

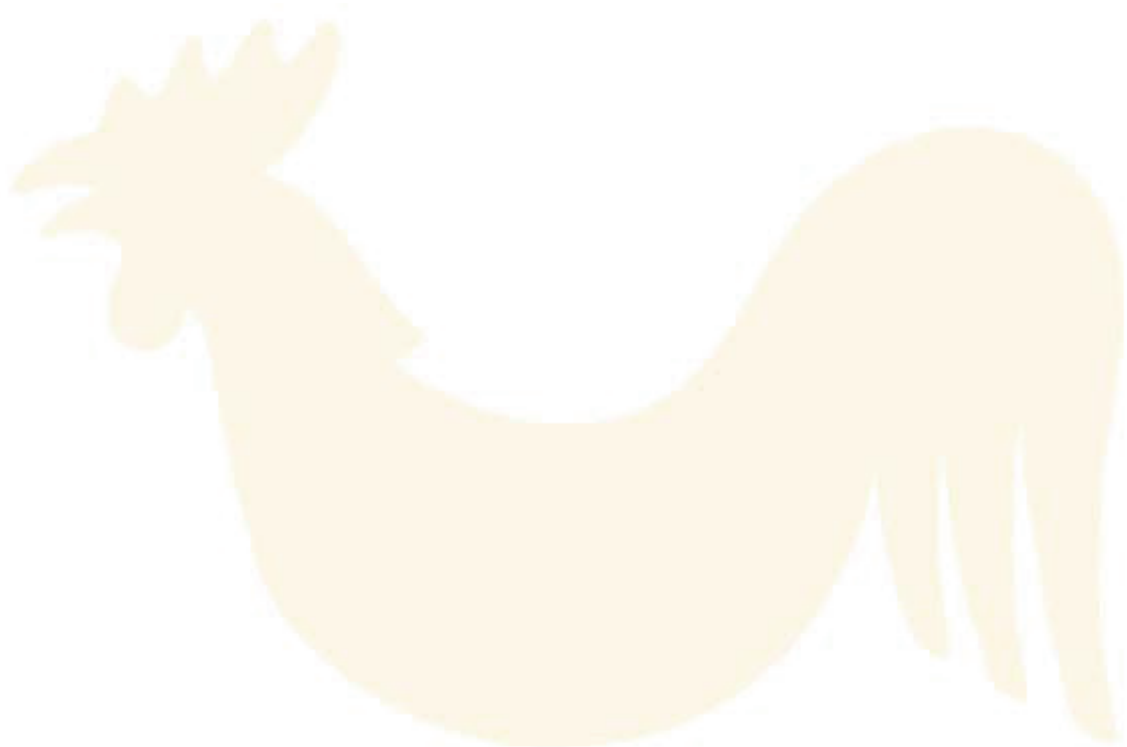


Albertslund Kommune

Lokalplan nr. 23.2

Albertslund Vest - parcelhuse

Åben og lav boligbebyggelse



1997

Hvad er en lokalplan ?

Planloven, lokalplanpligt og lokalplanret

Ifølge Lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning samt senere ændringer skal en kommune udarbejde en lokalplan, førend der gennemføres udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende lokalplaner, byplanvedtægter og deklarationer. Det er kommunalbestyrelsen, som har lokalplankompetencen.

Planloven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet af et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslag.

En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, regionplanens retningslinier, herunder retningslinier om udviklingen i Hovedstadsområdet eller regler og beslutninger om landsplanmæssige interesser.

Lokalplaners udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelsen af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde mv. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde lokalplanforslag, som behandles og vedtages af kommunalbestyrelsen.

Lokalplaners offentliggørelse og endelige vedtagelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget med tilhørende redegørelse offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen (høringsperioden), som skal være mindst otte uger. Offentliggørelsen sker f.eks. i den lokale ugeavis samt ved særskilt underretning til:

- ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet,
- ejere, lejere og brugere af ejendomme uden for lokalplanområdet, hvis forslaget har væsentlig betydning for dem,
- foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som har bedt om at blive underrettet,
- Miljøministeren samt øvrige statslige og (amts-)kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget
- så vidt muligt de påtaleberettigede efter servitutdokumenter, hvis forslaget indeholder bestemmelser om servitusbortfald.

Regionplanmyndigheden efterser, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Regionplanmyndigheden og de statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis dette strider mod overordnede planinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af lokalplanforslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planforslaget endeligt.

Ved den endelige behandling af forslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser. For lokalplaner, hvor der rettidigt er indsendt indsigelser mv., kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske fire uger efter udløbet af indsigelsesfristen. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre lokalplanforslaget som følge af indsendte indsigelser mv. Hvis der er tale om større ændringer, skal det "ændrede" lokalplanforslag offentliggøres på ny i mindst otte uger.

Når en lokalplan er vedtaget endeligt, skal planen bekendtgøres offentligt (f.eks. i den lokale ugeavis), og der skal gives underretning til:

- ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet,
- enhver, der rettidigt har fremsat indsigelser mv. mod lokalplanforslaget,
- foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som har bedt om at blive underrettet,
- Miljøministeren samt øvrige statslige og (amts-)kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget

Kommunalbestyrelsen lader herefter lokalplanen tinglyse på de ejendomme, som er omfattet af planen.

Lokalplaners indhold

En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Herudover kan en lokalplan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold, såsom overførsel af arealer fra landzone til byzone, områdets anvendelsesforhold, ejendommens størrelse og afgrænsning (herunder udstykningsforhold), vej- og stiforhold, ledninger. Endvidere bestemmelser om bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden, bevaring af bebyggelse og landskabstræk, områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg mv.

