

Lokalplan nr. 109

Vejlesvinget 5-7

MAGRETHEVÆNGET

VEJLESVINGET

VEJLEGÅRDSPARKEN

VEJLEGÅRDSVEJ

© Geodatastyrelsen

FORSLAG



VALLENSBÆK
KOMMUNE

September 2020

Vallensbæk Stationstov 100 • 2665 Vallensbæk Strand

Tlf: 4797 4000 • kommune@vallensbaek.dk

www.vallensbaek.dk

Indhold

Hvad er en lokalplan?

Redegørelse

Indledning

Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2016	5
Eksisterende forhold i lokalplanområdet	5

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål	6
-------------------------------	---

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019.	8
Kommuneplan 2016	8
Forsyning	8
Ophævelse af lokalplaner for området	8

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om Naturbeskyttelse	9
Jordforureningsloven	9
Museumsloven.	9
Bygningsreglement 2018, BR18.	9
Vejloven	9
Hegnsloven	9
Miljøvurdering	9

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Områdets afgrænsning	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykning	10
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	10
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8 Ubebyggede arealer og udendørsarealer	12
§ 9 Tekniske anlæg /lednings- og antenneanlæg	12
§ 10 Miljø	12
§ 11 Grundejerforening	13
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	13
§ 14 Ophævelse af byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter	13
§ 15 Vedtagelsespåtegning	13
Mindretalsudtalelse	14
Klagevejledning:	14

Lokalplanens bilag

Bilag 1-4.	16
--------------------	----

Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan fastlægger kommunalbestyrelsen regler for placering, generel anvendelse og udformning af nye bygninger, grønne områder, veje og stier mv. inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af to dele:

1

En redegørelse, der beskriver lokalplanens baggrund, formål og principper for fysiske forandringer i lokalplanområdet. Endvidere redegøres for miljømæssige forhold, og om lokalplanens forhold til anden planlægning. Redegørelsen er kun en beskrivelse og den er derfor ikke juridisk bindende for ejeren og brugere af ejendomme i planområdet.

2

Lokalplanens lovtekst, der angiver bindende regler for ejere og brugere af de ejendomme, som lokalplanen omfatter. Der kan i princippet ikke dispenseres fra bestemmelserne. Der er ikke handlepligt i en lokalplan. Lov om Planlægning er det juridiske grundlag for udarbejdelse af lokalplaner. Ifølge loven skal kommunerne udarbejde en lokalplan, før større bygge- og anlægsarbejder sættes i gang.

Lokalplanen er underlagt principperne i Kommuneplanen. Kommuneplanen er en sammenfattende plan for bl.a. de fysiske forhold i Vallensbæk Kommune og indeholder overordnede rammer for udarbejdelse af nye lokalplaner. Nye lokalplaner må således ikke være i strid med kommuneplanens overordnede rammer. Før kommunalbestyrelsen kan vedtage en lokalplan endeligt, skal den offentliggøres som forslag i en periode på mellem to og otte uger. I denne periode kan enhver komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger, som kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Fremlæggelsesperiode

Forslag til Lokalplan nr. 109 – Vejlesvinget 5-7 samt Kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2016 offentliggøres den 21. september 2020. Forslag og idéer til eller indsigelser mod planerne skal være modtaget af Vallensbæk Kommune senest den 19. oktober 2020 på e-mail: cet@vallensbaek.dk

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Der må intet foretages på ejendomme, der er omfattet af forslaget, der kan igangsætte indholdet af den endelige plan, jf. planlovens § 17. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. Dette forbud gælder fra dato for offentliggørelse af forslaget, og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, dog højst tre år. Eksisterende lovlig anvendelse af ejendomme kan dog fortsætte.

Du kan kontakte Center for Teknik på e-mail cet@vallensbaek.dk eller ringe på 4797 4000, hvis du har spørgsmål til planforslagene.



Redegørelse

Indledning

I området gælder Lokalplan nr. 71 fra november 2006. Denne lokalplan skal i stort omfang erstatte Lokalplan nr. 71 for at give mulighed for 2 nye punkthuse. Det vil ikke længere være muligt at opføre rækkehuse.

Lokalplanen er sat i gang på grund af følgende forhold: Rækkehusområdet i Lokalplan nr. 71 er gennem Lokalplan nr. 88 og nr. 89 blevet reduceret fra oprindeligt ca. 90 rækkehuse til nu kun at gælde for Vejlesvinget 5 og 7, hvor der er plads til ca. 20-22 rækkehuse. I stedet for de mange rækkehuse er der bygget punkthuse. Området har derfor ændret karakter til etageboliger. Derfor blev der d. 13. februar 2019 på Teknik- og Miljøudvalgs mødet godkendt udarbejdelse af forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg, der ændrer byggemulighederne for Vejlesvinget 5 og 7, så der i stedet for ca. 20 rækkehuse kan opføres 2 punkthuse, svarende til de allerede opførte punkthuse.

Omdannelse af det eksisterende erhvervsområde til moderne etageboligbebyggelse muliggør også en tættere bebyggelse af det stationsnære område i overensstemmelse med Fingerplanen, gældende Kommuneplan 2016 og den kommende Kommuneplan 2020-2032. Byggeretten i lokalplanområdet går fra 1.300m² til 3.000m².

Lokalplanområdet udgør 5.000 m² og afgrænses mod nord og vest af de eksisterende punkthuse i Amalieparken. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af daginstitutionen Amalieparken på hjørnet af Vejlesvinget og Vejlegårdsparken. Mod syd på den modsatte side af Vejlesvinget afgrænses lokalplanområdet af et industriområde, som er under omdannelse til boligområde med etageejendomme. Den fremtidige bebyggelse for Vejlesvinget 5 og 7 er angivet på kortbilag 2, og placeres som sokkeludstyknings i parken. Der er fælles friareal for hele Amalieparken. Den samlede bebyggelsesprocent for hele Amalieparken fastholdes til 100.



Lokalplanområdets eksisterende forhold - kortforsyningen.dk



Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2016

Lokalplanen ledsages af tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2016. Kommuneplantillægget udvider rammeområde 3-B108 Amalieparken punkthuse med de to matrikler der ligger i lokalplanområdet og aflyser rammeområde 3-B211.

