



Albertslund Kommune

Lokalplan nr. 17.6

For rækkehusbebyggelsen Stadionparken



2004

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 serviturbortfald.

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.

REDEGØRELSE

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | INDLEDNING | side 1 |
| 2. | LOKALPLANENS FORMÅL
OG INDHOLD | side 2 |
| 3. | LOKALPLANENS FORHOLD TIL
ANDEN PLANLÆGNING | side 3 - 4 |

BESTEMMELSER

- | | | |
|------|---|--------------|
| § 1 | Lokalplanens formål | side 5 |
| § 2 | Lokalplanområdets afgrænsning | side 5-6 |
| § 3 | Lokalplanområdets anvendelse | side 6 |
| § 4 | Udstykning | side 6 |
| § 5 | Vej-, sti- og parkeringsforhold | side 6 |
| § 6 | Ledningsanlæg | side 7 |
| § 7 | Bebyggelsens omfang og placering | side 7 - 8 |
| § 8 | Bebyggelsens ydre fremtræden | side 8 - 10 |
| § 9 | Ubebyggede arealer | side 10 - 11 |
| § 10 | Forudsætning for at tage ny bebyggelse i brug | side 11 |
| § 11 | Grundejerforening | side 11 |
| § 12 | Ophævelse af lokalplan og deklARATIONER | side 11 |
| § 13 | Lokalplanens retsvirkninger | side 11 - 12 |
| § 14 | Vedtagelsespåtegning | side 13 |

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| Bilag nr. 1 | Oversigtskort |
| Bilag nr. 2 | Detailplan |
| Bilag nr. 3 | Udhuse, perspektiv |
| Bilag nr. 4 | Udhuse, illustration af 3 typer |

INDLEDNING

På grundlag af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) har Albertslund Kommunalbestyrelse den 9. september 2003 vedtaget denne lokalplan for den eksisterende rækkehusbebyggelse Stadionparken.

Siden lokalplan nr.17.3 for Stadionparken blev vedtaget i 1982, har en række forhold ændret sig. Der er foretaget ombygning af udhuse, tilbygning af udestuer, overdækninger m.v. Grundejerforeningen har desuden foreslået en ny farvesætningen for bebyggelsen.

Der er med andre ord behov for en revision af de bestemmelser, der regulerer byggeriets ydre fremtræden, farve- og materialeanvendelse, samt udformning og placering af udhuse og udestuer.

De ændrede forudsætninger har medført, at kommunen lader lokalplan nr. 17.6 afløse den hidtil gældende lokalplan nr. 17.3 for Stadionparken.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanområdet, som er vist på kortbilag nr. 1, omfatter et eksisterende boligområde bestående af en tæt lav rækkehusbebyggelse med 118 boliger.

Lokalplanens formål er dels at sikre området anvendt til boligformål og dels, at fastlægge nogle bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden m.v.

Lokalplanen er en opdatering af den tidligere gældende lokalplan for området (nr. 17.3). Bestemmelserne for boligbebyggelsen er ajourført og præciseret i forhold til den erfaring, der er opnået ved administration af den tidligere gældende plan. Det er især forhold omkring farvesætning samt udhuse og udestuers placering og udformning, der er blevet præciseret.

Det fastsættes, hvilke farver der må benyttes på det udvendige træværk. I tilfælde af, at der ønskes ændrede farver i forhold til den oprindelige farvesætning, skal der så vidt muligt skabes enighed om farvevalget i en hel husrække. Alternativt skal den oprindelige farve fastholdes.

Lokalplanen giver desuden mulighed for, at der kan opføres nye udhuse til bebyggelsen. Der er mulighed for valg af en alternativ type udhus udover det oprindelige. Den ny udhustype kan opføres i to varianter. Den ene med indbygget udhæng over hoveddør og den anden uden udhæng. Forinden ændring af udhuse skal der så vidt muligt skabes enighed om udformningen i en hel husrække. I tilfælde af at der ikke er enighed om udformningen, skal det oprindelige udhus bevares. Der stilles desuden krav om, at hver bolig fortsat skal have et udhus.

Endelig giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres en udestue under den eksisterende altan.

Med de beskrevne mulige ændringer inden for bebyggelsen, skal lokalplanen sikre, at Stadionparken kan opretholde det helhedspræg, som bebyggelsen oprindeligt var tiltænkt. Samtidig gives der, med hensyn til udhusenes udformning og træværkets farvesætning, mulighed for variationer husrækkerne indbyrdes.

