



Forslag til Lokalplan 5.13

Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8B
9. september 2025



Albertslund Kommune
Den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber

Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	6
Redegørelse	8
Baggrund	8
Vision for lokalplanområdet	10
Lokalplanområdet	11
Lokalplanens formål	14
Lokalplanens indhold	16
Generelt om støjreglerne	38
Redegørelse for støj i lokalplanområdet	41
Teknisk Forsyning	52
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	58
Lokalplanens forhold til anden planlægning	62
Afgørelse om miljøvurdering	67
Afgørelse om miljøvurdering	67
Bestemmelser	68
§ 1 Lokalplanens formål	68
§ 2 Område og zonestatus	69
§ 3 Anvendelse	69
§ 4 Udstykning	69
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	70
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	78
§ 7 Skiltning	93
§ 8 Veje og stier	94
§ 9 Parkering	98
§ 10 Ubebyggede arealer	100
§ 11 Støjafskærmning på terræn	109
§ 12 Regnvandshåndtering, klimatilpasning og skybrudssikring	110
§ 13 Belysning	111
§ 14 Miljøforhold	112
§ 15 Tekniske anlæg, ledningsanlæg og fjernvarme	114
§ 16 Grundejerforening	114
§ 17 Forudsætninger for ibrugtagning	116
§ 18 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	117
§ 19 Midlertidige retsvirkninger	117
Bilag	119

Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning	121
Kortbilag 2: Udstykningsprincipper	122
Kortbilag 3: Byggefelter	123
Kortbilag 4: Bygningshøjder	124
Kortbilag 5: Principper for veje, stier og parkering.....	125
Kortbilag 6: Principper for fælles torv og pladser	126
Kortbilag 7: Principper for farvepaletter	127
Kortbilag 8: Principper for kantzoner	128
Kortbilag 9: Principper for mulige placeringer af transformerstationer, affald og handicapbusser	129
Kortbilag 10: Principper for terræn	130
Kortbilag 11: Illustrationsplan	131
Bilag 12a: Principper for farver – base, midte og top.....	132
Bilag 12b: Principper for farver - farvepalet 1 (F1).....	133
Bilag 12c: Principper for farver - farvepalet 2 (F2)	134
Bilag 12d: Principper for farver - farvepalet 3 (F3).....	135
Bilag 12e: Principper for farver - farvepalet 4 (F4).....	136
Bilag 12f: Principper for farver - farvepalet 5 (F5).....	137
Bilag 13a: Principper for primære facadematerialer – lette og tunge facader	138
Bilag 13b: Principper for materialer - farvepalet 1 (F1).....	139
Bilag 13c: Principper for materialer - farvepalet 2 (F2)	140
Bilag 13d: Principper for materialer - farvepalet 3 (F3).....	141
Bilag 13e: Principper for materialer - farvepalet 4 (F4)	142
Bilag 13f: Principper for materialer - farvepalet 5 (F5).....	143
Bilag 14: Eksempler på placering af dilatationsfuger.....	144
Bilag 15a: Eksempler på skærmtegl og natursten ophængt på facaden.....	145
Bilag 15b: Eksempler på pladematerialer	146
Bilag 15c: Eksempler på betonoverflader	147
Bilag 16a: Principper for detaljering af base med lette materialer	148
Bilag 16b: Principper for detaljering af base med tunge facadematerialer	149
Bilag 17a: Principper for detaljering af midte med lette facadematerialer	150
Bilag 17b: Principper for detaljering af midte med tunge facadematerialer	151
Bilag 18a: Principper for top – fladt tag	152
Bilag 18b: Principper for ensidig taghældning	153
Bilag 18c: Principper for top – sadeltag	154
Bilag 18d: Principper for top – mansard	155
Bilag 19: Principper for vinduesplacering med tunge og lette facadematerialer	156
Bilag 20a: Eksempler på søjlebårne altaner	157
Bilag 20b: Eksempler på altanværn	158
Bilag 20c: Eksempler på værn på tagterrasser.....	159
Bilag 21a: Facader	160
Bilag 21b: Facader	161
Bilag 21c: Facader	162
Bilag 21d: Facader	163
Bilag 21e: Facader	164
Bilag 21f: Facader	165
Bilag 21g: Facader	166
Bilag 22a: Facader	167
Bilag 22b: Facader	168
Bilag 23a: Materialer og farver vedrørende byggefelt E	169

Bilag 23b: Facader, tårnet	170
Bilag 23c: Facader, tårnet.....	171
Bilag 23d: Facader, tårnet	172
Bilag 23e: Facader, tårnet	173
Bilag 23f: Facader, tårnet	174
Bilag 24a: Principsnit – C1-C2 og C2-C3.....	175
Bilag 24b: Planudsnit – C4-C5	176
Bilag 24c: Principsnit – D1-D3 og D4-D3	177
Bilag 24d: Principsnit – D2-D3	178
Bilag 24e: Principsnit – D1-D2 og D2-D3	179
Bilag 24f: Planudsnit – D1-D2	180
Bilag 24g: Principsnit – E1-E2	181
Bilag 24h: Planudsnit- E1-E2	182
Bilag 24i: Principsnit – e1-e2 og e2-e3.....	183
Bilag 22j: Principsnit – e3-e4.....	184
Bilag 25a: Principper for opgangsforhaver	185
Bilag 25b: Principper for kantzoner mod syd og vest	186
Bilag 25c: Principper for kantzoner mod nord og øst.....	187
Bilag 25d: Principper for kantzoner ved fællesfunktioner og erhverv.....	188
Bilag 25e: Principper for kantzoner mod stie e og det fælles torv	189
Bilag 25f: Principper for smalle kantzoner	190
Bilag 25g: Principper for kantzoner mod Hersted Stationsvej (Vej a)	191
Bilag 25h: Principper for kantzoner mod syd og øst.....	192
Bilag 25i: Principper for kantzoner mod nord og vest.....	193
Bilag 25j: Principper for kantzoner ved byggefelt E (tårnet).....	194
Bilag 25k: Principper for kantzoner ved gårdrum	195
Bilag 25l: Principper for kantzone mod etageboliger på plint	196
Bilag 26: Principper for gårdrum	197
Bilag 27: Principper for det fælles torv.....	198
Bilag 28: Principper for placering af handicapparkering	199
Bilag 29: Principper for transformatorstationer	200
Bilag 30: Principper for placering af affald	201
Bilag 31a: Skyggediagram (jævndøgn - forår).....	202
Bilag 31b: Skyggediagrammer (jævndøgn - forår)	203
Bilag 31c: Skyggediagrammer (sommersolhverv)	204
Bilag 31d: Skyggediagrammer (sommersolhverv).....	205
Bilag 31e: Skyggediagrammer (sommersolhverv)	206
Bilag 31f: Skyggediagrammer (jævndøgn – efterår)	207
Bilag 31g: Skyggediagrammer (jævndøgn – efterår)	208
Bilag 31h: Skyggediagrammer (vintersolhverv)	209
Bilag 31i: Skyggediagrammer (vintersolhverv).....	210
Bilag 32: Afgrænsning af grundejerforening	211
Bilag 33a: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg	212
Bilag 33b: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland.....	213
Bilag 34a: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg.....	214
Bilag 34b: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....	215
Bilag 34c: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg	216
Bilag 34d: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....	217
Bilag 34e: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....	218

Bilag 34f. Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg	219
Bilag 35: Servitutredøgørelse - delområde 1A	220
Bilag 36: Servitutredøgørelse - delområde 1B	221

Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan fremlægges til høring i perioden 12. september 2025 til 7. november 2025.

Forslag til lokalplan 5.13 Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8b 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 tale om en ny lokalplan, skal forslaget i ny høring.

Høringssvar

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

Alle høringssvar forelægges Kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Bemærkninger og ændringsforslag skal sendes til:

plan@albertslund.dk

Alternativt kan høringssvar sendes med post til:

Plan, Byg & Miljø – Plan
BY, KULTUR, MILJØ & BESKÆFTIGELSE
Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

Her ligger lokalplanområdet



Figur 1: Kort over Albertslund med angivelse af lokalplanområdet.

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 landsplandirektiver.

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 bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, 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.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 ([LBK nr. 4 af 03/01/2023](#)).

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

Offentliggørelse af vedtaget lokalplan

Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget lokalplanen, skal lokalplanen bekendtgøres offentligt. 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.

Redegørelse

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 12. maj 2020 "Masterplan Hersted 2045", der beskriver visionerne for byomdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv, se Figur 2.

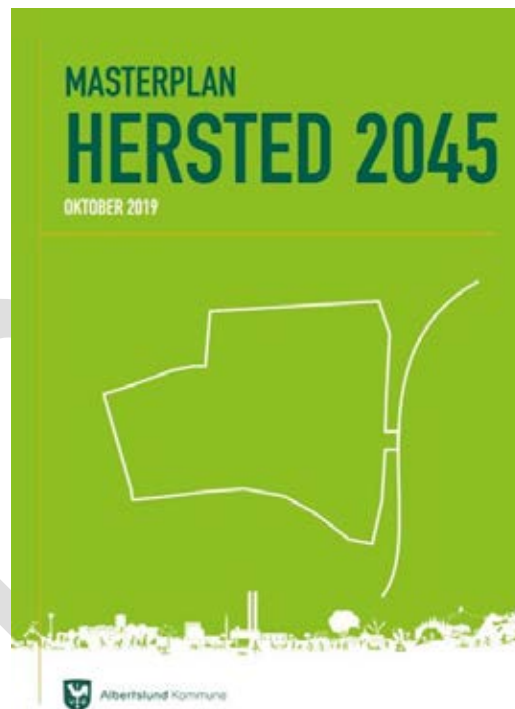
Kommuneplan 2022 - 2034 udpeger den østlige del af Hersted til et byomdannelsesområde med blandede byfunktioner jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 og § 11 b, stk. 1, nr. 5, og sætter således de overordnede juridiske rammer herfor.



Figur 3: Den østlige del af Hersted Industripark er udpeget til et byomdannelsesområde i Kommuneplan 2022-2034.

Det udpegede byomdannelsesområde er stort set sammenfaldende med det stationsnære kerneområde til den kommende letbanestation Glostrup Nord – Hersted. Kommuneplan 2022 - 2034 giver i dette område mulighed for at opføre bebyggelse med høje bebyggelsesprocenter, se Figur 3.

Kommuneplan 2022-2034's retningslinjer og rammer for den østlige del af Hersted Industripark er i overensstemmelse med § 11 i Fingerplan 2019, hvori der blandt andet står, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening, og stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvare den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.



Figur 2: Masterplan Hersted 2045 sætter rammerne for om-dannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv, og viser en helt ny fremtid. Hersted vil blive en værdibaseret bydel, der viser, hvordan FN's verdensmål og et stærkt samarbejde mellem grundejere, virksomheder, uddannelser og borgere kan sætte ekstra skub i den grønne omstilling og byens udvikling.

I byomdannelsesområder kan lokalplaner for arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når det kan sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 3, 2003. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger og andre byformål, der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Det er ikke hensigten med byomdannelsesområder, at alle virksomhederne i området skal lukkes eller flyttes. Ikke mindst hensynet til områdets identitet og historiske særpræg vil medføre ønsker om at bevare nogle af de oprindelige funktioner og virksomheder. Også hensynet til en naturlig byudvikling taler for, at de virksomheder, som ønsker at blive der, og som kan tilpasse sig den nye arealanvendelse, fortsat er til stede.

Albertslund Kommune har traditionelt været en meget funktionsopdelt by, hvor bymidter enten rummer boliger eller erhverv. Planlovsrevisionen i 2007 gav mulighed for at udlægge områder i kommuneplanen til blandede byfunktioner, hvilket f.eks. er områder for blandet bolig og erhverv.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 13. december 2022 "*Principper for udvikling af Hersted Industripark*". Principperne sætter niveauet for de kommende byggeriers kvalitet og er udgangspunkt for dialog mellem Albertslund Kommune og udviklere om de enkelte projekter. Herved sikres en helhed i de nye byggerier og en sammenhængende kvalitets- og målsætningsdialog med de enkelte udviklere. Principperne reguleres endeligt i forbindelse med lokalplanlægningen af de konkrete projekter.

Smedeland 10, 18 og 22 (herefter alene benævnt Smedeland 22) og Smedeland 8b er to af flere konkrete projekter, hvor bygherrer ønsker at omdanne eksisterende erhvervsgrunde til blandede byfunktioner med mulighed for indpasning af etageboligbebyggelser og tæt-lave boligbebyggelser, fællesfaciliteter, erhverv i form af kontor, liberale erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv, samt evt. offentlige formål, så som en daginstitution.

Planområdets nordøstlige hjørne ligger umiddelbart op til den kommende letbanestation Glostrup Nord - Hersted, der forventes at åbne i 2025.

Med denne lokalplan lægges der op til en byomdannelse, hvor stationsnærhed i forhold til den planlagte anvendelse samt overgang fra industri til blandede byfunktioner samlet set vil betyde en mindre miljøbelastning end i dag.

Vision for lokalplanområdet

Den overordnede vision for lokalplanområdet er at skabe en bydel, hvor nærhed og fællesskab er i fokus, og hvor både beboere og besøgende føler sig velkomne og trygge. Området skal give plads til aktiviteter og udfoldelsesmuligheder for alle aldersgrupper og samtidig fremme møder på tværs af generationer. Bæredygtighed skal være integreret i hverdagen, og der lægges vægt på at prioritere gående og cyklister i samspil med nærheden til offentlig transport.

Tryghed og bylivet før husene

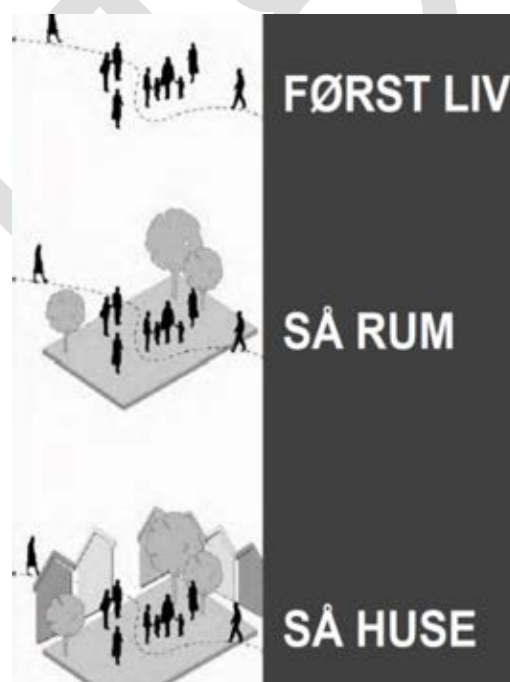
Med afsæt i professor Jan Gehls principper og områdets overordnede værdier og målsætninger er planlægningen baseret på en strategi, hvor bylivet kommer før byrummene – og byrummene før bebyggelserne, se Figur 4. Hensigten er at sikre, at bylivet understøttes gennem velfungerende og inviterende byrum, som igen danner grundlag for placering og udformning af bebyggelserne.

Lokalplanen fastlægger derfor blandt andet en gennemgående byrumsforbindelse, der kobler stationsforpladsen ved letbane-stoppet sammen med det lokale torv centralt i bydelen og videre til det rekreative strøg ved Smedeland. Denne byrumsforbindelse bliver et strukturerende element i området og skal bidrage til at skabe aktivitet og sammenhæng.

Planlægningen tager desuden afsæt i anbefalingerne fra Det Kriminalpræventive Råd, herunder principperne om "øjne på gaden", "sikker transport og bevægelse", "psykologisk ejerskab og ansvarlighed", "renholdelse og vedligeholdelse", "overblik og synlighed", "tryghedsskabende belysning", "opholds- og udfoldelsesmuligheder" samt "fysisk beskyttelse". Disse principper understøttes blandt andet ved at skabe klare opdelinger mellem offentlige og semi-private byrum, sikre god overskuelighed og ved at give hvert byrum en tydelig identitet.

Fællesskab

Da lokalplanområdet omfatter mere end tusind boliger, er det vigtigt at skabe en bebyggelsesstruktur, der naturligt opdeles i mindre enheder med tilhørende lokale byrum. Herved



Figur 4: Illustration af designprincip. Kilde: Professor Jan Gehl.

De enkelte karrier dimensioneres således, at beboerne både har mulighed for at møde ligesindede og opnå en overskuelighed i forhold til deres nærmiljø. Samtidig får hvert byrum en selvstændig identitet, hvilket understøtter følelsen af "psykologisk ejerskab", jf. rådene fra Det Kriminalpræventive Råd, hvorved den enkelte beboer kan genkende og forholde sig til sin gade som noget særligt.

Lokalplanen fastsætter krav til omfanget af fællesfaciliteter, der tilgodeser hele lokalplanområdet, samtidig med at der inden for de enkelte gårdrum planlægges lokale faciliteter, som styrker fællesskabet i de enkelte bebyggelser.

Lokalplanområdet

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Området er beliggende i den østlige del af Hersted Industripark og er inddelt delområderne; 1A, 1B, 2 og 3, se Figur 5.

Delområde 1A og 1B udgøres af eksisterende erhvervs- og industriområder, beliggende på Smedeland 22 og 8b. Delområde 1A ligger op til Hersted Stationsvej mod nord og kommunegrænsen imellem Albertslund og Glostrup Kommuner mod øst. Mod syd og vest afgrænses delområderne af flere eksisterende erhvervssejendomme, Smedeland og en stikvej til Smedeland, der vil blive navngivet Valsevangen (herefter omtalt som Valsevangen), samt boligbebyggelse beliggende på Malervangen 15-21.

Delområde 2 udgøres af de to private fællesveje, der fører fra Smedeland til henholdsvis Malervangen 15-21 og Smedeland 32.

Delområde 3 omfatter den offentlige vej Smedeland.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 90.100 m², hvoraf delområde 1A udgør ca. 43.100 m² og delområde 1B udgør ca. 10.000 m². Delområde 2 udgør ca. 6.241 m² og delområde 3 udgør 30.796 m². Det samlede planområde udgøres af matrikelnumrene: 6i, 7bb, 8av, 8cb, 8co, 6i og vejlitra 7000y, alle Herstedøster By, Herstedøster, se Figur 6 (næste side). Området er beliggende i byzone og vil fortsat blive i byzone.

Delområderne 2 og 3 er fælles for lokalplanerne i Hersted, og matriklerne 6i, 8av, 8cb og vejlitra 7000y er vejmatrriklerne, der som udgangspunkt altid er med i lokalplanerne for Hersted.



Figur 5: Oversigtskort med lokalplanområdets afgrænsning og delområder. Se endvidere kortbilag 1.

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet ligger som en del af Hersted Industripark, der er udviklet i 1960'erne og siden udbygget som et aktivt erhvervsområde. Planområdet anvendes i dag til blandede erhvervs- og industriformål, herunder logistik- og cateringvirksomhed m.fl., men med anlægget af letbanen er der opstået nye muligheder for at skabe byudvikling.

Eksisterende bebyggelse

Inden for delområde 1A, Smedeland 22, findes der eksisterende bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 24.200 m². Bebyggelserne er opført i 1-2 etager og varierer i bygningshøjden fra ca. 4-10 m. Se Figur . Bebyggelserne anvendes af forskellige erhvervsvirksomheder, bl.a. Skandinavisk Logistik.

Bebyggelserne fremstår med industriel karakter, dog med varierende udtryk i arkitektur og materialer, bl.a. hvide betonelementer og teglsten, som er karakteristisk for flere af Hersted Industriparks bebyggelser.

Områdets bygningsmasse udfylder en stor del af grunden, og bebyggelserne er i dag synlige fra nord ved den kommende Hersted Stationsvej og fra vest ved Smedeland. Området vejbetjenes fra en privat vej, der delvis vil blive den kommende Hersted Stationsvej (herefter omtalt som Hersted Stationsvej) og fra Smedeland.

Inden for delområde 1B, Smedeland 8b, findes eksisterende bebyggelse med et samlet areal på ca. 3.200 m². Bebyggelsen er opført i én etage med en bygningshøjde på ca. 5 m. Bebyggelsen anvendes i dag af cateringvirksomheden Kokken & Jomfruen. Bebyggelsen fremstår med industriel karakter og er opført i mørke betonelementer, jf. Figur 97. Området vejbetjenes fra en stikvej til Smedeland, der vil blive navngivet Valsevangen.

Der er ikke udpeget bevaringsværdige bygninger inden for lokalområdet. Den eksisterende bebyggelse kan derfor nedrives med forudgående tilladelse fra Albertslund Kommune.

Terræn og beplantning

Terrænmæssigt fremstår området overordnet jævnt, men med enkelte lokale forhøjninger. Generelt falder terrænet fra nord mod syd og fra øst mod vest. Terrænet falder omkring én m over ca. 300 m i begge retninger. Områdets højeste punkt ligger i ca. kote 24,50 m (DVR 90) og laveste punkt i ca. kote 23,50 m (DVR 90).



Figur 6: Luftfoto af lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser.



Figur 7: Foto, som viser et eksempel på områdets landskabelige karakter med asfalt, klippet græs og enkeltstående træer.



Figur 8: Foto, som viser den eksisterende bebyggelse på Smedeland 22.



Figur 97: Foto, som viser eksisterende bebyggelse på Smedeland 8B.

Lokalplanområdet består hovedsageligt af bebyggelse og befæstede arealer, mens en mindre del af området fremstår med klippet græs og enkelte træer, se Figur 8. Langs matrikelstel findes der dog beplantning i form af træer, klippet hæk og buskads. Der er ikke udpeget bevaringsværdige træer eller beplantninger i lokalplanområdet.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet udgør en del af Hersted Industripark, som primært er karakteriseret ved større bygningsvolumener med industriel eller erhvervsmæssig karakter.

En stor del af bebyggelserne er opført i 1960'erne og bærer præg af den modernistiske arkitekturperiode – både i disponeringen af bygningsmassen og i facadernes udformning. Bebyggelserne er ofte centralt placeret på matriklerne og fremstår i en kombination af karakteristiske gule teglsten og lyse betonelementer. Facaderne er typisk enkle i deres udtryk, ofte med delelementer i træ og med horisontale vinduesbånd, som understøtter den modernistiske arkitektur, se Figur 8 og Figur 9.

Tagfladerne udgøres hovedsageligt af flade tage eller saddeltage med lav hældning. Etageantallet varierer mellem 1-3 etager, svarende til en bygningshøjde på mellem 4-10 m.

Langs de større og overordnede veje findes der markant og bevaringsværdig beplantning, som medvirker til at definere områdets karakter.

På denne baggrund er Hersted Industripark udpeget som et værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2022-2034.

I Kommuneplan 2022-2034 er den østlige del af Hersted Industripark udpeget til et "Byomdannelsesområde", jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2. Udpegningen til byomdannelsesområde understøtter den udvikling, der er i gang, hvor flere ejendomme lokalplanlægges til blandede bolig- og erhvervsområder. Der er vedtaget en række lokalplaner for byomdannelse i den østlige del af Hersted Industripark. Det omfatter:

- Lokalplan 5.5, Boliger og erhverv ved Smedeland 8A
- Lokalplan 5.6, Boliger og erhverv på Smedeland 38
- Lokalplan 5.7, Bolig og erhverv på Smedeland 28
- Lokalplan 5.8, Bolig og erhverv på Smedeland 6
- Lokalplan 5.9, Boliger og erhverv på Smedeland 30
- Lokalplan 5.10, Sydvangen øst, Rammelokalplan



Figur 8: Foto, som viser områdekarakteristisk bebyggelse for Hersted Industripark. Bygningerne er opført i gule mursten med flade tage.



Figur 9: Foto, som viser områdekarakteristisk bebyggelse for Hersted Industripark. Bygninger opført i hvide betonelementer og med fladt tag.

- Lokalplan 5.11, Boliger og erhverv på Malervangen 1
- Lokalplan 5.12, Stationsforplads i Hersted

På sigt vil den ændrede planlægning medføre, at Hersted Industri-park bliver omdannet til et område med blandede byfunktioner. I det stationsnære kerneområde vil omdannelsen indebære udvikling af et bydelscenter med detailhandel, boliger og serviceerhverv. De øvrige områder langs Ring 3 planlægges til en blanding af bolig og erhverv. Denne udvikling er i overensstemmelse med intentionerne i *Masterplan Hersted 2045*.