Rammerne ændres, så der fremover vil være mulighed for at bygge i op til 6 etager. Bygningshøjden hæves til maks. 22,5 meter. Bebyggelsesprocenten hæves til 100 for hele rammeområdet og til 600 pr. sokkelgrund.

Kommuneplantillæg nr. 12 er identisk med rammeområde 3-B108 for punkthuse i Amalieparken, som er i forslaget til den nye Kommuneplan 2020-2032. Det vil sige, at når Kommuneplan 2020-2032 bliver vedtaget og dermed erstatter kommuneplantillægget til Kommuneplan 2016, vil rammerne forblive de samme.

Eksisterende forhold i lokalplanområdet

Lokalplanområdet indeholder ved lokalplanens vedtagelse et erhvervsområde, som omfatter et par erhvervsvirksomheder og 3 boliger.

På Vejlesvinget 5 ligger i dag en vinkelbygning med erhverv, der er sammenbygget med en villa. Villaen blev i 2012 omdannet fra kontorlokaler til to lejligheder. Erhvervsbygningen indeholder et par mindre erhvervslejemål inden for engroshandel og lagervirksomhed.

På ejendommen Vejlesvinget 7 ligger et enfamiliehus, et værksted samt en bygning til lager. Både værksted og lager er tømt og lejeren er opsagt.

Ved udnyttelse af den nye byggemulighed i Lokalplan nr. 109 bliver eksisterende bygninger revet ned.

Der er adgang til området via Vejlesvinget og mulighed for at forbinde området med vejadgang til Magrethevænget og Vejlegårdsparken.

Området er en del af Amalieparken, hvor der siden 2007 er opført 15 punkthuse og en randbebyggelse. Punkthusene har vist sig at være meget attraktive boliger.

Amalieparken var oprindeligt planlagt til både at bestå af etagebyggeri og rækkehuse. I dag består Amalieparken dog kun af en randbebyggelse og 15 punkthuse, hvilket er et væsentligt argument for ønsket om at ændre lokalplanen, så man fortsætter med at bygge punkthuse med fælles friareal. Det medfører, at opførelse af rækkehuse med private haver ikke længere vil være muligt.



Visualisering af etageboligerne



Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal muliggøre etablering af 48 nye etageboliger udformet som 2 punkthuse i parkbebyggelse og sikre, at byggeriet bliver indrettet i forhold til omgivelserne.

Derudover skal lokalplanen fastlægge vejadgang, stier og parkering.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uanset planens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Ny bebyggelsesplan for Vejlesvinget 5-7

I denne reviderede bebyggelsesplan for Vejlesvinget 5-7 gives der mulighed for at opføre 2 nye punkthuse, svarende til de allerede opførte punkthuse.

De 2 nye punkthuse afslutter Amalieparken som en sammenhængende og harmonisk parkbebyggelse med punkthuse omkring et stort fælles parkrum for Amalieparkens beboere. Bygningerne placeres, så de ikke forårsager væsentlige skyggegener primært for daginstitutionen mod øst. Skyggediagrammer kan ses på bilag 4.

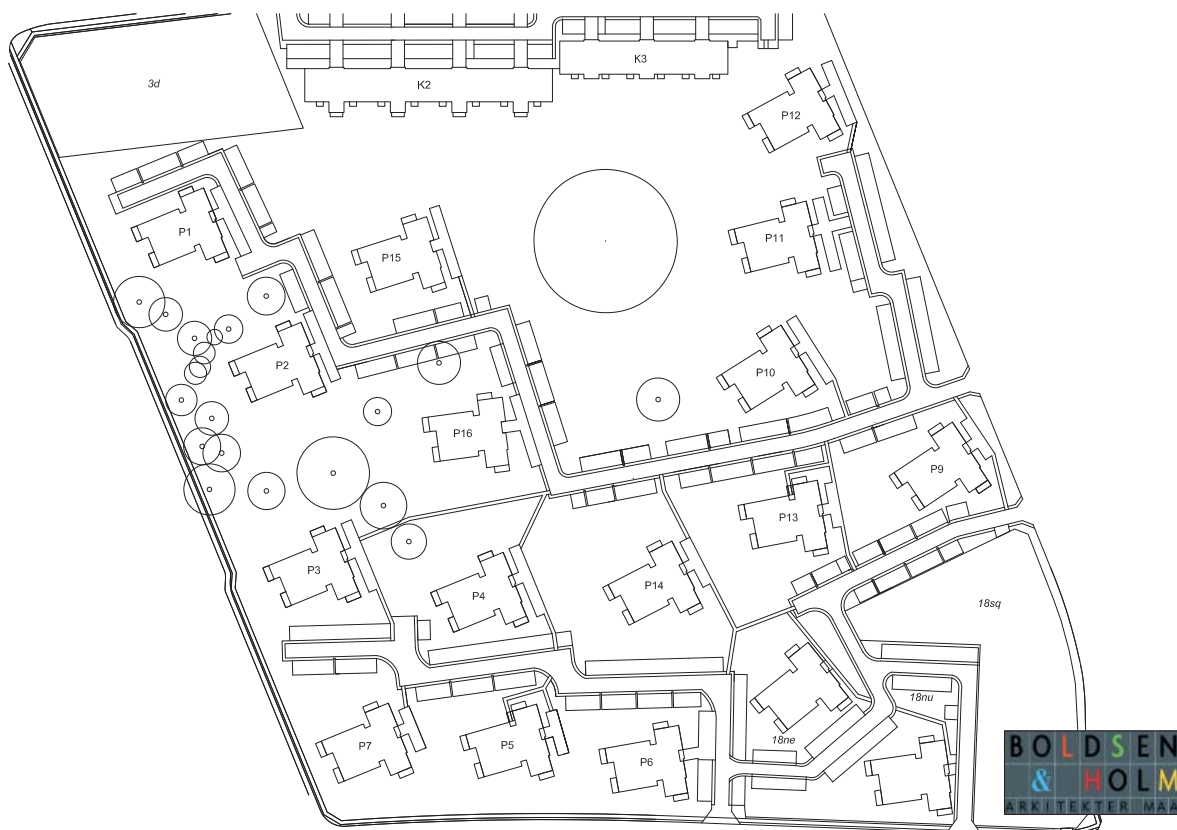
Punkthusene påtænkes udført med varierede bygningskroppe. Facaderne udføres varieret lukket og åbent med store glaspartier samt altaner orienteret med øst syd og vest.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål med tilhørende interne boligveje, stier, parkering, havearealer, friarealer og fællesanlæg.