Lokalplanen anviser endvidere nogle principper for beplantning af de ubebyggede arealer, af de private arealer og af de fælles arealer.

Veje, stier og parkering

Eksisterende veje, stier og parkeringsarealer fastholdes, som de er. Der åbnes mulighed for hastighedsdæmpende og trafikregulerende foranstaltninger på de interne veje.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastlægger retningslinier for placering, omfang og udseende af tilbygninger såsom udhuse, udestuer, og plankeværker. Lokalplanen fastlægger, at der ikke må opføres nyt byggeri udover private udhuse, udestuer og mindre fælles anlæg.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastlægger retningslinier for altanbrystningernes udformning og farvesætningen for samtlige boliger i en given husrække. Desuden fastlægges retningslinier for udskiftning af vinduespartier. Endvidere fastlægges der regler for opsætningen af paraboler og andre antenner. Endelig åbnes mulighed for reovering af endegavle.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen giver overordnede retningslinier for de ubebyggede arealer. Det gælder både for de private arealer og for de fælles arealer.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Området er omfattet af Kommuneplan 2010. Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde B 21. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Anvendelsen indenfor rammeområde B 21 er fastlagt til boligformål i form af tæt lav bebyggelse i 2 etager uden udnyttelig tagetage. Målsætningen er, at der ikke gives mulighed for at opføre yderligere bebyggelse på de enkelte grunde bortset fra om- og tilbygninger. Der gives mulighed for etablering af institutioner, klubber, kollektive anlæg til brug for området, andre beboerorienterede funktioner samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

I tæt lave boligområder skal parabolantenneanlæg placeres under tagniveau ude af syne fra omliggende veje, stier og andre offentligt tilgængelige arealer, og må ikke overstige et vandret højdegrænseplan på 1,80 m fra omgivende terræn.

Lokalplaner

Lokalplan 17.3 for boligbebyggelsen Stadionparken ophæves i sin helhed og erstattes af lokalplan 17.6.

Albertslund kommunes Agenda 21

Bæredygtighed er en vigtig del af kommunens politik. Med bæredygtighed menes recirkulering af ressourcer og begrænset forbrug af ikke fornybare ressourcer. Alle bæredygtige tiltag skal vurderes ud fra de samlede økonomiske konsekvenser.

Planlægningen skal tilskynde til, at der sker en mindskelse af resourceforbruget. Der bør i denne forbindelse fokuseres på reduceret forbrug og

genanvendelse af ressourcer, indeklimate og materialers genanvendelighed. På fællesarealer bør der sættes på natur og økologi.

Albertslunds langsigtede målsætning for resourceforbrug og miljøbelastning skal svare til byens økologiske råderum. Med målsætningerne lægges blandt andet vægt på at:

- reducere forbruget af fossile brændsler,
- begrænse grundvandsforbruget,
- undgå grundvandsforurening,
- fremme nedsivning af regnvand,
- begrænse mængden af miljøfremmede stoffer i spildevandet,
- minimering af affaldsmængden ved renere teknologi og genanvendelse,
- begrænse brugen af uønskede kemiske stoffer,
- fremme bæredygtig brugeradfærd.

Naturplan for Albertslund kommune

Med naturplanens målsætninger lægges blandt andet vægt på:

- stor artsdiversitet og flere stabile populationer af dyr og planter,
- flere og større oplevelsesmuligheder for borgerne,
- måling af miljø- og plejeindsatsen,
- større viden og forståelse for de faktorer, der påvirker naturen.

De grønne strøg og sammenhængen mellem byområder, byparker og de omkransende landskaber skal styrkes og udbygges.

Trafikplan

Målsætningen med trafikplanen er at bidrage til:

- at fremme trafiksikkerheden og mindske utrygheden,

- at prioritere cykel- og fodgængertrafikken,
- at styrke den kollektive trafik,
- at nedbringe de miljømæssige gener fra trafikken og arbejde for færre støjbelastede boliger,
- at forskønne det visuelle miljø langs veje og stier.

Albertslund kommunes arkitekturpolitik

Det er målet med arkitekturpolitikken at fremme indsatsen for arkitektoniske kvaliteter for byggeri og alle øvrige fysiske omgivelser. Desuden skal borgernes engagement i området styrkes og skærpes. Arkitektur, bæredygtighed og socialt miljø skal være tre uløseligt forbundne begreber.