Delområde 1A og 1B ligger under 600 m fra den kommende letbanestation Glostrup Nord - Hersted og er således beliggende i det stationsnære kerneområde i henhold til Fingerplanen.

Trafikale forhold

Indkørsel til delområde 1A (Smedeland 22) sker i dag både fra vest ad den offentlige vej, Smedeland (se Figur 10), og fra syd ad en private fællesvej. Hersted Stationsvej forbinder Smedeland med stationsforpladsen og letbanestationen Glostrup Nord - Hersted. Hersted Stationsvej vil blive den primære forbindelse for brugere af letbanestationen, som adgangsvej til dagligvarebutikkerne nord for Hersted Stationsvej samt til den planlagte boligbebyggelse ved Nordre Ringvej 129, som er beliggende i Glostrup Kommune.

Indkørsel til delområde 1B (Smedeland 8B) sker i dag fra den fremtidige Valsevangen (se Figur 11) via en tinglyst vejadgang over matrikel nr. 8aa, Herstedøster, Herstedøster By.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af området til en varieret og oplevelsesrig bydel med blandede byfunktioner. Det er intentionen, at bydelen skal fremstå som et velfungerende og trygt byområde, hvor bebyggelsesstrukturen understøtter sikre og overskuelige vej- og stiforbindelser. Bylivet skal koncentreres omkring offentligt tilgængelige gader og passager, hvor nærhed, tryghed og fællesskab kan trives.

Lokalplanen skal desuden sikre en fremtidig gennemgående byrumsforbindelse på tværs af området – fra det rekreative strøg ved Smedeland i vest til stationsforpladsen mod nordøst – som binder området sammen og styrker den interne tilgængelighed, se **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet..**



Figur 10: Foto fra Smedeland, som viser den eksisterende overkørsel mod Hersted Stationsvej, hvorfra der er adgang til letbanestationen.



Figur 11: Foto fra Smedeland, som viser den eksisterende vej syd for planområdet, som i forbindelse med udbygningen af området navngives Valsevangen.



Figur 12: Illustrationsskitse, som viser hovedgrebet for områdets disponering omkring den gennemgående byrumsforbindelse, som forbinder stationsforpladsen og det rekreative strøg ved Smedeland via det fælles torv.

Bebyggelsen skal udformes, så den understøtter bydelens lokale identiteter og oplevelsesrige karakter. Dette opnås blandt andet ved, at arkitekturen varierer i farvetemaer på tværs af området. Bebyggelsen skal overordnet have karakter af karrébebyggelser, som danner ramme om hvert sit fælles gårdrum, men med åbninger i fuld højde mellem gårdrum og de omkringliggende gaderum uden at ødelægge gårdrummenes private karakter, da gårdrummene er hævet på parkeringsplinte i forhold til de omgivende gaderum.

Lokalplanen opdeler området i fem byggefelter; byggefelt A, B, C, D og E, som hver indrettes til én eller to karréer. Centralt i området udlægges et offentligt tilgængeligt torv, som skal fungere som et naturligt samlingspunkt og lokalt mødested for beboere og besøgende.

Endvidere har lokalplanen til formål at sikre grønne kvaliteter i bydelen – blandt andet gennem indretning af beplantede kantzoner, byrum og gårdrum, der bidrager til en grøn og imødekomende atmosfære. Gårdrummene skal rumme opholds- og legearealer for områdets beboere og indrettes, så de understøtter både fællesskab og rekreation. Se Figur 13 for illustrationsplan.



Figur 13: Illustration, som viser den overordnede bystruktur for de fremtidige bebyggelser med tilhørende opholdsarealer og adgangsveje. Se endvidere kortbilag 11.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens overordnede arkitektoniske hovedprincipper. Gennem skift i facader, farver, højder og forskydninger skal bebyggelsen fremstå som en mangfoldig og levende del af byen.

Lokalplanområdet dækker et større byområde med mange boliger. Da udbygningen forventes at strække sig over en periode på 10-15 år, skal lokalplanen være robust og kunne imødekomme skiftende behov og krav til byggeri og anvendelse over tid, samtidig med, at den overordnede arkitektoniske vision skal fastholdes.

Lokalplanen skal ses som en del af realiseringen af *Masterplan Hersted 2025* samt intentionerne i *Albertslund - Vision 2022-2030* om "Den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber". Målsætningerne er at skabe rammerne for det gode børneliv, at værne om naturen og skabe gode rammer for biodiversitet, og indtænke klimaudfordringerne i lokale bæredygtige løsninger, samt at skabe gode rammer for inkluderende fællesskaber på tværs af generationer.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse – delområde 1A og 1B

Delområde 1A og 1B må anvendes til boligformål i form af etagebebyggelser og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, herunder publikumsorienteret serviceerhverv, samt offentlige formål i form af en daginstitution, der kan placeres langs Hersted Stationsvej.

Områdets anvendelse – delområde 2 og 3

Delområde 2 - de to stikveje til Smedeland; mod nord Murervangen og mod syd Valsevengen, som navngives i forbindelse med planlægningen - skal af hensyn til trafiksikkerheden forsynes med cykelstier og fortove, når der etableres boliger i de tilstødende områder. Proces for omlægningen vil blive gennemført efter vejlovgivningen. Eksisterende vejtræer kan formentlig ikke bevares ved omlægning af vejene, men forudsættes erstattet af nye træer, som minimum i den ene side af vejen. Det fremgår af Kommuneplan 2022, retningslinje 2.5, at "*Den eksisterende vejstruktur og beplantningsstrukturen med allé træer langs de overordnede veje og stikveje fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området*".

Delområde 3 - den nord-sydgående vej Smedeland - skal omdannes til en 'boulevard' med mindre vejareal og mere grønt. Den vestlige side vil fortsat være offentlig vej. Den østlige side

nedlægges som vej og omdannes til et fællesanlæg, der skal anlægges og vedligeholdes af en grundejerforening med medlemspligt for de grundejere, som udnytter muligheden for byomdannelse.

Fællesanlægget skal indrettes med beplantning, brandvej/ teknisk servicevej og støjskærmede opholdsarealer. Principperne fremgår af lokalplanens bestemmelser med tilhørende bilag. Grundejerforeningen skal udarbejde et mere detaljeret projekt. Proces for delvis nedlæggelse af vejarealet vil blive gennemført efter vejlovgivningen.

Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

Bebyggelsens omfang

Inden for lokalplanområdet kan der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 95.000 m², hvoraf der kan opføres op til 75.000 m² inden for delområde 1A, svarende til en bebyggelsesprocent på 174, og op til 20.000 m² etagemeter inden for delområde 1B, svarende til en bebyggelsesprocent på 200.

Lokalplanen sikrer, at områdets bebyggelse opføres med varierende bygningshøjder og skift i etageantal for at give området en varieret skala, jf. Kortbilag 4 (se desuden **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.**). Denne variation bidrager til en arkitektonisk oplevelse af en mere levende bebyggelse og giver bedre lys- og solforhold i gårdrummene samt øget dagslysindfald i boligerne ved primært at placere de højeste dele af bebyggelserne på karréernes nordsider.

Inden for delområde 1A gives der mulighed for opførelse af ny bebyggelse i varierende højder fra 3 til 6 etager, med punktvis bebyggelse op til 7 etager. Bebyggelsen disponeres højest mod stationsforpladsen og Hersted Stationsvej. Centralt i området, ved den tværgående byrumsforbindelse og det fælles torv, disponeres bebyggelsen lidt lavere for at skabe en mere intim skala, der understøtter ophold og byliv.

Inden for delområde 1B gives der mulighed for opførelse af bebyggelse med varierende etageantal fra 4 til 6 etager samt et markant boligtårn på op til 12 etager. Tårnet placeres langs den fremtidige stiforbindelse ved kommunegrænsen mod Glostrup Kommune. Tårnet skal fungere som en visuel markør for området.

Der gives mulighed for etablering af tagterrasser udover de angivne etageantal. Dette gælder dog ikke for bebyggelse på 6 etager og på 12 etager.



Figur 14: Illustration, som viser underopdeling af byggefelter med maksimale etageantal. Se endvidere kortbilag 4.

Der gives mulighed for at øge bebyggelseshøjden ved andre tag-former end flade tage. For bebyggelse i 6 etager kan dette indebære en overskridelse af den maksimale højde på 24 m, hvilket muliggøres med et kommuneplantillæg, der tillader en maksimal bebyggelseshøjde på 27 m for bebyggelse i 6 etager.

Bebyggelsens placering

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse skal opføres som karrébebyggelser omkring hvert sit gårdrum. Derved sikres en klar bystruktur med velafgrænsede gaderum og grønne opholdsarealer. Ved at samle bebyggelsen omkring gårdrum sikres både gode opholdsmuligheder for beboerne og en struktur, hvor byens rum opleves som veldefinerede og sammenhængende.

For at sikre gode lysforhold i gårdrummene skal hver karré udføres med mindst én åbning i bebyggelsens fulde højde. Disse åbninger er med til at skabe bedre dagslysforhold i gårdrummene. Gårdrummene får dermed en offentlig tilgængelig åbning mod de omgivende veje, men de vil fortsat have en stor grad af privathed, da de er hævet på plinte i forhold til det omgivende terræn. Gårdrumsåbninger kan afskærmes med glas, hvis det er nødvendigt for at overholde støjkrav for primære opholdsarealer.

For at skabe en varieret arkitektonisk oplevelse og sikre gode boligforhold fastsætter lokalplanen maksimale husdybder. Der gives dog mulighed for at den maksimale husdybde punktvis kan overskrides for at give muligheder for forskellige boligtyper. Ligesom varierende husdybder også vil medvirke til en mere varieret arkitektonisk oplevelse af bebyggelserne.

Boligstørrelser

Der planlægges for opførelse af op til ca. 1.250 boliger, primært som familieboliger (også kaldt standardboliger). Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 80 m², bestående af lejligheder i varierende størrelser. For at begrænse antallet af helt små boliger fastsættes, at maksimalt 10 % af standardboligerne må være 45-54 m².

Indendørs fællesfaciliteter

Albertslund Kommune ønsker at understøtte fællesskaber også i den enkelte bebyggelse. Derfor skal der inden for hvert af delområde 1A og 1B sikres rum til indendørs fælles aktiviteter med et areal svarende til mindst 1 % af boligetagearealet, der placeres enten selvstændigt eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshuse m.v. i tilstødende områder.

Særlige boligkoncepter

Udover standardfamilieboliger muliggør lokalplanen særligt fællesskabsorienterede boligkoncepter til forskellige målgrupper, som f.eks. enlige med børn eller seniorer.

Boligkoncepterne er udviklet med fokus på fællesskab i en kompakt boligform, der går imod tendensen til stadig større boliger og voksende ensomhed. Boligkoncepterne er kendetegnet ved at bestå af individuelle private rum (boliger) kombineret med fællesarealer, som deles boligerne imellem inden for samme boligkoncept. Ved at prioritere fællesarealer fremfor store private boligarealer opnås en boligform, der fremmer både miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed.

Den miljømæssige bæredygtighed sikres ved, at boligerne samlet set kræver færre byggematerialer og har et lavere energiforbrug til opvarmning og belysning. Dette reducerer klimaaftrykket og understøtter en mere ressourceeffektiv byudvikling.

Den sociale bæredygtighed styrkes gennem fællesfaciliteter, hvor beboerne får bedre muligheder for at skabe relationer og opbygge stærke fællesskaber. Dette kan bidrage til at modvirke ensomhed og utryghed, og samtidig kan det styrke naboskabet og bidrage til en mere ressourcestærk beboersammensætning.

Den økonomiske bæredygtighed opnås ved, at boligernes private arealer bliver mindre, idet boligerne får adgang til større fællesarealer med faciliteter i højere kvalitet, end der normalt findes i private boliger. Da boligernes pris afhænger af bruttoetagearealet, bliver boligerne hermed mere økonomisk tilgængelige for dem, der har behov for en økonomisk overkommelig bolig, eller som har et ønske om at prioritere deres ressourcer anderledes end flertallet.

Lokalplanen sikrer, at boligkoncepterne lokaliseres i planområdets nordøstlige del nærmest stationsforpladsen med letbanestop og områdets fælles torv. Det skyldes, at målgruppen forventes at ville benytte kollektiv transport og områdets fællesfaciliteter omkring torvet mere end gennemsnittet.

Herudover sikrer lokalplanen, at boliger i de særlige boligkoncepter samles i enheder på mindst 20 boligenheder, da det er vurderet en minimumsstørrelse for et velfungerende fællesskab. Herudover er det for at undgå, at de små boliger spredes for meget

blandt områdets øvrige boliger, så de blot bidrager til flere små boliger i området generelt.

De fællesskabsorienterede boligformer er karakteriseret ved, at de kan have en mindre gennemsnitsstørrelse og bestå af flere boliger på mellem 50 og 54 m² bruttoetageareal end standardboligerne, da boligkoncepterne til gengæld deler flere indendørs fællesarealer sammenlignet med standardboligerne.

Derfor følger der med lokalplanen et kommuneplantillæg, som muliggør, at på op til 20 % af boligetagearealet i delområde 1A kan etableres som konceptboliger med en gennemsnitsstørrelse på mindst 60 m² og en minimumsstørrelse på 50 m², hvis det sker for at tilgodese fællesskabsorienterede boligkoncepter.

Overordnet bidrager boligkoncepterne til en mere bæredygtig bydel, hvor mennesker bor tættere og har bedre adgang til fælles goder. Dermed udnyttes samfundsinvesteringen i højklasset kollektiv infrastruktur i form af letbanen og letbanestationen bedre, og der dannes baggrund for et mere intensivt byliv.

Ved at udvide mulighederne for at tiltrække andre beboertyper (målgrupper) til området, bidrager boligkoncepterne til en mere varieret beboersammensætning i Hersted. Enlige med børn og seniorer får bedre muligheder for at finde en bolig, der passer til deres behov. Hersted bliver dermed en bydel, hvor mennesker i alle livssituationer kan skabe sig et godt og meningsfuldt liv. Hersted bliver et sted, hvor fællesskaber kan blomstre og danne grundlag for et inkluderende og moderne boligmiljø.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastlægger områdets arkitektur i overensstemmelse med 'Principper for udviklingen af Hersted' (godkendt af Kommunalbestyrelsen 13.12.2022).

Opdeling af facadetrækninger

Bestemmelserne skal sikre en varieret, harmonisk og menneskeligt skaleret bebyggelse med høj arkitektonisk kvalitet.

Et centralt arkitektonisk greb i lokalplanen er opdelingen af lange facadetrækninger i mindre facadeafsnit ved brug af fremspring og tilbagetrækninger. Dette bidrager til at skabe variation og rytme i bebyggelsen og medvirker til en oplevelse af forskellighed og identitet inden for de enkelte byggefeltet. Krav om forskydning af facader og arkitektoniske forskelle skal desuden give en



Figur 17: Visualisering, som viser forslag til ny bebyggelse.

varieret byrumsoplevelse. Facadeforskydninger, på lange strækninger, kan også medvirke til et godt vindmiljø i de omkringliggende gade- og byrum.

Facadekomposition

Facaderne skal opdeles horisontalt i en base, en midte og en top, hvilket medvirker til visuelt at nedskalere bebyggelsen og gøre den mere tilpasset menneskelig skala. Særligt basen spiller en vigtig rolle i mødet med byrummet og understøttes af kantzoner med funktioner som indgangsforhaver, siddemuligheder, cykelparkering og hævede terrasser. Disse elementer bidrager til et levende og indbydende gadebillede.

Facadefarver

Lokalplanen fastlægger farvepaletter for facadernes primære farver. Hver farvepalet består af en række afstemte farver, som må benyttes som dominerende farver (primære farver) på facaderne. Hver karré må udføres i farver efter højst to farvepaletter, hvorved der sikres en variation på tværs af lokalplanområdet. Det er muligt, at to modstående facader (hver sin karré) kan følge samme farvepalet, så det kan understøtte en visuel ro og harmoni i byrummet og samtidigt give en stærk identitet til byrummet i kraft af afstemte farver på facaderne omkring byrummet. Farvevalg i midten af bebyggelsen er styrende for farvevalg på base og top, hvorved der sikres en farvemæssig sammenhæng mellem base, midte og top.

Facadematerialer

Der gives en styret frihed i valg af facadematerialer. Lokalplanen skelner mellem 'lette' og 'tunge' facadematerialer og angiver en opdeling i base, midte og top, som skal afspejles i materialernes karakter. Planens facader er derfor disponeret med en arkitektonisk bevidsthed om materialernes oplevede masse, udtrykt som soliditet og holdbarhed sammenholdt med tekstur og detaljeringsgrad.

I basen forventes primært tunge materialer, som f.eks. mursten, der med deres tyngde og taktile egenskaber skaber en robust og jordnær bund. Her bearbejdes materialerne med særlig opmærksomhed på relief, skyggevirkninger og detaljering, f.eks. gennem skift i forbandt, brug af alternative fugefarver eller fremhævede vinduespartier. Gesimsbånd og sokkeldetaljer bidrager til at afgrænse basen visuelt og understreger overgangen til midten.

På facadernes midte og top forventes brug af materialer, som enten viderefører det primære materiale fra basen i en lettere bearbejdning eller introducerer lettere materialer som fiberce-ment, metal eller træ. Disse bearbejdes med lodret opdeling, fals-motiver og varieret reliefvirkning – enten som en integreret del af ophængningssystemet eller gennem materialets egne egenska-ber.

Hvor der anvendes pladematerialer, sikres visuel variation gen-nem lodret reliefmotiv, perforering eller prægning, som giver dybde og spil i facaden. Særligt for træ udføres beklædningen med detaljer, som sikrer både æstetik og holdbarhed. Ved brug af beton sikres en bearbejdning med tydelig taktil og visuel karakter, f.eks. indfarvet beton eller reliefstøbte elementer.

Valget af materialer tager udgangspunkt i at skabe variation, rytme og sammenhæng i facadeopbygningen, og der arbejdes bevidst med at understøtte materialernes iboende kvaliteter.

Vinduesplacering og facadeopdeling følger et klassisk princip, hvor tunge facader har vinduespartier placeret i lodrette akser, hvilket skaber et arkitektonisk roligt udtryk med en tydelig rytme og sammenhæng mellem murpiller og åbninger – som angivet i lokalplanens bilag.

Derudover tages der hensyn til materialernes bæredygtighed, holdbarhed og æstetik, og ophængningssystemer integreres som en del af den arkitektoniske helhed.



Figur 18: Visualisering, som viser forslag til ny bebyggelse ved stationsforpladsen og langs Her-sted Stationsvej (Vej A).

Altaner

Altaner skal fremstå som integrerede elementer, der understøtter bygningens tredeling i base, midte og top. Der gives mulighed for både franske, ophængte, halvt og helt indeliggende altaner, og lokalplanen fastlægger deres omfang og placering.

Altaner skal fremstå som lette, elegante og arkitektonisk velafstemte elementer i facaden. Balustre skal derfor udføres slanke og med en vis lethed i udtrykket, så altanens konstruktion fremstår enkel og elegant. Dette bidrager til en harmonisk helhedsvirkning og understøtter ønsket om en moderne, visuelt let facade.

Ved brug af pladeværn i kombination med glas bør pladematerialet anvendes med omtanke for at skabe et arkitektonisk greb, der tilføjer facaden variation og dybde. Det er vigtigt, at også denne løsning udformes med fokus på enkelhed og elegance i detaljerin-gen.

Ved hel eller delvis anvendelse af glasværn opnås en transparens, som både sikrer udsyn og bidrager til et let og diskret udtryk i facaden. Kombinationen af dæk, værn og eventuelle glaspazier over værnet skal samlet set understøtte intentionen om en enkel og stilren altankonstruktion.

Lokalplanen sikrer, at der skal etableres mindst 10 % helt eller delvist indeliggende altaner mod veje, byrumsforbindelser og stier. De helt eller delvist indeliggende altaner tilbyder en privat og vejrbeskyttet uderumskvalitet, hvor man året rundt kan op-holde sig ude i læ for vind og regn. Desuden bidrager de til at give facaden dybde og karakter, samtidig med at de indgår harmonisk i bygningens arkitektoniske udtryk. Derudover fungerer de som en effektiv støjskærm, der forbedrer både indeklimaet og opholds-kvaliteten i boligen.

Desuden muliggøres søjlebårne altaner på facader af lette facade-materialer, da det skal understøtte et boligbyggeri baseret på biogene materialer som for eksempel træ. Søjlebårne altaner skal være integreret i arkitekturen, hvilket i lokalplanen sikres ved at søjlerne skal bære taget, som skal føres ud over de søjlebårne altaner.

Brede gårdrumsåbninger

Lokalplanen fastlægger, at der i hver karré skal etableres mindst én bred gårdrumsåbning. Disse åbninger skal forbedre dagslysforholdene i gårdrummene.

Gårdrumme kan fastholde en halvprivat karakter, selvom der er direkte forbindelse fra de tilgrænsende stier og veje, da gårdrummene ligger hævet på plinte.

For at sikre gode støjforhold kan åbningerne skærmes med transparente støjafskærmninger, så støjgrænseværdier fra vejtrafik og erhverv overholdes.

Boligtårnet

Inden for delområde 1B gives der mulighed for opførelse af et markant boligtårn på op til 12 etager. Tårnet skal fungere som et pejlemærke for området. Arkitektonisk følger tårnet lokalplanens principper for tredeling i base, midte og top samt regler for materialer, farver og detaljering. Basen udgøres af stue og 1. sal med høj detaljeringsgrad og markering af indgange. Midten (fra 3. til 8. etage) har et lodret motiv med underdeling af vinduer i tilbagetrukket gridmotiv med varieret vinduesrytme, mens toppen, de tre øverste etager, differentieres ved facadeindtræk, farve- og materialeskift samt aftrapning mod vest. Altaner tillades kun i udvalgte hjørner og skal være indeliggende eller halvt indeliggende for at minimere indbliksgener for naboerne. Ligesom tagterrasser kun må orienteres mod vest.



Figur 15: Visualisering som viser boligtårnet, inden for delområde 1B, set fra gårdrummet.

Tagformer

Lokalplanen giver mulighed for flere forskellige tagformer – herunder flade tage, ensidige taghældninger, saddeltage og mansardtage – for at sikre en varieret og arkitektonisk interessant bebyggelse.

Inden for hver karré skal tagformen som udgangspunkt være ens hele vejen rundt, dog med visse undtagelser – f.eks. for de lavere bebyggelser (op til 3 etager), dele af en karré med 7 etager, opgange, tårnet i byggefelt E og tagterrasser.

Ud over at give området en arkitektonisk variation giver skrå tagflader og evt. tagudhæng bedre vilkår for at imødekomme fremtidige krav til bæredygtige byggematerialer. Det kan f.eks. være facader i træ, der holder længere, hvis de beskyttes mod regn af et tagudhæng.

Tilbagetrækninger

Lokalplanen fastsætter, at facader på etager over 5. etage skal udføres som tilbagetrukne fra facadelinjen på mindst én side. Tilbagetrækningerne sikres af hensyn til områdets dagslysforhold eller for at få bygningernes facader til at fremstå lavere. På

strækningen fra stationsforpladsen til det fælles torv skal tilbage-trækningerne være på nord- og nordøstvendte facader over 5. etage, da denne byrumsforbindelse er relativt smal. Omkring byrummet mellem delområderne 1A og 1B skal facader over 5. etage trækkes tilbage fra facadelinjen under 5. etage på nord- og østvendte facader (dog undtaget tårnbebyggelsen). Også her skal tilbagetrækningerne bidrage til dagslyset og oplevelsen af facadernes højde i byrummet.

Som alternativ til en egentlig tilbagetrækning kan der arbejdes med skrå tagflader, med en vinkel på taget som er skrå nok til at have samme effekt som en tilbagetrækning af facaden over 5. etage.

Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser for tilbagetrækning af bygningshjørner og gavle, herunder afskæring af bygningshjørnet mod stationsforpladsen. Afskæringer og tilbagetrækninger skal medvirke til at forbedre oversigtsforholdene og skabe byrum.

