



Albertslund Kommune



Lokalplan nr. 17.7 Platanparken

Miljø- og Teknikforvaltningen

Albertslund Kommune

www.albertslund.dk
albertslund@albertslund.dk

T 43 68 68 68
F 43 68 69 28

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, som danner rammen om den fremtidige udvikling af et afgrænset område i kommunen. Lokalplanen fastlægger bl.a. arealanvendelse, bygningers placering og udformning, beplantning, veje og stier. Samtidig giver en lokalplan mulighed for at borgerne og kommunalbestyrelsen kan vurdere konkrete ændringer i sammenhæng med den overordnede planlægning for kommunen. En lokalplan må ikke stride imod den overordnede planlægning som f.eks. kommuneplanen og landsplansdirektiver.

En lokalplan består af to dele, redegørelsen og bestemmelserne med tilhørende bilag.

Redegørelsen beskriver baggrunden og formålet for lokalplanen. Den beskriver også miljømæssige forhold, eksisterende og planlagt ny anvendelse samt forholdet imellem lokalplanen og anden planlægning for området, kommunal-, regional- og nationalplanlægning. Der bliver redegjort for, om realiseringen af lokalplanen kræver tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.

Bestemmelserne fastlægger mulighederne i lokalplanområdet, den fysiske afgrænsning af lokalplanområdet, områdets anvendelse, ejendommenes størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden, bevaring af bebyggelse og landskabstræk, områdets forsyning, friarealer og fællesanlæg m.m.

En lokalplan indeholder et matrikelkort, som viser, hvilket område lokalplanen gælder for. Derudover kan lokalplanen indeholde andre relevante bilag.

Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

Kommunalbestyrelsen har pligt til at få udarbejdet en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger af grunde, større anlægs- og byggearbejde, samt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan også udarbejdes lokalplaner for at opdaterer plangrundlaget for eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklarationer.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er offentliggjort og udsendt i offentlig høring, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der strider mod lokalplanforslaget.

Eksisterende lovlig bebyggelse og lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, også efter at lokalplanen er vedtaget.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag til forslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give

tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overensstemmelse med kommuneplanen. Med mindre det er et større bygge- og anlægsarbejde.

De midlertidige retsvirkninger af et lokalplanforslag gælder indtil lokalplanen er vedtaget, dog højst i ét år efter offentliggørelsen.

Vedtages lokalplanforslaget ikke inden tre år efter offentliggørelse, bortfalder forslaget.

Miljøvurdering

Lokalplanforslagets miljømæssige konsekvenser blev vurderet efter loven om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunalbestyrelsen har på den baggrund afgjort, at lokalplanen ikke vil medføre væsentlige miljømæssige gener for omgivelserne. Der er derfor ikke udarbejdet en miljørapport. Afgørelsen blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Høring og endelig vedtagelse

Efter endt høring vurderer kommunalbestyrelsen, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre forslaget. Kommunalbestyrelsen kan vedtage mindre omfattende ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at foretage omfattende ændringer af lokalplanforslaget, så det reelt er en ny lokalplan, skal forslaget udsendes i ny høring.

Offentliggørelse af den vedtagne lokalplan

Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget lokalplanen, skal lokalplanen bekendtgøres offentligt, og en meddelelse om, at lokalplanen er vedtaget, skal sendes til alle ejere og brugere, der er omfattet af lokalplanen.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den enkelte ejendom fortsætte som hidtil.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens formål og bestemmelser om anvendelse. Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Dispensation kan kun gives efter skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

Indholdsfortegnelse

Offentliggørelse, indsigelser og midlertidige retsvirkninger	2
--	---

Redegørelse	5
BAGGRUND FOR LOKALPLANEN	5
OMRÅDET	5
LOKALPLANENS VIRKNINGER.....	5
FORMÅL OG INDHOLD.....	6
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	7
ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER	8

Bestemmelser	9
§ 1 Lokalplanplanens formål.....	9
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse.....	10
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold	10
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	11
§ 8 Ubebyggede arealer	12
§ 9 Lednings- og antenneanlæg	12
§ 10 Tilladelse fra anden myndighed	12
§ 11 Grundejerforening.....	12
§ 12 Ophævelse af lokalplan	13
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	13
§ 14 Vedtagelses- og offentliggørelsespåtegning	13

Bilag:

1. Matrikelkort
2. Arealanvendelse
3. Baldakin



BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Siden lokalplan nr.17.1 for Elmehusene og Platanparken blev vedtaget i 1982, har forhold som brystningsplader og bebyggelsens farvesætning været til diskussion i området. Grundejerforeningen har ønsket mulighed for forskellige ændringer af bebyggelsens udseende bl.a. farvesætning og vinduesopdeling.

Lokalplan 17.7 indeholder mindre ændringer af bestemmelserne om bebyggelsens farvesætning, materialer m.v., som har til hensigt at muliggøre fornyelse, uden at det ændrer bebyggelsens helhedspræg og arkitektoniske kvaliteter.