Friarealer og beplantning

Ubebyggede arealer udformes som varierede, grønne og frodige omgivelser. Belysning i området skal være lav 'parkbelysning' kombineret med effektbelysning af større træer, som skal gøre området trygt at færdes i, men samtidig ikke må lyse ind i boligerne. Store træer skal i videst muligt omfang bibeholdes.



Amalieparkens samlede bebyggelsesplan



Veje, parkering og stier

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vejlesvinget, men det vil være muligt at forbinde denne vej til Margrethevænget og Vejlegårdsparken. Lokalplanen giver mulighed for interne stier, som skal forbindes til det eksisterende stisystem i Amalieparken. Inden for området skal cyklister primært bruge boligvejene, mens de fleste stier er forbeholdt fodgængere.

Der anlægges inden for området minimum 1 p-plads pr. bolig.

Der anlægges derudover 1 handicapparkeringsplads pr. punkthus.

Ved nybyggeri med mere end 10 p-pladser skal alle p-pladser efter Ladestanderbekendtgørelsen forberedes til ladestander.

Tekniske anlæg

Alle forsyningsledninger inden for området skal være underjordiske.

Inden for området kan der opføres teknikhuse. Teknikhuse skal tilpasses områdets grønne karakter og de må maksimalt være 30 m².

Der er detaljerede regler for placering af private parabolantenner, solenergianlæg, varmepumper og andre tekniske installationer.

Klima og Lokal regnvandshåndtering

Regnvand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund, som det er forskrevet i Vallensbæk Kommunens Spildevandsplan 2014.

Høj grundvandsstand kan i perioder hindre nedsivning i faskiner. Derfor vil der kunne etableres delvis nedsivning i faskiner med åbne forløb i wadier og bassiner, som der som minimum skal forsinke regnvandet til kommunens serviceniveau.

P-pladser på terræn, der er udført med fast belægning, skal afvande i sandfang og olieudskillere til regnvandsledning. Sandfang og olieudskillere kan etableres som en del af LAR-anlæggene i form af Wadier med filterjord eller våde bassiner med dykket ind- og udløb.

En del af området er i dag kortlagt efter jordforureningsloven, hvilket vil sige, at der kan være miljøfremmede stoffer i drænvandet fra grunden. Drænvand med miljøfremmede stoffer skal renses inden tilslutning til offentlig regnvands- eller spildevandsledning. Der skal søges om tilladelse til tilslutning til regnvands- og spildevandsledninger.

På øverste etages tagflade kan der placeres solenergianlæg. Solenergianlæg skal placeres i samme vinkel som taget og kan integreres i tagfladen, så de fremstår som ovenlysvinduer.



Visualisering af etageboligerne



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanområdet er i henhold til Fingerplan 2019 beliggende inden for det stationsnære område. De stationsnære områder er defineret som områder, der er beliggende inden for en radius af ca. 1.200 m fra stationen. I de stationsnære områder, skal kommunen arbejde for en lokalisering af byfunktioner med en intensiv arealanvendelse, f.eks. ved fortætning af boligmassen.

Formålet med stationsnærhedsprincippet er dels at give flere muligheder for valg af transportmiddel, dels at opnå et miljømæssigt mere bæredygtigt bytransportmønster ved at fremme andelen af personer, der rejser med kollektiv trafik.

Kommuneplan 2016

Kommuneplan 2016 for Vallensbæk Kommune fastlægger en hovedstruktur for hele kommunen. Strukturen sikres i kommuneplanen gennem rammedelens retningslinjer for indholdet i nye lokalplaner. Boliger i lokalplanområdet er dækket af et rammeområde og kommuneplanens retningslinjer.

For at sikre sammenhæng med kommuneplanen, er der udarbejdet Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2016. Dette tillæg er identisk med rammeområde 3-B108 for Punkthuse i Amalieparken i forslag til Kommuneplan 2020-2032.

Forsyning

Vandforsyning

Området forsynes fra HOFOR (Hovedstadens Forsyningsselskab) og Vallensbæk Kommunes Vandforsyningsplan 2014 er gældende.

Kloakforsyning

Området forsynes fra HOFOR (Hovedstadens Forsyningsselskab) og lokalplanområdet er omfattet af Vallensbæk Kommunes Spildevandsplan 2014.

Spildevandsplanen skal sikre, at det fastlægges i byggetilladelsen til opførelse af nye bygninger, herunder tilbygninger, at regnvand skal holdes på egen grund og ikke afledes til det offentlige kloaksystem.

Spildevandsplanen fastlægger, at der i den løbende lokalplanlægning skal sikres, at nye lokalplaner ikke indeholder krav om tilslutning til kloaksystemet for regnvand. Lokalplanen fastlægger, at kloakering skal være separeret i spildevand og regnvand, men stiller kun krav om tilslutning af spildevand til kloak før ny bebyggelse kan tages i brug.

Varmeforsyning

Efter varmforsyningsprojekt kan lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning

Renovation

Vallensbæk Kommunes Affaldsplan 2019-2030 er gældende og Vestforbrænding bistår Vallensbæk Kommune med administration af affaldsområdet.

Ophævelse af lokalplaner for området

Denne lokalplan skal supplere Lokalplan nr. 71, som i dag er den gældende lokalplan for området samt hele Amalieparken. Det vil sige, at denne lokalplan afløser alle bestemmelser undtagen bestemmelser vedrørende grundejerforeningen. De bestemmelser, som fortsat skal opretholdes i lokalplanområdet, er skrevet ind i denne lokalplan. De bestemmelser som afløses af denne lokalplan, er nævnt i § 14.1.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået relevante tilladelser efter en anden lovgivning.