Sekundær bebyggelse

Uden for byggefeltene kan der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg, der understøtter områdets funktionalitet. De mindre bygninger skal med deres materialer indpasses, så de indgår naturligt i helheden.

Inden for arealet omkring det fælles torv, jf. kortbilag 6, er der mulighed for at opføre mindre bygninger, som kan understøtte torvets funktion som centralt mødested og med størrelser, som ikke ødelægger oplevelsen af et sammenhængende centralt torv. Disse bygninger skal placeres under hensyn til den gennemgående byrumsforbindelse (stier) mellem stationsforpladsen og torvets træer for at sikre en harmonisk integration i byrummet og samtidig understøtte fællesskabet i området.

Ved opførelse af mindre bygninger som for eksempel skure og affaldsrum i gårdum oven på lavtliggende parkeringskældre, kan etageantallet forventes beregnet fra det hævede terræn, såfremt de mindre bygninger ikke fremstår som værende i mere end en etage.

Veje, stier og parkering

Veje

Lokalplanens vejstruktur er tilrettelagt med fokus på opholdsarealer, fodgængere og cyklister. Kørende trafik kan ikke krydse

lokalplanområdet på tværs, men ledes hurtigst muligt ned i kælderparkeringsanlæg i plinte under bebyggelsens gårdrum. Der er kun mulighed for et begrænset antal parkeringspladser på terræn.

Vejadgang til bebyggelsen for biler foregår via Hersted Stationsvej, Smedeland og stikvejen til Smedeland (fremover Valsevangen), som vist på **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.**

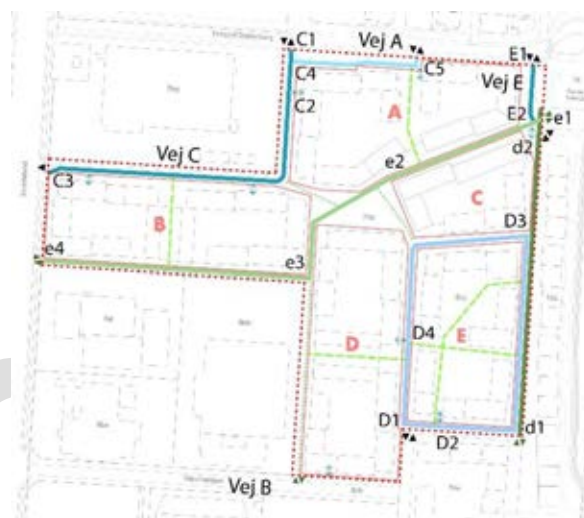
Fra Hersted Stationsvej (Vej A) etableres tre overkørsler, som giver adgang til kælderparkeringsanlæg under byggefeltene A, B og C. Lokalplanens nordlige byggefelt (byggefelt A) vejbetjenes dels fra nord via Hersted Stationsvej og dels fra vest via adgangen placeret ved pkt. C2. Den vestlige del af vejforløbet bliver ensrettet og får karakter af en byrumsforbindelse med mulighed for kørsel og parkering langs siden. Placeringen af adgange til parkeringsanlæg kan justeres i forbindelse med udformningen af det konkrete projekt, hvorved f.eks. vejstykket med ensrettet trafik, pkt. C2, kan flyttes tilsvarende. Længere mod syd og sydvest giver vej C adgang til parkering under byggefelt B.

Mellem to af overkørslerne fra Hersted Stationsvej anlægges en forplads med parkering til bebyggelsen. Forpladsen afgrænses mod Hersted Stationsvej af et beplantningsbælte med lav/mellemhøj beplantning suppleret med flere træer.

Den østligste overkørsel ved stationsforpladsen (Vej E) giver vejadgang til parkering under byggefelt C samt adgang til enkelte parkeringspladser på terræn og til bebyggelsen i Glostrup Kommune.

Lokalplanområdets sydligste byggefelt (byggefelt D) vejbetjenes direkte fra Valsevangen og/eller fra Vej D (ved pkt. D4), mens det sydøstlige byggefelt (byggefelt E) tilgås via en dobbeltrettet forlængelse af Valsevangen, som føres ned i parkeringsanlægget under karréen.

Mellem byggefeltene D og E etableres en byrumsforbindelse med mulighed for renovations- og redningskøretøjer samt enkelte andre køretøjer, der har relation til at servicere beboerne. I det nordøstlige hjørne af byggefelt E anlægges vendemulighed for mindre køretøjer, mens renovationskøretøjer kan fortsætte rundt om karréen og returnere til Valsevangen ad ruten øst om byggefelt E.



Figur 2116: Oversigtskort, som viser byggefelt og områdets veje og stier. Se endvidere kortbilag 5.



Figur 17: Visualisering, som viser princip for disponering af forløbet D1-D4-D3.

Områdets interne veje og byrumsforbindelser indrettes som byrum med begrænset trafik og prioritering af bløde trafikanter. Trafikken i området vil primært være til renovation og afsætning.

Stier

Lokalplanen sikrer etablering af et sammenhængende og funktionelt stinet, der både understøtter forbindelser til det overordnede vej- og stinet og skaber gode interne adgangsforhold mellem bebyggelser, byrum og gårdum. Stierne skal give trygge og tilgængelige færdselsmuligheder for gående og cyklister og bidrage til at binde området sammen som en helhed.

Som en central del af stistrukturen udlægges en gennemgående byrumsforbindelse (sti e), der som diagonal akse skaber en direkte og oplevelsesrig forbindelse mellem Smedeland og stationsforpladsen. Forløbet tilpasses de omkringliggende byrumsfunktioner og kantzoner, hvilket sikrer variation og stedsspecifik kvalitet.

Stien er smallere og mere rekreativ mod Smedeland, mens den omkring det fælles torv udvides og gøres inviterende for ophold og aktivitet. Ved stationsforpladsen får stien en mere urban karakter, kendetegnet ved flere typer hård belægning og etablering af opholdsarealer samt byrumsinventar, der afspejler og understøtter en højere grad af gennemgående trafik.

For at skabe en sikker krydsning for bløde trafikanter af vejstykket mellem byrumsforbindelsen og stationsforpladsen (vej E), skal der mellem stien og pladsen etableres en hævet køreflade for bilister mod Glostrup-bebyggelsen og parkeringsanlægget under bebyggelsen i byggefelt E. Se Figur 23. Kørefladens belægning skal gives samme udtryk som byrumsforbindelsen for at skabe



Figur 23: Oversigtskort, som viser vejstykket mod Glostrup bebyggelsen ved byrumsforbindelsen og stationsforpladsen. Se endvidere kortbilag 5.

byrumsmæssig sammenhæng og øge trafikssikkerheden. Se endvidere bilag 24h.

Langs lokalplanområdets østlige afgrænsning mod Glostrup Kommune sikres en dobbeltrettet fællessti, som skal skabe en forbindelse mellem stationsforpladsen og Malervangen. Stien er en del af et overordnet stinet i Hersted.

For at sikre gode interne forbindelser fastlægger lokalplanen rammer for adgang gennem bebyggelserne via gennembrud i karréstrukturen. Disse åbninger bidrager både til lysindfald i gårdrummene og til fremkommelighed – samtidig med, at der tages hensyn til beboernes ønske om privathed.

På tværs af de største byggefeltet sikres desuden passager (eventuelt over parkeringsplintene), hvilket styrker områdets stinet og skaber ekstra forbindelser for fodgængere.

Det vurderes, at stiforbindelserne og den samlede struktur bidrager positivt til byliv og overskuelighed, uden at skabe uhensigtsmæssig gennemgang, der kan sprede bylivet i en grad, som forringer dets intensitet og kvalitet.

Brandredning

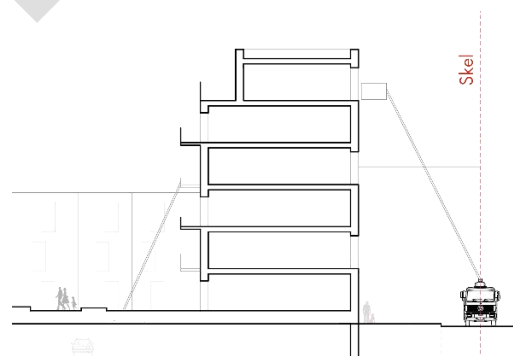
Brandredning af områdets bebyggelser forventes hovedsageligt at ske fra områdets veje og fra gårdrummene med håndstiger. Redningsindsatsen fra veje forventes at ske med drejestige. Se Figur 4 for principper for stigerejsning og brandredning. Tårnbebyggelsen forventes opført med tryksatte adgangsarealer, opgang og elevator, hvorfor der ikke er behov for stigeredning.

Bilparkering

Lokalplanen optager bestemmelser om parkering jf. Albertslund Kommunes parkeringsnorm i Kommuneplan 2022 - 2034. I det stationsnære kerneområde kan parkeringsnormen for biler reduceres med 50 %.

Idet lokalplanområdet ligger under 600 m fra den kommende letbanestation og dermed inden for det stationsnære kerneområde, kan parkeringsnormen reduceres til minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig. For kontor og liberale erhverv kan parkeringsnormen ligeledes reduceres fra 1 pr. 50 m² til 1 pr. 100 m².

For at sikre plads til opholdsarealer på terræn håndteres parkering primært i delvist nedgravede parkeringskældre med adgang fra de omkringliggende veje. Adgangen til parkeringskældrene skal ske efter princippet vist på kortbilag 5, men den præcise



Figur 24: Illustration, som viser principperne for brandredning og stigerejsning fra gade- og gårdside.

placering af nedkørsler kan justeres i forbindelse med det konkrete byggeprojekt.

For at sikre gode forhold for borgere med handicap stiller lokalplanen krav om etablering af handicap-parkeringspladser. Borgere med handicap vægter generelt at parkere så tæt på målet som muligt, at det er et trygt sted, og at man har god tid til at komme frem. Placeringen af handicap-parkeringspladser vælges med nærhed til opgange og fællesfunktioner, samt i områder med *god* og jævn belægning uden niveauskift.

Hvor handicap-parkeringspladser til personbiler kan findes både på terræn og i konstruktion, stiller parkering af handicapbusser større krav til udformning og placering, da de på grund af køretøjernes størrelse er sværere at passe ind. Af lokalplanens bilag 28 fremgår en række principper for placering af handicapbusser på terræn, hvor parkeringen er indpasset i byrummet i forhold til øvrig trafik, beplantning og bebyggelse, samt med gode oversigtsforhold.

Delebiler

Albertslund Kommunes mål om at gå forrest i den grønne omstilling bliver understøttet af mulighed for en delebilsordning, der fremmer bæredygtig mobilitet. Desuden skal der etableres lade-standere til elbiler i henhold til gældende lovgivning.

Ifølge Kommuneplan 2022-2034 kan parkeringsnormen i det stationsnære kerneområde reduceres yderligere, hvis der etableres en delebilsordning. Dette gælder for bebyggelser med minimum 75 boliger, der har fælles parkeringspladser, hvor der maksimalt kan etableres 1 delebilsparkeringsplads pr. 25 boliger.

Ved etablering af delebilsordning kan parkeringsnormen reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagt delebilsparkeringsplads.

Cykelparkering

I henhold til Kommuneplan 2022 - 2034 er parkeringsnormen for cykler i det stationsnære kerneområde fastsat til, at der skal udlægges 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 cykelparkeringspladser skal anlægges ved bebyggelsens opførelse. De resterende udlagte cykelparkeringspladser skal anlægges efter behov.

Herudover skal der anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² kontor/liberalt erhverv og 4 pr. 100 m² restaurationer, biografer, teater og lignende funktioner.

Såfremt antallet af bilparkeringspladser reduceres på grund af etablering af en delebilsordning, stiller Kommuneplan 2022 - 2034 krav om at etablere flere cykelparkeringspladser. Derfor skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 cykelparkeringspladser til ladcykler pr. delebilsparkeringsplads.

Cykelparkeringen skal placeres under hensyn til naturlige bevægelseslinjer og nærhed til indgange. I den udstrækning indretningen af kantzonerne tillader det, placeres cykelparkering langs de ydre facader.

Cykeloverdækninger i gårdrummet skal udformes, så de aktivt indgår som rumdannere og grønne elementer med integrerede siddeophold eller leg.

Minimum halvdelen af pladserne skal være overdækket enten i form af overdækket cykelparkering på terræn eller ved parkering i kældere, da det vil mindske slid på cyklerne og derigennem øge brugen af cykelparkering.

Grønne områder, landskab og beplantning

Fælles udendørs opholdsarealer

Der skal etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet for etageboligbebyggelse til og med 6. etage. For etageboligbebyggelse med 7 etager eller mere, skal der etableres fælles opholdsareal svarende til 20 % af etagearealet. Udlæg af opholdsarealer skal finde sted ind for det enkelte delområde.

Lokalplanens bestemmelser for fælles udendørs opholdsarealer har til formål at sikre en levende by med et koncentreret byliv i byens gader. Grønne og levende gård- og byrum skal give mulighed for sociale møder, afslapning og aktiviteter. Gode fællesarealer kan modvirke ensomhed og skabe fællesskab på tværs af alder og baggrund. Derfor bør de fælles opholdsarealer primært etableres på terræn i byrum, i kantzoner og i hævede gårdrum.

Udgangspunktet for placering af det fælles opholdsareal på terræn er vist i princippet på kortbilag 6 men afhænger endeligt af den konkrete udformning af arealerne, særligt for arealer med blandede funktioner, der også kan anvendes til forskellige typer af trafik.

Derudover kan der etableres fælles opholdsarealer på tagterrasser, når der sikres gode adgangsforhold for bebyggelsens beboere.

Det fælles torv og den gennemgående byrumsforbindelse

Det fælles torv bliver områdets centrale mødested, hvor udadvendte funktioner i bebyggelsen, såsom fælleshus, café og værksteder, understøtter fællesskab og det daglige liv. Disse funktioner skaber liv på torvet og inviterer både beboere og besøgende udefra ind i området. Placeringen af fællesfunktioner tager hensyn til vindkomfort og dagslysforhold for at sikre gode udendørs opholdsarealer ved fællesfunktionerne, jf. Bilag 24.

Torvet anlægges centralt i bebyggelsen som en del af den gennemgående byrumsforbindelse mellem stationsforpladsen og det rekreative forløb langs Smedeland.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for torvets indretning og udformning. Torvet opdeles i zoner, hvor mikroklima, dagslys og skyggeforhold er prioriteret. I midten af pladsen etableres et område, hvor der skal plantes træer, som ud over at give byrummet karakter også giver skygge på varme og solbeskinnede dage samt har en lægivende effekt i forhold til vindkomforten på pladsen. Omkring dette skabes rum til ophold, fællesaktiviteter og leg.

Torvet bidrager også til områdets klimasikring, da regnvand kan tilbageholdes i fordybninger ved skybrud. Denne løsning tilføjer byrummet en rekreativ og funktionel dimension.

Den planlagte udformning sikrer, at torvet bliver et attraktivt og levende byrum, hvor aktivitet, fællesskab og klimatilpasning forenes.



Figur 18: Visualisering, som viser det fælles torv og en del af bebyggelsen omkring torvet.

Gårdrum

Karrébebyggelserne danner rammer om fælles gårdrum. Gårdrummene skal fungere som opholds- og legearealer for områdets beboere og indrettes, så de understøtter både fællesskab og rekreation.

Hvert gårdrum opdeles i zoner, der tager højde for skygge- og vindforhold for at sikre de bedste rammer for ophold. Solrige og lægivende områder indrettes med elementer til ophold, fællesskab, leg og fysisk aktivitet for både børn og voksne.

Tættest på facaderne etableres en zone med private opholdsarealer i form af terrasser eller små haver til de enkelte boliger. Centralt i gårdrummet anlægges en fælles opholdszone med plads til leg, fælles opholdsmuligheder og eventuelt faciliteter som cykelparkering, drivhuse/orangerier og affaldshåndtering.

Indretningen af gårdrummene tager højde for mikroklimaet, hvor skygge- og vindforhold er afgørende for placeringen af opholdsarealer. Områder med sol og læ udnyttes til ophold, fællesskab og fysisk aktivitet for både børn og voksne.

Beplantningen består af mindre træer, buske og andre grønne elementer, der skaber en varieret og oplevelsesrig bebyggelsesstruktur. Samtidig bidrager beplantningen til biodiversiteten ved at give levesteder for insekter og fugle.

For at styrke fællesskabet skal gårdrummene bl.a. indeholde elementer til ophold samt til leg. Dertil kan gårdrummene indeholde pavilloner, overdækninger, samt orangerier o.a. Der skal tages hensyn til forskellige brugergruppers behov og interesser i udformningen af disse elementer.

Stierne i gårdrummene skal forbinde boligerne med opholdsarealerne og inviterer beboerne ud i det fælles anlæg.

Ved anlæg af gårdrummenes opholdsarealer etableres stier og gangmuligheder som forbinder opgange og opholdsarealer så beboerne inviteres ud i det fælles anlæg. Der etableres desuden trappe- og rampeanlæg ved de brede gårdrumsåbninger for at sikre tilgængelighed og en naturlig overgang mellem gader og gårdrum.

For at prioritere opholdsarealer på terræn placeres parkering primært i delvis nedgravede parkeringskældre integreret i plintene, hvilket hæver gårdrummene over gadeniveau. Niveauforskellen

må maksimalt være 1,2 m for at sikre tilgængelighed og sammenhæng i bebyggelsen.

Fælles tagterrasser

Som supplement til de fælles opholdsarealer på terræn kan der etableres tagterrasser til fælles ophold. For at sikre et godt mikroklima kan tagterrasserne indrettes med beplantning i plantekasser samt lægivende afskærmning. Derudover kan orangerier etableres for at skabe rum til længerevarende ophold. Tagterrasserne kan også indrettes med nyttehaver, der understøtter fællesskabet blandt beboerne.

Private udendørs opholdsarealer

For at sikre gode rammer for beboernes udeliv skal alle boliger have adgang til private udendørs opholdsarealer. Boliger i stueetagen skal have tilknyttede haver eller terrasser, mens boliger på øvrige etager skal forsynes med altaner. Dette gælder også for boliger med hævet stueetage, hvor opholdsarealerne kan etableres i en hævet form.

Der stilles varierede krav til størrelsen af de private opholdsarealer, afhængigt af boligernes størrelse. Kravene skal sikre, at beboerne har adgang til tilstrækkelige private udendørs opholdsrum, samtidig med at der reserveres plads til fællesarealer, der understøtter fællesskabet i området.

Kantzoner

Ved overgangen mellem bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder gader, stier og gårdum, skal der etableres kantzoner. Disse zoner skal formidle overgangen mellem bygning og byrum og understøtte både funktionelle og rekreative kvaliteter i området.

Kantzonerne er ikke klart afgrænsede, men udlægges mellem bebyggelsens facader og veje, stier og det fælles torv. Kantzonerne skal anlægges med forskellige bredder – afhængig af deres faktiske placering og den byrumsmæssige sammenhæng, som de indgår i. Kantzonerne kan være enten private, semioffentlige eller offentligt tilgængelige, og de kan anlægges både inden for og uden for byggefeltene.

Lokalplanens bestemmelser for kantzoner afviger enkelte steder fra de vejledende retningslinjer i *'Designprincipperne for Hersted Industripark'*, særligt i forhold til kantzonerne konkrete bredde, placering og orientering. Afvigelserne forekommer bl.a. omkring det fælles torv og langs den gennemgående byrumsforbindelse

(sti e) mellem stationsforpladsen og Smedeland. Fokus med afvigelserne er at skabe sammenhængende byrum, der imødekommer behov for både privathed, attraktive opholdsarealer og en levende bydel. Se kortbilag 8 med principper for kantzoner samt bilag 25a-25l for de enkelte kantzoner.

De reducerede dybder af kantzonerne forstærker den urbane karakter ved at erstatte dybe, private terrasser med smallere og mere åbne tiltag som siddetrapper ved boligerne, der skaber en uformel og offentlig overgang mellem bygningerne og gaderummene. Kantzonen indrettes med beplantning, opholdsmuligheder og cykelparkering, hvilket bidrager til en levende og imødekommende udtryk som bidrager positivt til byrummets kvalitet.

Ved optimering af kantzonerne frigives endvidere areal fra de ydre zoner, som i stedet anvendes til større og mere funktionelle fællesområder – både i karrernes gårdum og omkring bydelens centrale torv. Det bymiljø, der opstår langs den gennemgående byrumsforbindelse, får med de smallere kantzoner et mere bynært og oplevelsesrigt præg, hvor overgangen mellem offentligt og privat rum bliver mere flydende. Privatheden sikres dog fortsat ved, at de private dele af kantzonen hæves i niveau i forhold til det offentlige byrum.

Ydre kantzoner

Mod interne gader og byrum kan der etableres hævede terrasser, som giver mulighed for privat ophold i nær kontakt med bylivet. De bidrager samtidig til tryghed via princippet om 'øjne på gaden' (jf. Det Kriminalpræventive Råd).

Ved det fælles torv, stationsforpladsen og hjørnet mod Smedeland skal kantzoner ved fællesfunktioner og erhverv være niveau-frie i forhold til det offentlige byrum for at sikre tilgængelighed for alle og invitere besøgende inden for.

Hvor kantzonerne ikke indrettes til ophold, byrumsinventar eller specifikke funktioner, vil de fremstå beplantede og styrke områdets grønne udtryk.

Ydre kantzoner ved udadvendte funktioner – f.eks. ved det fælles torv, Smedeland og boligårnet (inden for byggefelt E) – skal have en offentlig eller semioffentlig karakter, som understøtter aktivitet og kontakt til stueetagens funktioner.

Opgangsforsat med detaljer ved indgangsdøre, siddemuligheder og cykelparkering samt hævede private terrasser med hække og læhegn opfattes som en naturlig del af facadebearbejdningen.

Samlet bidrager de ydre kantzoner til, at facader og gademiljø understøtter hinanden – netop fordi zonerne ikke afgrænses skarpt, men indgår som en integreret del af byrummet. De styrker både facadernes arkitektoniske udtryk og oplevelsen af et inviterende gademiljø. Set fra øjenhøjde skaber kantzonerne grøn variation og en levende kant mod byen.

Indre kantzoner

Mod bebyggelsens gårdum skal der etableres indre kantzoner mellem facaderne og de fælles opholdsarealer. Zonerne skal sikre kvalitetsfulde uderum med tilknytning til boligerne – enten som private terrasser eller haver.

De private opholdsarealer placeres nær facaden og afgrænses med beplantning, der markerer overgangen mellem privat og fælles. Denne grønne overgang bidrager til gårdummets samlede grønne udtryk og understøtter områdets biodiversitet.

De indre kantzoner kan indrettes med hække og beplantning, som sikrer privathed og skaber en rolig overgang til fællesarealerne. Hvor det er relevant, kan zonerne suppleres med belægning, belysning, cykelparkering eller adgangsarealer til brandredning. Kantzonerne fremstår som en integreret del af bebyggelsens overgang til det fælles rum og styrker både opholdskvalitet og det grønne præg i gårdmiljøet.

Beplantning og vindmiljø

Der er udført vindkomfort analyser i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. Vindkomfort har været et væsentligt parameter i forbindelse med disponering af bebyggelser og udearealer til ophold. Vindkomfort analyserne viser, at vindkomfort kriterierne for godt og behageligt udeophold er overholdt i hele lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer, at der ved centrale områder til udeophold etableres beplantning, som skal øge vindkomforten yderligere og samlet set bidrage til oplevelsen af det gode byliv. Beplantningen skal etableres i forbindelse med opholdsarealerne ved det fælles torv og boligårnet, i gårdum og kantzoner samt i zoner med træer, som angivet på kortbilag 6.

Beplantning og biodiversitet

Som beskrevet i Kommuneplan 2022 - 2034 og "Naturplan 2020" er det kommunens ambition at sikre biodiversiteten lokalt. Lokalplanen understøtter dette ved at stille krav til en grøn og frodig bebyggelse med fokus på grønne kantzoner og opholdsrum.

Beplantningen udføres hovedsagelig af hjemmehørende arter, der først og fremmest har en biologisk nytteværdi for lokalområdets insekter og fugle over hele vækstsæsonen, det vil sige marts til september. Nyttetærdien består i nektar, pollen, frugt og hjem til dyrelivet.