Det skal tilstræbes, at byøkologiske tiltag indarbejdes i fremtidige projekter, og at miljøaspektet så vidt muligt medtages i forbindelse med renovering og ombygning. Byøkologien skal være en integreret del af arkitekturen så de økologiske overvejelser afspejles i byggeri og landskab.

Der henvises i øvrigt til de til enhver tid gældende planer der vedrører: spildevand, affald, varme, miljø, arkitektur, natur og trafik.

I henhold til "Lov om planlægning" (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til lokalplanens bestemmelser er knyttet kortbilag nr. 1, 2, 3 og 4.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

at sikre karakteren af den eksisterende rækkehusbebyggelse

at sikre at lokalplanområdet kan anvendes til boligformål med diverse fællesanlæg,

at give retningslinier for opførelse af udhuse og andre former for tilbygning samt hegning,

at fastlægge bestemmelser for farvesætning af bebyggelsens udhuse, hegn, vinduesrammer og døre,

at sikre private og fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringsanlæg, herunder carportenes placering,

at ajourføre byplanbestemmelserne for lokalplanområdet.

§ 2 Lokalplanområdet afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr.1, og omfatter følgende matrikelnumre:

21 rd, 21 re, 21 rf, 21 rg, 21 rh, 21 ri, 21 rk, 21 rl, 21 rm, 21 rn, 21 ro, 21 rp, 21 rq, 21 rr, 21 rs, 21 rt, 21 ru, 21 rv, 21 rx, 21 ry, 21 rz, 21 ræ, 21 rø, 21 sa, 21 sb, 21 sc, 21 sd, 21 se, 21 sf, 21 sg, 21 sh, 21 si, 21 sk, 21 sl, 21 sm, 21 sn, 21 so, 21 sp, 21 sq, 21 sr, 21 ss, 21 st, 21 su, 21 sv, 21 sx, 21 sy, 21 sz, 21 sæ, 21 sø, 21 ta, 21 tb, 21 tc, 21 td, 21 te, 21 tf, 21 tg, 21 th, 21 ti, 21 tk, 21 tl, 21 tm, 21 tn, 21 to, 21 tp, 21 tq, 21 tr, 21 ts, 21 tt, 21 tu, 21 tv, 21 tx, 21 ty, 21 tz, 21 tæ, 21 tøj, 21 ua, 21ub, 21 uc, 21 ud, 21 ue, 21 uf, 21 ug, 21 uh, 21 ui, 21 uk, 21 ul, 21 um, 21 un, 21 uo, 21 up, 21 uq, 21 ur, 21 us, 21 ut, 21 uu, 21 uv, 21 ux, 21uy, 21 uz, 21 uæ, 21 uøj, 21 va, 21 vb, 21 vc, 21 vd, 21 ve, 21 vf, 21 vg, 21 vh, 21 vi, 21 vk, 21 vl, 21 vm, 21 vn, 21 vo, 21 vp, 21 vq, 21 vr, 21 vs, del af 21 vv, og del af 24 c, Herstedøster by, Herstedøster, samt alle parceller der, efter lokalplanens endelige vedtagelse, udstykkes fra de nævnte matrikelnumre.

- 2.2 Lokalplanen omfatter et område som vist på kortbilag nr.1.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af ensartede rækkehuse.
- 3.2 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én boligenhed.
- 3.3 Ejendommene må som hovedregel ikke benyttes til erhvervsvirksomhed. Der kan dog indpasses sådanne liberale erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder - fx lægepraksis, frisørvirksomhed og dagpleje. Virksomheden skal drives af den pågældende beboer og ikke have andre ansatte. Bygningens karakter af beboelse må ikke ændres som følge af erhvervet – se desuden § 8.13.
- 3.4 Der kan indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom institutioner, klubber, kollektive anlæg til brug for området, andre beboerorienterede funktioner. Der kan opføres nye bygninger, som efter kommunens skøn er nødvendige for områdets drift.
- 3.5 Der kan opføres transformerstationer til lokalplanområdets forsyning, når de opføres som ”kompaktstationer” med placering, som er aftalt med NESA og kommunen. *Se NOTE 6.*

