



Albertslund Kommune

Lokalplan nr. 17.4

Trippendalsparken

Tæt og lav boligbebyggelse, rækkehuse



1982

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 servitutforfald.

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 forslagens offentliggørelse og indsigelsesfrist.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	1
Lokalplanens formål	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens retsvirkninger	2
Lokalplanens bestemmelser	4

Bilag: Kortbilag nr. 1

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Tilvejebringelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med de, der har interesse i at udføre anlægs- og byggearbejder inden for det pågældende område. Kommunalbestyrelsen skal tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes igangsat større bygge- og anlægsarbejder.

Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal dette offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 2 måneder.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen eller efter kommunalbestyrelsens skøn på anden måde berøres af planen. Underretning skal ligeledes ske til foreninger, samt til miljøministeriet, amtsrådet og i hovedstadsområdet tillige Hovedstadsrådet og andre myndigheder, for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet/Hovedstadsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen - eller de midlertidige rammer for lokalplanlægningen, der gælder indtil der foreligger en godkendt kommuneplan.

Er der opnået enighed mellem amtsrådet/Hovedstadsrådet og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer i planforslaget, og er der ikke kommet indsigelser efter udløbet af indsigelsesfristen, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der sendes skriftlig underretning til ejerne, til de, der har fremsat indsigelser, samt til foreninger og myndigheder.

Indhold

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med kommuneplanen.

En lokalplan kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan vedrører et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde, skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål samt dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Retsvirkninger

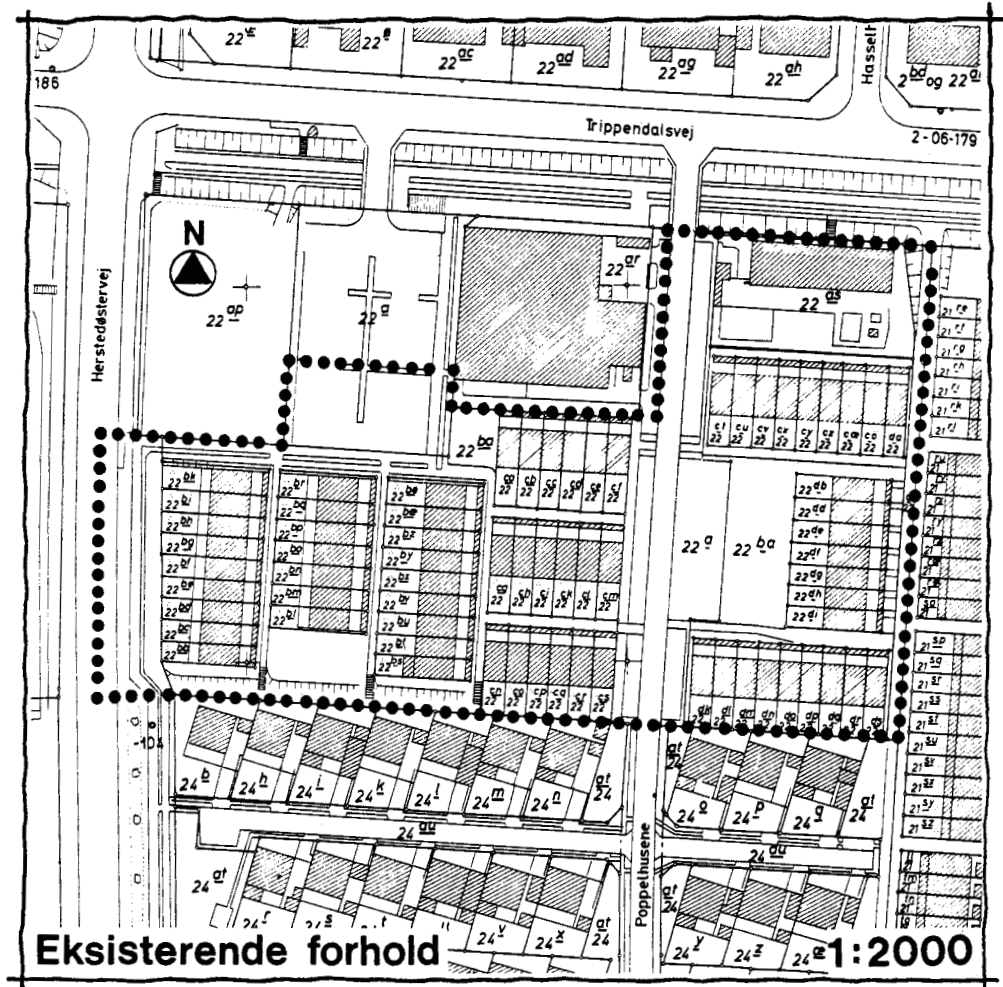
Når et forslag til lokalplan er vedtaget, må ejendomme, der er omfattet af planen, ikke anvendes eller bebygges på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen. Der må ikke etableres forhold, der strider mod planen, efter at den er bekendtgjort.

Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil eet år.

Når det er væsentligt for planens gennemførelse, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom. Inden for visse rammer kan kommunalbestyrelsen give dispensation fra en lokalplan og fra kommuneplanlovens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser.

REDEGØRELSE



INDLEDNING

På grundlag af kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) har Albertslund kommunalbestyrelse den 8. juni 1982 endeligt vedtaget lokalplan nr. 17.4 for boligbebyggelsen Trippendalsparken og institutionsbebyggelsen Poppelhus.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanområdet, som er vist på ovenstående kort, består dels af et eksisterende boligområde med tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) og dels af en eksisterende kommunal daginstitution. Lokalplanen har til formål at sikre området anvendt til disse formål, og ligeledes at fastlægge nogle bestemmelser, der sikrer bebyggelsens omfang og udseende, friarealer, veje og stier m.v. Lokalplanen indebærer bl.a., at der for boligbebyggelsens vedkommende ikke må opføres egentlige tilbygninger, mens der for institutionsbebyggelsens vedkommende fastlægges en mindre tilbygningsmulighed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Albertslund kommunalbestyrelse har den 18. juni 1981 ende-

ligt vedtaget en kommuneplan for perioden 1980-1992. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen, idet kommuneplanen for enkeltområdet, benævnt B 22, (eksisterende boligområde - Trippendalsparken) fastlægger følgende rammer for indholdet i lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for enkeltområdet, skal sikre:

- a) at enkeltområdets anvendelse fastlægges til boligformål, og at der samtidig gives mulighed for etablering af institutioner og klubber, kollektive anlæg til brug for enkeltområdet, andre beboerorienterede funktioner samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i enkeltområdet uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b) at bebyggelsesprocenten for enkeltområdet ikke overstiger 52, og at bebyggelsen opføres som tæt-lav boligbebyggelse,
- c) at bebyggelsen ikke opføres i mere end to etager uden udnyttelig tagetage, og at bygningshøjden intet steds overstiger 8,5 m fra omgivende terræn.

Yderligere er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens almene rammebestemmelser for lokalplanlægningen i boligområder. Disse bestemmelser vedrører bl.a. vej- og stiforhold, højdeforhold, opholds- og parkeringsarealer samt trafikstøj.

I kommunalplanens hovedstrukturdel er nævnt, at der er behov for støjbekyttende foranstaltninger i forhold til boligområderne langs Herstedøstervej. Lokalplanen giver mulighed for at etablere støjafskærmende foranstaltninger i rabatarealet mellem kørebanen og hovedstien langs vestsiden af Trippendalsparken. Lokalplanen tager ikke stilling til foranstaltningernes udformning.

Trafikplanlægning

Kommunen har gennemført et trafikplanlægningsarbejde for hele kommunen. Trafikplanen indeholder en række mere detaljerede trafiksaneringsforslag for de enkelte lokalområder. I lokalplanområdet foreslår trafikplanen, at stamvejen Poppelhusene ombygges til stillevej efter færdselslovens § 40, ved etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger i forbindelse med de to øst-vestgående gangstiers krydsning med vejen. Herved opnås dels en nedsættelse af bilernes hastighed og dermed en sikring af den krydsende fodgængertrafik.

Lokalplanen bestemmer, at sådanne foranstaltninger kan etableres, men tager ikke stilling til den endelige udformning heraf.

LOKALPLANENENS INDHOLD

Lokalplanen sikrer den eksisterende boligbebyggelse til boligformål. Lokalplanen bestemmer, at yderligere udstykning og tilbygning (bortset fra visse småbygninger) ikke må finde sted inden for boligbebyggelsen Trippendalsparken. Endvidere

sikrer lokalplanen eksisterende vej- og stianlæg, parkerings- og opholdsarealer m.v.

Ligeledes indeholder lokalplanen bestemmelser om boligbebyggelsens ydre udseende og om fælles og private friarealer. Disse bestemmelser svarer til de bestående forhold.