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse om planens formål, og dens forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning for området, herunder om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen. Lokalplanforslaget skal endvidere redegøre for de midlertidige retsvirkninger og forslagets offentliggørelse og indsigelsesfrist.

INDHOLDSFORTEGNELSE

side

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN 2 - 5

Indledning	2
Lokalplanens formål	2 - 3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3 - 4
Lokalplanens indhold	4 - 5

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER 7 - 18

§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning	7 - 10
§ 3 Områdets anvendelse	10 - 11
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Vej- og stiforhold	12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8 Ubebyggede arealer, hegn og have	15 - 17
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	17
§ 10 Grundejerforening	17
§ 11 Ophævelse af deklaration	18

VEDTAGELSESPÅTEGNING	18
----------------------------	----

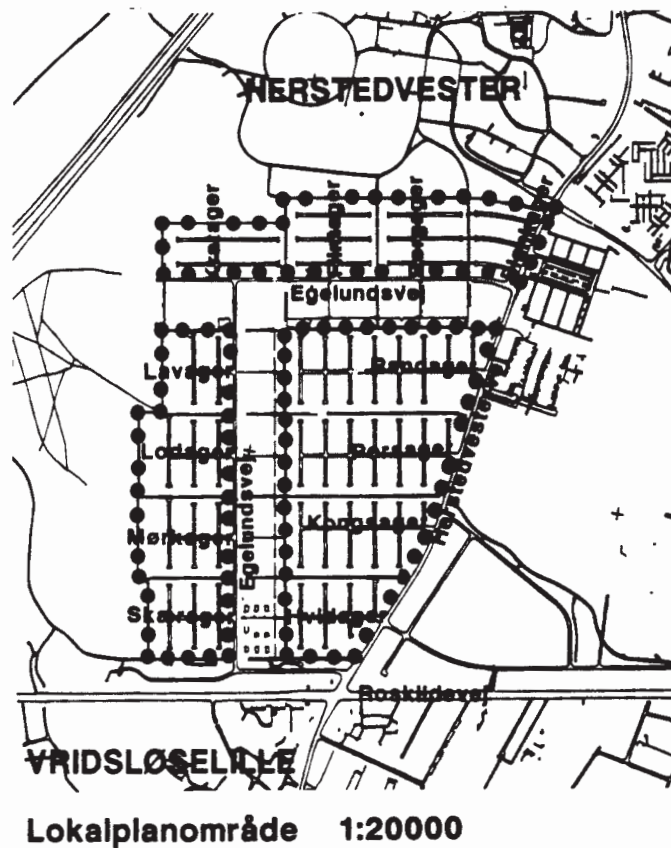
KORTBILAG 1: Grænse for lokalplanområde

KORTBILAG 2: Del- og rammeområder

KORTBILAG 3: Retningslinier for faste hegn, levende hegn og hæk

Bilag 4: Illustrationsskitser

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN



Indledning

På grundlag af "lov om planlægning" (lov nr. 388 af 6. juni 1991) har Albertslund Kommunalbestyrelse den 10.11.92 vedtaget denne lokalplan for parcelhusbebyggelsen "Albertslund Vest".

Lokalplanens formål

Lokalplanområdet, som er vist på ovenstående kort, omfatter et eksisterende og fuldt udbygget parcelhusområde. Det er lokalplanens formål at sikre, at området fastholdes som et åbent/lavt boligområde med et grønt præg. Dette indebærer, at der for fremtiden må sættes en stopper for en begyndende kvalitetsforringelse af områdets fysiske fremtoning.

Kvalitetsforringelsen består fortrinsvis i:

- at et stigende antal grundejere er begyndt at erstatte hække med faste hegn,
- at TV-antenner, paraboler og erhvervsmæssig skiltning ved placering eller størrelse i visse tilfælde dominerer bybilledet,
- at anvendelsen af parcelhusgrundene til opbevaring af bl.a. campingvogne, både og affaldscontainere i visse tilfælde spolerer områdets helhedspræg,
- at farvevalget på træværket enkelte steder ikke harmonerer med områdets grønne præg.

Derudover er det formålet med lokalplanen, at få "ryddet op" i de bestemmelser, der gælder for området. Sagen er den, at der er tinglyst deklARATIONER, der udstikker retningslinier for anvendelsen af ejendommene. Disse retningslinier er på en række punkter ikke længere aktuelle og tidssvarende.

Der er primært tale om:

- at de meget detaljerede beplantningsbestemmelser er utidsvarende,
- at retningslinierne for udbygningen af området ikke længere er aktuelle,
- at bestemmelserne om videresalg af ubebyggede grunde ikke længere er aktuelle.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen:

I henhold til Planloven kan Kommunalbestyrelsen selv udarbejde, godkende og administrerer lokalplaner, såfremt disse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens almene rammebestemmelser, samt med kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområderne B2, B3 og B4 (Albertslund Vest).

En lokalplan, der træffer bestemmelser for de ovennævnte enkeltområder, skal sikre:

at enkeltområdernes anvendelse fastlægges til boligformål, og at der samtidig gives mulighed for etablering af institutioner og klubber, kollektive anlæg til brug for enkeltområdet, andre beboerorienterede funktioner samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i enkeltområdet uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom indenfor enkeltområdet ikke overstiger 25, og at bebyggelsen opføres som åben/lav boligbebyggelse,

at bebyggelsen ikke opføres i mere end een etage uden udnyttelig tagetage, og at bygningshøjden intetsteds overstiger 8,5 m fra omgivende terræn.

