



Albertslund Kommune

Lokalplan nr. 13.2

Ejendom ved Hedemarksvej

Kontorbebyggelse



1984

Hvad er en lokalplan ?

Planloven, lokalplanpligt og lokalplanret

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

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

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

Lokalplaners udarbejdelse

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

Lokalplaners offentliggørelse og endelige vedtagelse

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

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

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

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

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

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

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

Lokalplaners indhold

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

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	Side 1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	Side 1
Lokalplanens indhold	Side 2
Lokalplanens retsvirkninger	Side 3
Lokalplanens bestemmelser	Side 5
Kortbilag og facadetegning	Side 9

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lovgrundlag

Kommuneplanloven pålægger kommunerne at udarbejde en lokalplan, førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og regionplanlægningen. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med dem, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et, eventuelt flere lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig fremlæggelsesperiode, kan kommunalbestyrelsen senere vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 2 måneder.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

Regionplanmyndigheden, d.v.s. Hovedstadsrådet, påser, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Hovedstadsrådet og de statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Ved den endelige behandling af lokalplanforslaget, skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer, skal lokalplanforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt, og der gives underretning til bl.a. ejeren og til dem, der har fremsat indsigelser.

Indhold

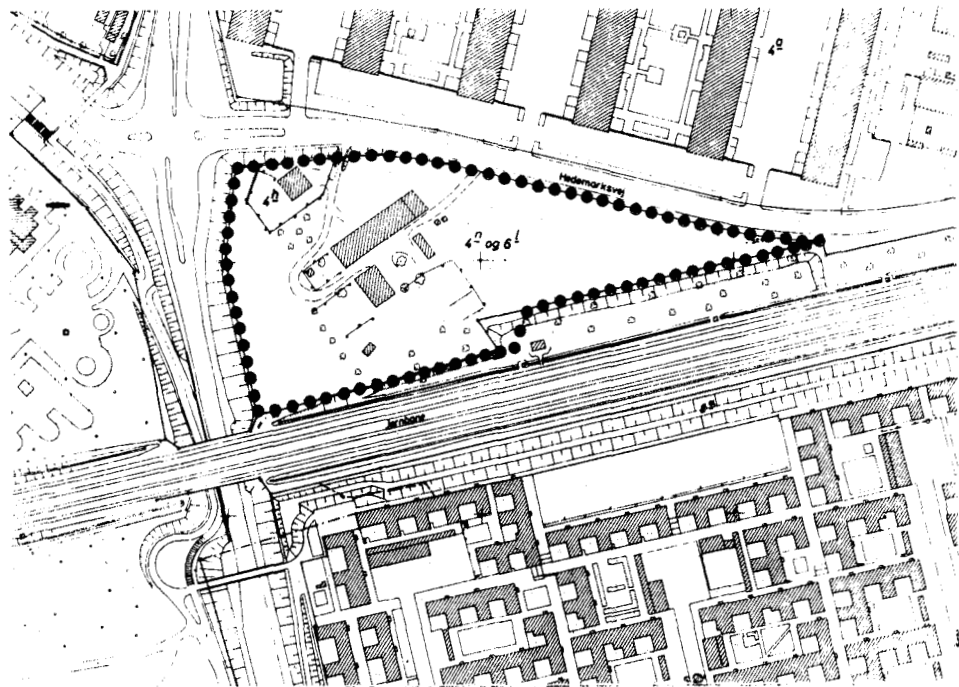
En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings- samt vej- og stiforhold. Endvidere om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabs-træk, og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget, må de omfattede ejendomme ikke anvendes eller bebygges på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod etablering af forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan nedlægges for indtil eet år. Den vedtagne lokalplan tinglyses på de omfattede ejendomme. Der må ikke etableres forhold i strid med lokalplanen. Når det er væsentligt for planens gennemførelse, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom. Inden for visse rammer kan kommunalbestyrelsen give dispensation fra en lokalplan. Gældende tinglyste byplanvedtægter, lokalplaner samt visse servitutter kan ophæves ved udarbejdelse af en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse eller andre planlægningshensyn.