Herudover ønsker kommunalbestyrelsen, at det i Platanparken bliver muligt at anvende flere grønne teknologier som anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR), grønne tage på småbygninger og solenergianlæg på tagene.

OMRÅDET

Boligbebyggelsen Platanparken er en rækkehusbebyggelse med 160 ejerboliger opført i 1968 – 1969. Bebyggelsen svarer til nabobebyggelsen mod øst – grundejerforeningen Elmehusene – bortset fra, at murværket i grundejerforeningen Platanparken er af gule teglsten, mens naboområdet er bygget af røde teglsten.

De to bebyggelser har fra 1982 været omfattet af en fælles Lokalplan nr. 17.1 for Elmehusene og Platanparken, som fastholdt bebyggelsens oprindelige udseende med grå brystningsplader, sorte rammer og døre. Lokalplanens formål var at sikre de bestående forhold, at muliggøre opførelse af carporte på fælles parkeringspladser samt at tillade mindre drivhuse og lignende til de enkelte boliger.

Lokalplan 17.7 er ajourført i forhold til Albertslund Kommunes gældende kommuneplan. Lokalplanen afløser den tidligere lokalplan 17.1 for området.

LOKALPLANENS VIRKNINGER

I praksis vil synlige ændringer fra den tidligere til denne lokalplan ske, efterhånden som den enkelte husejer ønsker at istandsætte og ændre farverne på sit hus. Lokalplanens nye anvisninger om farver, facadeplader og udhuse skal respekteres, når der fremover foretages ændringer. Hvis lokalplanens bestemmelser ikke respekteres, når ejendomme fremover istandsættes, vil kommunen kunne forlange, at ejeren bringer udseendet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Eksisterende forhold, der er foretaget i overensstemmelse med den gamle lokalplan, kan ikke forlanges ændret, ligesom denne lokalplan ikke ophæver de tilladelser og dispensationer, der tidligere er givet.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanområdet omfatter den vestlige del af et eksisterende boligområde med de to grundejerforeninger Elmehusene og Platanparken.

Lokalplanen har til formål at sikre området til boligformål og fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udseende m.v. Der er især lagt vægt på at bevare bebyggelsens ydre helhedspræg tæt på det oprindelige. Samtidig gives der visse muligheder for fornyelse og variation og mulighed for at anvende forskellige grønne teknologier bl.a. solceller og solfangere på tagene, som den tidligere lokalplans bestemmelser ikke tillod.

I bebyggelsen kan nævnes følgende kvaliteter, som lokalplanen ønsker at sikre: facadernes klare lodrette opdeling i pille/vindue, bebyggelsens farveholdning, de ens udhuse på indgangssiden og havernes levende hegn, som så fint indrammer græsplænerne mellem husrækkerne.

Lokalplanen opdaterer dele af lokalplan 17.1, der tidligere omfattede både Elmehusene og Platanparken. Bestemmelserne for boligbebyggelsen er ajourført og præciseret især med hensyn til farvesætning, ændring af vinduespartier og udskiftning af facadernes brystningspartier.

Farver og facader

For træværk og brystningsplader på facaderne fastsættes hvilke farver, der fremover kan benyttes. Lokalplanens farver er beskrevet så alle valg vil harmonere med bebyggelsens gule sten, og således at der kan opnås tydelig forskel mellem flader og rammer på facaden.

Brystningernes facadeplader skal have en kold grå farve, enten i samme materiale som de hidtidige glasal-plader, en tilsvarende malet glat træplade eller en glat vandfast finer uden profilering. Rammer på facaden skal males i en farve, der står i kontrast til plader.

Udvidelse af skure

De eksisterende skure på husenes indgangsside kan udvides med et areal svarende til det eksisterende skur, dvs. 2 x 3 m. Udvidelsen kan etableres enten som et lukket skur eller som halvtag / overdækning



Farvekontrasterne i facaderne fremhæver arkitekturens klare lodrette opdeling af facaderne.

med dimensioner og tagudformning som det oprindelige. Som noget nyt gives der mulighed for at begrønne tagene på udhuse og carporte. Grønne tage forsinker afledning af regnvand og øger fordampningen, hvorved det begrænser behovet for at udvide kommunens regnvandsanlæg. Til udhuse og plankeværker kan der kun bruges mørkebrun farve eller sort, som vil sikre et ensartet og roligt indtryk på indgangssiderne i fin kontrast til facadens gule murværk.

Baldakiner og vinduer

Over indgangsdøren i gården kan der opsættes en baldakin svarende til en model, der allerede kan ses anvendt i bebyggelsen. Baldakinens størrelse og udseende fastlægges i lokalplanen for at sikre et ensartet udseende.

På indgangssiden kan badeværelsesvinduer opdeles i to lige store dele, hvoraf den ene lukkes med glas eller en glat plade i samme farve som brystningen.

