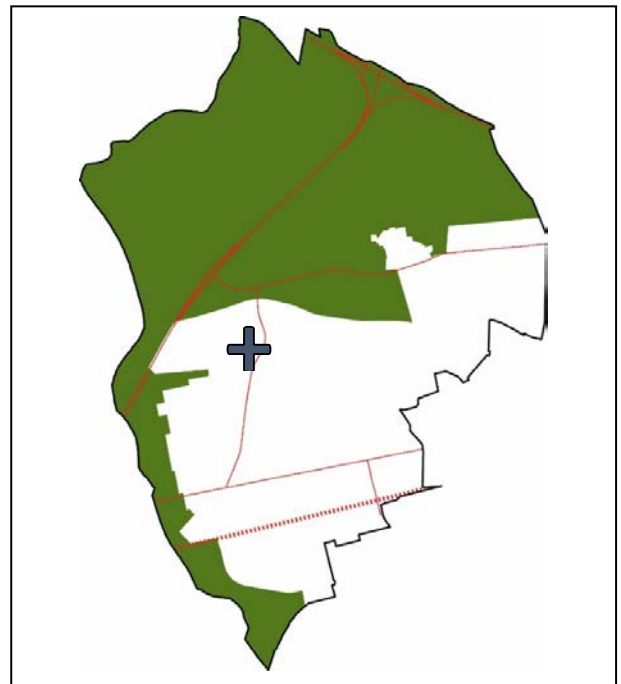


FORSLAG

LOKALPLAN 9.8

Senioregnede boliger i
Herstedvester Landsby
2018



Indhold

Generel orientering	3
Redegørelse	5
Indledning	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens formål og indhold	7
Miljø- og energiforhold	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
Bestemmelser	17
§ 1. Lokalplanens formål	17
§ 2. Område og zonestatus	17
§ 3. Anvendelse	17
§ 4. Udstykning	17
§ 5. Veje og stier	17
§ 6. Parkering	18
§ 7. Ledningsanlæg	18
§ 8. Belysning	18
§ 9. Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 11. Ubebyggede arealer	20
§ 12. Støj	20
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 14. Grundejerforening	21
§ 15. Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	21
§ 16. Midlertidige retsvirkninger	22
§ 17. Vedtagelsespåtegning	22
Bilagsfortegnelse	23

Generel orientering

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 9.8 for senioregnede boliger i Herstedvester Landsby, fremlægges til høring i **perioden 12. september 2018 til 9. november 2018**. Forslag til lokalplan 9.8 for senioregnede boliger i Herstedvester Landsby kan ses på kommunens hjemmeside www.albertslund.dk/ihoring.

Efter endt høring vurderer kommunalbestyrelsen, om eventuelle bemærkninger 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 forslaget, så det reelt er en ny lokalplan, skal forslaget i ny høring.

Høring

I høringsperioden er det muligt at komme med bemærkninger og ændringsforslag til forslaget til lokalplanen.

Bemærkninger og ændringsforslag skal sendes til:

byudvikling.erhverv@albertslund.dk

alternativt kan høringssvar sendes med post til

Sekretariat for Byudvikling & Erhverv
Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

**Du har mulighed for at komme med
bemærkninger**

**Bemærkninger og ændringsforslag skal være
modtaget af Sekretariat for Byudvikling &
Erhverv senest den 9. november 2018.**

Hvad er en lokalplan En lokalplan er en plan, som danner rammen om den fremtidige udvikling af et afgrænset område. 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. kommuneplan og landsplansdirektiver.

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

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

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

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 byggearbejder, samt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan også udarbejdes lokalplaner for at opdatere plangrundlaget for eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklamationer. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Redegørelse

Indledning

I Albertslund Kommune er der stor efterspørgsel på senioregnede boliger, som er boliger til par og enlige, der gerne vil skifte deres familiebolig ud med en mindre bolig, der ikke kræver meget vedligeholdelse. Senioregnede boliger bør også imødekomme de behov, der opstår hvis man i kortere eller længere perioder bliver dårlig gående eller får behov for hjælpemidler i hjemmet. Endelig er der efterspørgsel på boliger, hvor der er mulighed for at indgå i relationer med naboer, uden at der er tale om egentlige bofællesskaber.

Boligmarkedet i Albertslund Kommune udbyder i dag ikke denne type senioregnede boliger.

Byen som laboratorium

Albertslund Kommune stiller gerne byen til rådighed for forsøgsprojekter og eksperimenter, når fremtidens løsninger skal skabes. Det gælder også når det handler om at udvikle nye boligtyper til senioregnede boliger i høj kvalitet og til lave boligudgifter. Albertslund Kommune har ikke selv svar på alle fremtids udfordringer og søger derfor nye samarbejder, når der skal findes nye holdbare løsninger på tidens udfordringer, og Albertslund Kommune samarbejder derfor gerne med virksomheder, borgere og institutioner, som inviteres ind i byens udvikling.

Albertslund Kommune har samarbejdet med et ejendomsudviklingselskab om at udvikle et senioregnet boligkoncept, der kan anvendes tre forskellige steder i byen.

Boligkonceptet

Konceptet er udviklet efter parametrene om en bolig af høj kvalitet, gode muligheder for at skabe godt naboskab, optimeret indretning af boligen, der samtidig tager højde for tilgængelighed inde som ude, og ikke mindst til boligudgifter som er for alle.

Det er visionen, at boligkonceptet skal kunne anvendes således, at bebyggelsens placering og facadeudtryk kan tilpasses forskellige bymiljøer.

Lokalplanområdet

Størstedelen af Albertslund Kommune er opført efter 1960. Derudover er der i kommune fire landsbyer, hvor Herstedvester Landsby er en af dem.

Herstedvester Landsby har tydeligt bevaret sin karakter af landsby på trods af, at der med tiden er opført nye små kvarterer og parcelhuse. Landsbymiljøet præges af den oprindelige vejstruktur, middelalderkirken Herstedvester Kirke og tre gårde og lænehuse i bindingsværk hvor nogle også er med stråtag.

Hele Herstedvester landsby består i dag af 95 bebyggede ejendomme. Antallet af beboere var i 2017 cirka 200.



Illustration 1: Luftfoto 1959

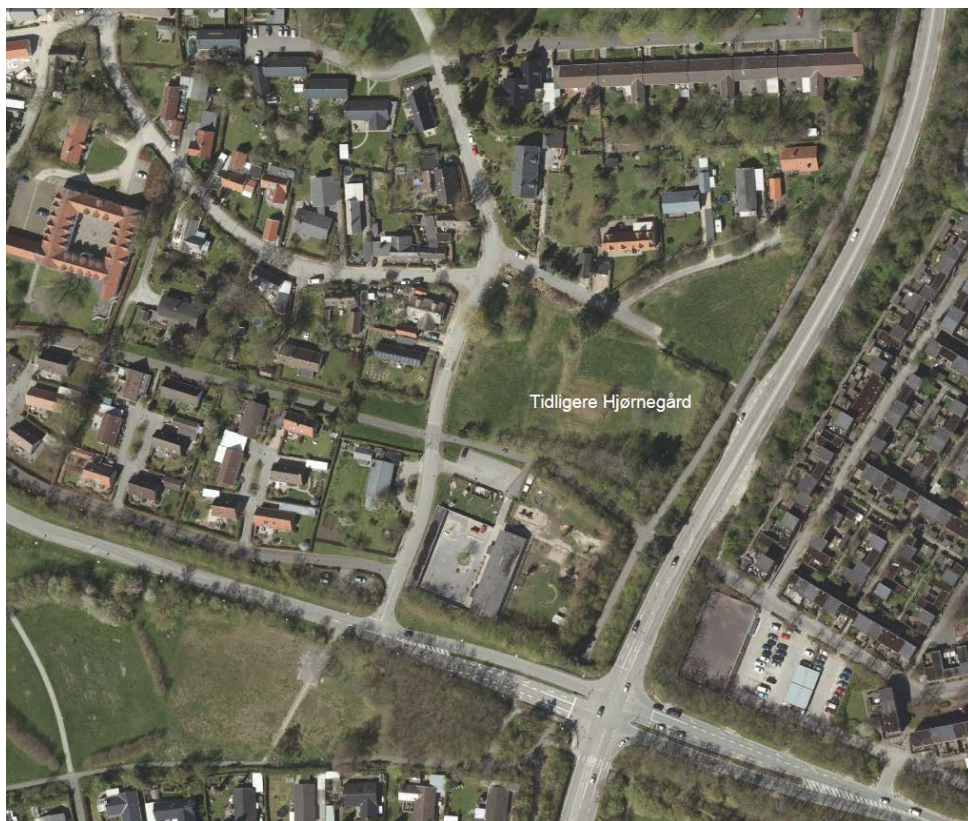


Illustration 2: Luftfoto 2017

Beliggenhed i Herstedvester Landsby

Lokalplanens område ligger i den sydøstlige del af Herstedvester landsby mellem Herstedvestervej, Herstedvesterstræde og Damgårdsstien. Området har et samlet areal på ca. 9100 m² og har adressen Herstedvesterstræde 4-6.