REDEGØRELSE



EKSISTERENDE FORHOLD

1:3000

INDLEDNING

På grundlag af kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) har Albertslund kommunalbestyrelse den vedtaget et forslag til lokalplan for det område ved Hedemarksvej som er vist på ovenstående kort over eksisterende forhold. De eksisterende bygninger på arealet vil blive nedrevet når kontorbebyggelsen skal opføres.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanen for områdets benyttelse og bebyggelse.

Lokalplanområdet er identisk med område E10 i kommuneplanens rammedel.

For enkeltområde E10 bestemmes det, at en lokalplan for området skal have et indhold som sikrer:

- a) at enkeltområdets anvendelse fastlægges til lettere industri- og værkstedsvirksomhed, kontorformål og mindre lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som naturligt finder plads indenfor området, og som ikke medfører særlige miljømæssige gener i forhold til de tilgrænsende kvarterer,

- b) at der indenfor enkeltområdet ikke må indrettes eller drives detailudsalg,
- c) at der indenfor enkeltområdet i særlige tilfælde kan opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomhederne knyttede personer, såsom indehaver, bestyrer, portner eller lignende,
- d) at bebyggelsesprocenten for enkeltområdet ikke overstiger 40,
- e) at bebyggelsen ikke opføres i mere end to etager uden udnyttelig tagetage, og at bygningshøjden intetsteds overstiger 8,5 m fra omgivende terræn,
- f) at bebyggelsen ved sin helhedsvirkning harmonerer med den omkringliggende bebyggelse,
- g) at støjen fra nærliggende jernbane, evt. ved etablering af støjafskærmende foranstaltninger, intetsteds overstiger 65 dB (A) langs bebyggelsens facader eller friarealer,
- h) at hele enkeltområdet planlægges under ét, førend mere detaljerede bestemmelser fastlægges.

Partiel byplanvedtægt

Lokalplanområdet omfatter hele delområde D i partiel byplanvedtægt nr. 13, som er godkendt af miljøministeriet den 21. januar 1975.

I lokalplanen ophæves byplanvedtægten for delområde D og erstattes af nye bestemmelser i lokalplanen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til opførelse af kontorbebyggelse.

På baggrund af et skitseprojekt fastlægges det, at der kan opføres en firlænget bygning i to etager uden udnyttet tagetage.

Facaderne udføres i mørkerøde tegl og taget der udføres som saddeltag dækkes med brune betontagsten eller teglsten.

Ved den fastlagte bebyggelsesprocent på 40% kan der opføres ialt ca. 5.000 m² etageareal.

Der etableres fire indgange til bygningen, en i hver bygningsfacade.

Opholdsareal for de ansatte skal etableres i bebyggelsens åbne gårdrum.

Bygningsfacaderne vil konstruktionsmæssigt blive udført således, at støjen fra jernbanen vil blive nedbragt på et acceptabelt niveau i bygningen.

Bilende adgang til området skal ske fra Hedemarksvej, hvortil der etableres een overkørsel.

Parkeringspladsen skal etableres dels på den østlige del af området og dels langs adgangsvejen rundt om bebyggelsen, ud for indgangene til bygningen.

I forbindelse med bebyggelse af grunden skal der anlægges en asfalteret gang- og cykelsti i 4 meters bredde, dels over grunden og dels langs Hedemarksvej frem til den kommende sti ved stitunnelen under Hedemarksvej.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må de 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 med videre, 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 eller opretholdt 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.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsætelse af indsigelser er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelser, om maksimal bebyggelsesprocent, og om maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retningslinier gælder fra og med og indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den (eet år efter offentliggørelsen).

LOKALPLANENS OFFENTLIGE FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESRIST

Lokalplanforslaget kan De se i den normale åbningstid på følgende steder:

Rådhuset, fællesekspeditionen
Kommunens biblioteker
Informationsbutikken i Albertslundhuset

Forslaget er fremlagt i to måneder fra og med til og med

På Rådhuset vil De kunne få yderligere oplysninger om forslaget ved henvendelse til teknisk forvaltning, byplanafdelingen.