Veje, stier og parkering

Eksisterende veje, stier og parkeringsarealer oprettholdes uændret. Der åbnes mulighed for at etablere hastighedsdæmpende og trafikregulerende foranstaltninger på vejene.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for placering og omfanget af husrækker, skure og plankeværker. Lokalplanen bestemmer, at der ikke ud over mindre fælles anlæg må opføres nyt byggeri.

Ubebyggede arealer og hegn

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for de ubebyggede arealers anvendelse, såvel de private haver som de fælles friarealer og tilføjer muligheder for at etablere anlæg til forsinkelse og lokal afledning af regnvand.



Mellem husrækkerne findes disse græsplæner, der indrammes så fint af havernes hække og beplantering.

Bestemmelser fra en deklaration om hegning fra 25.05.1968 optages i lokalplanen. Den fastsætter en maksimal højde for hegn i skel på 1,80 m.

Antenner m.v.

Der er fælles antenneanlæg i bebyggelsen.

Der må ikke opsættes individuelle TV- og radioantennener, og parabolantennener skal placeres ude af syne fra vej og sti. Paraboler skal placeres under tagkonstruktionen eller i have / gård maksimalt 1,8 m over terrænen. Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om fællesantenners maksimale højde og placering.

Bevaringsværdige træer

Træer ved parkeringspladserne samt markante enkeltstående træer på fællesarealerne er med til at give bebyggelsen karakter. Træerne udpeges som bevaringsværdige og må derfor ikke fældes uden kommunens tilladelse. Fyrretræerne på legepladsen er også karaktergivende for bebyggelsen. På grund af en deklaration, der går tværs over arealet, kan træerne ikke udpeges som bevaringsværdige. Opstår behovet for fældning, bør der genplanteres tilsvarende træer andet sted på arealet.

Nedsivningsanlæg

Lokalplan 17.8.1 tillader, at der i private haver kan etableres faskiner til nedsivning af regnvand. På de grønne fællesarealer kan der laves anlæg som grøfter, fordybninger, søer el.lign., der kan optage og forsinke store regnmængder, når der regner meget.

Før der etableres anlæg til nedsivning eller forsinkelse af regnvand, skal der søges om tilladelse til nedsivning hos kommunen.

Regulativer for affaldssortering og jord

Boliger har pligt til at følge Albertslund Kommunes Regulativ for husholdningsaffald. Ved bygge- og anlægsarbejder skal kommunens regulativ om flytning og bortskaffelse af jord respekteres.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

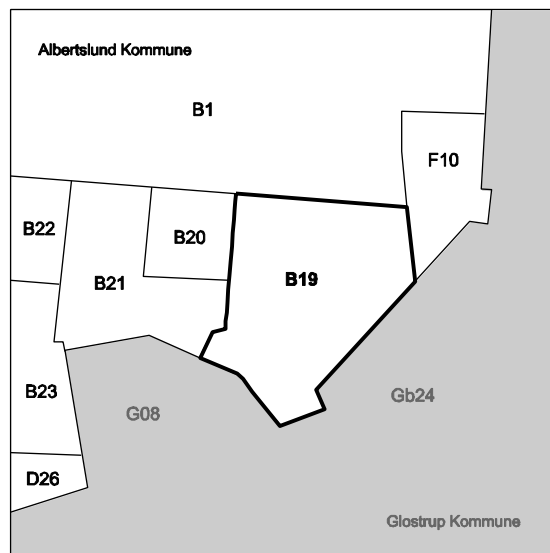
Det følger af planloven, at en lokalplan ikke må være i strid med anden planlægning. I det følgende gennemgås forholdet til den øvrige planlægning for området.

Fingerplan 2007

Lokalplanens afgrænsning og anvendelsesbestemmelser er i overensstemmelse med retningslinjer i Fingerplanen 2007.

Kommuneplan 2009 - 2021

I Kommuneplan 2009-2021 for Albertslund Kommune ligger lokalplanområdet i rammeområde B19 Elmehusene og Platanparken. I forhold til den tidligere kommuneplan er bebyggelsesprocenten øget med 5% for at muliggøre energirenovering af beboelsesbygningerne.



Udsnit af kortbilag til rammer for lokalplanlægning, jfr. Kommuneplan 2009-2021

For område B19 gælder følgende rammebestemmelser:

- at** områdets anvendelse fastlægges til boligformål – tæt lav boligbebyggelse,
- at** bebyggelsesprocenten for området under ét bliver på maksimalt 47,
- at** bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager uden udnyttelig tagetage,
- at** bygningshøjden maksimalt bliver 8,5 m fra omgivende terræn,
- at** områdernes anvendelse fastlægges til boligformål, og 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 for omgivelserne,
- at** friarealer ikke reduceres med mindre det sker for at dække områdets behov for beboerfaciliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 17.1 Elmehusene og Platanparken, 1982. Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 17.1, der tidligere er ophævet for området øst for fordelingsvejen med vedtagelse af lokalplan 17.8.