Lokalplanområdet bliver kaldt Hjørnegrunden efter Hjørnegården, der frem til 2004 blev anvendt som kommunal rideskole. Bygningerne blev revet ned ved udgangen af 2012.

Området er i dag ubebygget, og er omfattet af lokalplan 9.5 *Ældreregnede boliger på Hjørnegrunden* fra 2008, der muliggør opførelse af 20 tæt/lav rækkehuse.

Der er stadig igennem lokalplanområdet fra Herstedvesterstræde til den kommunale hovedsti Herstedvesterstien. Det nordvestlige hjørne er afgrænset af en træbeplantning, herunder et karakteristisk piletræ der markerer indgangen til landsbyen. På dette hjørne står en mindre transformerstation, som er fra 1953 og opført i røde mursten. Ud over en tæt træ- og buskbeplantning ud mod Damgårdstien og Herstedvesterstien, står der en gruppe fyrretræer ud mod Herstedvesterstræde og spredt træbeplantning på grunden.

Nord for grunden ligger der fritstående enfamiliehuse opført i forskellig byggestil, alle med sadeltage. Vest for grunden ud til Herstedvesterstræde er der flere lænehuse med stråtag og åbne forhaver, som er karakteristisk for ældre landsbybebyggelser. Syd for grunden ligger daginstitutionen Søndergård.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen

Lokalplanen har til formål at give mulighed for opførelse af en boligbebyggelse egnet til seniorer, som gerne vil bo i en bolig med mindre vedligeholdelse af hus og have. Boligerne har derfor en størrelse, der er egnet til enlige og par og har niveaufri adgang til alle boliger. Bebyggelsen er indrettet med henblik på at understøtte fællesskab og tryghed.

Boligerne i lokalplanområdet viderefører karakterer fra Herstedvester Landsby, hvor bebyggelsen ligger forholdsvis tæt ud til et smalt stræde. Den nye bebyggelse indpasses i landsbymiljøet ved at lokalplanen fastsætte samme krav til facadehøje og taghældning som lokalplanen for den øvrige del af Herstedvester Landsby. Lokalplanen stiller krav til bygningernes proportioner, facadeudtryk og materialevalg.

Bebyggelsen og dens friarealer

Den nye bebyggelse har til hensigt at understøtte det eksisterende landsbymiljø i Herstedvester Landsby både i forhold til bebyggelsesplan og arkitektur.



Illustration 3. Ny bebyggelse. Udarbejdet af Zeso Arkitekter.

Boligerne ligger alle med adgang ud mod strædet for at understøtte de sociale relationer og det daglige møde mellem naboer. Strædet er samtidig et motiv der er videreført fra landsbymiljøet.

De enkelte boliger forskydes let i forhold til hinanden, hvilket dels danner semiprivate udendørs opholdsrum til boligerne, dels skalerer bebyggelsen, så den forholder sig til de omkringliggende byrum i landsbyen.

Lokalplanen fastsætter, at facaderne skal udføres i materialer, som svarer til husenes facadematerialer i Herstedvester Landsby, dog fortolket i et moderne formsprog. Tagene på den ny bebyggelse er sadeltage, som også mimer Herstedvester Landsbys tage. Sadeltagene i den nye bebyggelse følger bygningskroppenes forskydninger, hvilket understreger bebyggelsens rytme og landsbypræg.

Etageboligernes førstesal har adgang via svalegange, som samtidig skal fungere som opholdsareal foran den enkelte bolig. Det er derfor vigtigt, at svalegangene sidder helt op ad facaderne og med en dybde der giver mulighed for et par stole, et cafébord og eventuelt plantepotter. Samtidig skal der tages hensyn til, at de underliggende lejligheder i stueetagen ikke får for stor slagskygge. Svalegange må af samme årsag ikke have karakter af fritstående gangbroer.

Alle boliger har sine private uderum i form af små haver eller altaner på 1. sal. Bygningsforskydninger danner små lækroge, hvor det også vil være rart at sidde på forsiden af boligen ved sin hoveddør, der giver mulighed for at hilse på naboer.

Boligbebyggelsen er organiseret, så der til hver bolig er tilknyttet et eller flere opholdsarealer, hvor der er morgen- og eftermiddagssol.



Illustration 4: Skyggediagrammer fra den 21. juni kl. 9, kl. 12 og kl. 18



Illustration 5: Skyggediagrammer fra den 21. marts kl. 9, kl. 12 og kl. 18

Fællesarealer ligger nord og nord øst op til Herstedvesterstræde og Storstræde, og kan danne ramme for sociale mødesteder for nye aktiviteter og opholdssteder, og fremme fællesskabet med den øvrige landsby.

Sekundære bygninger, dvs. affaldsskure, depoter og overdækkede cykelskure udføres som lette konstruktioner i træ og metal med træbeklædning, og med tagflader af tagpap eller sedum. Disse nødvendige, sekundære funktioner placeres med fokus på lette adgangsforhold for beboere og renovationsvogne. Redskabsskure i de private haver kan placeres i skel og bygges sammen med naboskur, så havearealet kan udnyttes bedst muligt og der ikke er en hæk der skal gro og vedligeholdes mellem to skure.

Elevatortårnets facader og tag udføres i samme facade- og tagmateriale som boligbebyggelsen. Da det skal være let at finde elevatoren, og derfor skal den skille sig ud fra den øvrige 2 etages bebyggelse enten ved, at elevatortårnets facader er af samme materialer som bygningens 1. sal eller helt i ubehandlet, olieret eller sortmalet træ.

Bebyggelsens fælleshuse kan opføres enten i samme arkitektur og facade- og tagmaterialer som øvrig boligbebyggelse eller som orangerier, pavilloner, drivhuse udført i let konstruktioner i træ, metal, komposit med tage og facader i glas, træ og eventuelt muret fundament.

Lokalplanen giver mulighed for solenergianlæg på tagflader, for at give mulighed for at boligbebyggelsen kan opnå bygningsklasse 2020. For at bevare landsbymiljøet set inde fra Herstedvester Landsby, må solenergianlæggene ikke være synlige fra Herstedvesterstræde.

Ved udstykning af bebyggelsen er det vigtigt at fastholde de grønne fællesarealer ud mod Herstedvesterstræde og den fleksible zone langs strædet (vejareal C-C), se kortbilag 3. Derfor udlægger lokalplanen områder inden for hvilke boligerne kan udstykkes. For at fastholde boligen som en lille og let overkommelig seniorbolig med tilhørende private

udearealer, fastsætter lokalplanen en minimum og maksimum størrelse for udstykning af de ét etagers rækkehuse i delområde 1.

Beplantning af private arealer

Private haver ud mod strædet, som også giver adgang til hovedindgangsdøren til boligen, skal være åbne forhaver. Det vil sige, at der ikke må opsættes hæk eller hegn ud mod strædet, mens forhaverne imellem boligerne skal adskilles af levende hegn i op til 1,2 meters højde.

Private haver (baghaver) adskilles med levende hegn som hække, hvor højden reguleres efter hegnsloven. Trådhegn kan opsættes i baghaven med en maksimal højde på 1 m.

Hække skal etableres af stedsegrøn liguster for hele bebyggelsen, så de fremstår grønne om vinteren og understøtter en sammenhængende bebyggelse indpasset i landsbymiljøet. Da hække kan have svært ved at gro under svalegange, stiller lokalplanen ikke krav om hæk mellem forhaver under svalegange, men giver mulighed for opsætning af fast træhegn.

Da de private haver er forholdsvis små, må der af hensyn til skyggegener i nabohaver ikke gro træer og buske, som er højere end 3,5 meter.

Beplantning fællesarealerne

Det tilstræbes at bevare eksisterende træer, hvor det kan lade sig gøre af både biologiske og bymiljømæssige årsager. Der er særligt ved de uformelle mødesteder med bænke og aktiviteter, det vil være hensigtsmæssigt at bevare de eksisterende træer.

Lokalplanen fastsætter krav om bevarelse af piletræet ud mod Herstedvesterstræde, da det danner en karakteristisk indgang til landsbyen. Træet er vurderet til at være over 20 år gammelt, har en naturlig vækstform med en enkelt kronereduktion for en 6-7 år siden. Piletræet er uden tegn på sygdom og vurderes til at kunne leve mindst 25 år endnu. Det kan tilrådes at piletræet igen tilbageskæres, eller som minimum udtyndes efter anvisning fra Albertslund Kommune.