Hvis De har bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget, skal De sende dem til Albertslund kommune, Rådhuset, 2620 Albertslund, senest

LOKALPLAN NR. 13.2
KONTORBEBYGGELSE VED HEDEMARKSVEJ
ALBERTSLUND KOMMUNE

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at sikre området anvendt til kontormæssige formål

at fastlægge placering og ydre fremtræden af bebyggelsen,

at fastlægge retningslinier for bebyggelsens parkerings- og friarealer, herunder beplantning og belysning,

at fastlægge veje og stier inden for området.

Desuden er det en forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse,

at der anlægges en stiforbindelse frem til området fra kommunens stisystem,

at bebyggelsen tilsluttes Albertslund fjernvarmeværk.

§ 2 OMRÅDEAFGRÆNSNING

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter matr.nr. 4h, 4n, 6l samt umatrikuleret baneareal, Vridsløselille by, Herstedvester.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området udlægges til erhvervsformål og må kun anvendes til opførelse af kontorbebyggelse.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

4.1 Der udlægges et minimum 4 m bredt stiareal som angivet på kortbilag nr. 2.

4.2 Stien skal anlægges i asfalt i 3 meters bredde.

4.3 Vejadgang til området må kun ske fra kommunevejen - Hedemarksvej, og der må kun etableres én overkørsel, der skal placeres i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

- 4.4 Inden for området skal der udlægges areal til nye parkeringspladser, svarende til mindst én bilplads for hver 50 m² bruttoetageareal.
- 4.5 Kommunalbestyrelsen kan på et hvilket som helst tidspunkt fordre det fulde antal parkeringspladser anlagt.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 5.1 Inden for området må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.
- 5.2 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end to etager uden udnyttelig tagetage.
- 5.3 Bebyggelsen skal opføres med en placering og i et omfang som vist på kortbilag nr. 2 og bilag nr. 3.
- 5.4 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse vil der kunne tillades opført mindre bygninger (garager, depotbygninger o.lign.).

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1 Inden for området skal bebyggelsen opføres med facade af mørkerøde tegl, og tage dækkes med brune tegl- eller betontagsten, eller evt. andre facadematerialer og farvesætning, som efter kommunalbestyrelsens skøn er i god harmoni med den omkringliggende bebyggelse. Facader skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 6.2 Til døre, vinduesrammer og lignende må kun benyttes materialer og farver, som er i harmoni med de øvrige anvendte byggematerialer.
- 6.3 Bygningsfacader skal udføres således, at støjniveauet bag facaderne bringes ned på et tilfredsstillende niveau, overensstemmende med vejledning fra miljøstyrelsen 2/1974. (se fodnote)
- 6.4 Enhver form for skiltning og reklamering inden for området skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Inden for området må ubebyggede arealer kun anvendes som parkerings-, færdsels-, og opholdsarealer, samt til have- og beplantningsformål.

Fodnote: Der gøres opmærksom på, at et støjniveau på fra 35-40 db(A) anses for tilfredsstillende.

- 7.2 Ubebyggede arealer skal beplantes og færdselsarealer befæstes og belyses efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan, som principmæssigt er angivet på kortbilag 2. En sådan plan skal foreligge godkendt, inden byggearbejder kan iværksættes.
- 7.3 Der må ikke foretages opdeling af ejendommen ved hegning eller lign.
- 7.4 Hegn langs tilgrænsende kommuneveje må kun etableres som levende hegn, eventuelt med trådhegn skjult i beplantningen.
- 7.5 Albertslundlampen skal benyttes til belysning af de under pkt. 7.2 nævnte færdselsarealer.
- 7.6. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et tiltalende udseende.
- 7.7 Ubebyggede arealer skal være vel vedligeholdt.
- 7.8 Udendørs oplag af materialer, emballage, affald og lignende må ikke finde sted.
- 7.9 Eksisterende beplantning af større træer, trægrupper og hegn må kun fjernes efter kommunalbestyrelsens godkendelse, og må i almindelighed påregnes at skulle erstattes med genplantering.