For institutionsbebyggelsens vedkommende sikres denne til institutionsformål, og lokalplanen fastlægger ligeledes en mindre tilbygningsmulighed. Der foreligger dog ingen aktuelle planer om udvidelse af institutionen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

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

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

LOKALPLAN NR. 17.4

ALBERTSLUND KOMMUNE

Lokalplan nr. 17.4 for et område afgrænset af boligbebyggelserne Stadionparken og Poppelhusene, af vejmidte i Herstedøstervej samt af Trippendalscentret og hovedstien langs Trippendalsvej.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1. Lokalplanen har til formål:

at sikre den eksisterende rækkehusbebyggelse til boligformål, samt at sikre den eksisterende institutionsbebyggelse til institutionsformål,

at sikre eksisterende veje, stier, fælles parkeringsarealer samt fælles og private opholdsarealer,

at sikre bebyggelsens placering og omfang, og herunder fastsætte bestemmelser om tilbygninger til institutionsbebyggelsen,

at sikre bebyggelsens præg og udseende.

§ 2 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

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

Del af 22 a,

22 as,

22 ba, 22 bb, 22 bc, 22 bd, 22 be, 22 bf, 22 bg,
22 bh, 22 bi, 22 bk, 22 bl, 22 bm, 22 bn, 22 bo,
22 bp, 22 bq, 22 br, 22 bs, 22 bt, 22 bu, 22 bv,
22 bx, 22 by, 22 bz, 22 bæ, 22 bø,

22 ca, 22 cb, 22 cc, 22 cd, 22 ce, 22 cf, 22 cg,
22 ch, 22 ci, 22 ck, 22 cl, 22 cm, 22 cn, 22 co,
22 cp, 22 cq, 22 cr, 22 cs, 22 ct, 22 cu, 22 cv,
22 cx, 22 cy, 22 cz, 22 cæ, 22 cø,

22 da, 22 db, 22 dd, 22 de, 22 df, 22 dg, 22 dh,
22 di, 22 dk, 22 dl, 22 dm, 22 dn, 22 do, 22 dp,
22 dq, 22 dr, 22 ds,

alle af Herstedøster by, Herstedøster.

- 2.2. Lokalplanens område opdeles i følgende delområder, som vist på kortbilag nr. 1.

Område I : Eksisterende rækkehusbebyggelse
(Trippendalsparken)

Område II: Eksisterende institutionsbebyggelse
(daginstitutionen Poppelhus)

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Område I - boligbebyggelse

- 3.1. Område I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af ensartede rækkehuse.
- 3.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig for een familie. Dog vil kommunalbestyrelsen efter ansøgning kunne meddele tilladelse til, at een bolig benyttes af mere end een familie, når der fortsat er tale om een husstand.
- 3.3. Ejendommene må ikke benyttes til erhvervsvirksomhed. Dog vil kommunalbestyrelsen efter ansøgning kunne meddele tilladelse til, at der kan indrettes visse former for liberalt erhverv på en ejendom, når virksomheden udøves af den, der bebor den pågældende ejendom.

Område II - institutionsbebyggelse

- 3.4. Område II fastlægges til offentlige formål og må kun anvendes til institutioner for yngre og ældre, herunder private institutioner af almennyttig karakter, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan finde sted i området.
- 3.5. Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de opføres som "kompaktstationer" med placering efter nærmere aftale mellem NESAs og kommunalbestyrelsen.¹⁾

§ 4 UDS TYKNINGER

- 4.1. Yderligere udstykning må ikke finde sted. Dog kan mindre skelreguleringer finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Fodnote 1: Kommunalbestyrelsen ønsker at tilkendegive, at man vil høre grundejerforeningen for området, forinden der opføres eventuelle transformerstationer inden for grundejerforeningens område.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1. Veje og stier fastlægges, som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.2. På stamvejen, Poppelhusene, kan etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger efter et af kommunalbestyrelsen nærmere godkendt projekt.
- 5.3. I rabatarealet mellem Herstedøstervej og hovedstien langs bebyggelsens vestside kan etableres støjskærmende foranstaltninger efter et af kommunalbestyrelsen nærmere godkendt projekt.
- 5.4. Parkering må kun finde sted på de eksisterende, fælles parkeringspladser.