Deklarationer:

Der er tinglyst 4 deklARATIONER med et byplanmæssigt indhold for Albertslund Vest, gældende for hver sin del af området. Ved den endelige vedtagelse og tinglysning af lokalplanen, aflyses deklARATIONERNE for området kun delvist. To afsnit i deklARATIONERNE forbliver gældende for at sikre retsgyldighed.

Der er tale om følgende:

- afsnit M "Renholdelse af veje"
- afsnit N "Grundejerforening".

Grundejerne i Albertslund Vest skal derfor både være opmærksomme på dele af deklARATIONERNE og lokalplanen, når "spillereglerne" for området studeres.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens indhold har som udgangspunkt de gamle deklARATIONSBESTEMMELSER.

Lokalplanen fastlægges således områdets anvendelse til boligformål med et åbent og grønt præg.

En række overtrædelser af de tinglyste deklARATIONER er imidlertid med til at bryde områdets helhedspræg.

Her tænkes bl.a. på, at grundejere erstatter hæk eller levende hegn med faste hegn. At grundejere ved maling af træværk anvender signalfarver, der er tydelige langt omkring. At ejendommenes ubebyggede arealer ikke vedligeholdes eller anvendes til opmagasinering af uindregistrerede campingvogne, skrottede biler, både eller lignende. Der tænkes endvidere på, at et stort antal antennemaster præger områdets "sky-linie" samt at paraboler placeres på hustagene eller skorstenene, hvor de er mest synlige.

Alle disse forhold bunder ofte i manglende kendskab til, eller i tilsidesættelse af, retningslinierne for områdets udnyttelse. Kommunalbestyrelsen håber derfor, at lokalplanen kan hjælpe grundejerforeningerne i deres bestræbelser på at fastholde områdets helhedspræg. Dette kan bl.a. ske ved, gennem lokalplanen, at informere grundejerne om kvaliteterne ved området, samt oplyse, hvordan disse kvaliteter sikres fremover.

Målet er, at Albertslund Vest også fremover kan bibeholde sit renommé som et attraktivt boligområde.

I kommunens debatoplæg, som indledte lokalplanarbejdet, blev det foreslået, at ældreboliger eventuelt kunne indpasses i området. På baggrund af diskussioner med grundejerforeningerne har kommunen undladt at indarbejde retningslinier herfor i lokalplanen. Spørgsmålet vil eventuelt kunne tages op på et senere tidspunkt i forbindelse med et konkret ældreboligprojekt. Der vil herefter skulle udarbejdes ny lokalplan, der åbner for projektgennemførelse.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Det skal bemærkes, at eksisterende forhold, der strider mod lokalplanens bestemmelser, kun midlertidigt lovliggøres ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Et "ulovligt" forhold vil således ikke ved forfald kunne genetableres, men vil skulle følge lokalplanens retningslinier.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller opretholdt ved lokalplanen. 1)

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Fodnote 1) Det skal oplyses, at Teknisk Forvaltning som praksis hører grundejerforeningerne og naboer, inden der meddeles dispensation for forhold i lokalplanen (jf. bestemmelser i Planlovens § 20).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastholde områdets anvendelse til boligformål med et åbent/lavt og grønt præg,

at undgå yderligere kvalitetsforringelse af området gennem en stramning af visse planbestemmelser,

at udrydde overflødige bestemmelser fra de tinglyste deklarationer,

at præcisere den tilladelige erhvervsindpasning i området,

at øge grundejernes bevidsthed om deres boligområdes fysiske kvaliteter og muligheder.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

2.1 Lokalplanområdet omfatter 3 delområder og disse afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.

Delområde nr. 1 omfatter følgende matrikelnumre:

2b, 2g, 2h, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bc, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bm, 2bn, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2by, 2bz, 2bæ, 2bø, 2ca, 2cb, 2cc, 2cd, 2ce, 2cf, 2cg, 2ch, 2ci, 2ck, 2cl, 2cm, 2cn, 2co, 2cp, 2cq, 2cr, 2cs, 2ct, 2cu, 2cv, 2cx, 2cy, 2cz, 2cæ, 2cø, 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2df, 2dg, 2dh, 2di, 2dk, 2dl, 2dm, 2dn, 2do, 2dq,