Derudover lægger planen op til, at der etableres nye træplantninger i forbindelse med parkeringspladser og strædet. Træerne skal være med til at skabe karakter og forskellige typer uderum i bebyggelsen, og samtidig give læ, skygge og oplevelser gennem året.

Trafik og parkering

Der er vejadgang fra Herstedvesterstræde. Bilerne parkeres på en af de to fælles parkeringspladser. Strædet er den fælles adgangsvej til boligerne, der anlægges som et opholdsområde, hvor den kørende trafik skal tage hensyn til forgængere. Opholdsområder skal markeres med en færdselstavle. Der etableres derfor ikke fortove i strædet. Som bilist må man køre på strædet, standse og sætte vare af og derefter parkere sin bil på parkeringspladsen.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres op til 10 parkeringspladser langs strædet (vejareal C-C) se kortbilag 3. Disse parkeringspladser er tænkt reserveret til beboer, der har et særligt behov for en parkeringsplads tæt på boligen. Areal mellem strædet (C-C) og boligernes private forhaver en del af bebyggelsens fællesareal, der kan benyttes til parkering for cykler og biler, eller bruges til fælles aktiviteter så som plantekasser og bænke.

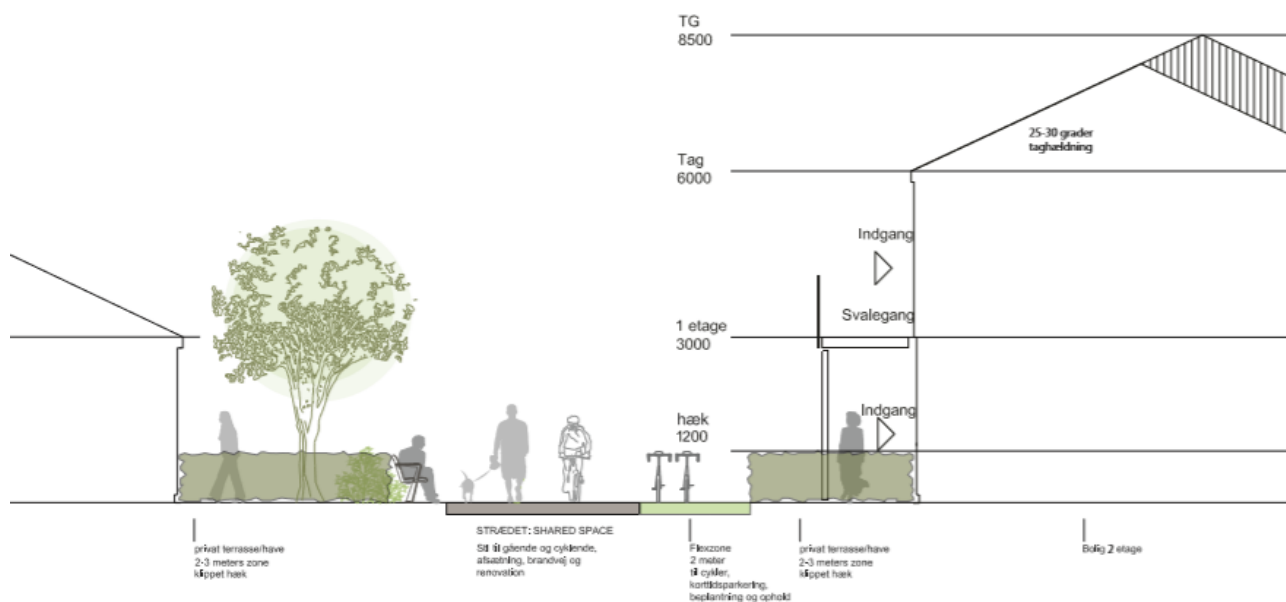


Illustration 6: Snit som viser strædets forskellige mulige funktioner.

Adgangsvej og stræde er brandvej for boligbebyggelsen samt kørevej for renovationsvogne.

Adgangsvej udlægges i en bredde på 7 meter og strædet på 3,5 meter. Belægningen er asfalt, som på den øvrige landsbys veje. For at markere strædet som et særligt gaderum gives asfalten et tilslag (OB-belægning). Strædet kan eventuelt underinddeles med belægningskift, der markerer mødesteder, stiforløb eller lign.

Langs strædet etableres fleksible zoner på min. 2 meters bredde, der kan rumme varierende beplantning, cykelparkering, opholdssteder og korttidsparkering.

Parkeringsbåse anlægges med en dybde på fem meter og en bredde på 2,5 meter. Samlet er parkeringsarealet med adgangsvej dermed 17 meter bredt.

Parkeringspladsernes båse skal markeres så bilerne parkerer med planlagt afstand, og der er det antal af parkeringspladser, som lokalplanen fastsætter.

Stier

Bebyggelsen skal have adgang til det offentlige stisystem via Herstedvesterstien og Damgårdstien. Bebyggelsens interne stier udlægges, så de giver adgang til mødesteder og udendørs opholdsarealer.

Stier befæstes med fast belægning såsom slotsgrus eller asfalt med overfladebelægning. Stier anlægges med en minimumsbredde på 1,5 meter. For at bevare landsbypræget, giver lokalplanen ikke mulighed for betonfliser eller anden belægning af mere urban karakter.

Støj

Lokalplanområdet er belastet med støj fra Herstedvestervej. For at dæmpe støj etableres et støjværn langs skel mod Herstedvestervej, og mod syd som i princippet vist på illustration 7.



Illustration 7: Støjberedning for trafikstøj fra Herstedvestervej.

Der er udført støjberegninger, som viser at de vejledende støjgrænser kan overholdes, hvis der opsættes en støjskærm på 2,5 meter som vist på illustration 7. Grøn farve indikerer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for boliger på $L_{den} \leq 58$ dB er overholdt. Grænseværdien er overholdt næsten overalt på matriklen, og alle boliger har udendørsopholdsarealer, hvor grænseværdien er overholdt.

Lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje, jf. vejledning nr. 4/2007.

Støjskærme skal beklædes med træ, så som bræddebeklædning, trælameller eller flettet pil for at understøtte bebyggelsens karakter og landbymiljøet. Der skal etableres levende hegn foran støjskærmen langs Herstedvesterstien, så stien forsat fremstår grøn.

Belysning

Generelt benyttes nedadrettet belysning på stier og adgangsveje til at understøtte landbymiljøet, og ikke blænde omgivelserne. De større kørearealer, som adgangsveje og p-areal, oplyses af parkarmatur med en lyspunktshøjde på maksimalt 3,5 meters højde, som giver en god lysfordeling og skaber tryghed. Strædet kan enten oplyses ved parkarmatur eller pullertbelysning ligesom bebyggelsens stier. Der er mulighed for opsætning af armaturer med nedadrettet lyskilde på facader, hvor der er behov at understøtte den generelle belysning af fællesområderne.

Miljø- og energiforhold

Varmeforsyning Varmeforsyning i Albertslund Kommune sker ved tilslutning til kommunens fjernvarmenet.

Vandforsyning Lokalplanområdet forsynes med vand fra HOFOR.

Regn- og spildevand Lokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandplan. Området ligger i et separat kloakeret opland. Spildevand fra området ledes i den offentlige spildevandskloak, mens overfladevand fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvandskloakken.

Parkeringspladser med plads til mere end 20 biler skal der som minimum etableres et 2.500 liters sandfang. Sandfanget skal inspiceres eller tømmes minimum 1 gang om året.

Lokalplanområdet er ikke kloakeret.

For at reducere antal og omfang af oversvømmelser i Albertslund Kommune, må der ikke ledes mere regnvand til regnvandskloakken, end den er dimensioneret til. Der er fastsat en maksimal befæstelsesgrad for området, som er udtrykt ved afløbskoefficienten. Afløbskoefficienten fremgår af Albertslund Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er udlagt til 'boligområde/ tæt lav bebyggelse', og i gældende Spildevandsplan 2016-2025 er den maksimale tilladelige afløbskoefficient 0,3. Det betyder, at 30 % af det regnvand, der falder på ejendommens må ledes direkte i regnvandskloakken.

Hvis afløbskoefficienten overskrides, kan det befæstede areal mindskes, eller overfladevand kan nedsives, eller der kan etablere forsinkelse på grunden fx et bassin.

Tilladelse til nedsivning af overfladevand skal søges hos kommunen, før anlægget etableres. Der gives kun tilladelse til nedsivning af overfladevand fra parkeringsareal og veje, hvis vandet renses før det nedsives.

Grundvand Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresse.

Da kommunen ønsker at beskytte grundvandet i hele kommunen, jf. kommunens indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, henstilles det til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler eller lignende til vedligeholdelse af alle arealer samt, at anvendelse af tømider og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

Affaldshåndtering Affald skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for Husholdningsaffald.

Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser. Der skal altid reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald.

Eksisterende rør- og ledninger Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger. Tilslutning til el-nettet sker efter forsyningselskabets regulativ. Ved omlægning af rør- og ledningsføringer i forbindelse med nybyggeri og anlægsarbejder skal der indhentes godkendelse hos den enkelte ledningsejer.

Jordforurening Der er ikke i lokalplanområdet registreret forurenede grunde på Vidensniveau 1 eller 2 (V1 eller V2).

Byzonejord i Albertslund Kommune er klassificeret som lettere forurennet, hvilket betyder, at jord fra bygge- og anlægsarbejder er omfattet af jordforureningslovens bestemmelser om bortskaffelse og anvendelse af jord. Flytning af jord skal godkendes af kommunen.

Ren jord må genanvendes på egen grund uden særlig tilladelse. Hvis lettere forurennet jord ønskes genanvendt i lokalplanområdet, kræver det en tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Albertslund Kommune er omfattet af Fingerplan 2017, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde i byfingrene. Området ligger udenfor det stationsnære område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2017.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde B57, hvor anvendelsen er fastsat til boligformål med tæt/lav-bebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 35, maks. antal etager 1 med udnyttelig tagetage og maks. Bygningshøjde er 8,5 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013, der udlægger området til boligformål og muliggør bebyggelse i op til 2 etager. Maksimal bygningshøjde og bebyggelsesprocent er uændret.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 9.5 Ældreregnede boliger på Hjørnegrunden. Lokalplan nr. 9.5 aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan 9.8.

Miljøscreening

Afgørelse

Der er gennemført en screening af forslag til lokalplan 9.8 og forslag til kommuneplantillæg nr. 12 efter de kriterier, der er angivet i miljøvurderingslovens bilag 3.

På baggrund af screeningen er det vurderet at planforslagene ikke vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og forslag til lokalplan 9.8 og kommuneplantillæg nr. 12 er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering. Se bilag 8

Arkitekturpolitik

Albertslund Kommunens arkitekturpolitik tager udgangspunkt i sammenbinding af nøgleordene arkitektur, bæredygtighed og gode boligmiljøer som tre uløseligt forbundne elementer.

Arkitekturpolitikken skal åbne mulighed for mangfoldighed og variation i en nutidig udformning. Ved renoveringer bør der fokuseres på materialer og bydstyr, som skal være genkendelige og være med til at skabe sammenhæng og identitet.

Rummene mellem husene og de fælles arealer skal være oplevelsesrige, varierede og indbyde til sociale kontakter. Den sociale kontakt og trygheden ved at færdes i byens forskellige områder skal prioriteres højt, når der sker omdannelse af eksisterende bebyggede områder.

Belysningsplan

Albertslund Kommune ønsker at bidrage til energioptimering, øget trafiksikkerhed og tryghed samt at forbedre det visuelle miljø med belysningen i byområdet. Der bør derfor

anvendes armaturer baseret på LED-teknologi eller mere energibesparende armaturer på områdets fælles arealer.

Målsætningen er, at belysningen i bebyggelsen optimeres med nye lyskilder og supplerende standere for at højne tryghedsoplevelsen og muligheden for færden på alle tider af døgnet.

Klimastrategi

Albertslund Kommune ønsker at intensivere indsatsen for at reducere energiforbruget og CO2-udslippet i byen.

Albertslund har en vision om et grønt liv med en bæredygtig udvikling af byen. Alle former for bæredygtige tiltag til bygningerne er mulige, når de indgår som indarbejdede arkitektoniske løsninger.

I forbindelse med nybyggeri og omdannelse kan der etableres grønne tage af hensyn til regnvandsopsamling, reduktion af varmetab og bedre køling uden brug af energi.

Albertslund Kommune ønsker at området fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning og ser gerne, at der etableres lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger) med overfladisk tilbageholdelse af vand som et rekreativt element. Ved nyanlæg og større ombygninger skal det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

Handicappolitik

Albertslund Kommunes handicappolitik tager udgangspunkt i at fremme fysisk tilgængelighed, mobilitet og bevægelsesfrihed i nærmiljøet og byen generelt for alle uanset førlighed.

I forbindelse med lokalplanlægning arbejdes der med tilgængelighed og tryghed ved forbindelser til eksisterende vej- og stinet, samt interne forbindelser i området, herunder sikring af adgang til private, fælles og offentlige friarealer, og adgang til indkøb og offentlige institutioner.

Kravene til bygningernes handicapegnethed sikres gennem gældende bygningsreglement, og Albertslund Kommune har opmærksomhed på forhold for handicappede ved udstedelse af byggetilladelser.

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forudgående høring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området.

Kroppedal Museum oplyser at det berørte areal ligger i et overvejende udbygget område og den sydlige del af matriklen har i 1900-tallet været bebygget af en, i dag nedrevet, gård. Den østlige og nordlige del af matriklen er dog antageligt ikke berørt af tidligere byggeri.

Knap 100 meter nord for matr. 13g er der tidligere konstateret bopladsspor fra bronzealderen i form af affaldsgruber og indenfor en radius af 500 meter har Kroppedal Museum i slutningen af 1980'erne udgravet flere bopladsområder med i alt 53 hustomter og hegnsløb, der dateres fra yngre stenalder til 6.-8. årh. e.Kr.

På baggrund af ovenstående har museet en formodning om tilstedeværelsen af bevarede jordfaste fortidsminder på dele af den berørte matrikel og anbefaler, at disse områder undersøges arkæologisk i god tid før eventuelle jord- og anlægsarbejder. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske undersøgelser er foretaget, dog højst op til et år. Museet indgår gerne i et samarbejde om en arkæologisk forundersøgelse i henhold til Museumslovens § 26 og en eventuel arkæologisk undersøgelse forud for anlægsarbejdets igangsættelse.

En arkæologisk forundersøgelse har til formål at klarlægge arten, omfanget og kvaliteten af eventuelle fortidsminder.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang der berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum adviseres, jf. museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014). Henvendelser angående fund skal rettes til:

Museet på Kroppedal
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Brand- og redningsforhold

Der skal sikres en brand- og redningsvej til området. Der skal være fri fremkommelighed for brandkøretøjer til området, og den eksisterende brandhane ved Herstedvesterstræde skal bibeholdes.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 9.8 er der foretaget en gennemgang af servitutter i området for at afklare om der er servitutter der er uforenelige med lokalplanen. Dette er ikke tilfældet og der aflyses dermed ikke servitutter i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Bestemmelser

I henhold til "Bekendtgørelse om Lov om planlægning" (LBK nr. 50 af 19. januar 2018 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. At fastlægge områdets anvendelse til boligformål.
- 1.2. At indpasse en ny bebyggelse i landsbymiljøet.
- 1.3. At fastlægge bebyggelsens placering.
- 1.4. At sikre et ensartet udtryk for den nye bebyggelse.
- 1.5. At sikre at beplantning tilpasses landsbyen.
- 1.6. At sikre vejadgang til Herstedvesterstræde.
- 1.7. At sikre adgang til Herstedvesterstien og Damgårdsstien fra området.
- 1.8. At sikre tilstrækkelig støjafskærmende foranstaltninger mod Herstedvestervej.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 13g, samt dele af matrikel 49d og dele af vejlitra 7000a, 7000b, 7000t alle Herstedvester By, Herstedvester samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.
- 2.2. Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.
- 2.3. Området inddeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 1.

§ 3. Anvendelse

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål i form af rækkehuse og etagebebyggelse i op til 2 etager med tilhørende fællesfaciliteter, fælleshuse, parkering samt opholds- og friarealer og anlæg til håndtering af overfladevand.

- 3.2. Området må anvendes til transformerstation og støjafskærmende foranstaltninger mod Herstedvestervej.

§ 4. Udstykning

- 4.1. Ved udstykning af boliger i delområde 1 skal grundene have en minimum størrelse på 95 m² og en maksimum størrelse på 150 m².
- 4.2. Ved udstykning af boliger i delområde 1 skal grundene udstykkes efter principper i kortbilag 2.
- 4.3. Delområde 2 skal udstykkes som en samlet matrikel.
- 4.4. Ved udstykning skal fællesarealer samnoteres.
- 4.5. Udstykning må kun finde sted med kommunens godkendelse.