Lov om Naturbeskyttelse

Området er ikke omfattet af beskyttelseslinjer efter Lov om Naturbeskyttelse (LBK nr. 240 af 13/03/2019). Lokalplanområdet omfatter ikke Natura 2000 områder og vurderes ikke at være levested for beskyttede arter.

Det er ligeledes vurderet at planen ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter jf. § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (LBK nr. 1383 af 26/11/2016)

Jordforureningsloven

Der er inden for lokalplanområdet registreret forurenede jord på vidensniveau V2, som betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der peger på, at der er jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Den kommunale miljømyndighed skal kontaktes vedrørende betingelser for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 (LBK nr. 1218 af 25/11/2019) og til jordforureningslovens § 71 (LBK nr. 282 af 27/03/2017).

Museumsloven

Museumsloven, lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04 2014, fastlægger efter § 27, at findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal det arbejde, der berører fortidsmindet, standses. Fund skal straks anmeldes til Kroppedal Museum for Astronomi, Nyere Tid & Arkæologi, Kroppedals Allé, 2630 Taastrup.

Bygningsreglement 2018, BR18

Beregning af bebyggelsesprocent sker efter Bygningsreglement 2018. Hvor lokalplanen ikke regulerer bebyggelse og terrænregulering, vil bygningsreglementet være gældende.

Vejloven

Lokalplanen ændrer ikke i kommunens vejplanlægning. Nye veje og stier skal dimensioneres efter behov og efter Vejdirektoratet vejregler.

Nye adgange og overkørsler skal godkendes af Vallensbæk Kommune, også når de overholder lokalplanens bestemmelser.

Hegnsloven

Hegn mellem private grunde, som ikke er reguleret af denne lokalplan, kan aftales efter Hegnsloven i enighed mellem de berørte grundejere. Hvis der ikke er enighed, henvises til Hegnsynet.

Miljøvurdering

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" (LBK nr. 973 af 25/06/2020) skal kommunen gennemføre en vurdering af, om en lokalplan kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når denne fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan. (§ 8, stk. 2, nr. 1)

Efter lovens afsnit II, § 10 skal kommunen træffe afgørelse om, hvorvidt lokalplanen er omfattet af kravet om miljøvurdering. Ved afgørelsen skal kommunen inddrage de relevante kriterier i lovens bilag 3 og resultaterne af høringerne efter § 32.

Der er udarbejdet et notat, der gennemgår relevante emner, hvor lokalplanen kan have betydning for miljøet. Notatets konklusion er, at der ikke er nye muligheder i lokalplanen, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet, og der er umiddelbart ikke behov for en miljørapport. Den begrundede afgørelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside.



Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juni 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Vallensbæk Kommune:

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan aflyses størstedelen af bestemmelserne fra lokalplan nr. 71. Gældende bestemmelser fra Lokalplan nr. 71 er gengivet i en grå boks i denne lokalplan.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 at sikre at lokalplanområdet kan anvendes til boligformål,
- 1.2 at give mulighed for, at der kan opføres 2 nye punkthuse,
- 1.3 at give mulighed for anlæg af grønne og befæstede opholdsarealer med forskelligartet anvendelighed,
- 1.4 at sikre funktionel og æstetisk sammenhæng mellem friarealer, bebyggelsen og nabobebyggelser i Amalieparken.
- 1.5 at sikre 48 parkeringspladser samt 1 handicapparkeringsplads pr. punktthus i lokalplanområdet.

§ 2 Områdets afgrænsning

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanens område omfatter matr. nr.:
18ne og 18nu Vallensbæk By, Vallensbæk, samt alle grunde, der udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til etageboligbebyggelse i form af punkthuse i grønne omgivelser med tilhørende boligvej, stier, parkering, friarealer og fællesanlæg til områdets betjening.
- 3.2 Liberalt erhverv skal være foreneligt med naboskab til boliger, og må ikke ændre områdets udseende af boligområde og må ikke give anledning til øget parkering. Liberalt erhverv er for eksempel kontor, klinik, frisør eller lignende.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Hvert punktthus kan udstykkes særskilt, og kan kun ske ved sokkeludstyknin, hvor det bebyggede areal svarer til matriklen. Ubebyggede arealer skal overføres til fællesarealer.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Kørende adgang til lokalplanområdet må kun ske ved vejadgang fra Vejlesvinget og kan forbindes med Margrethevænget og evt. Vejlegårdsparken, se kortbilag 2. Nye overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden.
- 5.2 Interne boligveje udlægges i en bredde af 7 m, heraf 4-5 m kørebane med fast belægning. Alle veje inden for lokalplanområdet udformes som 'lege- og opholdsgader'.