§ 8 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 8.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret parkerings-, færdsels- og opholdsarealer, herunder beplantning, som angivet i den under § 7.2 angivne plan. Endvidere skal den over området udlagte 4 m brede sti være anlagt frem langs Hedemarksvej mod øst, og være tilsluttet den eksisterende kommunale sti ved stitunnelen under Hedemarksvej.
- 8.2 Al ny bebyggelse inden for området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget under Albertslund kommune. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 8.3 Inden bebyggelsen tages i brug skal det være dokumenteret, at støjniveauet bag facaderne er nedbragt til det under § 6.3. angivne.

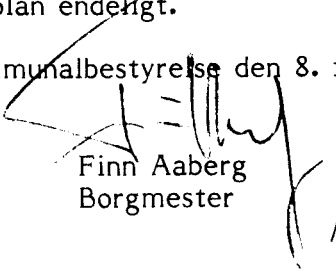
§ 9 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

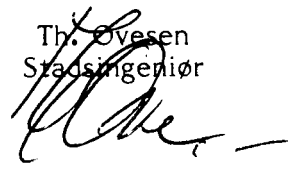
- 9.1 Den af miljøministeriet den 21. januar 1975 godkendte byplanvedtægt nr. 13 ophæves for så vidt angår det område, som omfattes af nærværende lokalplan.

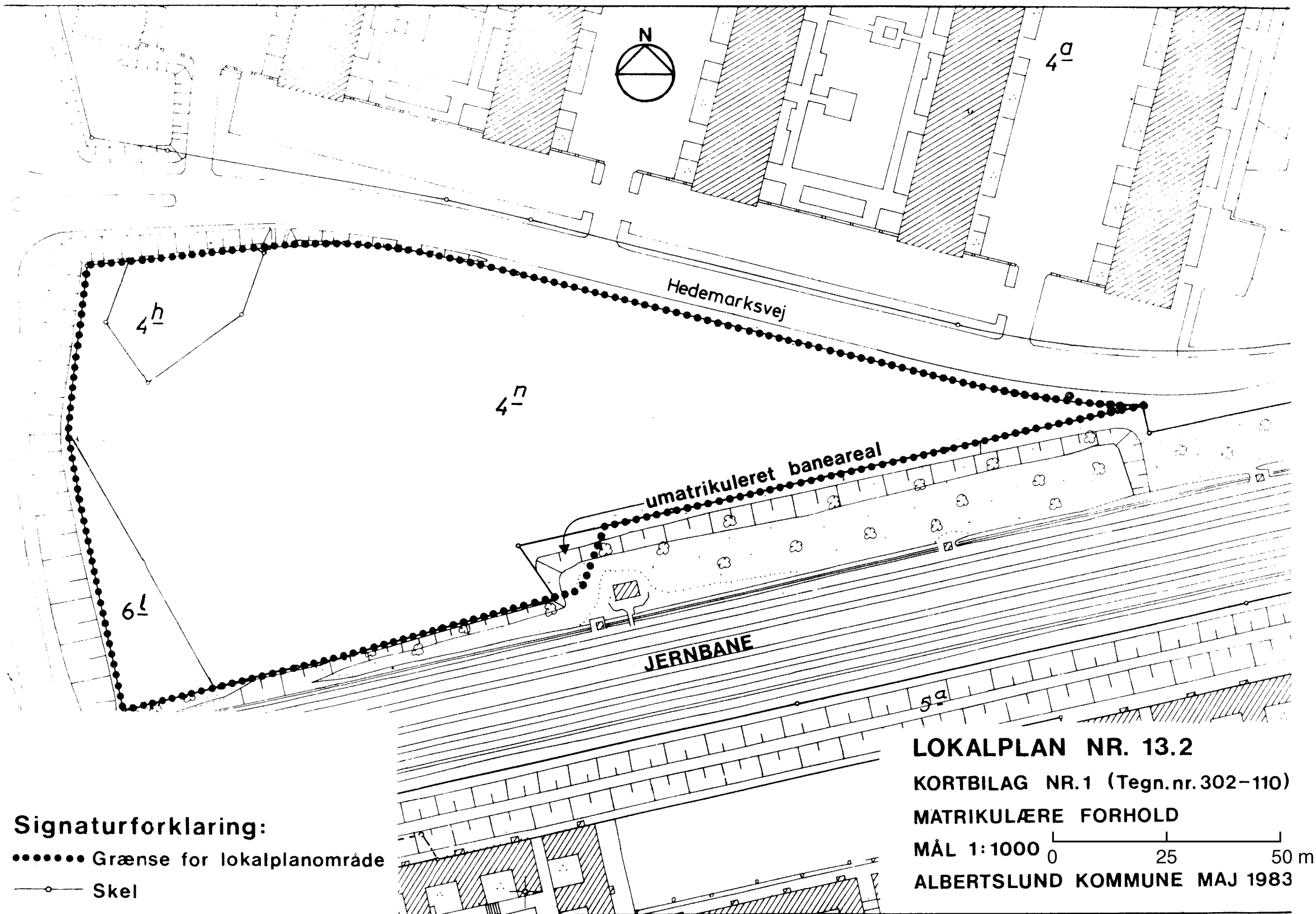
VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Albertslund kommunalbestyrelse den 8. februar 1984.