Varmeplanlægning

I henhold til lov om varmeplanlægning har Albertslund kommunalbestyrelse vedtaget planer for den fremtidige varmforsyning. Området skal forsynes med fjernvarme i henhold til planen.

Trafikken

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Trippendalsvej og vejen Elmehusene, som også betjener nabobebyggelsen. Den kommunale hovedsti Trippendalsstien løber langs lokalplanområdets nordgrænse.

Tilladelser

Der skal søges tilladelse til etablering af nedsivningsanlæg og bortskaffelse af forurennet jord hos kommunen. Ved gravearbejder til bl.a. nedsivningsanlæg skal man kontakte Kroppedal ved eventuelle historiske fund.

Strategisk miljøvurdering

Der er gennemført en miljøscreening af lokalplanen som foreskrevet i §3 i lov om Miljøvurdering af Planer og programmer (LBK nr. 934 af 24. september 2009. Screeningen viser, at regulering af den eksisterende bebyggelse og bedre muligheder for at anvende grønne teknologier i området ikke vil have nogen væsentlig negativ indvirkning på miljøet. Planen er derfor ikke omfattet af lovens krav om, at den skal miljøvurderes.

Albertslund kommunes arkitekturpolitik

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

Der skal tilstræbes, at bykologiske forbedringer indarbejdes i fremtidige projekter, og at miljøaspektet medtages forbindelse med renovering og ombygning.

ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER

Efter § 27 i Museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006) skal planmyndigheden inddrage egnens kulturhistoriske museum, når der udarbejdes en lokalplan, der kan berøre bevaringsværdier, herunder fortidsminder.

Museet kan da foretage en arkæologisk undersøgelse. Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses og anmeldes til:

Kroppedal Museum
Antikvarisk Enhed
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Oplysninger om området kan indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.



I henhold til "Lov om planlægning" (Planloven - lov nr. 937 af 24. september 2009 med efterfølgende ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanplanens formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål at sikre den eksisterende rækkehusbebyggelse til boligformål til helårsbeboelse, samt bebyggelsens fælles anlæg til deres respektive formål, og herunder

at sikre bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg,

at sikre private og fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringsanlæg,

at give mulighed for, at der kan foretages energirenoveringer, etableres solenergianlæg, grønne tage og anlæg til lokal afledning og forsinkelse af regnvand.

§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

23 f, 23 g, 23 h, 23 i, 23 k, 23 l, 23 m, 23 n, 23 o, 23 p, 23 q, 23 r, 23 s, 23 t, 23 u, 23 v, 23 x, 23 y, 23 z, 23 æ, 23 ø, 23 aa, 23 ab, 23 ac, 23 ad, 23 ae, 23 af, 23 ag, 23 ah, 23 ai, 23 ak, 23 al, 23 am, 23 an, 23 ao, 23 ap, 23 aq, 23 ar, 23 as, 23 at, 23 au, 23 av, 23 ax, 23 ay, 23 az, 23 aæ, 23 aø, 23 ba, 23 bb, 23 bc, 23 bd, 23 be, 23 bf, 23 bg, 23 bh, 23 bi, 23 bk, 23 bl, 23 bm, 23 bn, 23 bo, 23 bp, 23 bq, 23 br, 23 bs, 23 bt, 23 bu, 23 bv, 23 bx, 23 by, 23 bz, 23 bæ, 23 bø, 23 ca, 23 cb, 23 cc, 23 cd, 23 ce, 23 cf, 23 cg, 23 ch, 23 ci, 23 ck, 23 cl, 23 cm, 23 cn, 23 co, 23 cp, 23 cq, 23 cr, 23 cs, 23 ct, 23 cu, 23 cv, 23 cx, 23 cy, 23 cz, 23 cæ, 23 cø, 23 da, 23 db, 23dc, 23 dd, 23 de, 23 df, 23 dg, 23 dh, 23 di, 23 ds, 23 dt, 23 du, 23 dv,, 23 dx, 23 dy, 23 dz, 23 dæ, 23 dø, 23 ea, 23 eb, 23 ec, 23 ed, 23 ee, 23 ef, 23 eg, 23 eh, 23 ei, 23 ek, 23 el, 23 em, 23 en, 23 eo, 23 ep, 23 eq, 23 er, 23 es, 23 et, 23 eu, 23 ev, 23 ex, 23 ey, 23 ez, 23 eæ, 23 eø, 23 fa, 23 fb, 23 fc, 23 fd, 23 fe, 23 ff, 23 fg, 23 fh, 23 fi, 23 fk, 23 fl, 23 fm, 23 fn, 23 fp, 23 fq, 23 fr, 23 fs, 23 ft,

af Herstedøster By, Herstedøster, samt alle parceller der efterfølgende udstykkes fra de nævnte ejendomme, som er vist på kortbilag nr.1.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse.