Beplantningen i kantzonerne og gårdrum skal bestå af bede med bunddække, stauder, buske og mindre træer i solitære punkter i varierede højder. Som supplement til beplantningen kan fugle-huse og insekthoteller være med til at understøtte og tydeliggøre biodiversiteten.

I zoner, hvor der skal plantes større træer, vil der være fokus på at fremme biodiversitet gennem anvendelse af robuste, hjemmehørende plantearter, som er velegnede til vækst i bymiljøet og bidrager med blomstring, nektarværdi og årstidsvariation, som understøtter både den økologiske værdi og den rumlige kvalitet og karakteren af det enkelte byrum.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for at sekundære bygnin-ger etableres med grønne tage, der udføres med sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter.

Støj

Området er udpeget til byomdannelsesområde og har til formål at udlægge området til blandede byfunktioner. Det skal sikre, at erhverv og boliger kan blandes, hvorved der kan skabes et mangfoldigt og integrerende byområde.

I henhold til planloven kan der kun planlægges for støjfølsom anvendelse, hvis planen, med bestemmelser om etablering af af-skærmningsforanstaltninger, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener jf. planlovens § 15 a, stk. 1.

Støjundersøgelserne viser, at det er nødvendigt at kunne benytte de to metoder der er for sådanne områder, for at sikre arealerne til fremtidig støjfølsom anvendelse. De to metoder omtales som henholdsvis huludfyldningsreglen eller byomdannelsesreglen.



Figur 19: Blomstrende planter øger biodiversiteten markant og sikrer gode levesteder for flere insekter.

Det skal pointeres, at det ikke er muligt både at anvende reglerne for byomdannelse og huludfyldningsreglen på én og samme tid – enten kan det ene regelsæt anvendes eller også det andet regelsæt med hensyn til ekstern støj fra den enkelte virksomhed. Det vil sige, at hvis et lokalplanområde bliver påvirket med ekstern støj fra en bestemt virksomhed, der ligger syd for lokalplanområdet, kan kun det ene regelsæt anvendes f.eks. huludfyldningsreglen. Det betyder dog ikke, at byomdannelsesreglerne derved ikke kan anvendes, hvis lokalplanområdet ligeledes bliver påvirket med ekstern støj fra en virksomhed, der f.eks. ligger vest for området. Hvis det således er mest hensigtsmæssigt at anvende.

Lokalplanen fastsætter bindende bestemmelser om støjisolering af de nye boliger. Desuden giver lokalplanen mulighed for etablering af støjafskærmning på terræn og i forbindelse med altaner og tagterrasser.

Generelt om støjreglerne

Huludfyldningsreglen

Planloven muliggør udlæg af støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger med videre kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15 a, stk. 1, der henviser til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 og 29.

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 er udtryk for den såkaldt "*huludfyldningsregel*", som blandt andet muliggør planlægning for ny boligbebyggelse i områder for blandede byfunktioner, når der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om støjisolering af de nye boliger (jf. Planklagenævnets afgørelse af 23. september 2020 med sagsnummer nr. 20/03225).

Huludfyldningsreglen og trafikstøj i byområder

Det fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "*Støj fra veje*", at i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse, kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "*huludfyldning*" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende støjfølsom anvendelse) under forudsætning af, at det sikres, at nedenstående støjgrænser for trafik fra veje overholdes (L_{den} (day-evening-night) dB):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: L_{den} 58 dB
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): L_{den} 46 dB
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: L_{den} 33 dB
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: L_{den} 38 dB
- Desforuden skal boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Huludfyldningsreglen og støj fra virksomheder i byområder

Det fremgår af Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "*Ekstern støj fra virksomheder*", at "*huludfyldningsregel*" ligeledes giver mulighed for at gennemføre nybyggeri, selv om de pågældende virksomheder giver anledning til støjbidrag, der er højere end de vejledende støjgrænser i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "*Ekstern støj fra virksomheder*", men ikke højere end det støjniveau, tilsynsmyndigheden har godkendt i en afgørelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Der kan således planlægges nye støjisolerede boliger eller tilsvarende støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen klart sikrer, at:

"Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau som er lavere end den vejledende grænseværdi i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove)," og

"Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støjisolerede konstruktioner)":

Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv.			
Områdetype	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00 lørdag kl. 07.00 – 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00 lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 – 07.00
Blandet bolig og erhverv	43 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)
Etageboligområde	38 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB(A)	28 dB(A)	23 dB(A)
Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed, bestemt over et referencetidsrum på 8			

Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv.
timer om dagen (dog kun 7 timer lørdage kl. 07 – 14 og 4 timer lørdage kl. 14 - 18), en time om aftenen og ½ time om natten. Der forudsættes en efterklangstid på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35 m ²

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: *"Ekstern støj fra virksomheder"*. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Den bygherre, der vil opføre boliger med videre i et støjbelastet område i henhold til disse regler, er ansvarlig for at byggeriet disponeres og projekteres således, at tabelens støjgrænser overholdes.

Hvis støjforholdene senere ændrer sig på de pågældende virksomheder, vil virksomheden være ansvarlig for nødvendig støjdemping efter miljøbeskyttelseslovens almindelige regler. Her kan de særlige foranstaltninger på de støjisolerede boliger forudsættes opretholdt.

Byomdannelsesreglen

Den østlige del af Hersted Industripark, er i Kommuneplan 2022 – 2034 udpeget til et byomdannelsesområde. Et byomdannelsesområde er et område, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

I byomdannelsesområder giver planlovens § 15 a, stk. 2 mulighed for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder kan overskrides i en periode, så der kan sættes gang i en gradvis omdannelse af området til støjfølsom anvendelse.

De vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder			
	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00 lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00 lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdag	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
Områdetype			

De vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder			
		kl. 07.00 – 22.00	
Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)
Kilde: Miljøstyrelsen vejledning nr. 5 fra 1984: <i>"Ekstern støj fra virksomheder"</i> .			

Tabel 1: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

Miljøstyrelsen anbefaler, at de vejledende grænseværdier kan lempes med op til 5 dB(A). I den første fase af byomdannelsen kan det dog efter en konkret vurdering være nødvendigt at lempe med mere end de 5 dB(A) i forhold til de vejledende grænseværdier. Det kan kun undtagesvis forsvares at lempe støjgrænserne med mere end 5 dB(A) for aften- og natperioden, da byomdannelsesområdets beboere har behov for hvile og søvn.

En lokalplan i et byomdannelsesområde kan således udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, såfremt det sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Lokalplanen i byomdannelsesområdet skal indeholde en redegørelse for hver af de virksomheder, som bidrager til støjbelastning af lokalplanens område, og beskrive hvilke realistiske foranstaltninger, der skal til, for at støjen i

løbet af overgangsperioden kommer ned på Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier jf. planlovens § 16, stk. 7.

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, så det sikres, at støjbelastningen både sundhedsmæssigt og miljømæssigt er acceptabel. Desuden gælder det generelt, at unødvendig støj skal undgås.

Tilsynsmyndigheden kan meddele påbud om støjdæmpning til virksomheder, der ikke er godkendelsespligtige, hvis de forårsager væsentlige støjulemp, jævnfør miljøbeskyttelsesloven § 42.

Byomdannelsesområdet kan også være påvirket af andre miljøforhold eksempelvis lugt, støv eller anden luftforurening, der giver anledning til væsentlige gener og ulemper for beboerne. Miljøstyrelsen anbefaler samme fremgangsmåde for disse gener som for støjgener med en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

Oplysningerne om virksomhederne skal så vidt muligt tilvejebringes i dialog med virksomhederne. Hvis en virksomhed ikke ønsker at medvirke til en dialog, må kommunen søge at skaffe de nødvendige oplysninger på anden måde.

Huludfyldningsreglen

Retningslinje 8.1 i Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034 definerer følgende om opholdsarealer i blandet bolig- og erhvervsområder:

”Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse, og skal som udgangspunkt anlægges på terræn. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.

Private opholdsarealer defineres som udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen f.eks. en privat altan, tagterrasse eller have.

Fælles altaner og fælles tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal, men kan i særlige tilfælde og efter en konkret arkitektonisk vurdering indgå i de fælles opholdsarealer”.

Albertslund Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger gælder for de private opholdsarealer.

Redegørelse for støj i lokalplanområdet

Trafikstøj

En stor del af lokalplanområdet er i dag støjbelastet af trafikstøj fra Smedeland og Nordre Ringvej, der løber henholdsvis øst og vest for lokalplanområdet samt fra Hersted Stationsvej (Vej A) og Valsevangen (Vej B). Se Figur 20.



Figur 20: Vejtrafikstøj – Facadestøjkort, L_{den} [dB], højeste støjniveau på facade.

Beregninger af støj fra veje viser, at der på udvalgte facader og opholdsarealer ud mod Nordre Ringvej og Smedeland ses støjniveauer på op til L_{den} 66 dB, mens der mod Hersted Stationsvej og Valsevangen ses støjniveauer op til L_{den} 63 dB, hvilket medfører overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB for følsom anvendelse. De øvrige facader kan overholde grænseværdien.

Dette betyder, at der skal iværksættes en række tiltag for at skærme udearealer og boliger mod støj fra vejen. Støjniveauet ligger på et niveau, hvor tekniske løsninger kan anvendes til at dæmpe støjen yderligere i facaderne, så de indendørs

støjgrænser overholdes i boligerne. Derfor skal der på de støjbelastede facader anvendes lydvinduer, støjdæmpende ventilationsvinduer eller lignende. På de fleste facader, der vender ind mod gårdrum, kan almindelige vinduer anvendes. Derudover kan der opsættes støjafskærmning ved opholdsarealer på terræn, tagterrasser og private tagterrasser.

Indretning af boligen

For at undgå særlige lydæmpende vinduer kan boligernes indretning planlægges, så antallet af beboelsesrum ud mod de støjbelastede facader minimeres. Hvis eksempelvis trapperum eller badeværelser placeres mod de støjende veje, vil der ikke være krav om lydæmpning med åbent vindue.

Alternativt kan boliger indrettes med mindst ét vindue per lejlighed mod en støjdæmpet facade. En fordelagtig løsning er at designe boligerne som gennemgående lejligheder, så de kan ventileres via en ikke-støjbelastet facade, eksempelvis mod gårdrummet.

Opholdsarealer

Beregninger af støjniveauer for vejtrafikstøj viser overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for følsom anvendelse, herunder boliger, for opholdsarealer flere steder ved de planlagte bebyggelser, særligt for arealer ud mod Nordre Ringvej, Smedeland og Hersted Stationsvej ses støjniveauer på op til L_{den} 68 dB. Dog overholdes grænseværdien på L_{den} 58 dB i bebyggelsernes gårdrum samt centralt i bebyggelsen. Se Figur 21 (næste side).



Figur 21: Vejtrafikstøj – Støjdbredelseskort L_{den} [dB] 1,5 m over terræn samt 1,5 m over tagterrasser.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" skal den vejledende grænseværdi altid overholdes på udendørs opholdsarealer i tilknytning til den følsomme anvendelse. Hvis de ikke kan overholdes, skal der etableres støjfaskærmning.

Albertslund Kommuneplan 2022–2034 definerer opholdsarealer i blandede bolig og erhvervsområder således: "Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse, og skal som udgangspunkt anlægges på terræn."

I henhold til Albertslund Kommunes definition kan et fælles opholdsareal også være offentligt tilgængeligt, mens private opholdsarealer defineres som udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, f.eks. en privat altan, tagterrasse eller have. Fælles altaner og fælles tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal, men kan i særlige tilfælde og efter en konkret arkitektonisk vurdering indgå i de fælles opholdsarealer.

Private opholdsarealer

Der er overskridelser af støjgrænserne i planområdet ved boliger langs de omkringliggende veje, og her er det nødvendigt at etablere afværgende foranstaltninger for at kunne etablere private opholdsarealer i disse områder. Alternativt kan de private opholdsarealer disponeres i karréernes gårdum som udgør en stille bagside.

Fælles opholdsarealer

Størstedelen af de fælles opholdsarealer overholder den vejledende grænseværdi for udendørs opholdsarealer på L_{den} 58 dB. Dog er der overskridelser ved gårdumsåbningerne, i yderområderne mod de større veje og ved enkelte tagterrasser. Huludfyldningsreglen skal derfor anvendes for trafikstøj for at disse arealer kan anvendes til fælles opholdsareal. Herudover muliggør lokalplanen opsætning af støjskærme.

På tagterrasser, der skal anvendes til udendørs opholdsarealer, skal grænseværdien på L_{den} 58 dB for boliger overholdes. Hvis de ikke kan overholdes, skal der etableres afværgeforanstaltninger/støjafskærmning.

Togtrafikstøj

Der er udført støjberegninger af togtrafikstøj fra letbanen, der forløber øst for lokalplanområdet i Glostrup Kommune.

Beregninger af støjniveauer for togtrafikstøj viser ingen overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på L_{den} 64 dB for følsom anvendelse på facaderne eller opholdsarealer med tilknytning til de planlagte bebyggelser. Se Figur 22/Figur 21 på næste side.



Figur 22: Togtrafikstøj 1,5 m over terræn samt 1,5 m over tagterrasser.

Miljøpåvirkning fra virksomheder i nærområdet

Der er vurderet på støjende aktiviteter fra nærliggende virksomheder i området. Virksomhederne er udvalgt på baggrund af en screening udført som en del af miljøvurderingen, som er udarbejdet i forbindelse med lokalplanen.

På baggrund af screeningen er der fundet ni virksomheder, som kan forventes at være i drift, når planen realiseres, og dermed kan medføre støj over de vejledende støjgrænser i planområdet. Desuden er der fundet én ejendom med flere forskellige virksomheder på Smedeland 9-13, hvor der er aktiviteter, der potentielt kan medføre støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i planområdet.

Der er udført beregning og vurdering af virksomhedernes støjpåvirkning ift. fremtidige boligers facader og potentielle udendørs opholdsarealer på terræn og tagterrasser.

Beregning og vurdering af den eksterne støj er udført for følgende virksomheder (se Figur 23 på næste side):

- New Era Publications International, Smedeland 20b

- B. S. Specialslanger, Smedeland 14
- JS Ventilation, Malervangen 9
- Hougaard og Koefoed A/S, Malervangen 11
- Saniona, Smedeland 26B
- Forskellige firmaer, Smedeland 9-13
- Molytex, Smedeland 12 + 16
- Snedkerierne og Tempogruppen, Smedeland 26
- Enemærke og Petersen, Smedeland 3



Figur 23: Kort, som viser placering af virksomheder, hvor der er udført vurdering af miljøforhold.

Resultatet af beregninger og vurderinger af støj viser, at støjgrænserne i planområdet er overholdt fra virksomhederne B. S. Specialslanger, JS Ventilation, Saniona, Enemærke og Petersen, Snedkerierne og Tempogruppen. For de øvrige virksomheder er der overskridelser af de vejledende støjgrænser i planområdet.

Referencer til oplysninger vedr. placering og styrke af støjklenderne hos virksomhederne fremgår af miljørapporten.

New Era Publications International, Smedeland 20b

Virksomheden, New Era Publications International, udfører trykkerivirksomhed. De støjkilder, der giver anledning til overskridelse af støjgrænserne ved de planlagte boliger udgør:

- Kørsel med bus i natperioden

Støj fra New Era Publications International kan afhjælpes, hvis virksomheden flytter ind- og udkørsel med bus om natten ud til vejen eller skifter til el-bus. Alternativt kan huludfyldningsreglen anvendes, og der skal i så fald etableres den nødvendige lydisolation af vinduerne. Støjgrænserne vil kunne overholdes på tagterrasserne, hvis der etableres en støjskærm på de terrasser, hvor maksimalværdien i natperioden er overskredet.

For at kunne overholde støjgrænsen på private udendørs opholdsarealer, kan der etableres støjafskærmning lokalt ved de enkelte haver og altaner. Eller der kan etableres en støjskærm langs skel til New Era Publications International. Alternativt kan der søges en aftale med virksomheden om at nedbringe støjen ved at ændre driften.

Hougaard og Koefoed A/S, Malervangen 11

Virksomheden, Hougaard og Koefoed A/S, er et maskinværksted som b.l.a. udfører lasersvejsning og pladebearbejdning. De støjkilder, der giver anledning til overskridelse af støjgrænserne ved de planlagte boliger udgør:

- Kørsel med gastruck i natperioden

Støjgrænser er overskredet med op til 5 dB fra Hougaard & Koefoed. Udskiftning af gastruck til en eltruck kan med stor sandsynlighed sikre overholdelse af støjgrænserne. Alternativt kan reglen om "huludfyldning" anvendes, således at der udføres passende lydisolation af de kommende boligfacader, så støjgrænser inden dørs kan overholdes dels med lukkede og åbne vinduer. Endvidere kan undtagelsesbestemmelserne om, at støjgrænserne fra virksomheder i byomdannelsesområder kan overskrides med op til 5 dB i en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år tages i anvendelse, hvis ikke huludfyldningsreglen bruges.

Forskellige firmaer, Smedeland 9-13

Der er flere forskellige virksomheder samlet på adressen:

- Køl & Frys Transport ApS, speditør
- Ackro ApS, post- og kurertjenester, lager og logistik

- Norisol A/S, kontor
- Recirk Aps, anlæg for omlastning af ikke-farligt affald
- Fugeservice Danmark ApS, kontor
- Multirevision Glostrup ApS, kontor
- Trans IT A/S, kontor
- Trans IT Logistics ApS, speditør
- Nanak Brød Aps, bager
- El-team.Pro ApS, speditør
- Multi Revision, kontor
- Vincentz AS Aps, engroshandel/kontor
- Henrik Sørensen Transport A/S, godstransport
- Dansk Tyrkisk Erhverv, kontor/forening
- Taxiterminalen, kontor

Følgende støjkloder fra de virksomheder, der er markeret med understregning, kan samlet medføre en overskridelse af støjgrænserne ved de planlagte boliger:

- Trafik til og fra virksomhederne samt af- og pålæsning af varer.

Det kræver, at der udføres en nærmere undersøgelse og beregning af støjen fra virksomhederne på Smedeland 9-13 for at kunne beregne støjbelastningen i lokalplanområdet. På tidspunktet for planens udarbejdelse er det varehåndtering, der kan være den primære årsag til overskridelserne af grænseværdien i planområdet. Da de beregnede overskridelser stort set ligger inden for 5 dB, kan det være muligt at anvende undtagelsesbestemmelsen om, at støjgrænser i byomdannelsesområder for virksomheder kan lempes med 5 dB over en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år. I forhold til støj på facader kan reglen om "huludfyldning" anvendes, således at der udføres passende lydisolation af de kommende boligfacader, så støjgrænser indendørs kan overholdes dels med lukkede og åbne vinduer.

Molytex, Smedeland 12 + 16

Virksomheden, Molytex, fremstiller plastikprodukter ved sprøjtestøbning og ekstrudering. De støjkloder, der giver anledning til overskridelse af støjgrænserne ved de planlagte boliger udgør:

- Afkast fra produktionen
- Kørsel

For at sikre overholdelse af støjkrav vurderes det nødvendigt at udføre lydisolerende tiltag for facader ud mod disse virksomheder, så støjkrav indendørs kan overholdes (regel om huludfyldning).

Alternativt kan det også være en mulighed at opsætte støjskærme ved skel til Molytex og ved private udendørs opholdsarealer, der ellers er støjbelastede. Ved etablering af støjskærm ved tagterrasser, hvor maksimalværdien i natperioden er overskredet, vil støjgrænser kunne overholdes på disse. Ligeledes vil det være muligt at afskærme altaner for støj f.eks. ved inddækning.

Støj fra parkering i konstruktion

Støj fra parkeringskældre betragtes som virksomhedsstøj i forhold til boligbebyggelse, dog ikke i forhold til arealer, hvor der er andre funktioner, f.eks. veje, fortove mv. Derfor er der foretaget en beregning og vurdering af støjen fra ind- og udkørsel af parkeringskældre ved nærmeste nabo, samt en vurdering af støjen i boligerne over parkeringskældrene.

Der er regnet på støj fra ind- og udkørsel fra en parkeringskælder i lokalplanområdet til facaden af den nærmeste bolig. Nedkørslen er valgt ud fra, at den er den tætteste beliggende nedkørsel ift. anden boligbebyggelse i inden for lokalplan området. Udkørslen fra parkeringskælderen er placeret med en afstand på ca. 15 m fra nedkørsel til boligbebyggelsen.

Beregningerne viser, at støjgrænserne for ekstern støj fra virksomheder overholdes for parkeringskældre. Det gælder både den bygningstransmitterede støj over parkeringskælderen og støjen på facader over for indkørslen til parkeringskælderen.

Støjafskærmning

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres støjskærme mod matrikel nr. 8bb Herstedøster By, Herstedøster (Molytex) og mod matrikel nr. 7bg Herstedøster By, Herstedøster (New Era Publications International), såfremt grænseværdier fra trafikstøj og virksomhedsstøj overskrides på udendørs opholdsarealer og facade. Der vil dog kun blive etableret støjafskærmning i det omfang, hvor den øvrige byomdannelse og etablering af bebyggelser ikke har haft en dæmpede virkning ift. vejtrafiktøj, eller hvor det ikke har været muligt at indgå aftale med virksomheder om at dæmpe støjen lokalt ved støjkilden, eller ved omlægningen af drift og aktivitet som har haft virkning på støjen.

Etablering af støjafskærmning på terræn er muligt i skel mod New Era Publications International og Molytex i det omfang, det er nødvendigt, samt ved gårdumsåbningerne og omkring private opholdsarealer. Al støjafskærmning på terræn skal fremstå æstetisk og arkitektonisk tilpasset, f.eks. ved beplantet, glas, listebeklædning eller lignende.

Støjafskærmning ved altaner og tagterrasser kan udføres ved hjælp af glasværn, pladeværn eller andre tætte materialer, der effektivt reducerer støjniveauet. For at sikre en harmonisk integration i bygningens arkitektur kan støjskærme udføres i samme primære facademateriale som den øvrige tagetage eller begrønnes for en mere æstetisk løsning. Støjskærme i form af altanværn må opføres i op til 1,5 m højde. Dog må der over altanværn opsættes glaspartier i en større højde, hvis det er nødvendigt af hensyn til overholdelse af støjkrav.

Opsummering om støj i lokalplanområdet

Vejtrafikstøj – facader

Beregninger af vejtrafikstøj viser, at den vejledende grænseværdi for boliger på L_{den} 58 dB overholdes i det meste af planområdet, hvor bebyggelse afskærmer for støjen, men der er overskridelser på de fleste facader ud mod de større omkringliggende veje.

Hvor der er overskridelse af de vejledende grænseværdier på facaden, skal disse udføres med ekstra isolering m.v. og vinduer udformes støjsolerende og med tekniske løsninger som sikrer at de vejleder grænseværdier kan overholdes indendørs med åbne vinduer.

Vejtrafikstøj – opholdsarealer

Der er overskridelser af støjgrænserne ved boliger langs de omkringliggende veje i planområdet, hvilket nødvendiggør etablering af afværgende foranstaltninger for at kunne anlægge private opholdsarealer i disse områder. Alternativt kan de private opholdsarealer placeres i karréernes gårdrum, som fungerer som en stille bagside.

Størstedelen af de fælles opholdsarealer i gårdrum og på tagterrasser overholder de vejledende grænseværdier. Der er dog registreret overskridelser ved gårdumsåbninger, i yderområderne mod de større veje samt ved enkelte tagterrasser. Her skal der etableres støjafskærmning, eller huludfyldningsreglen skal tages i anvendelse.

Banetrafikstøj

De vejledende grænseværdier for støj fra letbanen er overholdt i hele planområdet.

Virksomhedsstøj – facader

Resultatet af beregninger og vurderinger af støj viser, at støjgrænserne i planområdet er overskredet ift. nedenstående virksomheder:

- New Era Publications International, Smedeland 20B
- Hougaard og Koefoed A/S, Malervangen 11
- Smedeland 9-13. Forskellige firmaer
- Molytex, Smedeland 12 + 16

For at sikre overholdelse af støjkrav vurderes det nødvendigt enten at udføre lydisolerende tiltag for facader ud mod disse virksomheder, så støjkrav indendørs kan overholdes (regel om huludfyldning).