2dr, 2ds, 2dt, 2du, 2dv, 2dx, 2dy, 2dz, 2dæ,
2dø, 2ea, 2eb, 2ec, 2ed, 2ee, 2ef, 2eg, 2eh,
2ei, 2ek, 2el, 2em, 2en, 2eo, 2ep, 2eq, 2er,
2es, 2et, 2eu, 2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2eæ, 2eø,
2fa, 2fb, 2fc, 2fd, 2fe, 2ff, 2fg, 2fh, 2fi,
2fk, 2fl, 2fm, 2fn, 2fo, 2fp, 2fq, 2fr, 2fs,
2ft, 2fu, 2gb, 2gc, 2gd, 2ge, 2gf, 2gg,
Herstedvester by, Herstedvester,
2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v,
2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae,
2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao,
2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay,
2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bc, 2bd, 2be, 2bf,
2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bm, 2bn, 2bo, 2bp,
2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2by, 2bz,
2bæ, 2bø, 2ca, 2cb, 2cc, 2cd, 2ce, 2cf, 2cg,
2ch, 2ci, 2ck, 2cl, 2cm, 2cn, 2co, 2cp, 2cq,
2cr, 2cs, 2ct, 2cu, 2cv, 2cx, 2cy, 2cz, 2cæ,
2cø, 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2df, 2dg, 2dh,
2di, 2dk, 2dl, 2dm, 2dn, 2dq, 2dr, 2ds, 2dt,
2du, 2dv, 2dx, 2dy, 2dz, 2dæ, 2dø, 2ea, 2eb,
2ec, 2ed, 2ee, 2ef, 2eg, 2eh, 2ei, 2ek, 2el,
2em, 2en, 2eo, 2ep, 2eq, 2er, 2es, 2et, 2eu,
2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2eæ, 2eø, 2fa, 2fb, 2fc,
2fd, 2fe, 2ff, 2fg, 2fh, 2fi, 2fk, 2fl, 2fm,
2fn, 2fo, 2fp, 2fq, 2fr, 2fs, 2ft, 2fu, 2fv,
2fx, 2fy, 2fz, 2fæ, 2fø, 2ga, 2gb, 2gc, 2gd,
2ge, 2gf, 2gg, 2gh, 2gi, 2gk, 2gl, 2gm, 2gn,
2go, 2gp,
Vridsløselille by, Herstedvester,

Delområde nr. 2 omfatter følgende matrikel-
numre:

3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z,
3æ, 3ø, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah,
3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar,
3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø,
3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi,
3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs,
3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3ca,
3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ch, 3ci, 3ck,
3cl, 3cm, 3cn, 3co, 3cp, 3cq, 3cr, 3cs, 3ct,
3cu, 3cv, 3cx, 3cy, 3cz, 3cæ, 3cø, 3da, 3db,
3dc, 3dd, 3de, 3df, 3dg, 3dh, 3di, 3dk, 3dl,
3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du,
3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ, 3dø, 3ea, 3eb, 3ec,
3ed, 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ek, 3el, 3em,
3en, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3eu, 3ev,
3ex, 3ey, 3ez, 3eæ, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3fe,
3ff,

3fg, 3fh, 3fi, 3fk, 3fl, 3fm, 3fn, 3fo, 3fp,
3fq, 3fr, 3fs, 3ft, 3fu, 3fv, 3fx, 3fy, 3fz,
3fæ, 3fø, 3ga, 3gb, 3gc, 3gd, 3ge, 3gf, 3gg,
3gh, 3gi, 3gk, 3gl, 3gm, 3gn, 3go, 3gp, 3gq,
3gr, 3gs, 3gt, 3gu, 3gv, 3gx, 3gy,
Herstedvester by, Herstedvester.

Delområde nr. 3 omfatter følgende matrikel-
numre:

2gs, 2gt, 2gu, 2gv, 2gx, 2gy, 2gz, 2gæ, 2gø,
2ha, 2hb, 2hc, 2hd, 2he, 2hf, 2hg, 2hh, 2hi,
2hk, 2hl, 2hm, 2hn, 2ho, 2hp, 2hq, 2hr, 2hs,
2ht, 2hu, 2hv, 2hx, 2hy, 2hz, 2hæ, 2hø, 2ia,
2ib, 2ic, 2id, 2ie, 2if, 2ig, 2ih, 2ii, 2ik,
2il, 2im, 2in, 2io, 2ip, 2iq, 2ir, 2is, 2it,
2iu, 2iv, 2ix, 2iy, 2iz, 2iæ, 2iø, 2ka, 2kb,
2kc, 2kd, 2ke, 2kf, 2kg, 2kh, 2ki, 2kk, 2kl,
2km, 2kn, 2ko, 2kp, 2kq, 2kr, 2ks, 2kt, 2ku,
2kv, 2kx, 2ky, 2kz, 2kæ, 2kø, 2la, 2lb, 2lc,
2ld, 2le, 2lf, 2lg, 2lh, 2li, 2lk, 2ll, 2lm,
2ln, 2lo, 2lp, 2lq, 2lr, 2ls, 2lt, 2lu, 2lv,
2lx, 2ly, 2lz, 2læ, 2lø, 2ma, 2mb, 2mc, 2md,
2me, 2mf, 2mg, 2mh, 2mi, 2mk, 2ml, 2mm, 2mn,
2mo, 2mp, 2mq, 2mr, 2ms, 2mt, 2mu, 2mv, 2mx,
2my, 2mz, 2mæ, 2mø, 2na, 2nb, 2nc, 2nd, 2ne,
2nf, 2ng, 2nh, 2ni, 2nk, 2nl, 2nm, 2nn, 2no,
2np, 2nq, 2nr, 2ns, 2nt, 2nu, 2nv, 2nx, 2ny,
2nz, 2næ, 2nø, 2oa, 2ob, 2oc, 2od, 2oe, 2of,
2og, 2oh, 2oi, 2ok, 2ol, 2om, 2on, 2oo, 2op,
2oq, 2or, 2os, 2ot, 2ou, 2ov, 2ox, 2oy, 2oz,
2oæ, 2oø, 2pa, 2pb, 2pc, 2pd, 2pe, 2pf, 2pg,
2ph, 2pi, 2pk, 2pg,
Vridsløselille by, Herstedvester.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål
- åben/lav bebyggelse. 2)

3.2 På hver ejendom må der kun opføres og indrettes
een bolig.

Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse.

Fodnote 2) Opmærksomheden henledes på, at der med
"åben/lav bebyggelse" forstås en fritliggende
bebyggelse placeret på individuelle parceller
på mindst 700 m² og med en afstand fra
beboelsesbygningen til skel på mindst 2 1/2 m.