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning med mindre dette sker for at bringe matrikulære forhold i overensstemmelse med arealanvendelsen.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Veje og stiers placering fremgår af kortbilag nr. 2.
- 5.2 Parkering må kun finde sted på de eksisterende fælles parkeringspladser - jf. kortbilag nr. 2.
- 5.3 Der kan, efter kommunens nærmere godkendelse, etableres hastighedsdæmpende og trafikregulerende foranstaltninger på de interne veje.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 37 % for området som helhed.
- 7.2 Bebyggelsen må højst opføres i to etager, uden udnyttelig tagetage og med kælder. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m fra det omgivende terræn.
- 7.3 Det oprindelige udhus på bygningernes indgangsside må ikke nedrives med mindre det erstattes af en af de på bilag 4 viste typer udhuse.
- 7.4 Ved istandsættelse af det oprindelige udhus må placering, dimensioner og materialer ikke ændres.
- 7.5 For det nye udhus gælder, at placering og dimensioner skal følge det på bilag 4 anviste.
- 7.6 Der skal så vidt muligt være enighed i en hel rækkehusblok om opførelse af nye udhuse. For bygninger, hvor der ikke ønskes opført nyt udhus, skal det oprindelige udhus bibeholdes. *Se NOTE 2 og 3.*
- 7.7 På bygningens haveside kan der opføres en udestue på arealet under altanen. Udestuen skal udføres med facade i træ og glas, uden brystningspartier. Alternativt skal facaden være opdelt i glas og et brystningsparti som facaden på boligen. Udestuens facade skal placeres indenfor altanforkant. Der må ikke opsættes sternbræt på altanforkant. I tilfælde af, at der opsættes tagrende skal den placeres på underside af altanforkant. *Se NOTE 1.*
- 7.8 Der må ikke opføres nogen form for tilbygning eller overdækning på førstesalen.
- 7.9 Der må ikke udføres udhæng eller overdækning ud over altanforkant.
- 7.10 Det er ikke tilladt at opføre en pejseskorsten af hensyn til bebyggelsens arkitektoniske præg.
- 7.11 Det tilladt at opføre ét mindre væksthuse, legehuse el.lign. i forbindelse med boligen, når det samlede areal heraf ikke overstiger 5,0 m². Højden på den pågældende bygning må ikke overstige 2,0 m fra det om

givende terræn. Afstanden til skel skal minimum være 0,5 m. Afstanden til anden bebyggelse på samme grund skal mindst være 2,5 m. *Se NOTE 5.*

- 7.12 På fællesarealerne, der er mærket med F på kortbilag nr. 2, må der med kommunens godkendelse opføres redskabs- og materialeskure og andre mindre fællesbygninger for områdets beboere. Bygningerne skal gives en udformning, der harmonerer med den øvrige bebyggelse. I særlige tilfælde kan kommunen tillade, at der opstilles et fælles antennemasteanlæg på områdets fællesarealer. De fælles antennemasteanlæg, inklusive alle former for påmonterede antenner og parabol, må ikke overstige et vandret højdegrænseplan på 11,0 m fra omgivende terræn. *Se NOTE 6.*
- 7.13 På de fælles parkeringsarealer - mærket med P på kortbilag nr. 2 - må der opføres carporte til brug for områdets beboere, når det sker efter en af kommunen godkendt samlet plan. Minimum 20% af parkeringspladserne skal friholdes for carporte. *Se NOTE 7.*

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden ikke ændres således, at den tilstræbte helhedsvirkning brydes.
- 8.2 Det er muligt at etablere et rejst tag på bebyggelsen efter et af kommunalbestyrelsen godkendt projekt. Samtlige boliger i en rækkehusblok skal i givet fald indgå i projektet. Et rejst tag skal etableres med en ensidig taghældning. Tagets hældning skal være fra indgangssiden ind mod havesiden. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 20°.
- 8.3 Der skal anvendes tagpap, naturskifer, eternitskifer eller bølgeeternit ved etablering af et rejst tag. Inddækningerne i facade og gavl skal bestå af en fast plan plade af fx metal eller eternit.
- 8.4 Altanbrystningerne skal fremstå med vandrette planker opsat med en afstand som på det oprindelige byggeri. Alternativt kan altanbrystningerne fremstå med 5 planker ligeligt fordelt og med samme størrelsesforhold som på det eksisterende. Lukning af altanbrystninger kan udføres med en bagvedliggende lukket beklædning, som er malet i samme farve som altanbrystningen.
- 8.5 Udhuse, udestuer og carporte må kun udføres af fuldkantede træmaterialer.