3.2 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én boligenhed.

3.3 Der kan i den enkelte bolig drives liberalt erhverv og andre typer erhverv, som kan drives af ejeren af ejendommen uden at være til gene, når områdets karakter af boligbebyggelse ikke ændres.

3.4 Inden for lokalplanområdet kan der opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom klubber og kollektive anlæg til brug for området, andre beboerorienterede funktioner og bygninger, som er nødvendige for områdets drift.

3.5 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de opføres som "kompaktstationer" med placering efter nærmere aftale mellem elselskabet og Albertslund Kommune.

3.6 De grønne fællesarealer, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes og indrettes til fælles friarealer for områdets beboere.

3.7 Områderne C; jf. kortbilag 2, må kun anvendes til varmecentral, containergård, genbrugsplads, materielgård, fælles oplag og lignende fælles formål for bebyggelsen.

§ 4 Udstykning

4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted. Dog kan mindre skelreguleringer finde sted, når det sker for at bringe matrikulære forhold i overensstemmelse med arealanvendelsen.

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Veje og stier fastlægges som vist på kortbilag 2.

5.2 Parkering må kun finde sted på de eksisterende fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 2. *Note 1*

5.3 Der kan etableres hastighedsdæmpende og trafikregulerende foranstaltninger på bebyggelsens veje efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 47 % for området som helhed.

6.2 Bebyggelsen må højst opføres i to etager, uden udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m fra det omgivende terræn.

6.3 Udhuse på boligparcellers indgangsside skal bibeholdes. Ved opførelse af nyt udhus, skal udhuset have samme placering som det oprindelige. Udhuset kan udvides med 2 x 3 m til dobbelt størrelse af det eksisterende, eller det kan udvides med et halvtag på 2 x 3 m med udformning og materialer som det eksisterende udhus.

6.4 Bebyggelsens eksisterende tagform med helvalm og taghældning på 20° skal bibeholdes.

6.5 På boligparceller er det ikke tilladt at opføre pejseskorsten af hensyn til bebyggelsens arkitektoniske præg.

6.6 På boligparcellernes haveside i stueetagen er det tilladt at opsætte markiser i underkant af facadebrystning.

6.7 Der kan over indgangsdøre på boligernes indgangsside opsættes en 140 cm lang baldakin med overkanten placeret i samme højde som dørkarmens overkant og med udformning som vist på kortbilag nr. 3.

NOTE 1: Ifølge parkeringsbekendtgørelsen af september 2002 fastsættes visse parkeringsbegrænsninger for køretøjer over 3.500 kg tilladt totalvægt. Disse køretøjer henvises til parkering på særligt udpegede parkeringspladser (uden for boligområdet) i tidsrummet kl. 19.00 – 07.00.

- 6.8 På hver boligparcel er det tilladt at opføre ét mindre drivhus, legehus eller lignende, når det samlede areal ikke overstiger 5,0 m², når højden ikke overstiger 2,0 m fra det omgivende terræn, afstanden til skel er min. 0,5 m, og afstanden til anden bebyggelse på samme grund er mindst 2,5 m. *Note 2*
- 6.9 På bebyggelsens fællesarealer, må der med kommunens godkendelse opstilles containere, opføres redskabs- og materialeskure og andre mindre bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere. Bygningerne skal gives en udformning, der harmonerer med den øvrige bebyggelse.
- 6.10 På de fælles parkeringsarealer, som vist på kortbilag 2 må der, efter en af kommunen godkendt samlet plan, opføres carporte til brug for områdets beboere. Ikke alle p-pladser kan forventes inddraget til carporte.
- 6.11 Evt. bebyggelse i området for varmecentral må kun opføres i én etage uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må højst være 4,5 m fra terræn, jf. kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Inden for lokalplanens område må den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden ikke ændres således, at den tilstræbte helhedsvirkning brydes.
- 7.2 Murværk skal opføres af gule teglsten. Gavle på husrækkerne kan energirenoveres og genopføres med gule tegl. Udhuse og carporte må kun udføres af fuldkantede træmaterialer.
- 7.3 På boligparcellers indgangsside skal udhuse og baldakiner udføres med tagbeklædning som tagpap, metalplader og lignende uigennemsigtigt tagmateriale i farven sort, med gennemsigtigt, ikke reflekterende tagmateriale eller hele tagfladen kan begrønnes.
- 7.4 Udskiftning af vinduer kan ske individuelt, hvis der benyttes vindueskarm og rammer af samme mål og materiale som de oprindelige. Dør- og vinduesrammer skal malerbehandles som angivet i § 7.7.
- 7.5 Vinduespartiet ved badeværelser kan opdeles i to lige store dele, hvor der i den ene vinduesramme isættes enten glas eller en fast glat plade af samme materiale som brystningspladerne jf. § 7.6. Vinduespladen skal males i samme farve som ejendommens brystningsplader jf. § 7.7.
- 7.6 Ved udskiftning af brystningsplader skal der anvendes samme mål som de oprindelige. Brystningsplader skal være af fast, glat plade som de oprindelige, glat plade af træ eller vandfast finer. Brystningsplader skal malerbehandles som angivet i § 7.7.
- 7.7 Farvesætning på facaders brystningsplader jf. § 7.6, blændede vinduesdele jf. § 7.5, rammer omkring brystningsparti samt udvendige døre og vinduesrammer skal følge nedenstående bestemmelser for samtlige parceller inden for området, og skal være ensartet for hver boligparcel på hhv. indgangsfacade og havefacade:
- Brystningspartier og blændede vinduespartier på 1. sal skal males i en kold grå tone.
- Rammer omkring brystningsparti og vinduesrammer skal males i enten en markant mørkere eller lysere grå tone end brystningspartiet, eller i farven hvid, mørkebrun eller sort, så rammer fremstår i tydelig kontrast til facadens brystningspartier.
- Understel til baldakiner samt udhuse, hegn og affaldsstativer skal males i enten farven mørkebrun eller sort på udvendige sider mod fortove og andre fællesarealer.
- 7.8 Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med materialer som naturskifer, sort eternitskifer, sort bølgeeternit, eller lignende sort tagmateriale. Det er tilladt at etablere solenergianlæg på tagfladen, hvis det kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.
- 7.9 Carporte skal udføres efter en samlet plan, med en udformning og materialevalg som er i harmoni med den eksisterende bebyggelse. Carporte skal males i trykimprægneringsgrøn. Det er tilladt at etablere solenergianlæg eller at begrønne tagfladen. Solenergianlæg må ikke genere med blænding.
- 7.10 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