§ 5. Veje og stier

- 5.1. Vejadgang til området sker fra Herstedvesterstræde. Overkørslerne skal placeres som vist på kortbilag 3.
- 5.2. Vejarealer A-A, B-B og C-C anlægges efter principperne som vist på kortbilag 3.
- 5.3. Veje med vinkelret parkering, skal have en vejbredde på minimum 7 meter. Øvrige vejarealer skal have en vejbredde på minimum 3,5 meter.
- 5.4. Vej- og parkeringsarealer skal gives en fast og jævn asfaltbelægning, som er handicapvenlig.
- 5.5. Vejarealer må gerne udføres i en kombination af flere overfladebelægninger.
- 5.6. Vejarealer skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- 5.7. Der skal sikres niveaufri adgang fra alle boliger til veje og parkeringsarealer i lokalplanområdet.
- 5.8. Der skal anlægges stiforbindelse på minimum 1,5 meters bredde til Herstedvesterstien og

Damgårdsstien. Sti x-x, y-y og z-z skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 3.

- 5.9.** Stier må kun befæstes med fast belægning af slotsgrus eller asfalt med overfladebelægning. Stier må ikke befæstes med brosten, tegl, betonfliser eller lignede.

§ 6. Parkering

- 6.1.** Der skal anlægges areal svarende til minimum 1 p-plads pr. bolig. Areal til p-pladser placeres som i princippet vist på kortbilag 3 og indrettes som fælles parkeringsplads med parkeringsfelter på min. 2,5 x 5 m.
- 6.2.** På areal til fællesparkering skal der etableres minimum 1 handicapparkeringsplads på 3,5 x 5 m og minimum 2 handicapparkeringspladser på 4,5 x 8 m.
- 6.3.** Der kan etableres op til 10 parkeringspladser parallelt med vej C-C. Disse parkeringspladser må kun etableres som enkel eller dobbelt parkeringspladser i forlængelse af hinanden.
- 6.4.** Parkeringsbåse skal være markeret.
- 6.5.** Parkeringsarealer skal gives en fast og jævn asfaltbelægning, som er handicapvenlig.
- 6.6.** Parkeringsarealer må gerne udføres i en anden overfladebelægning end vejarealet.
- 6.7.** Der skal etableres cykelparkering svarende til min. 1 cykel pr. bolig.
- 6.8.** Cykelparkering skal anlægges på de fælles friarealer.
- 6.9.** Parkeringsarealer skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning, og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- 6.10.** Der må inden for lokalplanområdet og på de enkelte ejendomme ikke henstilles busser, lastbiler, campingvogne med en egenvægt på over 3.500 kg, påhængskøretøjer med en egenvægt på over 2.000 kg, u-indregistrerede biler og lignende.

§ 7. Ledningsanlæg

- 7.1.** Tekniske lednings- og forsynings-anlæg skal udføres som jordkabler.

- 7.2.** Regn- og spildevand skal tilføres det offentlige afløbssystem.

§ 8. Belysning

- 8.1** Udendørs belysning af adgangsveje og parkeringsarealer skal ske med ensartet parkarmatur med nedadrettet lyskilde og lyspunktshøjden på maksimalt 3,5 meter over omgivende terræn.

Udendørs belysning af vej C-C kan ske enten med parkarmatur eller pullertbelysning.

- 8.2** Udendørs belysning af stier skal ske med ensartet pullertbelysning med nedadrettet lyskilde og lyspunktshøjden på maksimalt 1,2 meter over omgivende terræn.

- 8.3** Udendørs belysning af facade skal være med nedadrettet lyskilde.

- 8.4** Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

§ 9. Bebyggelsens omfang og placering

- 9.1.** I delområde 1 og 2 må bebyggelsen kun opføres i form af rækkehuse samt etagebebyggelse i op til 2 etager med tilhørende fælleshuse. Bygninger til fællesdrift som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldshåndtering, orangerier og lignede må kun placeres på fællesarealerne.

- 9.2.** Samlet for delområde 1 og 2 må der højst opføres 38 boliger.

- 9.3.** Det samlede etageareal må ikke overstige 3.100 m² for lokalplanområdet som helhed.

- 9.4.** Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter over omgivende terræn.

- 9.5.** I delområde 1 må der kun opføres bygninger i 1 etage.

- 9.6.** I delområde 2 må der kun opføres bebyggelse som etageboliger i op til 2 etager.

- 9.7.** Boligbebyggelsen skal udføres med lodrette facadespring minimum for hver 11. meter.
- 9.8.** Boligerne skal minimum have en størrelse på 50 m² brutto, og må maksimalt gives en størrelse på 90 m² brutto.
- 9.9.** Taget skal udføres som symmetrisk sadeltag. Tagets hældning skal være mellem 25 og 30 grader målt i forhold til vandret plan. Tagryggen skal være i husets længderetning og uden afvalmede gavlparter.
- 9.10.** Der må ikke etableres tagterrasser.
- 9.11.** Alle boliger skal have adgang til privat uderum i form af enten have eller altan.
- 9.12.** På 1. sal kan etableres udvendige altaner, balkoner, svalegange eller lignende, hvis de etableres direkte op ad facaden som vist på kortbilag 4
- 9.13.** Boliger på 1. sal skal have adgang til elevator i en maksimal afstand på 50 meter fra boligens indgang.
- 9.14.** Sekundær bebyggelse som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger må gives en maksimal bygningshøjde på 2,5 meter over omgivende terræn.
- 9.15.** Sekundær bebyggelse som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger, skal udføres med ensidig taghældning på minimum 10 grader målt fra vandret plan.
- 9.16.** Fælleshuse, orangerier, pavilloner, drivhuse, fælles depotrum og lignende bygninger må gives en maksimal bygningshøjde på 5,5 meter over omgivende terræn.
- 9.17.** Fælleshuse og fælles depotrum skal udføres med sadeltag og i samme facadehøjde og højde til tagryg som boligbebyggelsen i et plan.

Orangerier, pavilloner, drivhuse og lignende bygninger kan have en anden facadehøjde, højde til tagryg og taghældning end boligbebyggelsen.

- 9.18.** Anlæg til områdets fælles drift, fx til håndtering af affald, kan placeres efter princip på kortbilag 3. Affaldshåndtering skal placeres i tilknytning til vej- og manøvreareal.

§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 10.1.** Adgang til boligerne skal ske fra vejareal C-C efter principperne på kortbilag 3.
- 10.2.** Tage på boliger skal fremstå i enten natur- eller cementskifer, tagpap eller sedumtag.
- 10.3.** Boligbebyggelsens facade kan udføres i følgende kombinationer:
- Blank mur og ubehandlet, olieret eller sortmalet træ,
 - Hvid puds og ubehandlet eller olieret træ,
 - Helt i sortmalet træ,
 - Helt i skærmtegl
 - Naturskifer,
- Kombinations mulighederne er vist på kortbilag 5.
- 10.4.** Svalegange og altaner skal udføres i let konstruktion i stål og afskærmes med enten sceptre (tremmer) eller hulplader i metal, glas eller en kombination heraf efter principperne som vist på kortbilag 4
- 10.5.** Sekundære bygninger som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger skal udføres i lette konstruktioner i træ eller stål. Facade skal fremstå med træbeklædning og tag skal udføres enten med tagpap eller sedumtag efter principperne som vist på kortbilag 6
- 10.6.** Facaderne på elevatorårn og fælles depotrum skal være den samme som facader på boligbebyggelsens 1. sals, eller helt i ubehandlet, olieret eller sortmalet træ.
- 10.7.** Fælleshuse skal enten udføres som boligbebyggelsen med hensyn til tag og facader eller som orangerier, pavilloner, drivhuse eller lignende bygninger.
- 10.8.** Orangerier, pavilloner, drivhuse og lignende bygninger skal udføres i lette konstruktioner i træ, komposit eller stål. Facade skal fremstå i

glas eller i kombination med træ eller murede sokler. Tage skal fremstå i glas, tagpap eller sedumtag.

- 10.9.** Der må ikke skiltes eller reklameres i lokalplanområdet, med undtagelse af bomærke i forbindelse med boliger, hvor der er erhverv.
- 10.10.** Bomærket må maksimalt være 45 x 45 cm og skal være placeret i umiddelbar nærhed af hoveddør eller postkasse.
- 10.11.** Bomærket skal have ens baggrundsfarve, og må kun indeholde firmanavn, adresseoplysninger og eventuelt logo.
- 10.12.** Solenergianlæg må ikke opsættes på bygningssider og tage, der er synlige fra Herstedvesterstræde.
- 10.13.** Solenergianlæg skal placeres med samme hældning som taget, som en del af tagfladen eller så tæt på tagfladen som muligt.
- 10.14.** Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlet.
- 10.15.** Tekniske installationer på tage såsom aftræksrør, skal fremstå sorte eller tilpasset tagets farve. De tekniske installationer må maksimalt have en højde på 0,5 meter og skal placeres minimum 1 meter fra tagkant.
- 10.16.** Der må ikke opsættes master, radioantenner, hustandsvindmøller og lignende inden for lokalplanområdet.
- 10.17.** Der må ikke opsættes paraboler.