Virksomhedsstøj – opholdsarealer

Det kan også være en mulighed at opsætte støjskærme ved skel til New Era Publications International og Molytex og ved private udendørs opholdsarealer, der ellers er støjbelastede.

Ved etablering af støjskærm ved tagterrasser, hvor maksimalværdien i natperioden er overskredet, vil støjgrænser kunne overholdes.

Støj fra parkering i konstruktion

Beregningerne viser, at det bygningstransmitterede støjniveau i ovenliggende boliger, forventes at være overholdt. Beregningerne viser, at den eksterne støj ved omliggende boliger, forventes at være overholdt.

Teknisk Forsyning

Affaldshåndtering

Affald fra borgere 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.

Affald fra erhverv skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for erhvervsaffald samt den nationale lovgivning. Hvis erhverv er beliggende i samme bygning som boligerne, kan de benytte boligernes affaldsløsning. Hvis erhverv producerer mere end en almindelig husholdning i art og mængde, kan der stilles krav til, at affaldet skal håndteres særskilt og der skal derfor være plads til egne containere.

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald fra både borgere og erhverv.

Inden for lokalplanområdet opsættes der affaldsøer til dagrenovation samt kildesortering, se Figur 24.

Affaldsøer anlægges, så de er placeret med nem og naturlig adgang for beboerne. Albertslund Kommunes vejledninger, beskriver de nærmere retningslinjer for etablering af affaldsøer. Her fremgår blandt andet, at der som udgangspunkt maksimalt må være 50-70 m at gå for den enkelte beboer for at kunne komme af med sit affald. Det må forventes, at der minimum skal etableres en affaldsø pr. 100 husstande, hvis der etableres nedgravede affaldssystemer. Vejledningerne beskriver desuden krav til kørekurver for renovationskøretøjer.

For bebyggelsen i delområde 1A placeres affaldsløsningerne primært ved Hersted Stationsvej (Vej A) og Valsevangen (Vej B) samt Vej C og Vej D. I delområde 1B placeres affaldsløsningerne primært ved Valsevangen (Vej B) samt langs den del af Vej D, som løber øst om bebyggelsen mod kommunegrænsen til Glostrup Kommune.

Områder til samling af beboernes storskrald kan placeres i gårdrummene.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde. Det anbefales at tage kontakt til



Figur 24: Principdiagram for mulige placeringer af anlæg til affaldshåndtering. Se endvidere Kortbilag 9.

Albertslund Forsyning tidligt i projekteringsfasen for at sikre planlægningen og etableringen af fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR. Det anbefales at tage kontakt til HOFOR tidligt i projekteringsfasen for at sikre planlægningen og etableringen af vandforsyningen.

Belysning

Ved nyt byggeri skal der etableres aftaler med Albertslund Forsyning om belysningen af veje og eventuelle relevante offentligt tilgængelige stier, og det anbefales, at bygherre tidligt i processen tager kontakt til forsyningen.

Albertslund Kommune ønsker at bidrage til energioptimering, øget trafikssikkerhed 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 den eksisterende belysning i bebyggelsen optimeres med nye lyskilder og supplerende standere for at højne trykedsoplevelsen og muligheden for færden på alle tider af døgnet.

Eksisterende rør og ledninger

Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger. Tilslutning til elnettet sker efter forsyningselskabets regulativ. Ved omlægning af rør- og ledningsføringer skal bygherre indhente godkendelse hos den enkelte ledningsejer.

Skyggevirkning

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget studier af områdets lysforhold på forskellige tidspunkter af døgnet og året for at optimere bebyggelsesstrukturen i forhold til sollys. Se skyggediagrammer i bilag 28a – 28i. Der har været særligt fokus på dagslysets fordeling i bebyggelsen for at tilgodese forskellige formål og hensyn.

Skyggediagrammerne viser, at alle karréer og gadeforløb generelt har gode solforhold over en hel dagscyklus. Sammen med et gunstigt vindmiljø skaber dette gode forudsætninger for at indrette områdets ubebyggede arealer til forskellige former for ophold og aktiviteter.

Der er desuden taget hensyn til skyggepåvirkningen af de omkringliggende bygninger. Da alle boliger i området modtager dagslys fra mindst to retninger, vurderes lysforholdene som generelt

gode gennem hele dagen og året. Skyggepåvirkningen anses derfor ikke for væsentlig, da boligerne vil opleve tilstrækkeligt dagslys på tværs af døgn og årstider.

I forårs- og efterårsmånederne falder skyggerne fra bebyggelsen primært inden for lokalplanområdet. I morgentimerne rækker skyggerne dog mod de vestlige nabobebyggelser, mens de om eftermiddagen og tidligt på aftenen kastes mod Nordre Ringvej 129 i Glostrup og i mindre grad mod Smedeland 28.

I sommerperioden er skyggevirksomheden fra karrébebyggelserne minimal i forhold til naboområderne. Det er primært bebyggelsen på Nordre Ringvej 129, der vil opleve skyggepåvirkning i de sene aftentimer.

Skyggevirksomheden fra tårnbebyggelsen vurderes ikke at have en væsentlig effekt på Nordre Ringvej 129 sammenlignet med karrébebyggelserne, der når op i 6-7 etager. Skyggekastet fra tårnets øvre etager (8-12 etager) vil i aftenperioden bevæge sig vest for Nordre Ringvej 129. I denne periode vil tårnbebyggelsen dog kaste skygger mod boligområdet ved Blåmejsevej, men påvirkningen vurderes som mindre væsentlig. Da tårnets kontur er smal, vil skyggekastet flytte sig hurtigt i takt med solens bevægelse.

Samlet set vurderes skyggepåvirkningen fra lokalplanens fremtidige bebyggelser på de omkringliggende områder at være på et niveau, der er forventeligt i en tæt bymæssig kontekst. Det er primært bebyggelsen på Nordre Ringvej 129, der vil opleve skyggepåvirkning i de sene aftentimer.

LAR – Lokal afledning af regnvand

I "Naturplan 2020" er vand én af kommunens tre hovedværdier for at fremme klimatilpasningen.

Det er ikke tilladt at foretage aktiv nedsivning i Hersted Industripark blandt andet på grund af jordforurening. Kun passiv nedsivning er tilladt. En del af ejendommen Smedeland 22 er registreret som forureningskortlagt på vidensniveau 2 (V2).

I forbindelse med planforslaget er der udarbejdet en vandhåndteringsplan for delområderne 1A og 1B.

I delområde 1A skal der etableres lokale løsninger til regnvandshåndtering med et samlet forsinkelsesvolumen på ca. 920 m³. Løsningen kan bestå af en kombination af forskellige tiltag, herunder åbne regnvandsbassiner med en rekreativ funktion, der

integreres som fordybninger i bylandskabet og bidrager positivt til områdets udformning. Derudover kan nedgravede løsninger etableres under veje og stier.

I delområde 1B skal der ligeledes etableres lokale løsninger til regnvandshåndtering med et samlet forsinkelsesvolumen på ca. 180 m³. Her kan en kombination af flere tiltag anvendes, herunder en nedgravet løsning under veje og stier.

De eksisterende strømningsveje vil blive sikret i de fremtidige løsninger.

Spildevand og regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandsplan. Området ligger i et separatkloakeret opland. Spildevand fra området ledes i den offentlige spildevandskloak, mens overfladevand fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvandskloakken.

Albertslund Kommunes spildevandsplan indeholder rammer om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand. Spildevandsplanen fastsætter også den gældende afløbskoefficient for lokalplanområdet.

Afløbskoefficienten for området er fastsat i spildevandsplanen. Byudviklingsområdet har en afløbskoefficient på 0,5. Derudover er afløbskoefficienterne hhv. 1,0 for tagflader og tætbelægning, 0,8 for grus m. afstrømning og 0,0 for grønne arealer.

Der må maksimalt ledes regnvand svarende til 110 liter/sek./red. ha til den offentlige regnvandskloak fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 50 %.

Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes, eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplanområdet, som overskrider afløbskoefficienten. F.eks. i form af bassiner, grøfter eller render.

Det tillades ikke aktiv nedsivning af overfladevand i Hersted Industripark, eftersom der kan være jordforurening. Smedeland 22 og 8B er beliggende i et område, hvor jorden forventes at være lettere forurenet pga. længere tids påvirkning fra blandt andet trafik og industri. Smedeland 22 er forureningskortlagt på vidensniveau 2 i en del af ejendommens nordlige område.

Endvidere ligger størsteparten af Hersted Industripark i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Alle LAR-løsninger (lokal håndtering af regnvand) skal være udført med impermeabel (uigennemtrængelig) bund. Overfladevandet tilbageholdes i LAR-løsningerne, indtil der igen er plads i regnvandskloakken.

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

Bygningskonstruktioner kan indeholde tungmetaller eller andre miljøfarlige stoffer f.eks. fra facader af metal, zinktagrender og nedløbsrør, zinkinddækninger eller fra selve tagfladen. Det drejer sig ofte om ganske små mængder f.eks. tungmetaller, som hvis de udledes til regnvandssystemet, ophobes over tid i natur og kan blive til et stort fremtidigt miljøproblem.

Derfor skal man enten undgå at anvende byggematerialer, der afgiver miljøfremmede stoffer, ellers skal man rense regnvandet, før det ledes til offentlig regnvandskloak.

Derfor skal regnvand fra byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet f.eks. kobber, zink og tombak, renses inden det ledes til det offentlige regnvandskloaksystem, som udledes til et vandområde f.eks. St. Vejleå.

Hvis der anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, skal der i ansøgningen om tilslutningstilladelse til det nye byggeri, beskrives hvilke renseløsninger, der bliver anvendt til rensning af det forurenede overfladevand. Rensningen skal udføres inden for lokalplanområdet.

Skybrudssikring

Klimaplan 2050 opstiller de overordnede rammer for, hvordan skybrudsvandet skal håndteres i Albertslund Kommune.

Albertslund Kommune og HOFOR har fået udført en hydraulisk kortlægning af oversvømmelser i forbindelse med skybrud som en del af kommunens skybrudsplan. Den hydrauliske kortlægning viser, at hvis Albertslund Kommune sikres til en fremtidig 15 - 35-års regnvejrshændelse, vil der generelt være op til en 80 - 95 % reduktion i oversvømmelsesrisikoen.

Hersted Industripark skal derfor skybrudsikres således, at bygningerne skal kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrshændelse ved, at

- Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader,
- Der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller der skal skabes en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må *ikke* stille naboerne op- og nedstrøms dårligere end før byomdannelsen og
- Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.

Da udvikling af lokalplanområdet ikke må give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms lokalplanområdet ved en 100-års regnvejrshændelse, skal bygherre dokumentere, at byggeriet ikke udføres uhensigtsmæssigt. Desuden skal det sikres, at de fremtidige terrænforhold ikke ændres således, at oversvømmelsesforholdene på nabomatrikler forværres.

Lokalplanen stiller derfor både krav om og giver mulighed for en række løsninger til håndtering af regnvandet inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Jordforureningsloven

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

Der er gennemført jordforureningsundersøgelser af planområdet. På Smedeland 22 er der påvist forurening med klorerede opløsningsmidler og nedbrydningsprodukter i poreluften (den luft, der findes i jorden mellem jordpartiklerne), jord og grundvand. Der er også påvist forurening med oliestoffer i poreluften, og enkelte steder er der påvist forurening med tungmetaller i jorden.

På Smedeland 22 er den nordlige del af ejendommen registreret som forurenet efter jordforureningsloven (forureningskortlagt på vidensniveau 2).

Smedeland 22 og 8B er beliggende i et område, hvor jorden forventes at være lettere forurenet som følge af længere tids påvirkning fra blandt andet trafik og industri. Forurening under en bolig kan udgøre en risiko ved at fordampe og påvirke indeluften.

På Smedeland 22 er der konstateret klorerede opløsningsmidler og deres nedbrydningsprodukter i koncentrationer, der potentielt kan udgøre en risiko for indeluften i kommende boliger. Derfor er der behov for afværgetiltag for at reducere forureningen i et omfang, så den ikke udgør en sundhedsrisiko. Det forventes, at en stor del af forureningen i bygningernes fodaftryk vil blive fjernet ved afgravning i forbindelse med etablering af en nedgravet parkeringsløsning.

For at sikre, at mennesker ikke kommer i kontakt med forurenet jord, skal de øverste 50 cm af jorden i ubefæstede områder bestå af ren jord. Dette gælder for områder, der ikke er dækket af faste overflader såsom asfalt, beton eller bygninger.

Den del af bygge- og anlægsarbejdet, der skal udføres indendørs i det forurenede område (forureningskortlagt), kræver tilladelse i henhold til §8 i jordhåndteringsloven. Al jordhåndtering på både

Smedeland 22 og 8B skal som udgangspunkt koordineres med kommunen, da jorden som minimum forventes at være lettere forurennet.

Ved Naverland 26A-B er der en omfattende forurening med klorede opløsningsmidler, som har spredt sig dybt ned i det primære grundvandsmagasin og horisontalt flere hundrede m væk fra Naverland 26. Forureningsfanen i grundvandet befinder sig ca. 500 m fra Smedeland 22 og 8B og vurderes under de nuværende grundvandsforhold ikke at udgøre en risiko for byudviklingen i området.

Det forventes, at myndighederne vil stille krav om, at den forurenede jord skal fjernes i et omfang, så forureningen ikke udgør en risiko for menneskers sundhed, før der kan meddeles byggetilladelse. Der forventes ligeledes krav om, at 50 cm tykt lag ren jord på områder, som mennesker kommer i kontakt med.

Det forventes, at jordforureningen kan bortskaffes i forbindelse med anlægsarbejdet, så risikoen for menneskers sundhed efter realisering af planforslaget kan elimineres. Der vil være behov for overvågning i form af prøvetagning og rentbundsanalyser efter afgravningen af jord som dokumentation for, at forureningen er fjernet og ikke længere udgør en risiko for menneskers sundhed.

Ren jord må genanvendes på egen grund uden særlig tilladelse. Det vil som udgangspunkt ikke være muligt at indarbejde lettere forurennet jord på egen grund, medmindre der forinden kan indhentes tilladelse hertil efter miljøbeskyttelsesloven.

Hvis der under byggeriet og anlægsarbejdet konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks indstilles og Albertslund Kommune skal underrettes herom, jf. Miljøbeskyttelseslovens § 21 og de generelle bestemmelser i Jordforureningsloven.

Naturbeskyttelse

Der er ikke arealer inden for eller i umiddelbar nærhed af området, der er omfattet af international naturbeskyttelse (Natura 2000 mv.), national naturbeskyttelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 eller skovlovens § 28.

Bilag IV-arter

Efter besigtigelse af planområdet er det vurderet, at der ikke er habitater, herunder yngle- eller rasteområder, for bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Planlægningen påvirker ikke Natura 2000-områder.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021.

Der er forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder f.eks. i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven, lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023.

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. Kroppedal Museum oplyser i den forbindelse, at der ikke er registreret fund af arkæologisk interesse i området.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang der berører fortidsminder, 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.

Grundvandsbeskyttelse

Hele lokalplanområdet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI-område). I nitratfølsomme områder sker der stor grundvandsdannelse, og området er særligt følsomt over for forurening. På disse arealer vil kommunen stille særlige tekniske krav til forsinkelses anlæg, så nedsivning af regnvand undgås.

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresse. Lokalplanen udlægger ikke området til aktiviteter med risiko for forurening af grundvandet.

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 tømidler og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

I henhold til planlovens § 15 a og § 15 b må en lokalplan kun udlægge arealer til miljøfølsom anvendelse for eksempel boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål, hvis lokalplanen sikrer den fremtidige anvendelse mod støj, lugt, støv og anden luftforurening. Dette skal gøres i form af bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger og/eller med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering.

Bestemmelser i lokalplanen sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje bliver overholdt både indendørs og på udendørs opholdsarealer.

Støj fra virksomheder skal i henhold til afsnittet om byomdannelse overholde de vejledende grænseværdier i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Miljøstyrelsen anbefaler samme fremgangsmåde for lugt- og støvgener samt anden luftforurening som for støj fra virksomheder med en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Albertslund Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde i byfingrene. Området ligger inden for det stationsnære kerneområde. Fingerplanen åbner mulighed for, at der kan ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur for at styrke den kollektive trafik og begrænse udlægning af ny byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2022 – 2034

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområderne BE10 – *Stationsbyen* og C10 – *Stationsbyens centerområde* i Kommuneplan 2022-2034.

BE10 – Stationsbyen	
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	43,0 m
Maks. antal etager	12,00
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	3
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Butikker med særligt pladskrævende varer Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: " <i>Ekstern støj i byomdannelsesområder</i> ".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret

	arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. Inden for rammen	Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark fra 1964

C10 – Stationsbyens centerområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	43,0 m
Maks. antal etager	12,00
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	3
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Bydelscenter Publikumsorienterede serviceerhverv Område til offentlige formål Daginstitutioner Kulturelle institutioner
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives et særligt arkitektonisk udtryk.
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark fra 1964

Kommuneplan 2022 – 2034 har blandt andet retningslinjer for:

- Byomdannelsesområdet i den østlige del af Hersted, hvori Smedeland 22 og Smedeland 8b er beliggende.
- Områder med blandet bolig- og erhverv, dvs. blandede byfunktioner.
- Parkeringsnorm, herunder delebilsordninger i det stationsnære kerneområde for bebyggelser med minimum 75 boligenheder, parkering i konstruktion og for cykelparkering
- Opholdsarealer, herunder private og fælles opholdsarealer og den procentvis andel heraf i forhold til bebyggelsens antal etager.
- Bynatur – hvor der i forbindelse med byudvikling for så vidt muligt skal sikres let adgang til grønne områder, og det samlede areal af bynatur skal fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2022 – 2034. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2022 – 2034, der ændrer følgende:

- At retningslinje 6.3 ændres, så andelen af mindre boliger mellem 45 og 54 m² udgør 10 % af standardboligerne og at konkrete bestemmelser for særlige boligkoncepter kan fastlægges i lokalplanen, så de særlige konceptboliger maksimalt udgør 20 % af boligetagearealet med en gennemsnitsstørrelse på 60 m², mindstestørrelse på 50 m² og hvor der etableres fællesareal svarende til mindst 5 % af boligarealet.
- Den maksimale bygningshøjde for byggeri i 6 etager øges fra 24 til 26,2 m, der i lokalplanen alene muliggøres ved andre tagformer end flade tage og når den maksimale facadehøjde ikke overstiger 24 m.

Kommuneplantillæg 6 er derfor blevet udarbejdet. Tillægget muliggør en øget bygningshøjde til 27 m ved andre tagformer end flade tage og at andelen af små boliger mellem 45 og 54 m² kan overstige 10 % af boligerne inden for byggefelt A-D.

Lokalplan 5.13 er derudover i overensstemmelse med alle øvrige retningslinjer i Kommuneplan 2022 – 2034 og kommuneplanrammerne.

Planstrategi 2024 – Albertslund for alle

Hersted er i Albertslund Kommunes Planstrategi 2024 - *Albertslund for alle* udpeget som et område med udviklingsmuligheder. Planstrategien beskriver, hvordan letbanen gør Hersted til et nyt omdrejningspunkt i Albertslund. Området omkring letbanestationen bliver et centralt udgangspunkt for den nye byudvikling. Letbanestationen giver nye muligheder for et blandet byområde for boliger og erhverv beliggende mellem skov og letbane. Der bliver både plads til nye typer erhverv og boliger til nye borgere, der sammen med de oprindelige albertslundere kan skabe en ny og spændende udvikling for hele byen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Planstrategi 2024.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 – *Hersted Industripark*. Den del af Byplanvedtægt nr. 5, der ligger inden for lokalplanens delområde 1A og 1B, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen jf. planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 24.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan 5.13 Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8B foretaget en gennemgang af servitutter for delområde 1A og 1B for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Servitutter, der ophæves, fremgår af lokalplanens § 18. Servitutteredegørelserne fremgår af bilag 32 og 33.

Klimastrategi

Albertslund Kommune stiller krav om, at nye lokalplanområder fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning.

Træer

Træer kan være med til at håndtere øgede nedbørsmængder og fremtidens hyppige hedebløge. Ved at plante træerne i rodvenlige bærelags-systemer eller bærelagsopbygninger (gartnermakadam) sikres træerødderne ilt og vand, så træerne kan få den alder og størrelse, der skal til for at være en effektiv og forskønnende løsning i klimatilpasning af et byområde.

Ved nyanlæg og større ombygninger skal bygherre gennem modkørsler for skybrud dokumentere, at det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

Kommunen ser gerne, at der etableres løsninger til lokal håndtering af regnvand, hvor overfladisk tilbageholdelse af regnvand indgår som et rekreativt element i form af f.eks. grøfter og render, som kan forsinke overfladevand inden, det ledes ud i regnvandskloakken. Parkeringsarealer kan ligeledes indrettes til håndtering af overfladevand fra større regnvejrshændelser.

Regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvandshåndtering kan indgå i beregning af lokalplanens opholdsareal, hvis de udføres, så de kan benyttes til rekreative formål.

Handicappolitik

Albertslund Kommunes Handicappolitik 2024 - 2026 tager udgangspunkt i et relationelt handicapbegreb. Det vil sige, at handicap defineres i forhold til de omgivelser, som personen med en funktionsnedsættelse indgår i. Tilgængelighed muliggør deltagelse i fællesskaber. For mennesker med funktionsnedsættelse er det ikke altid givet, at det er helt så ligetil, hvis omgivelserne ikke er indrettet eller udformet på en måde, som gør det muligt. Derfor arbejder Albertslund Kommune i lokalplanlægningen for at fremme fysisk tilgængelighed og bevægelsesfrihed i nærmiljøet og byen generelt.

Tilgængelighedskravene til bygninger, friarealer, opholdsarealer, mv. fastlægges i gældende bygningsreglement. Albertslund Kommune har også opmærksomhed på forhold for mennesker med funktionsnedsættelse ved udstedelse af byggetilladelser.

Grønne tage

De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenerter og bidrager til at øge biodiversiteten. Grønne tage optager en del af nedbøren, som falder på taget, og samtidig kan de grønne tage forsinke regnvandet ved voldsomme regnskyl. Grønne tage kan ligesom træer være med til at minimere varmeeffekten i byerne.

Afgørelse om miljøvurdering

Afgørelse om miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 03/01/2023, indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering jævnfør miljøvurderingsloven § 8, stk. 1, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening for at finde ud af, om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes jævnfør miljøvurderingsloven § 8, stk. 2.

Albertslund Kommune har vurderet, at forslag til lokalplan er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jævnfør § 8, stk. 1.

Forslag til lokalplan er derfor vurderet at være miljøvurderingspligtig uden en forudgående screening, og Albertslund Kommune har foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold jf. § 11, der har været i høring hos berørte myndigheder.

Der er således udarbejdet en miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene som offentliggøres samtidig med fremlæggelsen af nærværende forslag til lokalplan.

Bestemmelser

I henhold til "Bekendtgørelse om Lov om planlægning" (LBK nr. 572 af 29. maj 2025 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Bemærkninger

1.1

At omdanne området til en varieret og oplevelsesrig bydel med blandede byfunktioner.

1.2

At sikre trygge vej- og stiforbindelser via områdets bebyggelsesstruktur, der koncentrerer bylivet på de offentligt tilgængelige veje og passager.

1.3

At sikre en gennemgående byrumsforbindelse på tværs af lokalplanområdet mellem det planlagte rekreative strøg ved Smedeland mod vest og stationsforpladsen mod nordøst.

1.4

At sikre, at bebyggelsen får karakter af karrébebyggelser, der omkranser gårdrum, men med én eller flere åbninger i fuld højde imellem gård- og gaderum.

1.5

At sikre et offentligt tilgængeligt fælles torv centralt i området, der kan være lokalt mødested for bydelen.

1.6

At sikre, at området får grønne kvaliteter ved indretning af kantzoner samt by- og gårdrum med beplantning.

1.7

At sikre opholds- og legearealer for boligerne i karréernes gårdrum.

1.8

At fastlægge bebyggelsens arkitektoniske hovedtræk med henblik på at sikre skift i facader, højder, farver og forskydninger, så bebyggelsen i kvarteret fremstår som en varieret bebyggelse.