§ 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

Område I - boligbebyggelse

- 7.1. Inden for område I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 54. ²⁾
- 7.2. Inden for område I må ikke opføres yderligere bebyggelse, herunder tilbygninger. Dog vil det umiddelbart være tilladt at opføre et mindre væksthuse, legehuse eller lignende på en ejendom, når det samlede areal heraf ikke overstiger 5 m², når højden ikke overstiger 2,0 m fra omgivende terræn, og når afstanden til skel er mindst 0,50 m og når afstanden til anden bebyggelse på samme grund er mindst 2,50 m.
- 7.3. Rækkehusbebyggelsen må højst opføres i to etager uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må intetsteds overstige 8,5 m fra omgivende terræn.

Område II - institutionsbebyggelse

- 7.4. Inden for område II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35. ³⁾

Fodnote 2: Den eksisterende bebyggelsesprocent for område I er beregnet til 53,26 (excl. offentlige vejarealer). For lokalplanområdet som helhed, er den eksisterende bebyggelsesprocent beregnet til 50,70 (excl. offentlige vejarealer).

Fodnote 3: Den nuværende bebyggelsesprocent er beregnet til 23,3. Merbygge muligheden udgør således 184 m².

- 7.5. Tilbygninger til den eksisterende institutionsbebyggelse må højst opføres med een etage uden udnyttelig tagetage.
- 7.6. Tilbygninger skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Område I - boligbebyggelse

- 8.1. Den eksisterende rækkehusbebyggelse må ikke ændres således, at helhedsvirkningen for bebyggelsen forandres.
- 8.2. Bebyggelsens bestående farvesætning og materialevalg på udvendige bygningssider må ikke ændres, med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.3. Til udvendige bygningssider samt til tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.4. Blanke og reflekterende tagmaterialer må kun anvendes, hvis det kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.
- 8.5. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.6. Inden for lokalplanområdet må ikke anbringes synlige radio- og fjernsynsantennener og lignende, uden kommunalbestyrelsens særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Område II - institutionsbebyggelse

- 8.7. Inden for område II skal al om- og nybygning være i harmoni med den eksisterende institutionsbebyggelse. 4)

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. Eksisterende grønne fællesarealer må kun anvendes som sådan og må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse bebygges eller ændres.
- 9.2. Ubebyggede fællesarealer skal ved beplantning, befastelse eller lignende gives et ordenligt udseende.

Fodnote 4: Kommunalbestyrelsen ønsker at tilkendegive, at man vil høre grundejerforeningen, Trippendalsparken, forinden der foretages større, udvendige om- og tilbygningsarbejder inden for område II.

- 9.3. Ubebyggede arealer skal være vel vedligeholdt.
- 9.4. Ubebyggede arealer på de enkelte rækkehusparceller må kun anvendes som have og gårdsplads.
- 9.5. På de enkelte parceller må der ikke findes beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.
- 9.6. Hegn mellem parcellerne samt mod stiarealer og fællesarealer må ikke have større højde end 1,60 m.
- 9.7. Eksisterende hække og hegn må ikke forandres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, idet hække dog kan suppleres med trådhegn.
- 9.8. Oplagring, herunder henstillen af campingvogne, lastbiler, lystfartøjer og tilsvarende, må ikke finde sted på ejendommene, på vej- og parkeringsarealer samt andre ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet. Dog er det tilladt at opstille offentlige affaldscontainere til brug for området, med placering efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning. ⁵⁾

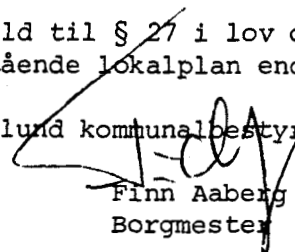
§ 10 GRUNDEJERFORENING

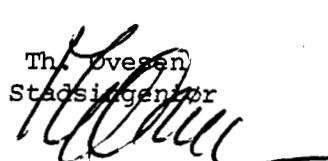
- 10.1. Inden for område I skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for de respektive grundejere.
- 10.2. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg inden for foreningens område.
- 10.3. Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heri skal forelægges kommunalbestyrelsen til orientering.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