- 8.6 Træværkets farvesætning skal være ens for samtlige bygninger i en rækkehusblok. I tilfælde af, at der ikke opnås enighed om en ny farvesætning i en rækkehusblok, skal den oprindelige sorte farve fastholdes.
- 8.7 Ved maling af vinduer, døre, øvrigt træværk på facader og udhuse skal der anvendes Hygæa 924 træbeskyttelse eller en tilsvarende farve. Der kan anvendes følgende kontrastfarver på vindues- og dørkarme og vindskeder : sort NCS. nr. S 9000-N og grå NCS. nr. S 3502-B.
- 8.8 Der kan ikke males med både den oprindelige sorte farve og "de nye" farver. Vinduer, døre, øvrigt træværk og udhuse skal have samme farvesætning.
- 8.9 Tage på udhuse skal beklædes med tagpap, metalplader eller tilsvarende ugenomsigtig materiale i sort farve.
- 8.10 Udhuse og overdækninger skal forsynes med et vandret gennemgående sternbræt med en bredde på 20 cm. På nye udhuse skal sternbrættet følge taghældningen.
- 8.11 Udskiftning af vinduer kan ske individuelt, hvis der benyttes vindueskarm og rammer af samme mål og materiale som de oprindelige. Dør- og vinduesrammer skal være udført i træ eller i aluminium, malet i farver som angivet i § 8.7.
- 8.12 Carporte skal opføres efter en samlet plan og med en udformning, et materialevalg og en farvesætning, som er i harmoni med den eksisterende bebyggelse, og som efter kommunens skøn ikke virker skæmmende.
- 8.13 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.14 På de enkelte boligparceller må der ikke, uden kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde, anbringes synlige radio- og fjernsynsantenner eller lignende. Parabolantenner må kun opsættes, hvis ikke det er muligt at modtage de ønskede kanaler gennem antenneforeningens kabler. Parabolantenner skal placeres bag altanbrystningens rækværk eller under tagniveau ude af syne fra omliggende stier og veje og andre offentligt tilgængelige arealer.
- 8.15 Traditionelle fællesantenneanlæg, inklusive alle former for påmonterede paraboler, må opsat på bygninger ikke overstige 5,5 m over lovligt bygningsprofil.

- 8.16 Endegavle kan beklædes med isolering og skal opmures. Gavlene skal fremstå hvide. Der må ikke isættes vinduer i endegavle.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Bebyggelsens fællesarealer må ikke uden kommunens særlige tilladelse bebygges eller ændres.
- 9.2 Fællesarealerne skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og skal vedligeholdes.
- 9.3 De ubebyggede arealer ved den enkelte bolig må kun anvendes som have.
- 9.4 Levende hegn skal bestå af bøg, avnbøg, liguster eller tjørn. Der må kun anvendes én af de nævnte planter i en hæk.
- 9.5 Hegn på havesiden mod vejskel og fællesarealer må kun etableres som levende hegn evt. suppleret med et trådhegn. Hegn mod naboskel skal bestå af levende hegn. Hækken kan suppleres med et fast hegn i træ ind imod egen grund. Hegn ved indgangsside skal bestå af et fast hegn i træ. Hegnet skal udføres med vandrette planker.
- 9.6 Hegn mod naboskel må maksimalt være 1,80 m højt. Hegn på indgangsside mod stiarealer og fællesarealer må maksimalt være 1,60 m højt.
- 9.7 Oplagring, herunder henstilling af campingvogne, uindregistrerede biler, lastbiler o.lign., må ikke finde sted ved boligen, på vej- og parkeringsarealer og på andre ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet. Det er dog tilladt at opstille affaldscontainere til brug for området efter nærmere anvisning fra Miljø- og Planforvaltningen. Parkering må alene foregå på de eksisterende parkeringspladser - jf. kortbilag nr. 2. *Se NOTE 8.*
- 9.8 I boligernes haver må der kun plantes mindre træer som fx paradisæble, japansk kirsebær, tjørn eller røn. Målet er, at områdets lave beplantningskarakter bevares.
- 9.9 Indenfor lokalplanområdet må eksisterende bevoksning af større træer, trægrupper og hegn kun fjernes efter kommunens godkendelse og kan kræves erstattet ved genplantning. Dette gælder dog ikke for de private havearealer.