- 3.3 Uanset, at området skal anvendes til boligformål, kan der drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder - f.eks. kontorvirksomhed, tegnestue, frisør, terapeut, atelier eller lignende. 3)
- Derimod er f.eks. vognmandsvirksomhed, butik, udsalg, fabrik, værksted erhverv, som ikke kan indpasses i området.
- 3.4 Følgende forhold skal iagttages ved etablering af erhverv på en enkelte ejendom:
- 3.4.1 Virksomheden og eventuel erhvervsmæssig skiltning, skal anmeldes til og godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 3.4.2 Virksomheden må maksimalt optage 25% af boligens bruttoareal. (Se illustrationsskitser, bilag 4).
- 3.4.3 Virksomhedsejeren skal bebo ejendommen, hvorfra der drives erhverv.
- 3.4.4 Ejendommens karakter af beboelsesejendom må ikke forandres.
- 3.4.5 Der må maksimalt opsættes eet skilt i forbindelse med en erhvervsvirksomhed.
- Skilte må ikke være større end 0,25 m². (Se illustrationskitser, bilag 4)
- 3.4.6 Virksomheden må ikke skabe væsentlig øget trafik i området, eller ved sin karakter være til gene for de øvrige parcelejere.
- 3.4.7 Virksomheden må ikke medføre et parkeringsbehov, der vil være til gene for de øvrige parcelejere.
- 3.5 Der må være dyrehold på ejendommen, så som hund, kat og almindelige stuedyr. Andet dyrehold må kun finde sted efter regler Kommunalbestyrelsen fastsætter i henhold til "Bekendtgørelse om ikke erhvervsmæssigt dyrehold, uhygiejniske forhold mv."

Fodnote 3) Det skal oplyses, at Kommunalbestyrelsen i henhold til § 42 i "lov om miljøbeskyttelse" kan påbyde afhjælpende foranstaltninger for aktiviteter, der er til væsentlig støjgene for omgivelserne.

§ 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Der må ikke ske yderligere udstykninger eller arealoverførsler i området.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Veje og stier fastlægges som vist på kortbilag nr. 3.

- 5.2 Der må fra ejendommen kun være adgang til boligvej, medens der ikke må etableres adgang til sti, stamvej eller fordelingsvej. (Se kortbilag nr. 3 og illustrationsskitser, bilag 4). 4) 5)

- 5.3 Der må som hovedregel kun etableres een overkørsel fra ejendommen til boligvejen. Ønskes 2 overkørsler, må bredden af disse tilsammen ikke overstige 5 m. (Se illustrationsskitser, bilag 4). 6)

- 5.4 Der skal være 2 parkeringspladser pr. ejendom.

Fodnote 4) Vejadgangen til området er opbygget med Herstedvestervej og Egelundsvej som overordnede fordelingsveje. Hertil er knyttet stamvejene, hvorudfra boligvejene udgår vinkelret.

Fodnote 5) Der kan fra ejendommen matr. nr. 2 gp Vridsløselille by, Herstedvester, samt ejendommene 2 gb og 2 fc Herstedvester by, Herstedvester etableres overkørsel til stamvej.

Fodnote 6) I henhold til vejlovgivningen skal nye overkørsler godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25. 7)
- 6.2 Der må kun bygges i een etage uden udnyttet tagetage, og bygningshøjden må intetsteds overstige 8,5 m fra det omgivende terræn.
- 6.3 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 35°.
- 6.4 Stuegulvkote må ikke ligge mere end 40 cm over det højeste naturlige niveau langs huset. (Se i øvrigt § 6 stk. 4).
- 6.5 Indenfor rammeområde C (se kortbilag nr. 2) må stuegulvkote ikke ligge mere end 60 cm over det højeste naturlige niveau langs huset.
- 6.6 Indenfor delområde 1, 2 og 3 (se kortbilag nr. 2) skal bebyggelsen mindst ligge 2,5 m fra vejskel, hvis ikke andet er angivet efterfølgende.
- 6.7 Indenfor rammeområde A (se kortbilag nr. 2) skal beboelsesbygningens gavl eller facade ligge 5 m fra vejskel, og i denne linie hegnes mellem bygningerne og naboskel efter ejerens valg med mur, hegn eller hæk.
- 6.8 Indenfor rammeområde B (se kortbilag nr. 2) skal beboelsesbygningers gavl eller facade ligge 80 cm fra vejskel og i denne linie hegnes mellem bygningerne og naboskel efter ejerens valg med mur, hegn eller hæk.
- 6.9 Bygningers facade skal enten ligge parallelt med boligvejene eller vinkelret på disse.

Fodnote 7) Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facader, gavle og murværk iøvrigt må enten udføres af tegl - gullige eller rødlige - eller af ufarvede materialer. Ved maling, pudsnings eller imprægnering af disse flader må der kun anvendes jordfarver 8) eller hvidt, gråt eller sort.
- 7.2 Tage må enten udføres af tegl - gullige, rødlige eller rødbrune - eller af ufarvede materialer. Ved maling eller imprægnering af disse flader må der kun anvendes jordfarver 8) eller gråt eller sort.
- 7.3 Alt træværk på husene skal holdes i jordfarver 8) eller hvidt, gråt eller sort. Til døre, dør- og vinduesrammer kan der anvendes andre farver.
- 7.4 Faste hegn skal holdes i jordfarver 8) eller sort.
- 7.5 Der må ikke etableres nye fritstående antenner i området. 9). Husantenners må kun opsættes med en højde på maksimum 3 m over tag.. (Se illustrationsskitse, bilag 4).
- 7.6 Ved opsætning af parabolantenners skal dette ske, således at parabolen ikke er synligt fra vej og sti.
- 7.7 Ved opsætning af parabolantenners, må overkanten af parabolen ikke overstige et vandret højdegrænseplan på 1,8 m. (Se illustrationsskitser, bilag 4).