§ 11. Ubebyggede arealer

- 11.1.** Ubebyggede arealer der ikke gives en fast belægning skal tilplantes.
- 11.2.** Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 11.3.** Hække omkring private haver skal være af stedsegrøn liguster.
- 11.4.** Der må ikke opsættes hegn eller hæk parallelt med vej C-C.

- 11.5.** Der skal etableres levende hegn som hæk omkring private haver, som vist på kortbilag 7.
- 11.6.** Forhavers hække må maksimalt være på 1,2 meter højde, som vist på kortbilag 7.
- 11.7.** Hæk kan suppleres i baghaven med trådhegn med en maksimal højde på 1 meter.
- 11.8.** I delområde 2 må der opsættes fast træhegn for den del af naboskellet, som ligger under svalegange og altaner.
- 11.9.** Beplantning på private udearealer må have en maksimal højde på 3,5 meter.
- 11.10.** Piletræ ved Herstedvesterstræde som vist på kortbilag 7 udpeges som bevaringsværdigt og væsentlige indgreb må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 11.11.** Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter.

§ 12. Støj

- 12.1.** Der skal etableres tilstrækkelig støjafskærmning mod Herstedvestervej.
- 12.2.** Støjskærm skal gives en højde mellem 2,5 og 2,7 meter, og placeres minimum 1 meter fra skel efter princippet som vist på kortbilag 3.
- 12.3.** Støjafskærmning skal gives en træbeklædning enten som brædebeklædning, trælameller eller flettet pil som kan se ud som kortbilag 6.
- 12.4.** Mellem støjskærm og skel ud mod Herstedvesterstien skal der etableres levende hegn. Det levende hegn skal plantes minimum 0,5 meter fra skel.

Støjskærm kan også beplantes med klatreplanter som vedbend eller lignende.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt fjernvarmeforsyningsanlæg efter kommunens anvisning.

- 13.2.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet regn- og spildevandsafledning efter kommunens anvisning.
- 13.3.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til håndtering af affald.
- 13.4.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige markerede parkeringspladser jf. § 6.1 og 6.2.
- 13.5.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er opført et fælleshus for bebyggelsen jf. § 10.7.
- 13.6.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den nødvendige støjafskærmning jf. § 12.1.
- 13.7.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den nødvendige vejadgang til Herstedvesterstræde jf. § 5.2.
- 13.8.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret stiadgang til Herstedvesterstien og Damgårdstien jf. § 5.7.

§ 14. Grundejerforening

- 14.1.** Ejere af grunde indenfor lokalplanområdet har pligt til at være medlem af Herstedvester grundejerforening.
- 14.2.** Ved udstykning af lokalplanområdet skal der oprettes en fælles grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for de enkelte grundejere.
- 14.3.** Grundejerforeningen for lokalplanområdet skal forestå drift, vedligeholdelse samt nyetablering og fornyelse af fællesarealer, fælleshuse, affaldsøer og fællesanlæg – herunder ledningsanlæg – inden for foreningens område.
- 14.4.** Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heraf skal godkendes af Albertslund Kommune.
- 14.5.** Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, herunder fælleshuse, samt de veje og stier og ledningsanlæg, som naturligt tilhører

bebyggelsen i fællesskab og ikke overtages af kommunen som offentlige.

§ 15. Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

- 15.1.** Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 9.8 ophæves lokalplan nr. 9.5 Ældreregnede boliger på Hjørnegårdsgrunden.
- 15.2.** Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 9.8 ophæves de del af lokalplan nr. 9.7 Herstedvester landsby, der er sammenfaldende med nærværende lokalplan.

§ 16. Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanen er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, lokalplanen omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder ifølge planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Forslaget til lokalplan skal i offentlig høring i mindst fire uger. Når fristen for indsendelse af indsigelser og bemærkninger er udløbet, kan der ifølge planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med forslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato forslaget til lokalplan er offentliggjort, og til den endelige lokalplan er offentliggjort. Dog højst ét år efter forslagets offentliggørelse. Vedtages forslaget til lokalplan ikke inden tre år efter offentliggørelse, bortfalder forslaget.

§ 17. Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til lokalplan nr. 9.8 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 11. september 2018.

Borgmester
Steen Christiansen

/

Kommunaldirektør
Jette Runchel

Bilagsfortegnelse

Bilag 1 Lokalplanen- og delområdeafgrænsning

Bilag 2 Udstykningsmuligheder for boliger i område 1

Bilag 3 Vej, sti, overkørsler, fælles parkering, affald og adgang

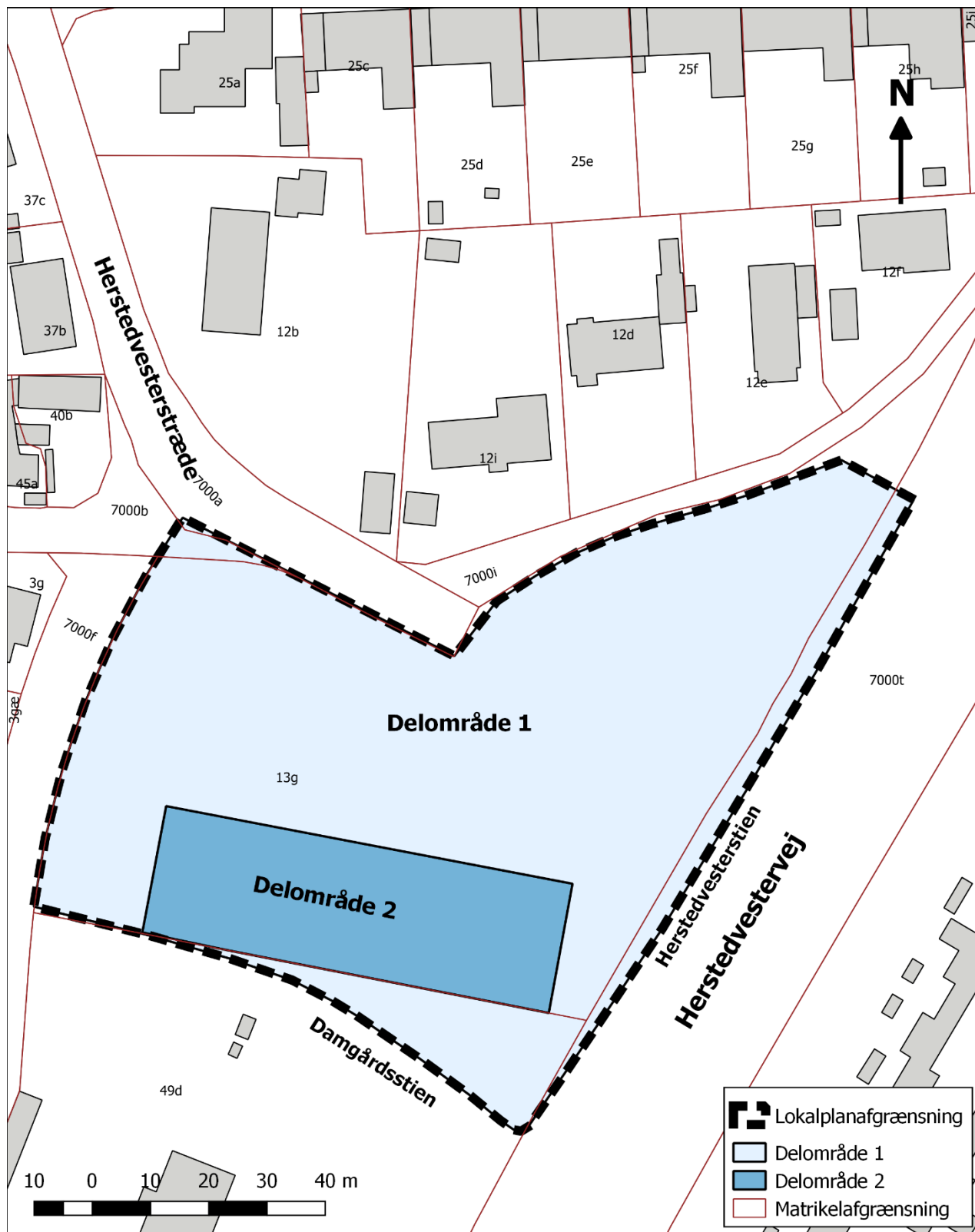
Bilag 4 Svalegange og altaner

Bilag 5 Facader(1 og 2)

Bilag 6 Sekundære bygninger og støjskærm

Bilag 7 Beplantning

Bilag 8 Afgørelse om Miljøvurdering



**Forslag til Lokalplan 9.8
SENIORBOLIGER -
HERSTEDVESTER LANDSBY**

Kortbilag 1 - Lokalplan- og delområdeafgrænsning
Ejerlav: Herstedvester By, Herstedvester

