



Albertslund Kommune



Miljø- og Teknikforvaltningen

**Albertslund Kommune**

[www.albertslund.dk](http://www.albertslund.dk)  
[albertslund@albertslund.dk](mailto:albertslund@albertslund.dk)

T 43 68 68 68  
F 43 68 69 28

**Lokalplantillæg nr. 17.2.1  
Den Østrigske Villaby**

## Hvad er en lokalplan

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

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

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

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

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

## Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

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

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

## Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

## Miljøvurdering

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

## Høring og endelig vedtagelse

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

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

## Offentliggørelse af den vedtagne lokalplan

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

## Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

# Redegørelse

## Baggrund

Hovedparten af Albertslund Kommune er lokalplanlagt inden LAR (lokal afledning af regnvand) og grønne teknologier herunder solenergianlæg var almindelig kendte teknologiske løsninger. Mange af de eksisterende lokalplaner sætter en række begrænsning på anvendelse af de nye teknologier.

Etablering af eksempelvis solenergianlæg på private og almene boliger vil understøtte kommunens målsætninger i Klimaplan 2009 – 2015. Derfor ønsker Kommunalbestyrelsen at give mulighed for at opsætte solceller. For at denne beslutning kan få retsvirkning for den enkelte grundejer, er det ifølge planloven nødvendigt at vedtage en ny lokalplan.

Den eksisterende lokalplan aflyses ikke i forbindelse med vedtagelsen af dette tillæg, men suppleres med bestemmelser, der åbner op for muligheden for brugen af LAR og grønne teknologier, som også Kommuneplan 2009 - 2021 lægger op til. Hvert enkelt nedslivningsanlæg skal dog have en tilladelse fra Albertslund Kommune.

## Formål

Formålet med lokalplantillægget er at give mulighed for at etablere grønne teknologier, herunder solenergianlæg og LAR, samt at ophæve fire bestemmelser i Lokalplan nr. 17.2 Den Østrigske Villaby.

## Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området

### Fingerplan 2007

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinjer.

### Kommuneplan 2009 - 2021

I Kommuneplan 2009 - 2021 for Albertslund Kommune er området beliggende i rammeområde B20. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009 – 2021.

## Nedslivningsanlæg kræver tilladelse

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

## Miljøscreening

Der er sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en miljøscreening af planen. Screeningen viser, at muligheden for at anvende LAR og grønne teknologier ikke vil have væsentlig negativ indvirkning på miljøet.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (LBK nr. 934 af 24. september 2009) § 3, er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af planen.



# Bestemmelser

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

## § 1 Lokalplanens formål

### 1.1 Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for at der kan foretages energirenoveringer, etableres solenergianlæg og lokal afledning af regnvand indenfor lokalplanområdet

## § 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene matr. nr. 21pc, 21pd, 21pe, 21pf, 21pg, 21ph, 21pi, 21pk, 21pl, 21pm, 21pn, 21po, 21pp, 21pq, 21pr, 21ps, 21pt, 21pu, 21pv, 21px, 21py, 21pz, 21pæ, 21pø, 21qa, 21qb, 21vu, 21 xm, 21 xn og del af 21vv og 7000 ae alle Herstedøster by, Herstedøster.

### 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 3 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 3.1 Materialevalg og farvesætning i forbindelse med ny-, om- og tilbygning skal være i harmoni med den eksisterende bebyggelse.
- 3.2 Tagmaterialer må ikke være reflekterende og give anledning til blænding, dog er det tilladt at etablere anlæg til solenergi, hvis det kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.

#### **§ 4 Ubebyggede arealer**

- 4.1 Ubebyggede arealer på de enkelte boligparceller må kun anvendes som have, dog er det tilladt at etablere anlæg til tilbageholdelse eller nedsivning af regnvand, under forudsætning af at der er meddelt tilladelse efter § 19 i miljøbeskyttelsesloven.
- 4.2 Eksisterende grønne fællesarealer må kun anvendes som sådan. Det er dog tilladt at etablere anlæg til tilbageholdelse eller nedsivning af regnvand, under forudsætning af at der er meddelt tilladelse efter § 19 i miljøbeskyttelsesloven.

#### **§ 5 Tilladelse fra anden myndighed**

- 5.1 Arbejder, der medfører udgravning af grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til Lov om museer m.v.
- 5.2 Bortskaffelse af jord fra ejendommen skal ske i overensstemmelse med kommunens regulativ om jord.
- 5.3 I tilfælde af jordforurening på ejendommen skal udgravning og bortskaffelse af overskudsjord ske efter tilladelse i henhold til jordforureningsloven.

#### **§6 Lokalplanens retsvirkninger**

- 6.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser jf. planlovens § 18.
- 6.2 Eksisterende lovlig anvendelse af den enkelte ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 6.3 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen; jf. planlovens § 18.
- 6.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Dispensation kan kun gives efter skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende jf. planlovens §§ 19 og 20.

#### **§ 7 Ophævelse af lokalplanbestemmelser**

- 7.1 §§ 8.2, 8.11, 9.1 og 9.3 i lokalplan nr. 17.2 Den Østrigske Villaby, endelig vedtaget den 12. januar 1983, ophæves i det i §2 nævnte område.

**§ 8 Vedtagelses og offentliggørelsespåtegning**

8.1 Således vedtaget af Albertslund kommunalbestyrelse den 13. november 2012 og offentligt bekendtgjort den 18. december 2012.



Steen Christiansen  
Borgmester



Niels Carsten Bluhme  
Direktør for Miljø- og Teknikforvaltningen



- Områdeafgrænsning
- Fællesareal
- Matrikel
- Bygning



<b>Lokalplantillæg 17.2.1</b>	
<b>Boligbebyggelsen</b>	
<b>Den Østrigske Villaby</b>	
<b>Kortbilag nr. 1 - Områdeafgrænsning</b>	
April 2012/SDA	Albertslund Kommune Miljø- og Teknikforvaltningen

Formålet med lokalplantillæg nr. 17.2.1 Den Østrigske Villaby er at give mulighed for at etablere grønne teknologier, herunder solenergianlæg og LAR.