NOTE 2: Opmærksomheden henledes på, at der bortset fra nævnte mindre drivhus o.lign., ikke gives mulighed for at opføre de i bygningsreglementet for nævnte småbygninger.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Eksisterende grønne fællesarealer må kun anvendes som sådan, og må ikke uden kommunens særlige tilladelse bebygges eller indskrænkes. Jf. kortbilag 2.
- 8.2 De grønne fællesarealer må ikke bruges til permanent oplag af nogen art, parkering, camping eller lignende.
- 8.3 Ubebyggede arealer på de enkelte boligparceller må kun anvendes som have eller gårdsplads. Der er mulighed for at etablere nedsivningsanlæg på boligparcellerne under forudsætning af, at der er meddelt tilladelse efter § 19 i miljøbeskyttelsesloven.
- 8.4 Boligparcellers levende hegn skal være hække af bøg, avnbøg eller liguster, og må kun bestå af én af de nævnte typer i en hæk.
- 8.5 På havesiden af boligparceller må hegn mod vejskel og grønne fællesarealer kun etableres som levende hegn, som kan suppleres med et let trådhegn til havesiden. Højden af hegnet må ikke overstige 1,80 m. Hegn ved endeparceller og mod naboskel kan være levende hegn eller træhegn. Træhegn må dog kun opsættes i en længde af 4 m ud fra facaden, hvorefter den øvrige hegning skal etableres som levende hegn. Hegn mod indgangsside skal udføres i fuldkantet træ med lodrette planker.
- 8.6 Hegn på havesiden skal på udvendig side males i enten farven mørkebrun eller sort.
- 8.7 Trailere kan parkeres ét sted i området, som er vist på kortbilag 2. Herudover må oplagring og henstilling af campingvogne, trailere, uindregistrerede biler, lastbiler o.lign. ikke finde sted inden for lokalplanområdet. *Note 1*
- 8.8 Områdets beplantningskarakter skal bevares. Eksisterende solitære træer, som er vist på kortbilag 2, skal bevares og må kun beskæres væsentligt eller fjernes efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Det bevaringsværdige træ kan kræves erstattet med genplantering.
- 8.9 Træerne på hver stamvej skal være af samme art, så helheden for den samlede beplantning i området bevares.
- 8.10 Inden for de viste fællesarealer som vist kortbilag 2, kan der anlægges mindre boldbaner, legepladser og lignende fritidsanlæg til brug for bebyggelsen. Det er tilladt at etablere anlæg til nedsivning og forsinkelse af regnvand.

§ 9 Lednings- og antenneanlæg

- 9.1 Nye el-ledninger i området, herunder ledninger til intern vejbelysning, skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Fællesantenne må opsættes med en maksimal højde på 11 m over terræn og 5,5 m over lovligt bygningsprofil.
- 9.3 På de enkelte boligparceller må der ikke anbringes synlige TV- og radioantenner og lignende uden kommunens tilladelse. Parabolantenner skal placeres ude af syne fra omliggende stier og veje og andre offentligt tilgængelige arealer f.eks. bag tagkonstruktionen eller i privat have / gård med en maksimal højde på 1,8 m over terræn.