- 5.3 Ved interne boligvejes krydsning med stier skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i overensstemmelse med Vejdirektoratets gældende vejregler.
- 5.4 Der skal etableres vendepladser ved alle blinde veje, herunder med vendemulighed for renovationsvogne.
- 5.5 Interne gangstier anlægges med fast, jævn belægning med min. bredde 1,2 m.
- 5.6 Alle veje, stier, ankomst- og opholdspladser skal udføres i henhold til gældende tilgængelighedskrav.
- 5.7 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig og mindst 1 handicapparkeringsplads pr. punkthus. Ved nybyggeri med mere end 10 p-pladser skal alle p-pladser efter Ladestanderbekendtgørelsen forberedes til ladestandere.
- 5.8 Parkeringspladser skal anlægges langs interne veje, som vist på kortbilag 2, og i rimelig afstand til de boliger, de hører til.
- 5.9 Parkering skal placeres mindst 3 meter fra vejskel til Vejlesvinget for at sikre mulighed for afskærmning af generende billygter på anden vej i overensstemmelse med § 8.1.
- 5.10 Nye overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsen skal placeres inden for byggefelterne, som vist på kortbilag nr. 2. Inden for byggefelterne kan der ligge op til 2 punkthuse.
- 6.2 Der må højst opføres et bruttoetageareal på 3000 m² pr. byggefelt inden for lokalplanområdet.
- 6.3 Mindre bygninger til almene fælles formål som fx skur til affald, cykler og lign. kan opføres uden for byggefelterne nævnt i § 6.1, når de placeres mindst 5 m fra veje og parkering, har en højde på max 2,5 m og et areal på max. 30 m² i alt.
- 6.4 Der fastsættes en byggelinje på 3 m fra vejskel mod Vejlesvinget.
- 6.5 Bebyggelsen skal i princippet følge det eksisterende terræn, og gulvkoten i beboelsen skal mindst være 2,15 m DVR90, og terrænkoten i op til 3 m's afstand fra husene skal mindst være 2,00 m DVR90.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Nye punkthuse skal opføres med samme arkitektoniske udtryk og i samme materialer som eksisterende punkthuse. jf bilag 3 og visualiseringerne i redegørelsen.
- 7.2 Den samlede bebyggelse fremstår i høj kvalitet med anvendelse af sunde og gedigne materialer og udformes efter bebyggelsesprincippet som beskrevet og vist i lokalplanens redegørelse, herunder med varieret facadelinje og varieret facadeudformning.
- 7.3 I lokalplanområdet skal udvendige bygningssider i det væsentlige fremstå hvide og lyse og udføres med materialer som indfarvet beton eller partier af glas. Andre småbygninger skal udføres i malet træ eller i træsorter som ceder og lærk og med tage beklædt med tagpap, stål eller zink. Tagrender, nedløb og inddækninger skal udføres i zink.



- 7.4 Tage skal udføres med fladt tag eller med en ensidig taghældning på højst 10°.
- 7.5 Tagflader skal beklædes med f.eks. tagpap, zink eller stål. Mindre dele af taget kan beklædes med glas.
- 7.6 Skiltning og reklamering må kun finde sted ved den enkelte opgang i tilknytning til liberalt erhverv i en lejlighed og skiltet må maksimalt have en størrelse på 20x30 cm.

§ 8 Ubebyggede arealer og udendørsarealer

- 8.1 Langs parkeringsarealer etableres lav hæk, hegn, jordvold, stendige eller lignede i en højde mellem 0,4 og 0,8 m for at afskærme det grønne areal, og hindre lys fra billygter i at genere færdslen på de offentlige veje. Dette skal udføres i samme stil som det resterende fællesareal i Amalieparken.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal fremstå som varierede, grønne og frodige omgivelser og skal gives et ordentligt udseende, og udendørs oplag må ikke finde sted.
- 8.3 Udendørs belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer skal udføres som lavtsiddende parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 3 m eller med pullertlamper.
- 8.4 Både uindregistrerede køretøjer, lastbiler, campingvogne eller lignende må ikke opbevares på parkeringspladser og på de ubebyggede arealer.

§ 9 Tekniske anlæg /lednings- og antenneanlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Regnvand skal håndteres på egen grund med mulighed for overløb til regnvandsledningen. Tilslutning til overløb kræver godkendelse af miljømyndigheden.
- 9.3 Kloakering skal være separeret i spildevand og regnvand i henhold til Vallensbæk Kommunes spildevandsplan.
- 9.4 Private parabolantener, varmepumper og andre tekniske installationer må kun opsættes inden for afgrænsning af have og inden for altanværn. Overkant af installation må maksimalt være 1 meter over altangulv eller terræn.
- 9.5 Solenergianlæg må kun placeres på taget af punkthusene, i samme vinkel som tagfladen eller integreret i tagfladen og må ikke være synlige fra terræn.
- 9.6 Inden for området kan der opføres teknikhuse, når det bebyggede areal er højst 30 m². De skal tilpasses områdets grønne karakter.

§ 10 Miljø

- 10.1 Der skal ved udformning og materialevalg sikres, at beboelses- og opholdsrum i boliger ikke udsættes for støjbelastning fra veje og jernbane på mere end Miljøstyrelsens grænseværdier for støj. Støjbelastningen skal ved beregninger eftervises.



§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Samtlige ejere inden for lokalplanområdet skal være pligtige medlemmer af samme grundejerforening, som er oprettet efter Lokalplan nr. 71, § 12, der er indsat herunder i den grå boks

Herunder er indsat de gældende bestemmelser fra lokalplan 71, § 12:

- (12.1) *Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliger inden for lokalplanområdet. Eksisterende virksomheds- og boligejere kan ligeledes indgå i en nystiftet grundejerforening.*
- (12.3) *Grundejerforeningen driver og vedligeholder i fællesskab de fælles adgangs- og opholdsarealer herunder veje, stier, forsyningsanlæg, belysning og beplantning.*
- (12.4) *Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.*

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Før ny bebyggelse kan tages i brug,
- skal der være anlagt parkering som anført under lokalplanens § 5.
 - skal ejendommen være tilsluttet kloak til spildevand.
 - skal håndtering af regnvand være godkendt af miljømyndigheden, iflg. § 9.2.
 - skal der være anlagt fælles åbne grønne friarealer med ophold på terræn.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 13.2 Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg mv., der er indeholdt i planen.
- 13.3 Ejendomme, der er omfattet af planen, må ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.4 Hvis forholdet ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.
- 13.5 Mere vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres, når der er udarbejdet en ny lokalplan.

§ 14 Ophævelse af byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter

- 14.1 Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan aflyses Lokalplan nr. 71, §§ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.2, 13 og 14 for hele lokalplanområdet.
- Bestemmelser omkring grundejerforening i Lokalplan nr. 71 §§ 12.1, 12.3 og 12.4 opretholdes og er gengivet i denne lokalplan i en grå boks.

§ 15 Vedtagelsespåtegning

- 15.1 Således vedtaget som forslag på møde i kommunalbestyrelsen d. 09.09. 2020.

Henrik Rasmussen
Borgmester

/

Anette J. Laustsen
Kommunaldirektør



Mindretalsudtalelse

Gruppe O afgav følgende mindretalsudtalelse:

”Dansk Folkeparti ønsker at fastholde det nuværende lokalplangrundlag for området – lokalplan nr. 71 fra 2006. Området er i denne udlagt til tæt-lav boligbebyggelse i op til to etager, f.eks. til rækkehuse.