Fodnote 8) Ved jordfarver forstås her svenskrød, okker, terra de siena, grøn umbra, dodenkop eller andre dæmpede farvenuancer, der ligger tæt op ad de nævnte.

Kommunalbestyrelsen ønsker at tilkendegive, at "signal-farver" ikke kan anvendes.

Fodnote 9) Eksisterende master må repareres.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG HAVE

8.1 Ejeren af en parcel har fuld hegnspligt.

8.2 Mod boligveje skal der enten:

- plantes hæk eller levende hegn efter ejerens valg 10),
- eller sættes plantemur af natursten eller ufarvede sten med en højde på maksimalt 0,5 m,
- eller anlægges åben forhave med enkelte fritstående træer.

8.3 Lave åbne fodhegn på maksimalt 0,5 m tillades i skel mod boligveje (se kortbilag nr. 3 og illustrationsskitser, bilag 4).

8.4 Mod stamveje og områdestier skal der plantes hæk eller levende hegn (se kortbilag nr. 3 og illustrationsskitser, bilag 4).

8.5 Mod offentlige veje, stier og arealer iøvrigt skal der plantes hæk eller levende hegn efter ejerens valg. 11)

8.6 Beplantningen skal placeres i en afstand af 40 cm indenfor skel mod vej og sti for hæk, og i en afstand af 70 cm indenfor skel mod vej og sti for levende hegn. Trådhegn må anvendes som støtte indtil hækken er vokset op.

8.7 Indenfor rammeområde A (se kortbilag nr. 2) skal der anlægges åben forhave mod boligvej med en bund af græs og enkelte fritstående træer.

8.8 Indenfor rammeområde B kan arealet foran huset tilsås med græs eller tilplantes efter ejerens valg (se kortabilag nr. 2).

Fodnote 10) Det skal oplyses, at ved hæk forstås her en sammenhængende klippet beplantning i række med en maksimal højde på 1,80 m. Ved levende hegn forstås her en sammenhængende beplantning af buske eller lignende plantet i række og med en maksimal højde på 1,80 m.

Fodnote 11) Det oplyses, at der her tænkes på beplantningen hele vejen langs lokalplanområdeafgrænsningen. (Se den prikkede linie på kortbilag nr. 1).

- 8.9 Faste hegn på maksimalt 1,80 m tillades kun i skel langs adgangsstierne mellem boligveje og områdestier. 12) (Se kortbilag nr. 3 og illustrationsskitser, bilag 4).
- 8.10 Ejeren skal vedligeholde hegn på begge sider mod vej, sti og offentlige arealer. 13) 14)
- 8.11 Ejeren af en parcel skal holde haven i sømmelig stand, således at naboer ikke generes af ukrudtsfrø og lignende.
- 8.12 Træer på den enkelte ejendom må ikke i størrelse og antal være til mere gene for naboer, end hvad der med rimelighed må forventes i et parcelhusområde. (Se illustrationsskitser, bilag 4).
- 8.13 Indenfor en afstand af 2 m fra naboskel må der ikke placeres træer eller grådige vækster. (Se illustrationsskitser, bilag 4).
- 8.14 Kommunalbestyrelsen kan forlange træer nedskåret eller fældet, hvis det vurderes, at træerne er til væsentlig gene for de omkringboende. 15)

Fodnote 12) Det skal oplyses, at faste hegn med en maksimal højde på 1,80 m kan etableres i naboskel, når de pågældende grundejere er enige herom (jf. hegnslovens bestemmelser).

Fodnote 13) I øvrigt gælder hegnslovens almindelige regler.

Fodnote 14) Det bemærkes, at afsnit M i deklARATIONERNE om renholdelse af veje bibeholdes tinglyst på ejendommene.

Fodnote 15) Kommunalbestyrelsen ønsker at tilkendegive, at træer med park- eller skovpræg ikke bør plantes i området. Her tænkes bl.a. på bøg, kastanie, platan, poppel, elm mv.

- 8.15 Oplagring/opbevaring af uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne samt både, må ikke finde sted på en ejendoms ubebyggede arealer. 16)
- 8.16 Campingvogne og større køretøjer (over 3500 kg) skal anbringes minimum 2 m fra vejskel, eller bag anden fastlagt byggelinie, og således at de efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke dominerer vej billedet. 17) 18). (Se illustrationsskitser, bilag 4).
- 8.17 Grunden skal holdes i sømmelig stand.
- 8.18 Affaldscontaineren bør gives en diskret placering på grunden, så den er mindst muligt synlig fra vej.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Al ny bebyggelse indenfor området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget under Albertslund Kommune. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Ejeren af en parcel skal være medlem af grundejerforeningen for det respektive boligområde. 19)

Fodnote 16) Det skal oplyses, at jf. politibekendtgørelse af 02.08.82 må biler med tilladt totalvægt over 3500 kg (lastbiler, busser og lignende), påhængskøretøjer (herunder campingvogne), motorredskaber og traktorer ikke parkeres i tidsrummet fra kl. 19.00-07.00, medmindre sådan parkering er tilladt ved særlig afmærkning på bestemte vejstrækninger eller pladser. Uden for de nævnte steder må påhængskøretøjer (herunder campingvogne) med tilladt totalvægt på højst 2000 kg dog parkeres i indtil 24 timer.