- 9.10 Der kan plantes små træer som fx blodblomme, paradisæble og japansk kirsebær omkring parkeringspladserne. Langs de interne stamveje kan der plantes røn og birk, således at områdets grønne karakter bevares.
- 9.11 Al ny beplantning og ændring af den eksisterende beplantning inden for de på kortbilag nr. 2. viste fællesarealer må kun finde sted efter en af kommunen godkendt plan.
- 9.12 Der kan anlægges legepladser og lignende fritidsanlæg inden for de på kortbilag nr. 2. viste fællesarealer.

§ 10 Forudsætning for at tagen af ny bebyggelse i brug

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fjernvarmeanlægget under Albertslund Kommune.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der er for alle grundejere medlemspligt i den eksisterende grundejerforening ”Stadionparken”.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, herunder fællesantenneanlæg.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heri skal godkendes af kommunen.

§ 12 Ophævelse af lokalplan og deklARATIONER

- 12.1 Lokalplan nr. 17.3, vedtaget den 15. september 1982 af Albertslund kommunalbestyrelse, ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 17.6.
- 12.2 DeklARATIONER og allonger, der er uforenelige med lokalplanen, aflyses med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 17.6.

§ 13 Retsvirkninger

- 13.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 17.6 må de ejendomme, der er omfattet af planen kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser – jf. planlovens § 18.

- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.
- 13.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser. Grundejerforeningen og naboerne høres inden der meddeles en dispensation fra lokalplanen – jf. planlovens § 20.
- 13.4 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemtvinges ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne – jf. § 12.2.

NOTE 1: Opmærksomheden henledes på, at der ved opførelse af udestuer gælder særlige brandmæssige bestemmelser i henhold til bygningsreglementet for småhuse af 1998. Det må påregnes, at der kræves etableret en ny redningsåbning (flugtsvejsmulighed) fra kælderum direkte til terræn i det fri, når der opføres den i § 7.7 nævnte udestue.

NOTE 2: Opmærksomheden henledes på, at opførelse af udhuse kræver forudgående anmeldelse til kommunen i henhold til bygningsreglementet for småhuse af 1998. Kommunen skal herefter svare inden 14 dage.

NOTE 3: Bestemmelserne i § 7.3 - § 7.6 har til hensigt at sikre, at en rækkehusblok med tiden vil fremtræde med ensartede udhuse. Den enkelte grundejer vil altid kunne vælge at bibeholde det oprindelige udhus. I tilfælde af, at en grundejer ønsker at opføre et nyt udhus, skal dette ske efter de pågældende bestemmelser. Det oprindelige udhus skal i givet fald fjernes.

NOTE 4: Opmærksomheden henledes på, at opførelsen af en udestue kræver forudgående byggetilladelse i henhold til bygningsreglementet for småhuse af 1998.

NOTE 5: Opmærksomheden henledes på, at bygningsreglementet for småhuse af 1998, kapitel 12, ikke giver mulighed for at opføre småbygninger bortset fra ét væksthuse, legehuse el.lign.

NOTE 6: Kommunen agter at høre grundejerforeningen inden der gives tilladelse til liberale erhverv eller opførelse af transformerstationer, fællesantenneanlæg el.lign.

NOTE 7: Der gøres opmærksom på, at grundejerforeningen informerer om den godkendte type carport for området.

NOTE: 8: Iflg. politibekendtgørelsen af 2. august 1982 fastsættes visse parkeringsbegrænsninger for køretøjer over 3.500 kg tilladt totalvægt, idet disse køretøjer henvises til parkering på særligt udpegede parkeringspladser (uden for boligområdet) i tidsrummet kl. 19.00 – 07.00. Iflg. samme bekendtgørelse er det dog fx tilladt at parkere indregistrerede campingvogne på højst 2.000 kg tilladt totalvægt i indtil 24 timer i boligområdet.

§ 14 Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Vedtaget af Albertslund kommunalbestyrelse den 13. april 2004 og offentlig bekendtgjort den 9. juni 2004.




Finn Aaberg
borgmester

Jes Møller
miljø- og plandirektør

Trippendalsvej








Signatur

-  Lokalplangrænse
-  Bygning
-  Skel

Lokalplan nr. 17.6
Stadionparken
kortbilag 1



Signatur

	Lokalplangrænse
	Bygning
	Veje & P-pladser
	Legepladser
	Stier

Lokalplan nr. 17.6
 Stadionparken
 kortbilag 2