Den nye lokalplan blev iværksat efter en henvendelse fra ejeren af Vejlesvinget 5, der ønskede at drøfte muligheden for at ombygge den eksisterende ejendom fra erhverv til rækkehuse.

Dansk Folkeparti var sympatisk indstillet over for det ønske.

Dansk Folkeparti ønsker overordnet set ikke, at der opføres mere etagebyggeri i kommunen. Opførelsen af flere punkthuse vil forstærke kapacitetsudfordringerne på skole- og dagtilbudsområdet. Opførelsen af etageejendomme i kommunen har hidtil haft den effekt, at andelen af indvandrere og efterkommere i kommunen stiger med deraf følgende udfordringer.

Dansk Folkeparti kan således ikke støtte forslaget om at tillade yderligere etagebyggeri i området.”

Klagevejledning:

Der kan inden 4 uger klages til Planklagenævnet over afgørelsen, jf. § 58, stk. 1, nr. 3, i Planloven. Planklagenævnet kan kun behandle såkaldt retlige spørgsmål.

Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig.

Klager fremsendes via digital Klageportal på www.borger.dk eller www.virk.dk, hvor man skal logge på med NEMID. Klagen sendes automatisk gennem Klageportalen til Kommunen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Kommunen i Klageportalen. Den efterfølgende kommunikation om klagesagen skal ske

ved anvendelse af digital selvbetjening på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Når der klages, skal man fra 1. februar 2017 betale et gebyr på 900 kr., hvis man klager som privatperson, og 1.800 kr. hvis man klager som virksomhed eller organisation. Gebyret betales med dankort eller andet betalingskort i Klageportalen. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis man får medhold i klagesagen hos Planklagenævnet.

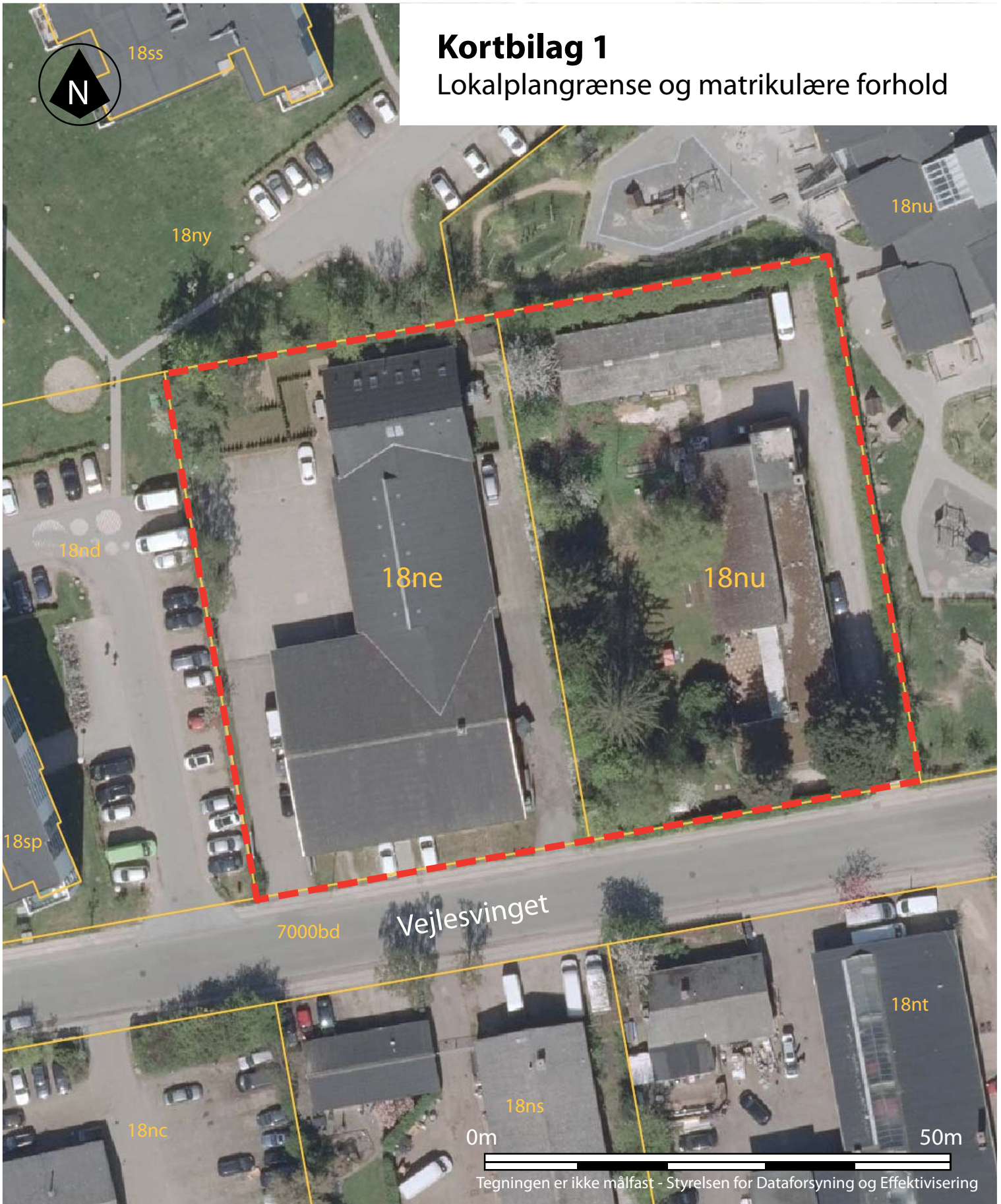
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis man på grund af særlige forhold ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som afgør, om anmodningen kan imødekommes.

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning. Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Læs mere om Planklagenævnet på <http://naevneneshus.dk/>.

Hvis man ønsker, at indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. § 62, stk. 1, i planloven.