Finn Aaberg
Borgmester


Th. Ovesen
Stadsingeniør



Signaturforklaring:

..... Grænse for lokalplanområde

—○— Skel

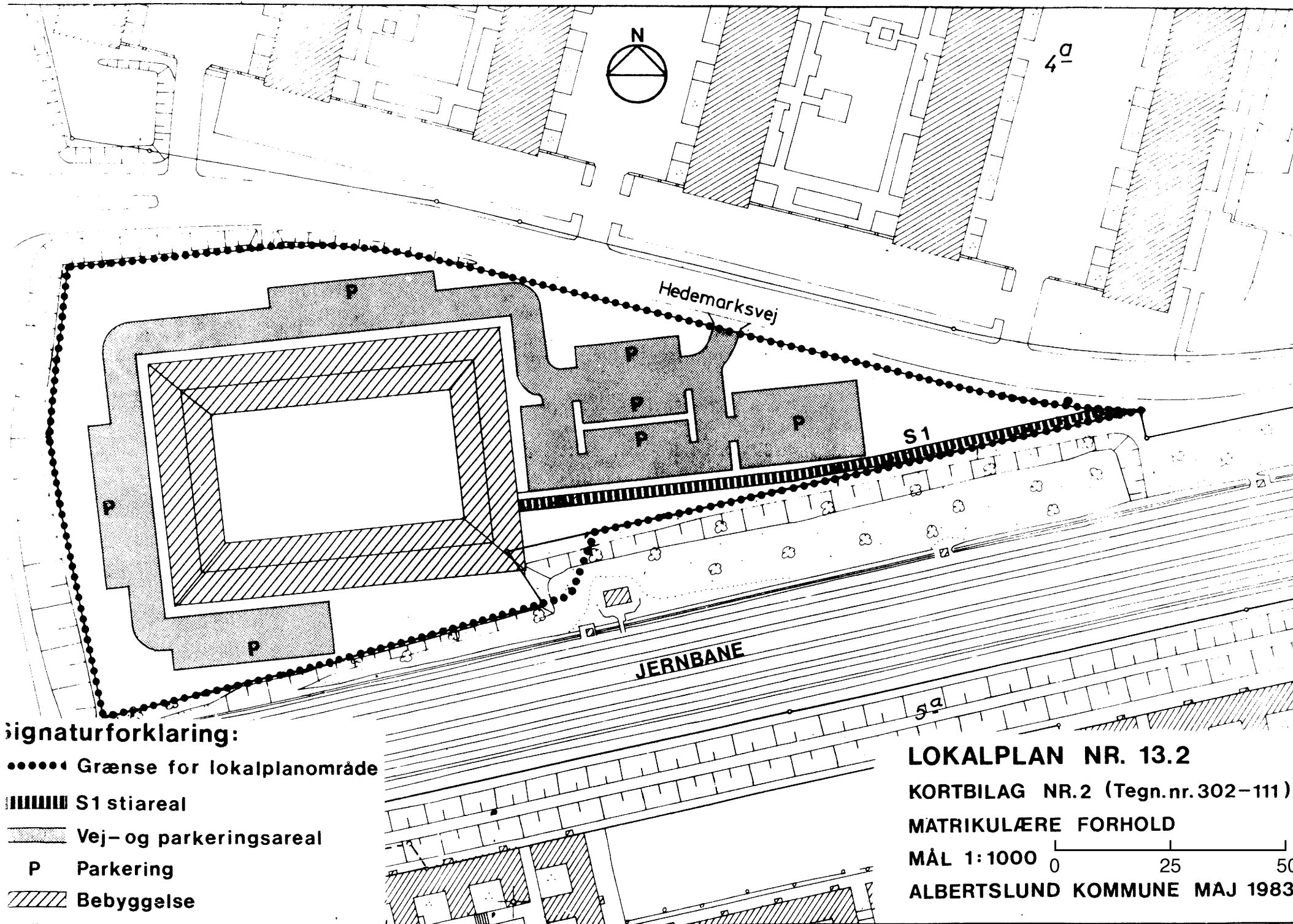
LOKALPLAN NR. 13.2

KORTBILAG NR.1 (Tegn.nr.302-110)

MATRIKULÆRE FORHOLD

MÅL 1:1000 0 25 50 m

ALBERTSLUND KOMMUNE MAJ 1983



Signaturforklaring:

..... Grænse for lokalplanområde

||||| S1 stiareal

— Vej- og parkeringsareal

P Parkering

Bebyggelse