§ 10 Tilladelse fra anden myndighed

- 10.1 Arbejder, der medfører udgravning af grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til Lov om museer m.v.
- 10.2 Bortskaffelse af jord fra ejendommen skal ske efter kommunens regulativ om jord.
- 10.3 I tilfælde af jordforurening på ejendommen skal bygge- og anlægsarbejder eller ændringer i ejendommens anvendelse ske efter tilladelse i henhold til jordforureningsloven.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 For alle grundejere i lokalplanområdet er der medlemspligt af grundejerforeningen "Platanparken".
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg indenfor foreningens område.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heri skal godkendes af kommunen.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Lokalplan 17.1 Elmehusene og Platanparken, godkendt af Albertslund Kommunalbestyrelse den 13. oktober 1982, aflyses i sin helhed.
- 12.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanen jf. planloven § 18.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i henhold til planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 13.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at disse ikke er i strid med planens formål og anvendelsesbestemmelser.
- 13.4 Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 14 Vedtagelses- og offentliggørelsespåtegning

- 14.1 Således vedtaget til offentlig høring af Albertslund Kommunalbestyrelse den 13. november 2012 og offentligt bekendtgjort den 18. december 2012.

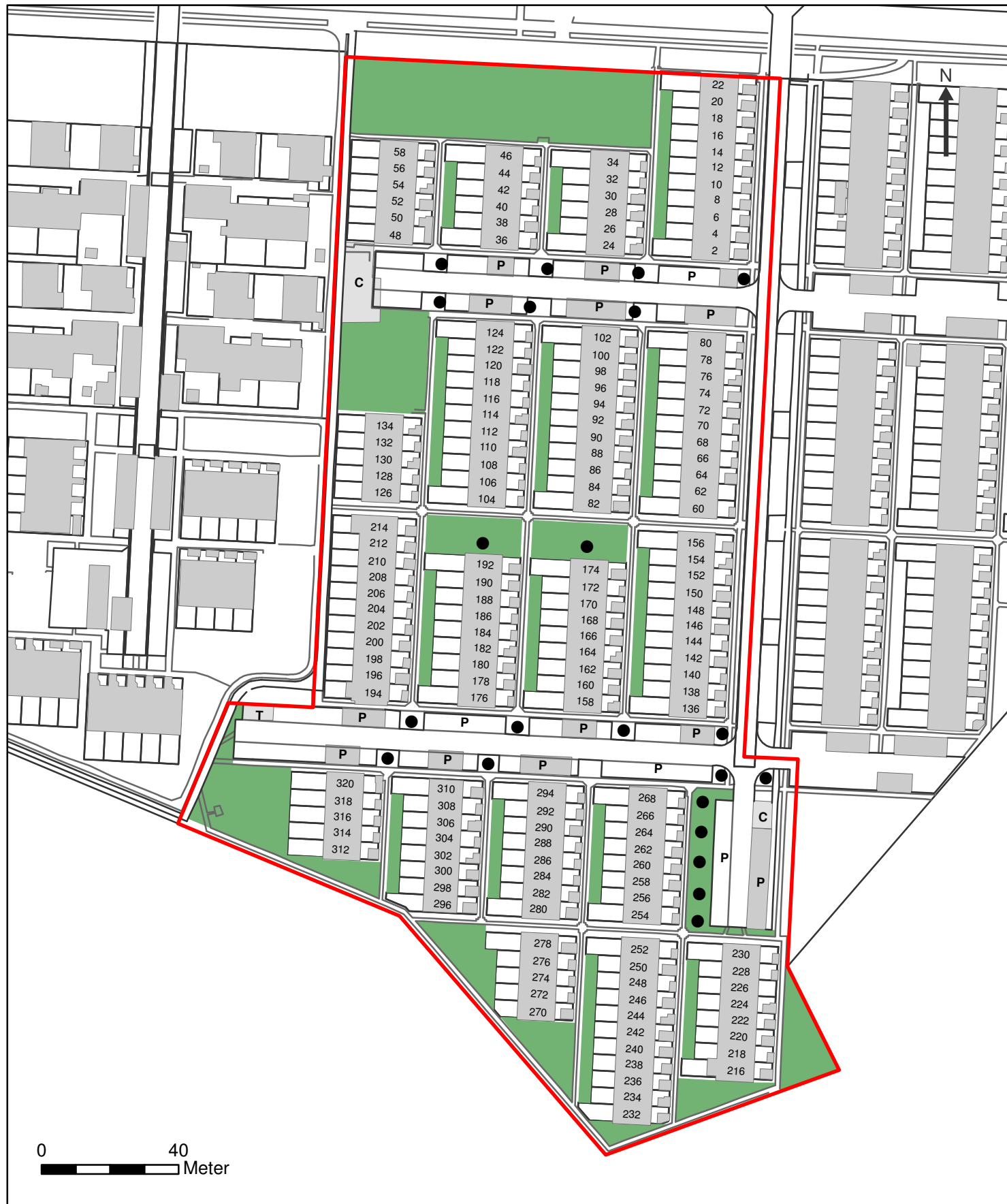


Steen Christiansen
Borgmester



Niels Carsten Bluhme
Dir. i Miljø- og Teknikforvaltningen

 **Albertslund Kommune**
Miljø- og Teknikforvaltningen



Signaturforklaring

- Områdegrænse
- Bevaringsværdig beplantning
- C Varmecentral containergård
- P Parkering
- T Trailer Parkering
- Bygning
- Arealer til fritidsformål
- Matrikelskel