Kortbilag 1

Lokalplangrænse og matrikulære forhold



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Matrikelnummer

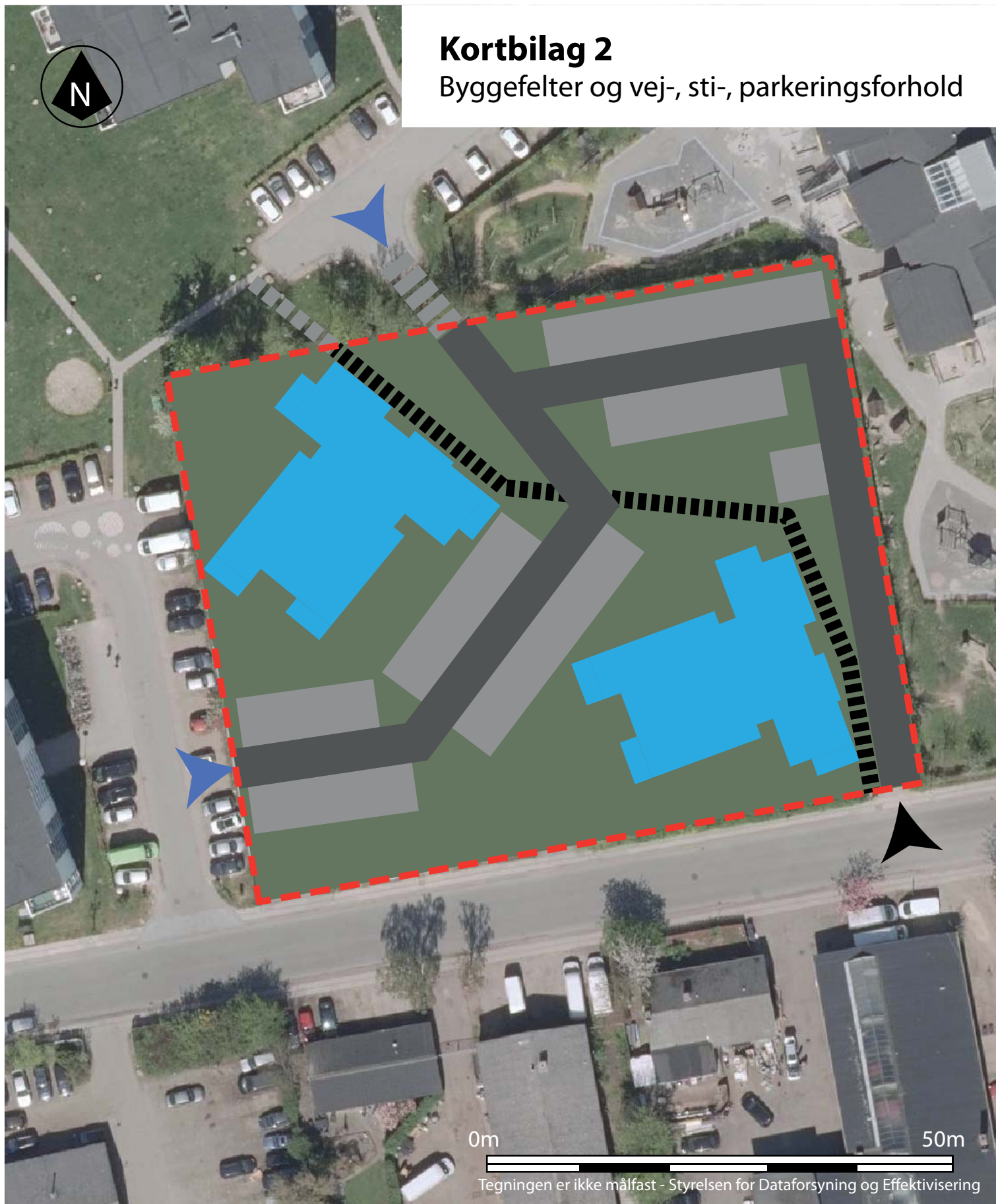
FORSLAG








VALLENSBÆK
KOMMUNE

Kortbilag 2

Byggefeltet og vej-, sti-, parkeringsforhold

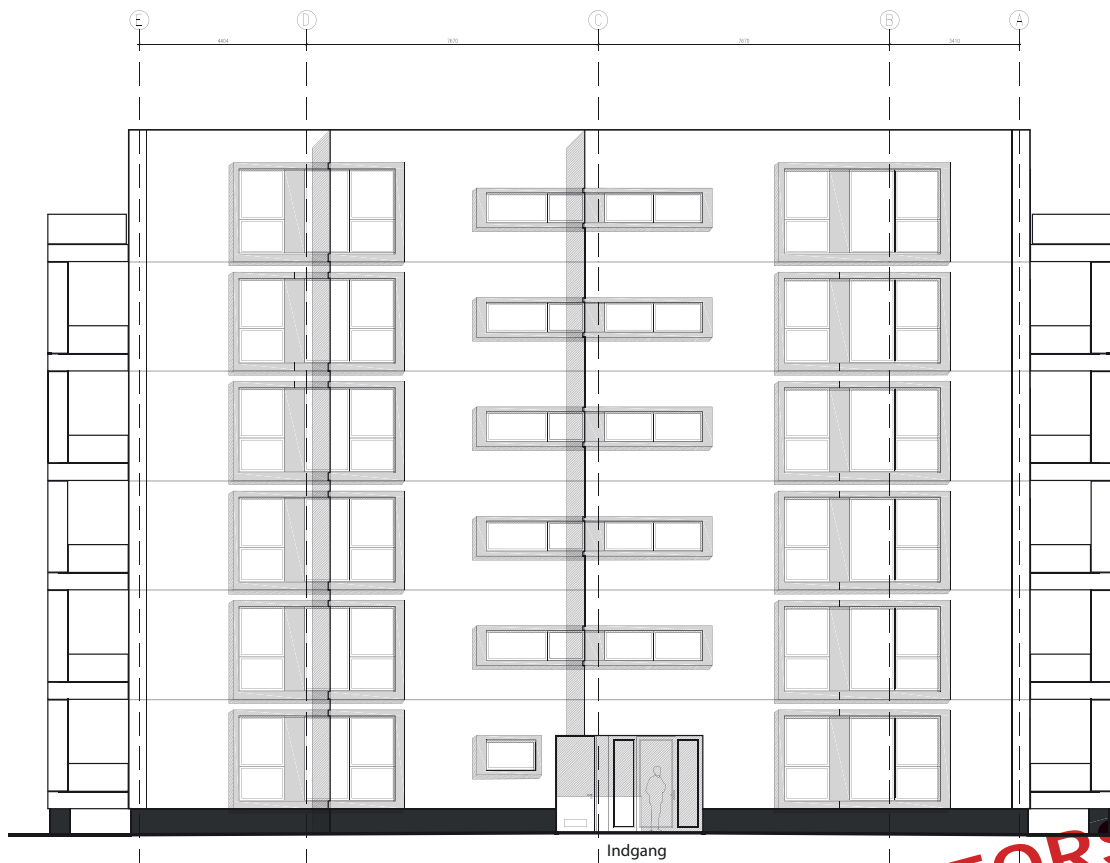


-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Stiforbindelse