JUNI 2018



Albertslund Kommune



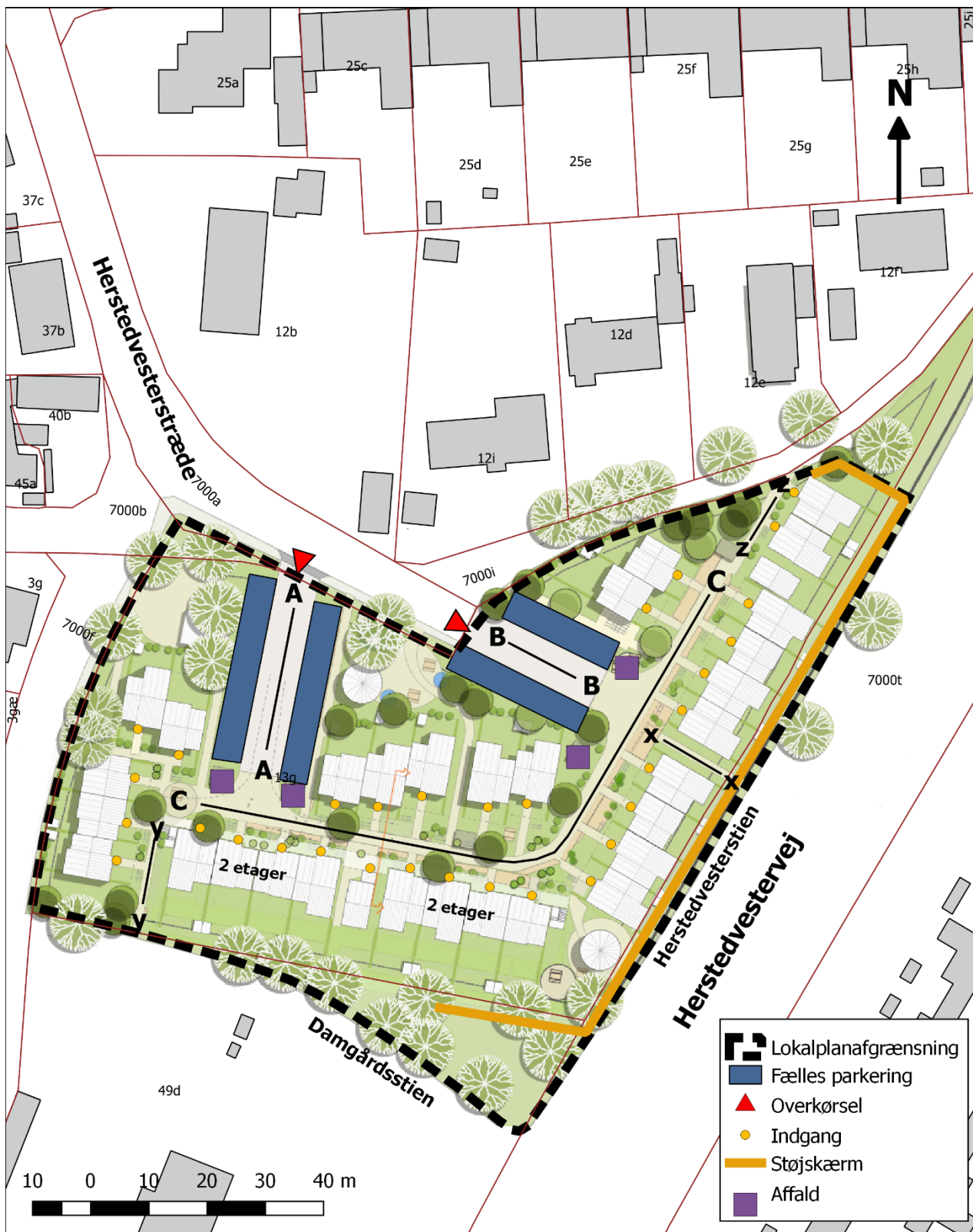
**Forslag til Lokalplan 9.8
SENIORBOLIGER -
HERSTEDVESTER LANDSBY**

Kortbilag 2 - Udstykningsmuligheder for boliger indenfor delområde 1

JUNI 2018



Albertslund Kommune



**Forslag til Lokalplan 9.8
SENIORBOLIGER -
HERSTEDVESTER LANDSBY**

Kortbilag 3 - Vej, sti, overkørsler,
fælles parkering og affald

JUNI 2018



Albertslund Kommune



Eksempler på svalegange og altaner

Herover - Svalegang etableret direkte op ad facade (Foto: Albertslund Kommune)

Højre række: Eksempler på materialer til værn for svalegange og altaner



**Forslag til Lokalplan 9.8
SENIORBOLIGER -
HERSTEDVESTER LANDSBY**

Kortbilag 4 - Svalegange og altaner

JUNI 2018



Albertslund Kommune

Viser i hvilke kombinationer facadematerialerne kan anvendes (Tegninger udarbejdet af Zeso Architects)



Blank mur og ubehandlet/olieret træ



Blank mur og sortmalet træ



Hvid puds og ubehandlet/olieret træ



**Forslag til Lokalplan 9.8
SENIORBOLIGER -
HERSTEDVESTER LANDSBY**

Kortbilag 5 - Facader (1)

JUNI 2018



Albertslund Kommune

Viser i hvilke kombinationer facadematerialerne kan anvendes (Tegninger udarbejdet af Zeso Architects)



Sortmalet træ



Skærmtegl



Naturskifer



**Forslag til Lokalplan 9.8
SENIORBOLIGER -
HERSTEDVESTER LANDSBY**

Kortbilag 5 - Facader (2)

JUNI 2018



Albertslund Kommune



Eksempler på facadebeklædning på sekundære bygninger:

Øverst til venstre - Cykelskur i trækonstruktion med sedeumtag og sortmalet listebeklædning (Foto: Opland Landskabsarkitekter)

Øverst til højre - Listebeklædt depot og cykelskur (Foto: Albertslund Kommune)

Midt for - Affaldsskur i stålkonstruktion med sedumtag og ubehandlet listebeklædning (Foto: FHR Overdækning)

Eksempel på støjafskærmning:

Nederst - Støjafskærmning i pileflet (foto: Pilebyg)



**Forslag til Lokalplan 9.8
SENIORBOLIGER -
HERSTEDVESTER LANDSBY**

Kortbilag 6 - Sekundære bygninger og støjskærm

JUNI 2018



Albertslund Kommune



**Forslag til Lokalplan 9.8
SENIORBOLIGER -
HERSTEDVESTER LANDSBY**

Kortbilag 7 - Beplantning

JUNI 2018



Albertslund Kommune

Bilag 8

SCREENING FOR MILJØVURDERING

Forslag Lokalplan 9.8 og forslag
Kommuneplantillæg 12

Hjørnegrunden

2018



Afgørelse

Der er gennemført en screening af forslag til lokalplan 9.8 og forslag til kommuneplantillæg nr. 12 efter de kriterier, der er angivet i miljøvurderingslovens bilag 3.

På baggrund af screeningen er det vurderet at planforslagene ikke vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og forslag til lokalplan 9.8 og kommuneplantillæg nr. 12 er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering.

Høring af relevante myndigheder

Albertslund Kommune har i perioden 21.-25. 2018 sendt udkast til afgørelse i høring hos relevante myndigheder efter reglerne i § 32, stk. 1, nr. 1:

- Miljø & Teknik i Albertslund Kommune

Albertslund Kommune har vurderet, at lokalplanen kun berører myndighedsområder, der varetages af Albertslund Kommune. Screeningsafgørelsen har derfor ikke været sendt i høring hos andre kommuner eller statslige myndigheder.

Der er kommet bemærkninger til manglende opdatering af BBR med hensyn til fjernet olietank.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1, kan afgørelser efter miljøvurderingsloven påklages efter de klageregler, der er fastsat i den lovgivning, som planen er udarbejdet i henhold til. Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planloven og der kan derfor klages i henhold til reglerne i planloven.

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan Planklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om der skulle have været udarbejdet en miljøvurdering af et planforslag. En klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, har ikke opsættende virkning, jævnfør lov om Planklagenævnet § 7, stk. 1.

Efter planlovens § 60, stk. 1, skal en klage være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er

meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Planklagenævnets praksis med hensyn til klagefrister er restriktiv, navnlig i sager hvor der er andre parter med modstående interesser. En klage, der er indgivet efter udløbet af klagefristen, vil normalt blive afvist, også selv om der er tale om en meget kort overskridelse.

Du klager via klageportalen, som ligger på www.naevneneshus.dk. Klagen sendes gennem klageportalen til Albertslund Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i klageportalen.