Lokalplan nr. 17.7

Kortbilag nr. 2

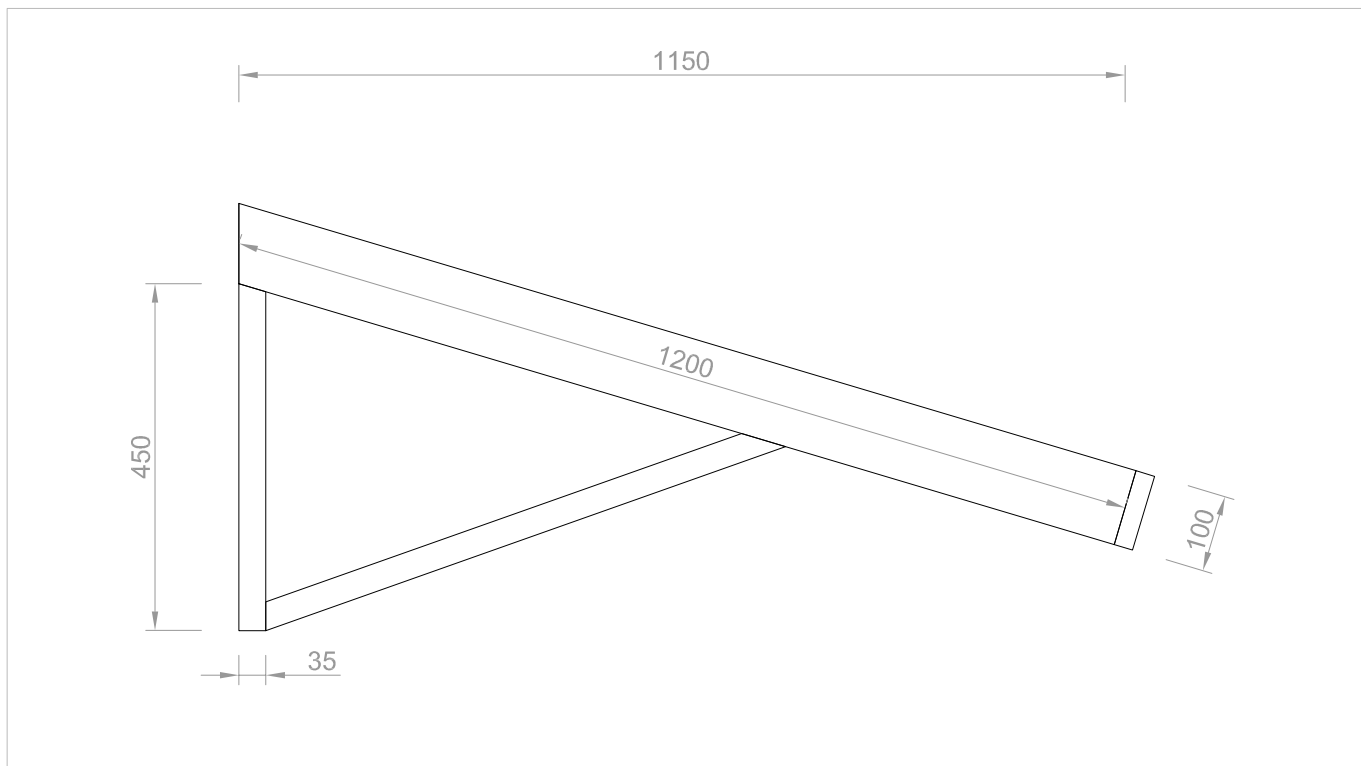
Arealanvendelse

Målforhold: 1:1.500

Dato: 16.10.2008 SGL/ANI.



Albertslund Kommune
Miljø- og Teknikforvaltningen



Lokalplan nr. 17.7

Kortbilag nr. 3

Baldakin

Opstalt

Målestoksforhold 1:10

Dato: 16.10.2008 SGL/ANI.

Albertslund Kommune
Miljø- og Teknikkforvaltningen

Formålet med Lokalplan nr. 17.7 Platanparken er at sikre bebyggelsens helhedspræg. Lokalplanen fastlægger bebyggelsens farver, den giver mulighed for at opdele vinduer på 1. sal og for at etablere grønne teknologier som solenergianlæg og anlæg til lokal afledning af regnvand.