-  Vej og parkering
-  Primær vejadgang / Mulig vejadgang

FORSLAG



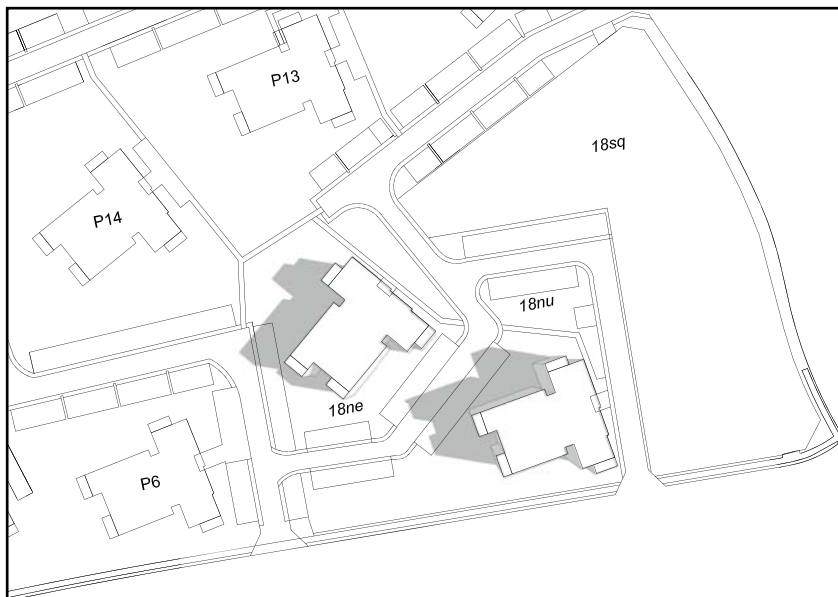
VALLENSBÆK
KOMMUNE



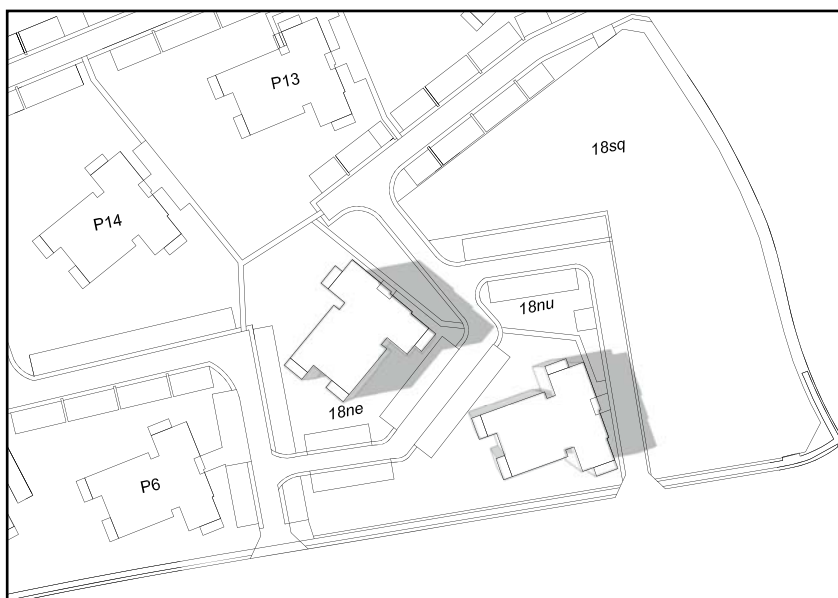
FORSLAG



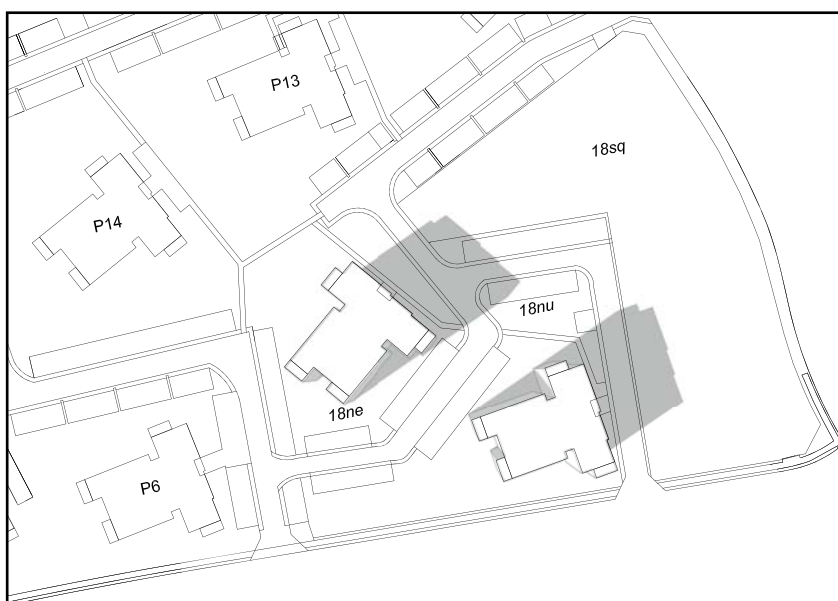
Bilag 4 Skyggediagrammer



juni kl. 9



juni kl. 15



marts kl. 15

FORSLAG