LOKALPLAN NR. 13.2

KORTBILAG NR.2 (Tegn.nr.302-111)

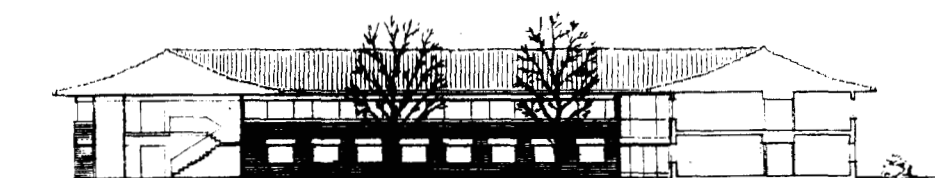
MATRIKULÆRE FORHOLD

MÅL 1:1000 0 25 50 m

ALBERTSLUND KOMMUNE MAJ 1983.



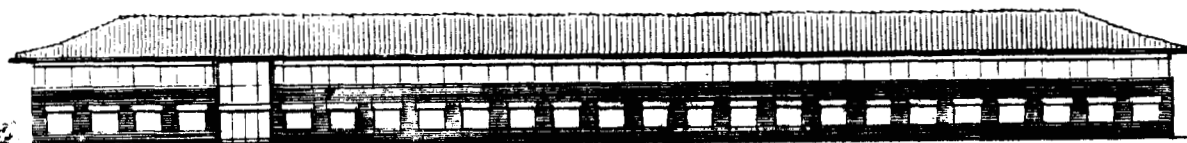
FACADE MOD ØST OG VEST



SNIT I TRAPPE

FACADE MOD GÅRDHAVE, ØST OG VEST

SNIT I KONTORE



FACADE MOD NORD OG SØD



SNIT I TRAPPE

SNIT I TRAPPE

FACADE MOD GÅRDHAVE, NORD OG SØD

SNIT I KONTORE