Note: Inden for lokalplanområdet er der udlagt i alt 5 byggefelt (byggefelt A, B, C, D og E), som hver indrettes til 1-2 karréer.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene, matr. nr. 6i, 7bb, 8av, 8cb og 8co samt vejlitra 7000y, alle Herstedøster By, Herstedøster, samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.

2.2

Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1A, 1B, 2 og 3, som vist på kortbilag 1.

2.3

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1A og 1B må kun anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, herunder publikumsorienteret serviceerhverv, samt offentlige formål i form af en daginstitution.

3.2

Delområde 2 må kun anvendes til privat fællesvej.

3.3

Delområde 3 må kun anvendes til offentlig vej og fællesanlæg for grundejerforeningen, jf. afgrænsningen vist på bilag 32.

§ 4 Udstykning

4.1

Inden for delområde 1A og 1B må der kun ske udstykning i delområdegrænserne samt i overensstemmelse med de på kortbilag 2 viste udstykningsprincipper.

4.2

Yderligere udstykning inden for delområde 1A og 1B må ikke gennemføres, medmindre kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde giver tilladelse til udstykning.

Bemærkninger

Bemærkninger

Note: Områdets overordnede anvendelser er boligformål, erhvervsformål og offentlige formål. Herunder må der etableres adgangs- og stiforbindelser, parkering, opholds- og friarealer, anlæg til håndtering af overfladevand osv. Fællesfaciliteter til boligerne omfatter bl.a. fælleshus og fællesrum. Serviceerhverv og publikumsorienteret serviceerhverv omfatter bl.a. frisør, tandlæge, klinik og café.

Bemærkninger

Note: Der må ske mindre skelreguleringer i forhold til de viste udstykningsprincipper. Udstykningsprincipperne skal tage hensyn til bl.a. adgangs- og forsyningsforhold samt de konkrete bebyggelses udformning.

Bebyggelsens omfang

Delområde 1A

5.1

Inden for delområde 1A må bebyggelsens etageareal ikke overskride 75.000 m².

Til etageareal medregnes ikke:

- Den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen.
- Åbne altaner.
- Affaldsrum i terrænniveau.
- Sikringsrum til sikringsrumspligtige bygninger med forskriftsmæssig størrelse samt offentlige beskyttelsesrum, der er myndighedsgodkendte.
- Hemse med et areal på indtil 4,5 m².
- Udvendige trappers og altanganges projektion på terræn.
- Udvendige brandtrapper (flugtvejstrapper).

For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, hønsehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes kun den del af arealet, der overstiger:

1. 20 m² pr. bolig ved etageboligbebyggelser og ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.
2. 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal ved andre bebyggelser, herunder erhverv og institutioner, dog medregnes garage- og udhusarealer i kælder eller gårdkælder ikke.
3. Ved fælles vægge mellem rum, der skal medregnes til hvert sit etageareal, måles til midten af væggen, idet der dog ved fælles vægge placeret over skel måles til skellinjen.

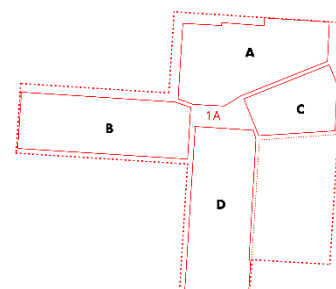
5.2

Inden for delområde 1A skal bebyggelsen fordeles på byggefelterne A, B, C og D med følgende rammer for maksimale etagearealer (se kortbilag 4 og Figur 25):

- Byggefelt A: max. 25.000 m²

Note: Beregningsreglerne tager udgangspunkt i bygningsreglementet, BR18, § 455, som er gældende på tidspunktet for planens vedtagelse.

Mindre bygninger til f.eks. affald, cykler og lignende i gårdrum opført på plint betragtes som udgangspunkt også som værende på terræn.



Figur 25: Byggefelter inden for delområdet 1A.

- Byggefelt B: max: 23.100 m²
- Byggefelt C: max. 11.000 m²
- Byggefelt D: max. 23.000 m²

5.3

Dog kan der udover byggemuligheden fastlagt i §§ 5.1-5.2 etableres etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til portåbninger (jf. § 5.4), ikke-udnyttede udnyttelige tagetager (jf. § 5.19), tekniske anlæg (jf. § 5.20), støjafskærmede private opholdsarealer (jf. § 6.29).

5.4

Inden for byggefelterne A, B, C og D må der etableres op til 11 portåbninger mellem bebyggelsernes gade- og gårdrum, der hver kan have et etageareal på maks. 150 m² udover etagearealet angivet i § 5.1. Heraf må der inden for de enkelte byggefelter etableres følgende maksimale antal portåbninger:

- Byggefelt A: 3 portåbninger
- Byggefelt B: 3 portåbninger
- Byggefelt C: 2 portåbninger
- Byggefelt D: 3 portåbninger

Portåbninger må indrettes til åbninger imellem gade- og gårdrum, cykelparkering og lignende. Portåbninger må etableres i op til 2 etager.

Delområde 1B

5.5

Inden for delområde 1B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 200 % (se kortbilag 3 og Figur 26).

Delområde 2

5.6

Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde 2.

Delområde 3

5.7

Inden for delområde 3 må der ikke opføres bebyggelse bortset fra mindre pavilloner og overdækkede mødesteder til fælles formål samt busskure.

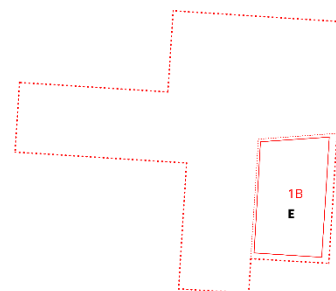
Delområde 1A og 1B

Bebyggelsens placering

5.8

Note: Med fastlæggelse af maksimum etagearealer sikres mulighed for, at en mindre del af etagearealerne (10 %) kan flyttes fra ét byggefelt til ét andet, dog fortsat under betingelse af, at det samlede maksimale etageareal ikke overstiger 75.000 m², jf. § 5.1.

Note: Beregningsreglerne i § 5.1 (på baggrund af bygningsreglementet) finder anvendelse forud for, at der kan etableres etageareal udover det, der er nævnt i § 5.1.



Figur 26: Byggefelt inden for delområde 1B.

Note: Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at bebyggelsen opføres i en karréstruktur, der danner fælles gårdrum i midten.

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, i princippet som vist på kortbilag 3. Bebyggelserne skal opføres omkring hvert sit gårdrum.

Uden for byggefelterne må der opføres mindre bygninger (jf. § 5.10) samt tekniske anlæg så som affaldsstationer og transformerstationer (jf. §§ 10.31 og 10.32).

5.9

Husdybden til boliger må ikke overstige 13 m.

Undtaget herfra er bebyggelse inden for byggefelt E (tårnet), som vist på kortbilag 4, hvor husdybden ikke må overstige 20,0 m.

Desuden kan der punktvis på facadestækninger på op til 20 m indrettes boliger, hvor husdybden ikke må overstige 14 m.

5.10

Inden for areal til fælles torv, vist på kortbilag 6, må der etableres mindre bygninger så som pavilloner, overdækkede mødesteder til fælles formål og lignende.

Mindre bygninger på det fælles torv vurderes som 'mindre', indtil en samlet størrelse på i alt op til 100 m².

Inden for zone til træer, som vist på kortbilag 6, må der dog kun etableres op til 50 m² mindre bygninger og kun under hensyntagen til stier (jf. § 8.8) og træer (jf. § 10.28).

Bygningshøjder

5.11

Bebyggelse må opføres med maksimale bygningshøjder som angivet på kortbilag 4.

Herudover må der etableres andre tagformer end flade tage med en ekstra højde på op til 3 m. For bebyggelse i 6 etager gælder, at facader må have en maks. højde på 24 m.

I bygningshøjden medregnes ikke tagterrasser med tilhørende værn og lignende, trappe- og elevatorårn jf. § 5.20, drivhuse/orangerier på tage af bygninger i maksimalt 5 etager, hvor drivhuset/orangeriet udføres i glas med en maksimal højde på 4 m og indrykket mindst 1,5 m jf. § 5.19, samt tekniske anlæg og installationer, jf. § 5.20.

Bebyggelsens højde skal måles fra niveauplan, som fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandling.

Der må etableres tagterrasser udover det etageantal, som er angivet på kortbilag 4. Det gælder dog ikke bebyggelse med 6 til og

med 12 etager, hvor der ikke må etableres tagterrasser oven på den øverste etage.

5.12

Bebyggelsen skal udføres med varierende bygningshøjder med skift i etageantal. Byggefelterne A, B, D og E skal for hver karré indeholde mindst 2 skift i etageantallene og byggefelt C skal indeholde mindst 1 skift i etageantallet. Se Figur 27.

Åbninger og passager

5.13

Ved hvert af byggefelterne A, B, C og D skal der etableres mindst to brede gårdumsåbninger i fuld facadehøjde, og ved byggefelt E skal der etableres fire brede gårdumsåbninger i fuld facadehøjde som vist i princippet på kortbilag 6.

Ved byggefelt A, B, D og E skal de brede gårdumsåbninger hver have en bredde på mindst 9,0 m og ved byggefelt C en bredde på mindst 6,0 m.

Gårdumsåbningerne kan dog skærmes, hvis det er nødvendigt af hensyn til overholdelse af krav til støj på opholdsarealer eller på facader m.v. Se desuden §§ 6.33 og 11.1 om støjafskærmning.

5.14

Ved hvert af byggefelterne A, B, D og E skal der sikres passager på tværs af byggefeltet som vist på kortbilag 5.

Tilbagetrækninger

5.15

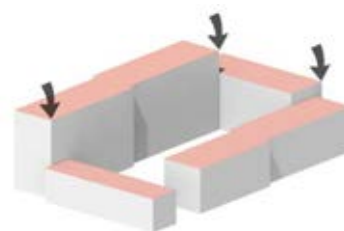
Bebyggelse inden for hvert af byggefelterne A, B, C, D og E skal udføres med:

- Tilbagetrukne etager (ved bebyggelse i 6-7 etager), jf. § 5.16.
- Tilbagetrækning af bygningshjørner mod stationsforpladsen, jf. § 5.17 og
- Tilbagetrækning af udvalgte gavle, jf. § 5.18.

5.16

Facaders 6. og 7. etage skal på mindst én side trækkes mindst 1,5 m tilbage i vandret plan fra facadelinjen under 6. etage.

For bygninger med nord- eller nordvestvendte facader mod stien på strækningen mellem e1 og e2 (vist på kortbilag 5) skal facaders 6. og 7. etages tilbagetrækning være mod stien (gennemgående byrumsforbindelse).



Figur 27: Varierende bygningshøjder med skift i etageantal (her vist med 3 skift - pilene angiver, hvor selve skiftene er). Dette sikrer, at bebyggelsen samlet set opleves med varieret skala. Skift i etageantal skal herudover give mulighed for at forøge solindfaldet i gårdrummene og i boligerne.

Note: For bestemmelser om tilbage-
trækning af bebyggelse inden for
byggefelt E (tårn), se §§ 6.34-6.49.

For bygninger med nord- eller østvendte facader mod vejforløb D1-D3 skal facaders 6. og 7. etages tilbagetrækning være mod vejen.

Undtaget er tårnbebyggelse i 12 etager i byggefelt E, hvor facaden disponeres i henhold til § 6.34 og efter principperne som vist på bilag 23a-23f.

På øvrige facader kan tilbagetrækning ske under hensyntagen til at sikre de bedst mulige lysforhold i gårdrum og i omkringliggende boliger.

Arealet, der fremkommer ved tilbagetrækningerne, må anvendes som privat tagterrasse.

Alternativt til tilbagetrækningerne kan der i stedet etableres en tagform med tagfod ved facadelinjen under 6. etage og tagflade i skæringen mellem overside af 6. eller 7. etage mindst 1,5 m i vandret plan tilbage fra facadelinjen under 6. etage. Se Figur 28.

5.17

Bebyggelse inden for byggefelt A (vist på kortbilag 6) skal på hjørnet mod stationsforpladsen etableres med en hjørneafskæring. Facadelængden på afskæringen skal være mindst 6 m.

5.18

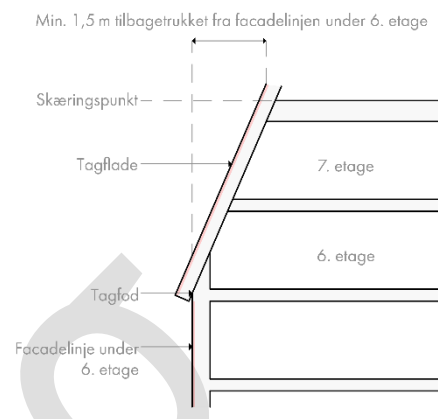
Der skal etableres tilbagetrækninger af bebyggelse ved udvalgte gavle som vist på kortbilag 6. Tilbagetrækningen skal være mindst 1,0 m fra den øvrige facadelinje.

Tagformer

5.19

For tage gælder følgende bestemmelser:

- Tage må kun udføres med følgende tagformer:
 - o Fladt tag, som vist på bilag 18a,
 - o Ensidig taghældning, som vist på bilag 18b.
 - o Saddeltag, som vist på bilag 18c.
 - o Mansardtag, som vist på bilag 18d.
- Den enkelte karré skal have samme tagform hele vejen rundt. Undtaget er dog følgende:
 - o Tage på facadeafsnit (jf. § 6.1) i højst 3 etager.
 - o Tage på facadeafsnit i 7 etager.

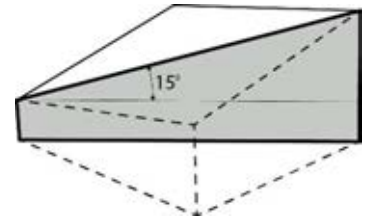


Figur 28: Alternativ tagform med tagfod ved facadelinjen under 6. etage og tagflade i skæringen mellem overside af 6. eller 7. etage mindst 1,5 m i vandret plan tilbage fra facadelinjen under 6. etage. Se Figur 28.

Note: Et mansardtag består af tagflader med to forskellige taghældninger, hvoraf den nederste tagflade er den stejleste, og hvor den øverste tagflade enten har en mindre eller ingen hældning.

Note: Med 'samme tagform' er det fortsat muligt at lave forskellige hældninger inden for samme tagtypologi. Tilbagetrækning af øverste tagetage anses ikke som en del af tagformen.

- o Bebyggelse inden for byggefelt E (tårnet), som skal udføres med diagonal, ensidig taghældning (se Figur 29). Se desuden § 6.34 om tårnets udformning.
- o Tage på trappetårn/elevatortårn.
- o Flade tage på facadeafsnit helt/delvist indrettet med en tagterrasse.
- o Tag på drivhuse/orangerier på flade tage.



Figur 29: Taghældning på bebyggelse inden for byggefelt E (tårnet).

På facadeafsnit i 6 og 7 etager må ensidigt hældende tage kun etableres, hvis den facade, der går op til tagets højeste punkt (tagryggen), er trukket mindst 1,5 meter tilbage fra facadelinjen på de underliggende etager, jf. § 5.16.

Tage med ensidig hældning må kun have en hældning mellem 8 og 45 grader målt fra vandret plan.

- Inden for hvert af byggefeltene A, B og D må der ved andre tagformer end flade tage og tage med ensidet taghældning etableres ikke-udnyttede tagetager med et etageareal på op til 2.000 m² udover etagearealet fastlagt i § 5.1.
- Inden for byggefelt C må der ved andre tagformer end flade tage og tage med ensidet taghældning etableres ikke-udnyttede tagetager med et etageareal på op til 1.000 m² udover etagearealet fastlagt i § 5.1.
- Tage må udføres med tagudhæng på maks. 0,5 m (målt vandret).

Inden for byggefelt A-D skal mindst 10% af bebyggelsen eller mindst en karré udføres med andre tagformer end flade tage. Dog er undtaget tage ved facadeafsnit med højst 3 etager.

5.20

For tekniske anlæg og installationer på tage gælder følgende:

- Tekniske installationer på tage skal som minimum indrykkes i forholdet 1:1 mellem installationens højde og afstanden til facadeflugt.
- Inden for hvert af byggefeltene A, B, C og D må der højst to steder etableres op til 25 m² etageareal til tekniske installationer på tage udover etagearealet fastlagt i § 5.1. Se desuden § 6.19.
- Elevatortårne og trappehuse må udføres i facadelinjen. Se desuden §§ 6.6 og 6.21.

Note: Hvis tagetagers areal, som ikke i forvejen er medregnet i etagearealet, skal udnyttes til beboelse, kræver det en byggetilladelse.

Note: Beregningsreglerne i § 5.1 (på baggrund af bygningsreglementet) finder anvendelse forud for, at der kan etableres etageareal udover det, der er nævnt i § 5.1.

Adgange til boliger

5.21

Alle opgange skal udføres som gennemgående. Dog må opgange udføres med adgang fra kun den ene side af bygningen, hvis opgangsdør er placeret i en portåbning ind til gårdrummet.

Særlige boligkoncepter

5.22

Op til 20 % af etagearealet på 75.000 m² jf. § 5.1 til boligbyggeri inden for delområde 1A må anvendes til boliger, der indgår i særlige boligkoncepter med en mindre gennemsnitsstørrelse og mere fællesareal end de øvrige boliger.

Særlige boligkoncepter må kun etableres inden for de nordøstlige dele af delområde 1A i princippet som vist på kortbilag 3. Dog må særlige boligkoncepter højst udgøre 35 % af de maksimale byggemuligheder inden for hvert af byggefeltene (angivet i § 5.2).

Boliger i særlige boligkoncepter skal samles i grupper af mindst 20 boliger omkring fælles opgange.

Boligstørrelser

5.23

Ingen bolig må være mindre end 45 m² bruttoetageareal.

For boliger i særlige boligkoncepter beregnes etagearealet samlet for bruttoetageareal af boligen plus bruttoetagearealet af boligens andel af det indendørs fællesareal, der deles med andre boliger jf. § 5.28.

Boliger i særlige boligkoncepter må ikke være mindre end 50 m².

5.24

Gennemsnitsstørrelsen på boligerne inden for hvert af delområderne 1A og 1B skal være minimum 80 m² bruttoetageareal.

Dog gælder, at boliger i særlige boligkoncepter kan have et gennemsnitligt bruttoetageareal ned til 60 m² samlet for det private boligareal plus boligens andel af indendørs fællesareal jf. § 5.28.

5.25

Højst 10 % af boligerne inden for hvert af delområderne 1A og 1B må have en størrelse på 45-54 m² bruttoetageareal. Dog er boliger i særlige boligkoncepter jf. § 5.22 undtaget.

5.26

Til hver enkelt bolig skal der være depotrum med følgende minimumsstørrelser:

- For boliger op til $90 \text{ m}^2 = 3 \text{ m}^2$ i frit gulvareal.
- For boliger mellem 90 og $110 \text{ m}^2 = 4 \text{ m}^2$ i frit gulvareal.
- For boliger over $110 \text{ m}^2 = 5 \text{ m}^2$ i frit gulvareal.

5.27

Op til 20 % af det samlede krav til depotrum til hver enkelt bolig må inden for hvert af delområderne 1A og 1B etableres som fælles depotrum for flere boliger til f.eks. barnevognsrum. Fælles depotrum skal etableres i samme konstruktion som boligerne. Hver enkelt bolig skal fortsat have adgang til privat depotrum.

Note: Arealer til cykelparkering kan ikke udgøre et fælles depotrum som muliggør en reduktion af de individuelle depotrum til hver enkelt bolig.

Indendørs opholdsarealer

5.28

Til hvert af delområderne 1A og 1B skal der etableres indendørs fællesarealer svarende til min. 1 % af boligernes boligetageareal, dog minimum 150 m^2 inden for hvert af delområderne. De indendørs fællesarealer skal kunne anvendes til længerevarende ophold.

Dog gælder, at der til boliger i særlige boligkoncepter jf. § 5.22 skal etableres indendørs fællesarealer svarende til min. 5 % af boligernes etageareal.

De indendørs fællesarealer skal indrettes til længerevarende ophold og må ikke anvendes til depotrum, barnevognsopbevaring, vaskeri, tørrerum, gæsteværelse eller tilsvarende funktioner, der udelukkende tjener praktiske formål eller kan fungere som en individuel bolig.

5.29

Inden for delområde 1A skal mindst halvdelen af de indendørs fællesarealer for boliger, der ikke er en del af de særlige boligkoncepter (jf. § 5.28), placeres omkring det fælles torv (se kortbilag 6) og have direkte adgang fra torvet.

5.30

Orangerier kan udgøre en mindre del af de indendørs fællesarealer efter en konkret vurdering.

5.31

Fællesskabsopgange, hvor der er indrettet naturlige mødesteder ved elevatorer jf. § 10.23, skal indrettes med opslagstavle og mulighed for ophold.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1A og 1B

Vertikal opdeling (facadeafsnit)

6.1

Bebyggelsens facader mod veje skal udformes med vertikal opdeling i 'facadeafsnit', så det sikres, at bebyggelse inden for de enkelte byggefeltet fremstår som bebygget med flere facadeafsnit, i princippet som vist på bilag 21a-21g samt bilag 22a-22b.

Et skift i den arkitektoniske fremtræden mellem facadeafsnit, hvor facaden ikke ellers skifter retning (som f.eks. omkring et bygningshjørne), skal udføres som en vertikal forskydning af facadeafsnittet med mindst 0,3 m som vist på Figur 30.

Herudover skal skiftet i den arkitektoniske fremtræden også indeholde mindst én af følgende:

- Skift i etageantal.
- Skift i farvepalet/-nuance, jf. § 6.8.
- Skift i facademateriale, jf. § 6.9.
- Skift i udformning af døre og vinduer, jf. §§ 6.23 - 6.24, og/eller mindre bygningsdele så som altaner/tagterrasser, jf. §§ 6.27 - 6.28.
- Etablering af karnapper, jf. § 6.30.
- Skift i fugefarve (for delområde 1B se også § 6.36).

Et facadeafsnit må have en længde på maksimalt 50 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden.

En forskydning af facadeafsnittet i forbindelse med opgange, der bryder facaden fra base til top/tag (se § 6.3) med mindst 0,3 m, anses som en vertikal forskydning.

I facadeafsnit med en længde større end 15 m skal der være mindst to forskellige vinduesformater. Se bilag 21e.

Horisontal opdeling (base, midte og top)

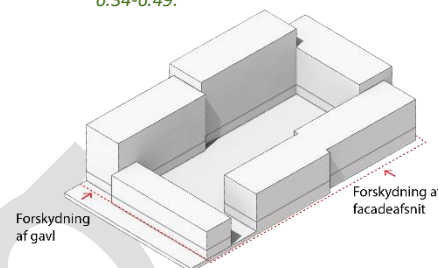
6.2

Bebyggelsens facadeafsnit mod veje skal udformes med en horisontal opdeling i en base, midte og top (facadedele) på baggrund af en overordnet arkitektonisk idé, i princippet som vist på bilag 21a-21g samt bilag 22a-22b. Se Figur 31.

6.3

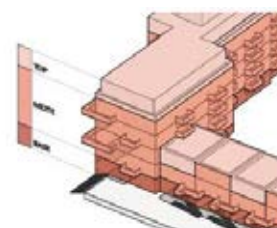
Bemærkninger

For bestemmelser om bebyggelse inden for byggefelt E (tårn), se §§ 6.34-6.49.



Figur 30: Eksempel på vertikal forskydning af facaden.

Note: Et 'facadeafsnit' omfatter en udbrudt del af facaden uden forskydninger. Formålet med bestemmelsen er at undgå ens facader langs hele gaden samt at sikre små facadeforskydninger på lange strækninger, der kan bidrage til et godt vindmiljø.



Figur 31: Opdeling af bebyggelsen i facadedelene; base, midte og top, skal bidrage til arkitektonisk at nedskalere facaderne, så bebyggelsen fra gadeplan opleves mindre bastant.