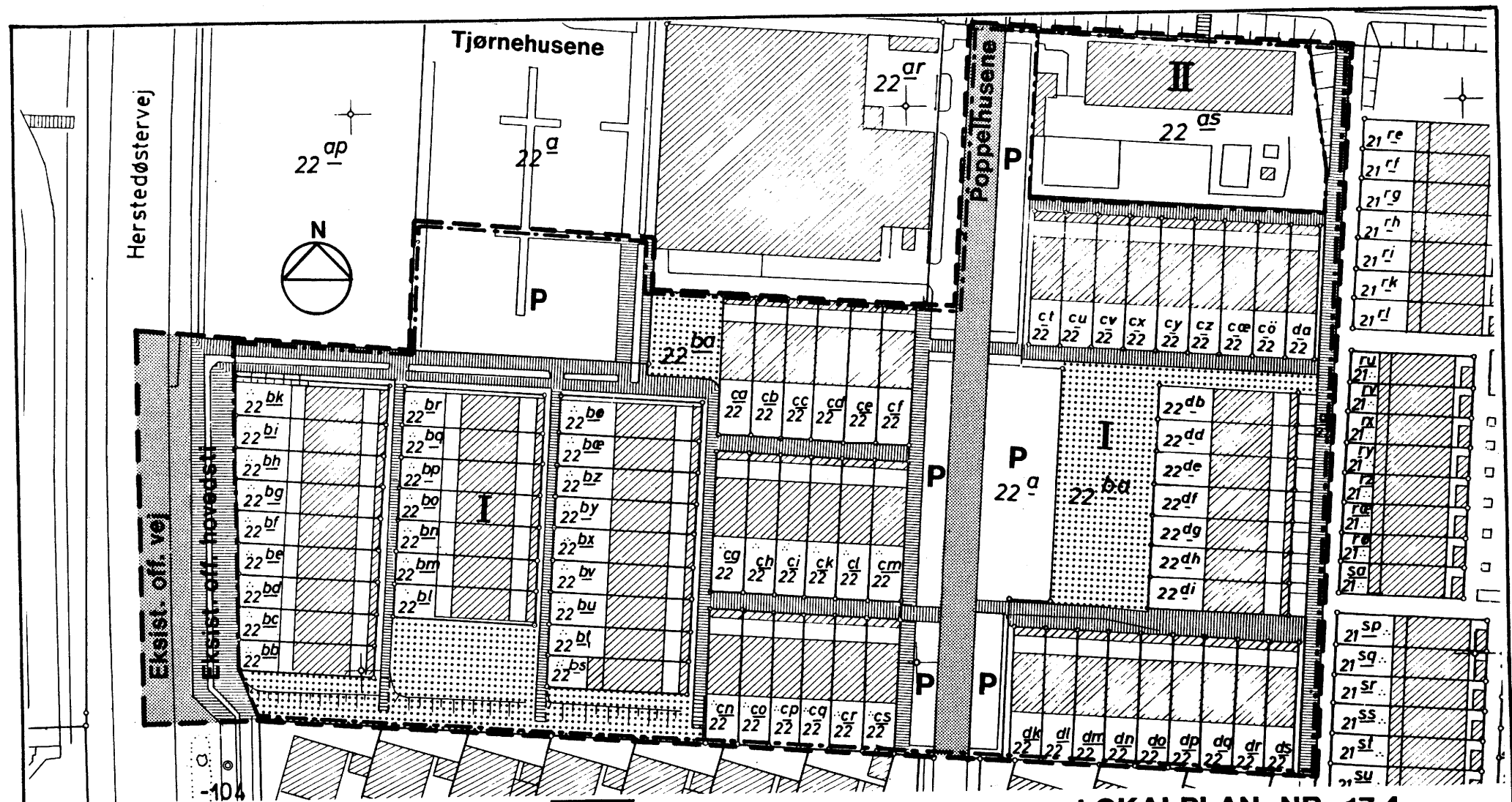
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Albertslund kommunalbestyrelse den 7. juli 1982


Finn Aaberg
Borgmester


Th. Øvesen
Stadsingeniør

Fodnote 5: Kommunalbestyrelsen ønsker at tilkendegive, at man vil høre grundejerforeningen, forinden der træffes beslutning om placering af offentlige affaldscontainere til brug for området.



Signaturforklaring:

- — Grænse for lokalplanområde
- - - Grænse for delområde
- Eksist. bebyggelse
- Eksist. grønt fællesareal
- Eksist. kommunevej
- Eksist. sti
- P** Eksist. p-plads

LOKALPLAN NR. 17.4

KORTBILAG NR. 1, tegn.nr. 302-105

MÅL 1:1000 0 25 50 m

ALBERTSLUND KOMMUNE 11.06.81