Klagefrist

Klage over afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering af forslag til lokalplan 23.5 og forslag til kommuneplantillæg nr. 12 skal være modtaget senest: **onsdag den 17. oktober 2018.**

Yderligere oplysning om klageregler kan læses på www.albertslund.dk/klagevejledning og <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/klagevejledning/>.

Screening af forslag til lokalplan 9.8 og Kommuneplantillæg nr. 12

Baggrund for screeningen

Lokalplaner og kommuneplantillæg er omfattet af reglerne i [Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\) lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017](#) jævnfør § 2, stk. 1, nr. 1b.

Lovens formål er at sikre, at der tidligt i en planlægningsproces foretages en vurdering af planens indvirkninger på miljøet dvs. en miljøvurdering.

Miljøvurderingen er en proces, der gennem inddragelse af offentligheden og berørte myndigheder sikrer, at de væsentlige miljømæssige indvirkninger identificeres, beskrives og vurderes med henblik på at undgå, forebygge eller begrænse og om muligt kompensere væsentlige skadelige virkninger.

Planernes karakteristika

Kommuneplanen må ikke være i strid med international den statslige planlægning, kommunal risikostyringsplan. De overordnede rammer for lokalplanen som anvendelse, maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde med mere, fastsættes i kommuneplanen. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen og er gældende indtil der vedtages en ny lokalplan for området eller til Kommunalbestyrelsen aflyser planen efter reglerne i planloven § 33.

Lokalplan 9.8 fastlægger nye rammer for fremtidige anlægstilladelser til anlægsarbejder i byzoner, der er omfattet af lovens bilag 2. Lokalplanen fastlægger dog kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og indeholder kun mindre ændringer af det eksisterende plangrundlag.

Beskrivelse af planområdet

Lokalplanområdet har en samlet størrelse på 0,91 ha og lokalplanens byggemuligheder påvirker primært nabobebyggelsen.

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til kommunal rideskole og har ud over få større træer ingen særlige naturkvaliteter. Grunden er ubebygget og der er ikke registreret jordforurening på ejendommen.

Lokalplanområdet er støjbelastet med over 65 dB i skel fra trafikstøj på Herstedvestervej.

Lokalplanområdet grænser op til den del af Herstedvester Landsby, der er omfattet af forslag til lokalplan 9.7, der har til formål at bevare landsbyens specielle karakter.

Beskrivelse i forhold til tidligere planlægning for området

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 9.5 - Ældreregnede boliger på Hjørnegårdsgrunden fra 2008.

Lokalplanen 9.5 gav mulighed for opførelse af 20 rækkehusboliger i 1½ etage samt et fælleshus, med en bebyggelsesprocent på 30. Minimum boligstørrelse var 85 m². Byggeriet skulle opfylde kravene i bygningsreglementet til lavenergiklasse 2. Byggeriet udformning skulle indarbejde miljørigtige løsninger i henhold til "håndbog for miljørigtige projektering".

Lokalplan 9.8 og kommuneplantillæg nr. 12 giver en større byggemulighed, med en bebyggelsesprocent på 35 og mulighed for at bygge i to fulde etager. Lokalplanen giver mulighed for flere boliger, der skal have en størrelse på mellem 50-90 m². Lokalplanen fastsætter bestemmelser, som skal sikre at bebyggelsen og beplantning af området får et ensartet udtryk og landsbykarakteren fastholdes.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, hvordan lokalplanområdet kan bebygges, således Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes og fastsætter bestemmelser om støjskærmens udseende.

Vej- og parkeringsarealer skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Piletræ ved Herstedvesterstræde udpeges som bevaringsværdigt og der må ikke ske væsentlige indgreb uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Vurdering af planlægningen

Området var allerede lokalplanlagt til en lignende anvendelse og bebyggelse. Den væsentligste ændring er muligheden for at bygge i to fulde etager.

Den to-etagebebyggelse er placeret længst væk fra den eksisterende landbybebyggelse og vurderes ikke at påvirke landsbyen arkitektoniske udtryk væsentligt.

Det vurderes at lokalplan 9.8 og kommuneplantillæg nr. 12 i højere grad sikre mod negative påvirkninger af miljøet end lokalplan 9.5. Dels fastlægges der bestemmelser som dæmper støjpåvirkningen af området og dels sikres det at forurenede overfladevand ikke nedsives.

Planlægningens miljøpåvirkning er håndteret med afværgeforanstaltninger og samlet vurderes lokalplanforslaget og kommuneplantillægget ikke at påvirke miljøet væsentligt.

Bilag - screeningskema

Trin 1 – Indledende screening

Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.		X	Nærmeste Natura 2000 område er Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger 2 km vest for Albertslund Kommune. Alle åen i kommunen løber væk fra Vasby Mose og Sengeløse Mose.
Planen er omfattet af lovens bilag 1 eller 2.	X		Bilag 2 - 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.
Fastlægger planen kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller indeholder kun mindre ændringer af de eksisterende planmæssige rammer	X		
Konklusion Lokalplan 9.8 og kommuneplantillæg nr. 12 fastlægger nye rammer for fremtidige anlægstilladelser til anlægsarbejder i byzoner, der er omfattet af lovens bilag 2. Planlægningen fastlægger dog kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og indeholder kun mindre ændringer af de eksisterende planmæssige rammer. Der skal derfor foretages en vurdering af om planlægningen har en væsentlig påvirkning på miljøet.			

Trin 2 – Vurdering af planen indvirkning på miljøet

Miljøbegreber i lovens § 1	Ikke relevant	Væsentlig indvirkning på miljøet	Mindre eller ingen indvirkning på miljøet	Bemærkninger
Biologisk mangfoldighed			X	Den øge byggemulighed i forhold til tidligere planlægning påvirker kun i mindre grad.
Flora og fauna			X	Det er lokalplanens intention er at fastholde eksisterende beplantning i det omfang det kan lade sig gøre. Et større piletræ udpeget til bevaringsværdig beplantning. Der er ikke vandhuller i lokalplanområdet
Vand			X	Området vil i forbindelse med byggemodning blive kloakeret. Vej- og parkeringsarealer skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
Luft			X	Området er ikke væsentligt påvirket af luftforurening.
Støj			X	Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, hvordan lokalplanområdet kan bebygges, således Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes og fastsætter bestemmelser om støjskærmens udseende.
Klimatiske faktorer			X	Lokalplanområdet må befæstes i overensstemmelse med reglerne i spildevandsplanen. Der er mulighed for at etablere LAR løsninger, men ikke krav om det.
Jordbund	X			Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet.
Jordarealer			X	Lokalplanen giver mulighed for en mere intensiv udnyttelse af arealet. Der er dog ikke tale om en væsentlig ændring i forhold til tidligere planlægning.
Landskab			X	Det er lokalplanens intention er at fastholde eksisterende beplantning i det omfang det kan lade sig gøre. Et større piletræ udpeget til bevaringsværdig beplantning.
Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser			X	Lokalplanen fastsætter en maksimal bygningshøjde på 8,5 og er dermed ikke i med kirkebyggelinjen (§ 19 naturbeskyttelsesloven).

Miljøbegreber i lovens § 1	Ikke relevant	Væsentlig indvirkning på miljøet	Mindre eller ingen indvirkning på miljøet	Bemærkninger
				Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser har til formål at sikre at landsbykarakteren fastholdes.
Arkitektonisk og arkæologisk kulturarv			X	Kroppedal Museum oplyser at det berørte areal ligger i et overvejende udbygget område og den sydlige del af matriklen har i 1900-tallet været bebygget af en, i dag nedrevet, gård. Den østlige og nordlige del af matriklen er dog antageligt ikke berørt af tidligere byggeri. Knap 100 meter nord for matr. 13g er der tidligere konstateret bopladsspor fra bronzealderen i form af affaldsgruber og indenfor en radius af 500 meter har Kroppedal Museum i slutningen af 1980'erne udgravet flere bopladsområder med i alt 53 hustomter og hegnsforløb, der dateres fra yngre stenalder til 6.-8. årh. e.Kr.
Ressourceeffektivitet			X	Byggeriet vil skulle overholde gældende bygningsreglement vedr. energieffektiv bebyggelse.
Befolkningen			X	Lokalplanen giver mulighed for etablere senioregnede boliger i en overkommelig prisklasse.
Menneskers sundhed			X	Lokalplanområdet er støjbelastet og der er derfor fastsat bestemmelser om støjafskærmende bestemmelser, der sikre at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser bliver overholdt.
Materielle goder	X			Lokalplanområdet er ubebygget.
Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker	X			
Det indbyrdes forhold mellem disse faktorer			X	Støjafskærmningen vil også påvirke eksisterende boliger i landsbyen positivt.
Konklusion				
Samlet har lokalplanen ikke en væsentlig påvirkning på miljøet. Miljøkonflikter er håndteret i lokalplanens bestemmelser.				