Horisontal opdeling i facadeafsnittenes facadedele (base, midte og top) skal ske efter følgende principper:

- Ved facadeafsnit i 3 etager skal facadeafsnittene udføres tredelt ved, at:
 - Facadeafsnittets base (nederste etage) er markeret i forhold til facadens midte. Taget er markeret med enten en gesims, tagudhæng eller en anden detaljering, der afslutter facaden og danner facadens top. Se Figur 32.

Eller

- Facadeafsnittets midte er markeret i forhold til facadens top (øverste etage og tag). Facadens sokkel er tydeligt markeret i forhold til facadens midte og danner facadens base. Se Figur 33 og bilag 21f.

- Ved facadeafsnit i 4 etager skal facadeafsnittene udføres tredelt ved, at:

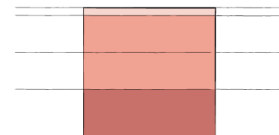
- Facadeafsnittets base er markeret i forhold til facadens midte. Taget er markeret med enten en gesims, tagudhæng eller en anden detaljering, der afslutter facaden og danner en top på facaden. Se Figur 34 og bilag 21e.

Eller

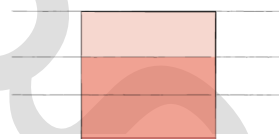
- Facadens base (nederste etage) er markeret i forhold til facadens midte, og facadens midte er markeret i forhold til facadens top (øverste etage og tag). Se Figur 35.

- Ved facadeafsnit i 5 etager skal facadeafsnittene udføres tredelt ved, at:

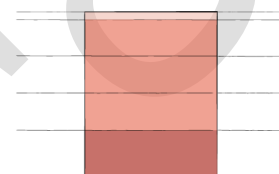
- Facadeafsnittets base (nederste etage) er markeret i forhold til facadens midte, og facadens midte er markeret i forhold til facadens top (øverste etage og tag). Se Figur 36 og bilag 21g.



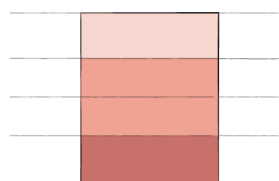
Figur 32: 3 etager.



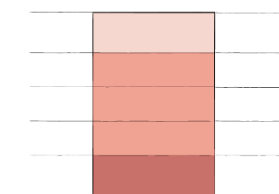
Figur 33: 3 etager.



Figur 34: 4 etager.



Figur 35: 4 etager.



Figur 36: 5 etager.

- Ved facadeafsnit i 6-7 etager skal facadeafsnittene udføres tredelt ved, at:

- Facadeafsnittets base (én eller to nederste etager) er markeret i forhold til facadens midte. Facadens base skal udføres med samme materiale over begge eventuelle etager. Facadens midte er markeret i forhold til facadens top (øverste etage og evt. tagform). Se Figur 37 og bilag 21d.

Eller

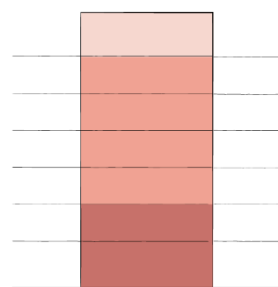
- Facadeafsnittets base (nederste etage) er markeret i forhold til facadens midte. Facadens midte er markeret i forhold til facadens top (én eller to øverste etager og evt. tagform). Facadens top skal udføres med samme materiale over begge eventuelle etager. Se Figur 38 og bilag 21d samt bilag 22a.

- Facadeafsnittets top må brydes til frontispice eller kvistmotiv.
- Facadeafsnittets top kan punktvist erstattes af en gesims på facadeafsnit med mere end 4 etager, hvis:
 - En anden del af facadeafsnittet har en top (en markeret øverste etage og fladt tag eller en anden tagform) og gesimsens udformning hænger visuelt, materiale- og farvemæssigt sammen med den pågældende top på det samme facadeafsnit. Se Figur 39 og bilag 21c.
 - Facadeafsnittets arkitektur er tilsvarende arkitekturen på tilstødende facadeafsnit og dette facadeafsnit har en top (en markeret øverste etage og fladt tag eller en anden tagform) og gesimsens udformning hænger visuelt, materiale- og farvemæssigt sammen med den pågældende top på dette tilstødende facadeafsnit. Se Figur 40 og bilag 21d.

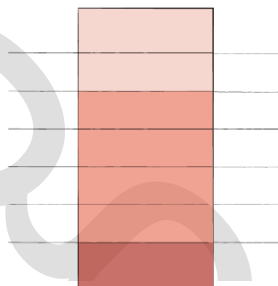
- Hvor toppen alene udføres som et fladt tag, skal toppen afsluttes med en detaljering, f.eks. i form af gesimsbånd og/eller relief med en højde på mindst 10 cm eller/og sternkant med en højde på mindst 10 cm. Gesimsbånd og/eller relief skal have en forskydning i vandret plan på mindst 2 cm.

6.4

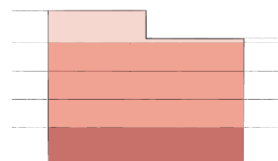
Skift mellem base og midte skal markeres arkitektonisk ved, at facadedelene adskiller sig fra hinanden ved mindst én og maks. 4 af følgende:



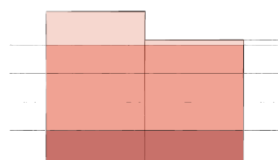
Figur 37: 6-7 etager (her vist i 7 etager).



Figur 38: 6-7 etager (her vist i 7 etager).



Figur 39: 4 etager.



Figur 40: 4 etager.

- Skift i nuance inden for farvepalet, jf. § 6.8.
- Skift i facademateriale, jf. § 6.9.
- Skift i facadematerialets retning og/eller dybde, f.eks. skift i forbandt, kombineret med en markering af facadeafsnittene ved en frise som gesims eller en reces, der afviger mindst 2 cm i vandret plan fra den øvrige facadelinje. Se bilag 16a-16b og bilag 17a-17b.
- Tilføj/fjerne/skift i karnapper, jf. § 6.30.
- En frise i et materiale med et andet format, anden bearbejdning eller anden retning end materialet på de tilstødende bygningsdele og/eller markering med gesims eller via en reces, der i begge tilfælde skal afvige med mindst 2 cm i vandret plan. Se bilag 16a-16b. Højden på gesims eller reces skal være mindst 10 cm.

Note: Skift i farvenuance kan f.eks. ske ved et markant skift i fugefarve.

Skift mellem midte og top skal markeres arkitektonisk ved at facadelene adskiller sig fra hinanden ved mindst én og maks. 6 af følgende:

- Skift i nuance inden for farvepalet, jf. § 6.8.
- Skift i facademateriale, jf. § 6.9.
- Skift i facadematerialets retning og/eller dybde, f.eks. skift i forbandt. Se bilag 17a-17b.
- Skift i vinduesrytme, hvor flere vinduespartier ikke flugter med overliggende vinduer (kun ved lette facadematerialer), jf. § 6.24. Se bilag 19.
- En frise i et materiale med et andet format, anden bearbejdning eller anden retning end materialet på de tilstødende bygningsdele og/eller markering med gesims eller via en reces, der i begge tilfælde skal afvige med mindst 2 cm i vandret plan. Se bilag 18a-18d samt bilag 21d-21e. Højden på gesims eller reces skal være mindst 10 cm.

6.5

Tilbageatrækninger og modulering af facader i form af f.eks. nicher og indeliggende altaner m.v. skal følge et for facadeafsnittet sammenhængende arkitektonisk princip.

6.6

Indgangspartier til boligopgange og indgangspartier til hovedindgange til fællesfunktioner (indendørs opholdsarealer) og/eller erhverv skal udføres med mindst én af følgende muligheder:

- Detaljering af facade omkring indgangspartiet, f.eks. i form af en reces, indramning, rulleskifte eller lignende. Reces skal være mindst 2 cm. Se bilag 16a og 16b.
- Tagudhæng over indgangspartiet eventuelt suppleret med flanger. Se bilag 21g.
- Indgangsparti tilbagetrukket mindst 30 cm fra facadelinjen i niche. Se bilag 21d og 22a.
- Indgangsparti fremskudt mindst 30 cm fra facadelinjen som en karnap eller frontispice.

Se desuden bilag 21a-21g og 22a for opstalter.

Indgangspartier til indendørs opholdsarealer (jf. § 5.28) og fællesskabsopgange (jf. § 10.23) skal adskille sig og fremtræde mere markante end indgangspartier til boligopgange. Fællesskabsopgange skal også fremstå visuelt åbne med større glaspartier.

6.7

Gavle i forbindelse med en karréåbning, der strækker sig fra terræn og op, må udføres i samme materiale som basen, så materialet fortsætter hele vejen op. Disse gavle skal i det tilfælde ikke udføres med base, midte og top.

Gavle, der strækker sig mere end én etage, skal være med vinduer.

Farver

6.8

Farver på facadeafsnit skal følge principperne:

- Inden for den enkelte karré må facader kun fremstå i farver fra højst to af de farvepaletter, som er vist på bilag 12a-12f, og kun i de kombinationer, der er fastlagt for den enkelte karré angivet på kortbilag 7.
- Skift mellem farvepalet inden for den enkelte karré må kun ske, hvor facaden er vertikalt opdelt i facadeafsnit (jf. § 6.1).
- Farven på facadernes primære facademateriale i base og top (jf. §§ 6.8 og 6.9) skal følge samme farvepalet som facadernes midte, men kan herudover også være i farverne angivet på farvepaletten som sekundære farver (/nuancer), som vist på bilag 12a. Se desuden bilag 12b-12f med de enkelte farvepaletter.
- Alle tre facadedele (base, midte og top) på samme facadeafsnit må ikke fremstå i sort / antracit, medmindre facadeafsnittet udføres i naturskiffer.

- Kommunalbestyrelsen kan, efter en konkret vurdering, godkende, at mindre bygningsdele, som omfatter altaner og lignende (jf. §§ 6.27-6.33), samt vinduer, døre og facader omkring indgangspartier, må udføres i andre farver end vist i farvepaletterne.

Facadematerialer

6.9

Hvert facadeafsnit (jf. § 6.3) skal fremstå i 'tunge' eller 'lette' primære facadematerialer, eller en kombination af disse.

Se bilag 13b-13f for principper for materialer inden for farvepaletterne (jf. § 6.8).

Som tunge facadematerialer må anvendes puds, beton, natursten, keramisk flise, mursten og glaseret tegl.

Som lette facadematerialer må anvendes kompositplader, fibercement/fiberbeton, solcellefacade, skærmtegl, plastik-shingles/polykarbonat, glas, træ, strå, metal, ophængt natursten og keramisk flise.

Fibercement/fiberbeton, strå og metal må kun fremstå som det primære facademateriale i midte og top.

Puds og beton må kun fremstå som det primære facademateriale i midte og base.

Mindre bygningsdele som altaner, karnapper o.lign. må fremstå i andre facadematerialer.

6.10

Der må ikke benyttes tunge primære facadematerialer i midte eller top over lette primære facadematerialer på samme facadeafsnit. Undtagen hvis den underliggende facadedel er udført i glas.

6.11

Ved facadeafsnit i 3 etager må der højst anvendes to primære facadematerialer. Det kan enten være:

- Samme primære facademateriale på base/midte og et andet primært facademateriale på top.
- Samme primære facademateriale på midte/top og et andet primært facademateriale på base.

Hvis sokkel eller tag/tagudhæng/gesims udgør henholdsvis base eller top (jf. §§ 6.2 og 6.3) på et facadeafsnit kan disse (sokkel eller tagudhæng/gesims) være i andre materialer end de primære facadematerialer.

6.12

Ved brug af mursten som det primære facademateriale, skal der på udvalgte steder på facadeafsnittet arbejdes med en særlig detaljering eller reliefvirkning, i princippet som vist på Se bilag 16b og 17b samt bilag 21d, 21e og 21f.

Vinduer i murede facader skal være rykket mindst 5 cm tilbage fra ydersiden af vinduesfalsen.

Mursten skal være lagt i et forskudt forbandt, således at skifterne ikke ligger i lodret linje over hinanden. Dog kan mindre facadepartier være uden forskudt forbandt, hvis det bidrager med en større detaljerighed til facaden.

Dilatationsfuger skal være en integreret del af arkitekturen, som vist på eksemplerne på bilag 14. Det vil sige, at dilatationsfuger skal udføres som én af følgende muligheder:

- Skjult i skyggen fra et nedløbsrør eller tilsvarende.
- Indbygget en reces ved samlingen mellem facadeelementer.
- Skjult i en lodret reces i forbindelse med en facadeforskydning.
- Være placeret på et facadeparti vinkelret på den ellers dominerende facaderetning.
- Være placeret diskret på hjørne i forbindelse med hjørnealtaner, og hvor det er hjørnealtaner, der er i fokus.

6.13

Ved brug af skærmtegl, natursten, keramisk flise, shingles og lignende, skal ophængningssystemet være skjult.

Alternativt kan ophængningssystemer integreres i facadens arkitektur ved at have en særlig arkitektonisk bearbejdning, f.eks. ved at facadematerialet ophænges, så der kommer en dybdevirkning - enten ved at materialet skråtstilles eller ved at vinduer er tilbagetrukket i vinduesfalsene, som vist på bilag 15a.

Hjørner, hvor skærmtegl eller shingles møder hinanden, skal afsluttes skråtskåret, skråtskåret med metalprofil eller med et åbent hjørne i metalprofil, som vist på bilag 15a.

Beklædning skal ophænges i forskudt forbandt eller med faldende længder for at skabe en varieret og harmonisk facadeudformning, med mindre karakteristika i ophængningssystemet eller materialet tilsiger noget andet, som vist på bilag 15a.

6.14

Ved brug af pladematerialer som det primære facademateriale skal beklædningen udføres med en tydelig lodret opdeling.

Note: Klips, skruer, søm eller lignende kan være synligt, hvis det er tilpasset arkitekturen, mens selve ophængningssystemet skal være

Note: Eksempelvis er vingetegls karakteristika, at de har en hvælvet form, hvorved de ikke kan ophænges med overlap i forbandt.

Opdelingen skal udføres med reliefvirkning med lodret falsmotiv eller ved bearbejdning af materialet med særlige motiver gennem udstansning, prægning eller lignende teknikker for at skabe visuel variation og dybde i facaden, i princippet som vist på bilag 15b.

Ved brug af pladematerialer som det primære facademateriale i basen, skal alle ender lukkes, så bagsiden af pladematerialet ikke er synlig. Basen skal afsluttes med et gesimsbånd eller en tilsvarende profil, der rækker mindst 1 cm længere ud end pladematerialet.

6.15

Ved brug af beton som det primære facademateriale skal materialet enten have en glatstøbt bearbejdning i form af relief og dybdevirkning, glatslebet, sandblæst eller materialet skal fremstå indfarvet i henhold til farvepaletter (jf. § 6.8), som vist på bilag 12a – dog ikke grå. Se desuden bilag 15c.

Ved brug af beton som det primære facademateriale i basen skal udformningen have en tydelig arkitektonisk bearbejdning, hvor relief og dybdevirkning skaber både visuel og taktil variation.

For at sikre en visuelt afgrænset base skal overgangen til den øvrige facade udføres med et gesimsbånd, en sokkeldetalje eller en markant detaljering. Fuger mellem betonelementer skal integreres som en del af det arkitektoniske udtryk, eksempelvis gennem skyggefuger eller reliefdetaljer, der understøtter en rytmisk facadeopdeling.

6.16

Ved brug af træ som det primære facademateriale skal træ være overfladebehandlet (malet eller olieret) eller på anden måde behandlet (f.eks. varmebehandlet) eller have en tæt vedstruktur og et naturligt højt indhold af olie og harpiks (f.eks. teak eller andet hårdttræ). Se bilag 21a og 21b.

Derudover må der anvendes træ, som er ventileret på bagsiden. Træ skal have en detaljering, der medvirker til facadens holdbarhed ved at 'vise vand væk', f.eks. med vandnæser, der samtidig kan bidrage med reliefvirkning.

6.17

Materialer på udvendige bygningssider må ikke være reflekterende eller give anledning til blænding. Undtaget herfra er vinduer samt mindre områder/detaljer på facader med glaseret tegl/fliser og lignende.

Materialer på mindre bygninger

6.18

Facader på mindre bygninger må kun beklædes med træ, natursten, metal, glas, tegl, begrønnede overflader på espalier, wire eller lignende, eller i samme materialer som basen på nærmeste facadeafsnit.

Tage på mindre bygninger må desuden udføres med solceller (med samme hældning som taget) og grønne tage, så som sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter. Beplantning på tage må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

Tekniske anlæg

6.19

Anlæg til indvinding af solenergi på flade tage skal placeres vandret eller med en hældning, der sikrer, at anlægget ikke er synligt fra de nærmeste veje. Anlæg til indvinding af solenergi kan, for at undgå at de er synlige fra de nærmeste veje, være inddækket i siderne, forudsat at inddækningen er tilbagetrukket 1:1 fra facaden.

På tagflader med hældning, f.eks. sadel- og mansardtage, skal anlæg til indvinding af solenergi fremstå med samme hældning som tagfladen.

Anlæg til indvinding af solenergi, der opsættes på tagflader med hældning mod by- og gaderum, skal enten dække hele tagfladen eller placeres som rektangulære felter. Disse felter skal tilpasses tagets øvrige elementer så som ovenlys og placeres så felterne på samme tagflade har samme afstand til tagryg og tagfod.

6.20

Anlæg til indvinding af solenergi på facader skal fremstå integreret i facaden, så anlæggene er i samme facadeflugt som den tilstødende facade.

6.21

Tekniske anlæg på tage og elevator- og trappetårne på tage, der ikke er i facadelinjen jf. § 5.20, skal være inddækket i samme materialer som facadeafsnittets top eller i samme materiale som støjskærme/værn/plantekasser ved tagterrasser, hvis de er placeret direkte op til disse.

6.22

Alternativt må tekniske anlæg på tage og elevator- og trappetårne på tage, der ikke er i facadelinjen jf. § 5.20 være inddækket med

træ, tegl, plader med relief eller metalgitter med en åbningsgrad på højst 35 %. Inddækningen må suppleres med beplantning.

Døre og vinduer

6.23

Dør- og vinduesrammer skal være i træ og/eller aluminium.

6.24

Døre og/eller vinduer detaljeres jf. § 6.1, på følgende måder, som vist i princippet som vist på bilag 16a-16b og 17a-17b:

- Særlig profilering omkring døre og/eller vinduer, som giver reliefvirkning.
- Vinduer med sideparti med en anden detaljering end tilgrænsende facade.
- Vinduer med brystning eller som fransk altan.
- Ændring i placering af døre og/eller vinduer fra underliggende etager m.v. Se desuden §§ 6.25-6.26.
- Ændring af højde på døre og/eller vinduer.

Undtaget herfra er døre og/eller vinduer på facadeafsnit med karnapper, jf. § 6.30.

6.25

På facadeafsnit, hvor facadedele midte og top, udføres i det samme tunge facademateriale jf. § 6.9, skal vindues- og dørpartier på facadens midte og top følge samme rytme og placeres således, at vinduer som er placeret over hinanden, har samme vinduesflugt og afstand til vinduer placeret ved siden af.

Særligt detaljerede felter ved siden af vinduet (sidepartier), må også anvendes til at definere vinduesflugt og bredde på murpiller, i princippet som vist på bilag 19, hvor lukkede og åbne dele af vindues- og/eller dørpartier samt sidepartier over/under hinanden kan bytte plads fra etage til etage.

Særligt detaljerede felter ved siden af vindues- og dørpartier (sideparti) kan udføres i samme materiale som facadematerialet på den øvrige facadedel, hvis sidepartiet tydeligt adskiller sig fra den tilgrænsende facade ved f.eks. indramning, reces eller en ændring i forbandt, i princippet som vist på bilag 16b og 17b.

Dog må vindues- og dørpartier (inkl. evt. sidepartier) følge en anden rytme på facader over indgange til boligopgange, i princippet som vist på bilag 19.

6.26

Note: Mulighederne for at arbejde med lukkede og åbne dele inden for samme vinduesparti skal understøtte, at der eksempelvis på grund af gennemgående opgange kan blive behov for forskydninger af lej- lighedsindretningen i bygningernes stueetager sammenlignet med de overliggende etager. I en sådan situation kan et vinduesparti på 1. sal eksempelvis have vindue i hele vinduespartiets bredde, mens tilsvarende vinduesparti i stueetagen kan have en åben del med vindue og en lukket del, hvor der bag facaden eksempelvis er en skillevæg mod opgangen.

På facadedele, som primært udføres med lette facadematerialer (jf. § 6.9), kan vindues- og dørpartier placeres forskudt af hinanden mellem etagerne, i princippet som vist på bilag 16a og 17a.

Mindre bygningsdele

Altaner

6.27

Altaner må kun udføres som følgende typer: franske altaner, påmonterede altaner samt delvist eller helt indeliggende altaner.

Mindst 10 % af alle altaner mod veje, byrumsforbindelser og stier (vist på kortbilag 5) skal udføres som helt eller delvist indeliggende.

Ved facader med lette primære facadematerialer (jf. § 6.9 og bilag 20a), må altaner være søjlebårne, hvis:

- o Søjlerne har en arkitektonisk bearbejdning, der er i overensstemmelse med facadens øvrige elementer og detaljering.
- o Altaner og søjler fremstår som en helhed sammen med facadeafsnittets tag.
- o Søjlerne består af træ eller metal.

Note: På bilag 17 er vist eksempler på søjlebårne altaner. Mulighed for søjlebårne altaner kan understøtte mindre klimabelastende byggesystemer, f.eks. træbyggeri.

Søjlebårne altaner må kun benyttes som adgangsvej til boliger i bebyggelse med maks. 3 etager og kun som adgang til 2. boligetaageplan.

Altaner af samme type skal på samme facadeafsnit have samme udtryk i form af værn og farve. Se desuden §§ 6.28-6.29.

Altaner mod andre by- og gaderum end gårdrum må højst rage 1,65 m ud fra facaden. Undtaget er dog altaner, hvor der er kantzoner i en afstand fra facaderne på mellem 0,5-1,5 m mod Hersted Stationsvej, stiforløb e1-e2 (vist på kortbilag 5) og det fælles torv (vist på kortbilag 8), hvor altaner højst må rage 1,5 m ud fra facaden.

Der skal være en frihøjde på min. 2,3 m fra terræn til altanens bund.

6.28

Altaner skal fremstå som en integreret del af facadens arkitektoniske udtryk, i princippet som vist på bilag 20b. Værn i form af balustre skal fremstå i spinkle dimensioner.

Altanværn må have en maks. højde på 1,2 m.

Dog kan der over altanværn opsættes glaspartier i større højde, hvis det er nødvendigt af hensyn til overholdelse af krav til støj på opholdsarealer, jf. § 11.1.

6.29

For byggefeltene A, B, C og D gælder, at private opholdsarealer må støjafskærmes. Eventuelt etageareal afledt af støjafskærmning af private udendørs opholdsarealer, der er nødvendig for at overholde miljøvejledningens vejledende grænseværdier for støj jf. § 10.4, må op til 40 steder pr. byggefelt etableres udover etagearealer fastlagt i § 5.1. Dette gælder kun for den del af etagearealet, som netop er nødvendigt for at overholde minimumsstørrelserne for udendørs opholdsareal nævnt i § 10.4.

Karnapper

6.30

Karnapper må maksimalt have et fremspring på 100 cm fra facaden.

Karnapper må udføres i andre materialer end det primære facademateriale.

Tagterrasser og afskærmning på tagterrasser

6.31

Tagterrasser skal afgrænses med balustre, glasværn og/eller lukkede partier, som f.eks. glas-, pladeværn eller lignende tæt værn, og/eller være begrønnede, som vist på bilag 20c.

Værn om tagterrasser skal trækkes min. 0,5 m tilbage fra facadelinjen.

Ved værn højere end 1,3 m skal værnet trækkes yderligere 1 cm tilbage i vandret plan fra facadelinjen for hver cm værnet er højere end 1,3 m. Hvis værn ved tagterrassen etableres foran en bagved placeret bolig på samme etage, behøver værn op til 1,3 m ikke at være trukket tilbage fra facadelinjen.

6.32

Støjskærme om tagterrasser må være op til 1,8 m høje over facadeafslutningen.