§ 11 OPHÆVELSE AF DEKLARATIONER

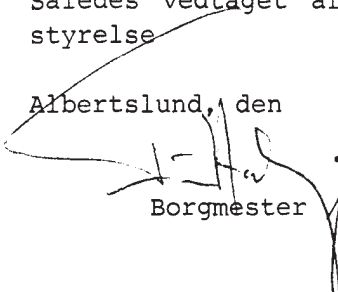
11.1 Følgende deklARATIONER aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 23.2 med undtagelse af deklARATIONERNE afsnit M om renholdelse af veje og afsnit N om grundejerforening.

- Deklaration nr. 13530, tinglyst 12.11.63.
- Deklaration nr. 04721, tinglyst 02.04.65.
- Deklaration nr. 12552, tinglyst 04.09.65.
- Deklaration nr. 9020, tinglyst 20.07.66.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse

Albertslund, den


Borgmester


Teknisk direktør

Fodnote 17) Opmærksomheden henledes på, at Kommunalbestyrelsen ønsker at undgå at campingvogne og større køretøjer anbringes med længderetning parallelt med vej.

Fodnote 18) Det skal oplyses, at campingvogne alternativt kan langtidsparkeres på forskellige vinteropbevaringspladser i omegnen.

Fodnote 19) Det bemærkes, at afsnit N om grundejerforeningen i de tinglyste deklARATIONER ikke aflyses, men bibeholdes for at sikre retsgyl-dighed.





Delområde 2

Delområde 3

Delområde 1

SIGNATUR:

..... Grænse for lokalplan-
omr.- delomr. 1, 2 og 3

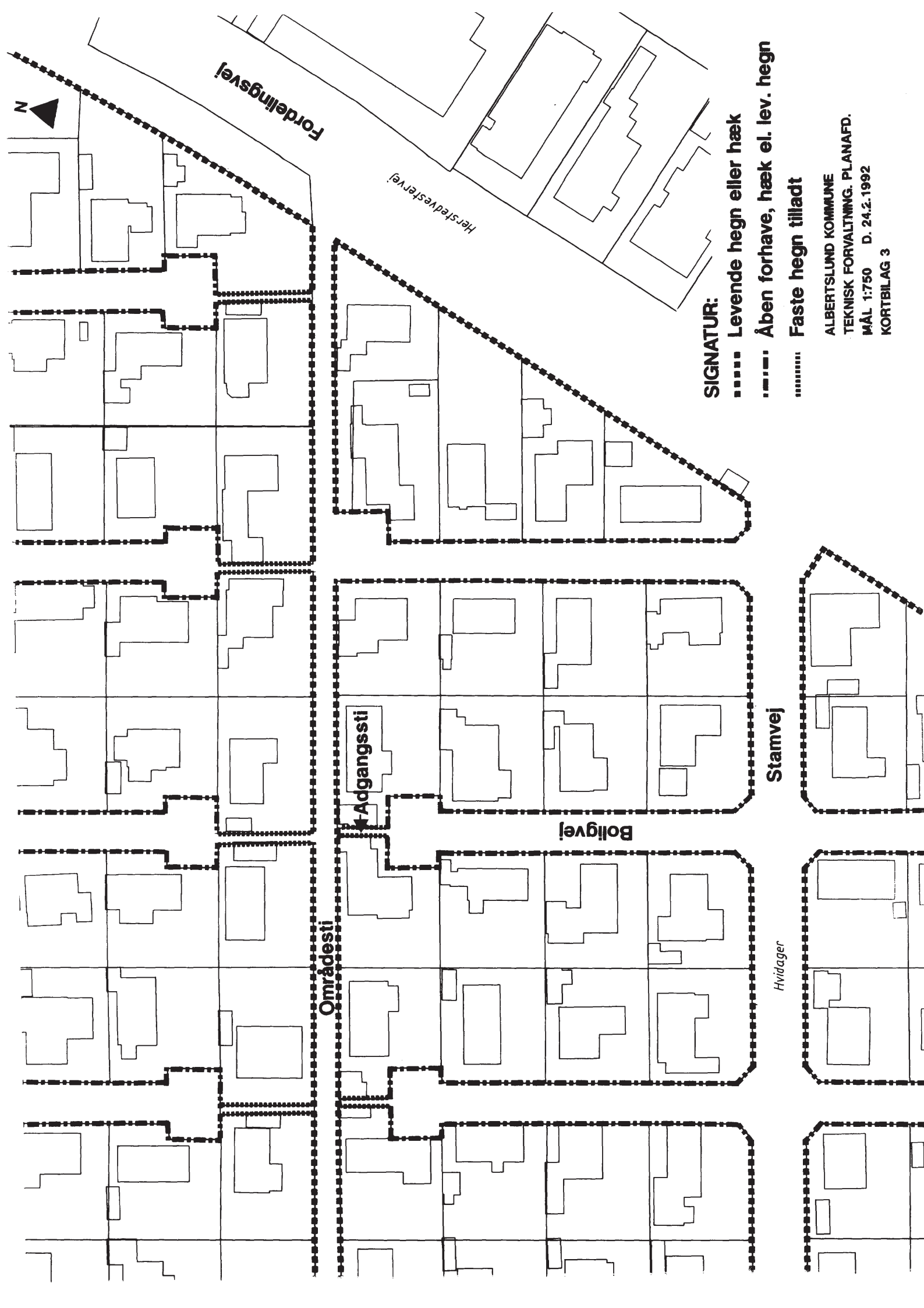
////// Rammeområde A

XXXXXX Rammeområde B

■■■■■■ Rammeområde C

ALBERTSLUND KOMMUNE.
TEKNISK FORVALTNING. PLANAFD.
MÅL 1:4000 D. 10.2.1992
KORTBILAG 2

0 100 200 m



Fordeleingsvej

Herslevestervej

Områdesti

Adgangssti

Bolligvej

Stamvej

Hvidager

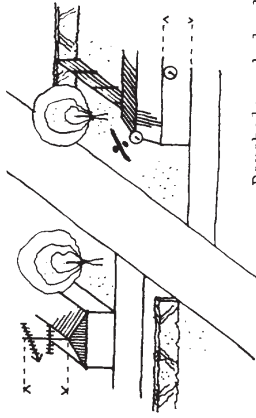
SIGNATUR:

- Levende hegn eller hæk
- . - . - . Åben forhave, hæk el. lev. hegn
- Faste hegn tilladt

ALBERTSLUND KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING. PLANAFD.
MÅL 1:750 D. 24.2.1992
KORTBILAG 3

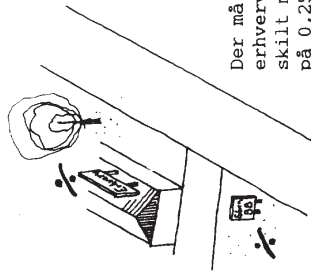
Antenner

Husantenner må ikke være højere end 3 m over tag



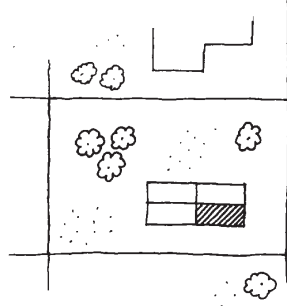
Parabolter skal placeres under et 1,8 m højdegrænseplan

Skiltning



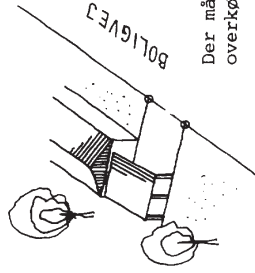
Der må i forbindelse med erhverv kun opsættes eet skilt med en max. størrelse på 0,25 m²

Erhverv



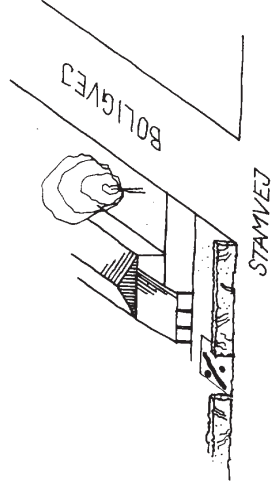
Erhverv må max. optage 25% af bebyggelsens areal

Overkørsler



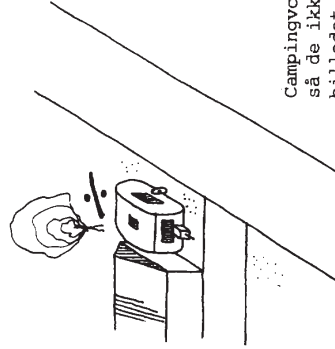
Der må max. etableres 5 m overkørsel til boligvej

Adgangsforhold



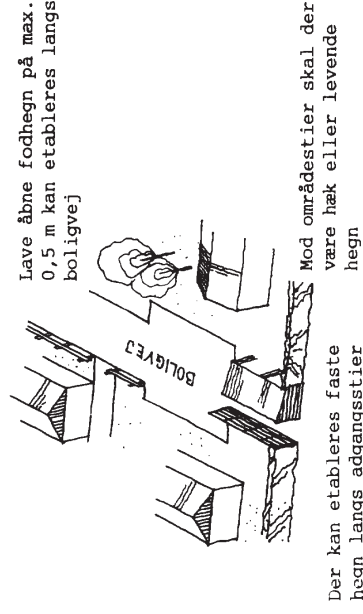
Der må ikke etableres adgang til stamvej

Udendørs oplag



Campingvogne skal placeres så de ikke dominerer vej-billedet

Hegn

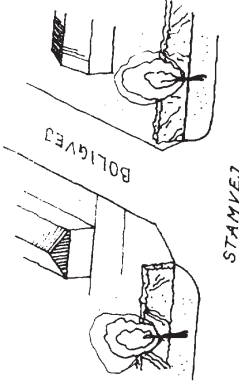


Lave åbne fodhegn på max. 0,5 m kan etableres langs boligvej

Der kan etableres faste hegn langs adgangsstier

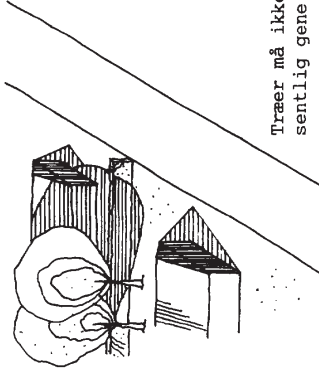
Mod områdestier skal der være hæk eller levende hegn

Hæk/levende hegn



Mod stamveje skal der være hæk eller levende hegn

Beplantning



Traer må ikke være til væsentlig gene for naboer