Støjskærme om tagterrasser skal trækkes min. 0,5 m tilbage fra facadelinjen og skal enten udføres med glas og/eller være beplantet. Herudover må støjskærme udføres med samme primære facademateriale som den øvrige tagetage (top), jf. § 6.9.

Ved støjskærme højere end 1,3 m skal støjskærmen over en højde på 1,3 m være i klart glas som primært materiale og være trukket

Note: Hele eller dele af støjskærmen kan være et midlertidigt tiltag indtil den eksisterende virksomhedsstøj er bragt til ende over en årrække, i takt med at området omdannes til andre byfunktioner. Støjafskærmning fra trafikstøj kan ligeledes nedtages, hvis det dokumenteres, at støjen er reduceret til under de vejledende grænseværdier for trafikstøj.

Støjskærme på tagterrasserne har et dobbeltformål ved udover at afskærme for støj, også at afskærme for vindgener. Den kan derfor kun nedtages, hvis det sammen med støjen kan dokumenteres, at vind-

yderligere 1 cm tilbage i vandret plan fra facadelinjen for hver cm støjskærmen er højere end 1,3 m.

Støjskærme i gårdumsåbninger

6.33

Hvis der opsættes støjskærme i gårdumsåbninger, skal de udføres i en let struktur af glas, der holdes af et metalskelet eller skelet af andre lette materialer, som sikrer transparens og en åben visuel karakter. Støjskærme i gårdumsåbninger må være beplantet.

Delområde 1B

Byggefelt E (tårn)

6.34

Horisontal opdeling i facadeafsnittenes facadedele (base, midte og top) skal ske efter følgende principper:

- Ved bebyggelse i 8-12 etager inden for delområde 1B, byggefelt E (tårn), som vist på kortbilag 4, skal facadeafsnittene udføres tredelt ved at:
 - Facadens base, nederste etage, markeres ved øget detaljering ved indgange til opgange og fællesfunktioner jf. § 6.38 og § 6.39
 - Facadens midte, etagerne fra over stueetagen til under de 3 øverste etager, markeres ved vertikal inddeling af facaden jf. § 6.36
 - Toppen, tårnets øverste 3 etager, udgøres af en tydelig markering af facadens øverste etager jf. § 6.37.
 - Toppen aftrappes fra øst mod vest fra den øverste etage til den 3. øverste etage, som vist på bilag 23b, 23e og 23f.

6.35

Tårnbebyggelsen base og midte skal udføres som tungt byggeri med de primære facader i blødstrøgne teglsten med en struktur/farve, i princippet som vist på bilag 23a.

6.36

Tårnbebyggelsens facader skal fremstå med en tydelig vertikal opdeling, der fremhæver tårnets højde, som vist på bilag 23b.

Facaderne skal underopdeles i et vertikalt system af 'søjler' i ét niveau, som underopdeles af horisontale inddelinger, der marker

etageadskillelserne, og felterne omkring vinduerne. Etageadskillelserne skal trækkes 3 cm tilbage fra søjlerne og vinduesfelter skal trækkes 3 cm tilbage fra etageadskillelserne.

For at forstærke tårnets vertikale arkitektoniske udtryk skal 'søjlernes' murværk gives en mørk fugefarve og etageadskillelserne, samt felterne ved vinduerne, gives en lys fugefarve.

6.37

Ved bebyggelsens top, de tre øverste etager, skal der anvendes et let facademateriale med lodret profilering jf. § 6.45

Toppen skal fremstå med en gradvis graduering af det primære materiale over de tre øverste etager, hvor andelen af lette materialer på facaden øges og andelen af tunge materialer på facaden reduceres. Hele den øverste etage skal udføres i et let materiale og dele af de 2 underliggende etager udføres i lette materialer, og dele udføres i tunge materialer. Gradueringen skal ske efter princippet vist på bilag 23f.

6.38

Tårnbebyggelsen skal udføres med facader i henhold til principerne vist på bilag 23b-23f.

6.39

Markering af indgange til fællesfunktioner skal ske ved tagudhæng og/eller flange/-flanger eller indgangsparti tilbagetrukket fra facadelinjen.

6.40

Markeringen af fællesfunktioner i facaden skal yderligere ske ved etablering af store vinduespartier, der skaber visuelt sammenhæng mellem fællesfunktionerne og gaderummet, som vist på bilag 23b og 23c.

6.41

Vinduer skal underordnes facadens vertikale opdeling og placeres med mindst én side i lodret flugt i forhold til vinduerne i etagen under eller over.

6.42

Mellem vinduer og facadens vertikale inddeling skal murværket tilføjes en detalje enten ved bearbejdning af murværket, f.eks. skift i forbandt eller en monteret detalje f.eks. stålprofiler, som vist på bilag 23b.

6.43

Overgangen mellem facadens midte og top skal udføres med afslutning i samme murværk og fugefarve som 'søjlerne', som udgør hovedelementet i facadens vertikale inddeling som vist på bilag 20e.

6.44

Tårnbebyggelsens tagflade skal udføres med ensidig taghældning fra nordøst mod sydvest. Taget skal gives en hældning på minimum 15 grader. Se desuden § 5.20.

6.45

Toppen skal udføres med lodrette profiler i materialerne metal, tegl, komposit eller lignende og gives en farve inden for farvepalet, som vist på bilag 23a.

6.46

For at sikre et let og varieret arkitektonisk udtryk af toppen, de tre øverste etager, skal der være et farveskifte mellem profilerne jf. § 6.46 efter princippet vist på bilag 23e. Alternativt kan de lodrette profiler udføres med varierende bredder.

6.47

Bebyggelsen må kun udføres med opholdsaltaner på nord og syd- vendte facader. Mod øst og vest må der opføres franske altaner. Opholdsaltaner skal udføres som helt eller delvist indeliggende altaner.

6.48

I forbindelse med bebyggelsens aftrapning, må der etableres tagterrasser mod vest. Tagterrasserne skal udføres med fast værn/brystning i samme materialer og farver som den øvrige del af bygningstoppen.

Dele af værnet, fra 0,9 m og op til 1,60 m må udføres i transparent glas, når det placeres min. 20 cm tilbagetrukket fra facade- flugten.

6.49

For at skabe variation skal facaden komponeres med minimum to forskellige vinduesformater udover de større vinduesformater i basen i forbindelse med fællesfunktioner, som vist på bilag 23b og 23c.

Delområde 1A og 1B

Øvrigt

6.50

Note: Begrænsning på altaner på tårnet sker for at forhindre eventuelle indbliksgener for de omkringliggende bebyggelser og deres opholdsarealer.

Note: Muligheden for højere glasværn skal sikre, at der kan opnås et en god vindkomfort på tagterrasserne.

Der må ikke opsættes master, paraboler, antenner, husstands-vindmøller og lignende inden for lokalplanområdet uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

§ 7 Skiltning

Bemærkninger

Boliger

7.1

Der må kun opsættes de facadeskilte, der er nødvendige for en boligejendom. De nødvendige facadeskilte omfatter nummerring, navne på bebyggelser og lignende.

7.2

Der må ikke opsættes skilte eller reklamer for erhverv på opgangsdøre, hvor der er adgang til boliger, og på boligernes facader.

Der må ikke opsættes skilte eller reklamer på facader, tage, vindue, opgangsdøre og lignende i forbindelse med erhverv i privat bolig.

Erhverv, fælleslokaler og lignende

7.3

Der må skiltes for virksomheder, fælleslokaler og offentlige formål med aktiviteter på den pågældende ejendom, dog ikke i forbindelse med erhverv i privat bolig jf. § 7.2.

7.4

Vinduesskilte:

- Må ikke være reflekterende, blinke eller være bevægelige.
- Såfremt vinduesskilte er belyst eller lyser, skal det være med en jævn og ensartet belysning.
- Må maksimalt have et lodret mål på 0,5 m.

7.5

Vinduesfolie:

- Transparent folieskiltning på vinduer må maksimalt udgøre 40 % af det enkelte vinduesareal.
- Total blænding af vinduer må ikke finde sted.

7.6

Udhængsskilte:

Note: Skilte, der hænger fra en galgeskilt-arm og derfor kan "dingle" i blæsevej, vurderes ikke at være bevægelige. Skilte, der er automatiserede eller er tiltænkt at kunne dreje rundt/rotere ved f.eks. vindpåvirkning, er bevægelige.

- Må kun opsættes over vinduesparti eller døre, og der må opsættes ét udhængsskilt per virksomhed.
- Må have en maksimal størrelse på 0,75 m² og gives et maksimalt fremspring fra facaden på 1 m.
- Må være belyst eller lyse med en jævn og ensartet belysning.
- Må ikke være reflekterende, blinke eller være bevægelige.

7.7

Pylon:

- Der må inden for hvert af delområderne 1A og 1B opsættes én pylon med en højde på max. 300 cm og bredde på max. 110 cm.
- Pyloner må kun benyttes til stedsangivelse (/wayfinding), oversigtskort, annoncering af fællesarrangementer og/eller skiltning for ejerforhold i området.
- Pyloner må ikke reklamere for virksomheder, services eller produkter, der ikke har direkte tilknytning til eller relevans for ejendommen.
- Må være belyst eller lyse med en jævn og ensartet belysning.
- Må ikke være reflekterende, blinke eller være bevægelige.

7.8

Skiltning, udover undtagelserne i §§ 7.3-7.7, må kun opsættes med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

§ 8 Veje og stier

Delområde 1

Veje

8.1

Veje skal udlægges i princippet, som angivet på kortbilag 5.

8.2

Vejadgang for biler til delområde 1A og 1B skal ske fra Hersted Stationsvej (Vej A) og Valsevangen (Vej B), i princippet som vist på kortbilag 5.

Desuden må der etableres udkørsel fra forløb C (ved pkt. C3) til Smedeland, i princippet som vist på kortbilag 5.

8.3

Bemærkninger

Note: Hersted Stationsvej (Vej A) omfatter adgangsvejen fra Smedeland til stationsforpladsen nord for delområde 1A, og Valsevangen (Vej B) omfatter vejen syd for delområde 1A og 1B.

Vej C:

Vej C (markeret med C1-C2-C3-C4-C5), som vist på kortbilag 5, skal anlægges som adgangsvej til brug for biler og lette trafikanter. Se desuden bilag 24b for planudsnit.

Forløbet C1-C2 skal anlægges med en dobbeltrettet kørebane med en kørebanebredde på mindst 5,5 m, som vist på bilag 24a. Der skal indrettes fortov/zone for ophold langs vejforløbet.

Forløbet C2-C3 skal anlægges med en ensrettet kørebane med en kørebanebredde på mindst 3,5 m, i princippet som vist på bilag 24a. Mod matr. nr. 7bg, Herstedøster By, Herstedøster må der indrettes parallelparkeringspladser samt handicapparkeringspladser langs vejforløbet.

Forløbet C4-C5 kan anlægges som en dobbeltrettet parkeringsgade med en kørebanebredde på mindst 5,5 m.

8.4

Vej D:

Vej D (markeret med D1-D2-D3-D4) skal anlægges som vist på kortbilag 5. Se desuden bilag 24f for planudsnit.

Forløbet D1-D2 skal anlægges som dobbeltrettet vej med kørebanebredde på mindst 5,5 m.

Forløbet D1-D4-D3 skal anlægges som byrumsforbindelse/servicevej med et vejudlæg på mindst 5,5 m og en kørebanebredde på mindst 2,75 m, i princippet som vist på bilag 24c. Forløbet må alene benyttes af lette trafikanter, renovationsbiler, brandredningskøretøjer samt lejlighedsvis af- og pålæsning. Der må kun indrettes handicap-parkeringspladser langs forløbet.

Forløbet D3-D2 skal anlægges som byrumsforbindelse med ensrettet servicevej med kørebanebredde på mindst 2,75 m, i princippet som vist på bilag 24d. Forløbet må alene benyttes af lette trafikanter, renovationsbiler og brandredningskøretøjer samt lejlighedsvis af- og pålæsning.

Der skal etableres vendemulighed for distributionsbiler ved pkt. D3.

Ved pkt. D1 skal der etableres en hastighedsdæmpende foranstaltning.

8.5

Vej E:

Note:

Dobbeltrettede kørebaner kan indrettes med énsprede, korte delstrækninger (eller énsprede foranstaltninger) som led i at vejene i området skal indrettes hastighedsdæmpende og generelt på beboernes og de lette trafikanter præmisser.

Note: En hastighedsdæmpende foranstaltning kan være skift i belægning, hævet flade, vejindsnævring, pullerter eller lignende.

Vej E (markeret med E1-E2), i princippet som vist på kortbilag 5, skal anlægges som adgangsvej til brug for biler og lette trafikanter. Se desuden bilag 24h for planudsnit.

Forløbet E1-E2 skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 6,0 m, som vist på bilag 24g. Der må indrettes parkeringspladser samt handicap-parkeringspladser langs vejen.

Stier

8.6

Stier skal udlægges, i princippet som vist på kortbilag 5.

8.7

Stiadgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske fra Smedeland, stationsforpladsen, Hersted Stationsvej, Valsevangen og Malervangen, i princippet som vist på kortbilag 5.

8.8

Sti e:

Sti e (markeret med e1-e2-e3-e4), som vist på kortbilag 5, skal anlægges som en gennemgående byrumsforbindelse for gående. Cyklister må færdes på de gåendes præmisser.

Forløbet e1-e2 skal anlægges med en bredde på mindst 9,0 m, som vist på bilag 24i.

Forløbet e2-e3 skal anlægges som en del af det fælles torv, jf. § 10.21 og som vist på bilag 27.

Forløbet e3-e4 skal anlægges med en bredde på mindst 3,5 m, som vist på bilag 24j.

8.9

Sti d:

Sti d (markeret med d1-d2), som vist på kortbilag 5, skal anlægges som en dobbeltrettet fællessti.

Forløbet d1-d2 skal anlægges med en stibredde på mindst 3,5 m, som vist på bilag 24e.

8.10

Øvrige stier, som vist på kortbilag 5, skal anlægges med en bredde på mindst 1,5 m.

Note: Stierne indrettes på de gåendes og til dels de cyklendes præmisser, hvor de bl.a. kan indrettes med siddemuligheder og andre rekreative kvaliteter.

Note: Sti e omfatter den gennemgående byrumsforbindelse, som forbinder Smedeland med stationsforpladsen via det fælles torv i delområdet 1A.

Note: Sti d omfatter den dobbeltrettede fællessti til gående og cyklister langs lokalplanområdets østlige grænse. Stien er en del af en sammenhængende stiforbindelse, som også løber uden for lokalplanområdet.

Parkering

8.11

Til- og frakørsel til parkering i konstruktion skal ske fra Valsevangen samt fra Vej C, D og E, i princippet som vist på kortbilag 5.

8.12

Parkeringspladser på terræn skal placeres i forbindelse med arealer udlagt til veje, i princippet som vist på kortbilag 5. Derudover må der placeres afsætningspladser til biler ved byrumsforbindelser.

8.13

Parkeringspladser på terræn mellem byggefelt A og Hersted Stationsvej, skal afskærmes mod Hersted Stationsvej med et plantebælte med en bredde på mindst 0,5 m bestående af hække og mindst 3 træer. Beplantningen skal være mindst 1 meter høj.

Belægninger

8.14

Parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning og har fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning af regnvand.

8.15

Som belægning på veje og parkeringspladser samt sti d og e, må kun anvendes asfalt, fliser eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning.

Arealer der indrettes til en kombination af fodgænger-, cykel- og biltrafik skal indrettes til lav hastighed som opholds- og legeområder med belægning i fliser og/eller andre former for belægningssten.

8.16

Øvrige stier må kun befæstes med fast belægning, der sikrer god tilgængelighed, f.eks. fliser eller leret vejgrus.

8.17

Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje og parkeringsarealer.

Delområde 2

8.18

Området skal indrettes som privat fællesvej med fortove og cykelstier.

Note: De på kortbilag 5 viste placeringer af til- og frakørsler er blot principielle, så de kan flyttes i den videre proces.

Man skal være særligt opmærksom på, at der ved udkørsel fra parkeringskældre og lignende ikke forekommer u hensigtsmæssige gener fra bilernes lygter, f.eks. ind i modstående bygningers beboelsesrum, når bilerne kører ad en rampe.

Delområde 3

8.19

Området skal indrettes som offentlig vej og fællesanlæg for grundejerforeningen.

§ 9 Parkering

Bemærkninger

Biler

9.1

Der skal til bebyggelsen anlægges bilparkering svarende til:

- Minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig.
- Minimum 1,0 parkeringsplads pr. 50 m² kontor og liberalt erhverv.
- Minimum 1,0 parkeringsplads pr. 25 m² offentlige institutioner.

Note: Normen er inklusiv handicap p-pladser.

Lokalplanområdet er beliggende i det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen), og derfor skal parkeringsnormen for biler så vidt muligt reduceres med 50 %.

9.2

Minimum 75 procent af parkeringspladserne inden for hvert af delområderne 1A og 1B skal etableres i konstruktion.

Note: Parkering i konstruktion omfatter i dette lokalplanområde parkeringskælder eller parkering i parterre, dvs. halvt nedgravet parkeringskælder.

9.3

Parkeringsnormen kan reduceres, hvis der etableres en delebilsordning.

9.4

Der må maksimalt etableres 1 delebils-parkeringsplads for hver 25. bolig.

9.5

For hver anlagt delebils-parkeringsplads kan parkeringsnormen reduceres med 4 parkeringspladser.

Note: Ved etablering af delebilsordning i det stationsnære kerneområde skal ordningen tinglyses på ejendommen med Albertslund Kommune som påtaleberettiget.

9.6

Der skal inden for hvert af delområderne 1A og 1B anlægges et minimum antal handicap-parkeringspladser svarende til:

Delområde 1A:

- 14 handicap-parkeringspladser (almindelige)
- 6 handicap-parkeringspladser (busser)

Delområde 1B:

- 4 handicap-parkeringspladser (almindelige)
- 2 handicap-parkeringspladser (busser)

Note: Handicapparkeringspladserne bør placeres så de er nær ved hoveddøre og hvis relevant, så der er let adgang fra eventuelle hævede gårdum via ramper.

Handicap-parkeringspladser for busser skal etableres i princippet som vist på kortbilag 9. Parkeringspladser for handicapbusser skal have en dimension på mindst 4,5 x 8 m.

Handicap-parkeringspladser til busser skal etableres på terræn i tæt tilknytning til indgange til etageboligernes opgange jævnt fordelt i området. Handicap-parkeringspladser til busser må ikke placeres i kantzoner til boliger, hvor boligen ikke har andre kantzoner med privat udendørs opholdsmulighed. Såfremt der anlægges handicap-parkeringspladser inden for kantzonerne, skal parkeringsbåsene holde en afstand til private terrasser/haver på mindst 1,5 m og en afstand til vinduer i facaderne på mindst 2 m, jf. principperne vist i bilag 28.

9.7

Der må inden for lokalplanområdet ikke henstilles busser, lastbiler, campingvogne, både, køretøjer med en egenvægt på over 3.500 kg, påhængskøretøjer med en egenvægt på over 2.000 kg, uindregistrerede biler og lignende.

Cykler

9.8

Der skal inden for hvert af delområderne 1A og 1B udlægges cykelparkering svarende til:

- Minimum 3 cykel-parkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse. De resterende cykelparkeringspladser anlægges efter behov.
- Minimum 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv.
- Minimum 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² café, restauration og lignende.
- Minimum 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² detailhandel.
- Minimum 1 cykelparkeringspladser pr. 100 m² for øvrigt erhverv.
- Minimum 0,8 cykelparkeringspladser pr. ansat samt areal til cykelanhængere til offentlige formål (daginstitutioner).

9.9

Ved etablering af delebilsordning skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm inden for hvert delområde etableres yderligere 3 ladcykel-parkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil.

9.10

Areal til cykelparkering på terræn må kun etableres i ét niveau, medmindre cykelparkeringspladserne er overdækkede.

9.11

Minimum 50 % af cykelparkeringspladserne inden for hvert af delområderne 1A og 1B skal være overdækkede.

Note: Cykelparkering i kælder betragtes som overdækket. Etageareal til fællesfaciliteter udløser ikke krav til cykelparkering.

§ 10 Ubebyggede arealer

Bemærkninger

Delområde 1

10.1

Ved etagebebyggelse i 2 – 6 etager skal der inden for hvert af delområderne 1A og 1B etableres fælles lege- og opholdsarealer svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.

10.2

Ved etagebebyggelse i 7 etager og derudover skal der inden for hvert af delområderne 1A og 1B etableres fælles lege- og opholdsareal svarende til minimum 20 % af boligetagearealet.

10.3

Fælles udendørs opholdsarealer skal primært placeres på terræn.

Herudover må der etableres fælles tagterrasser og taghaver med fælles opholdsarealer til de enkelte boligbebyggelser.

Note: Hele det etageboligareal, der hører til lejligheder i en bygningskrop/opgang, som fortsætter til 7+ etager, har mulighed for at etablere et reduceret lege- og opholdsareal svarende til 20% af etageboligarealet.

Note: De fælles udendørs opholdsarealer består af det fælles torv, gårdrummene inden for de enkelte byggefeltet samt byrummene imellem byggefeltene, der er indrettet med elementer til ophold, leg, fysisk aktivitet og beplantning.

Private opholdsarealer

10.4

Der skal etableres private udendørs opholdsarealer til boliger i form af haver/terrasser og/eller altaner til boliger i stueetagen (herunder også hævede stueetager) samt altaner til de øvrige boliger. Den enkelte bolig skal have én eller flere haver/terrasser og/eller altaner med følgende samlet størrelse:

- Boligstørrelse på 45 - 54 m²: minimum 2,5 m²
- Boligstørrelse på 55 - 79 m²: minimum 3,5 m²
- Boligstørrelse på 80 m² og derover: minimum 4,5 m²

Kantzoner

10.5

Der skal indrettes ydre kantzoner mod veje, stier og det fælles torv og indre kantzoner mod gårdrum.

Note: Kantzoner defineres som friarealet langs facader og kan være enten privat eller offentligt tilgængeligt afhængigt af placering, orientering og typen af byrum, de vender mod. Kantzoner kan både etableres inden for og uden for byggefeltene.

Ydre og indre kantzoner skal indrettes med dybder som angivet på kortbilag 8. Dybder på kantzoner måles fra stueetagens facadelinje.

Se desuden § 10.8 om støjudsatte kantzoner.

Ydre kantzoner

10.6

Ydre kantzoner mod veje, stier og det fælles torv, jf. §§ 10.9-10.18, skal indrettes med private terrasser/haver, fælles opholdsarealer, beplantning, belægning, byrumsinventar og andre funktioner, så som leg, cykelparkering, belysning samt arealer til brandredning eller en kombination heraf. Desuden må kantzoner mod veje og stier også indrettes med transformerstationer (jf. § 10.31), affaldshåndtering (jf. § 10.32) og handicap-parkering, evt. med ladestandere (jf. § 9.6).

Såfremt der anlægges cykelparkering inden for dele af de ydre kantzoner, skal disse holde en afstand til private terrasser/haver på mindst 0,5 m.

10.7

Ydre kantzoner ved opgangsforhaver/indgange ved fælles opgange (jf. § 10.9) og ved fællesfunktioner og erhverv, herunder udadvendte eller publikumsorienterede funktioner, (jf. § 10.12), skal være niveaufrie i forhold til tilstødende gade- eller byrum. Desuden skal ydre kantzoner i det nordvestlige hjørne af byggefelt B mod Smedeland og Vej C etableres med niveaufri adgang i forhold til tilstødende gade- eller byrum.

Der må etableres terrasser hævet op til højst 120 cm over terræn i kantzoner mod tilstødende gade- eller byrum.

Areal under en hævet terrasse skal udformes som en lukket plint/skråning, hvis arealet ikke indrettes til cykelparkering eller andre tilsvarende relevante byrumsfunktioner.

10.8

Støjudsatte private opholdsarealer i kantzonen må være helt eller delvist skærmede med en lokal støjskærm, jf. § 11.1. En sådan støjskærm skal udføres i glas, men må gerne indeholde bærende eller stabiliserende elementer af metal, der understøtter glasset.

Delområde 1A

10.9

Kantzoner ved boligopgangene skal indrettes som opgangsforhaver, i princippet som vist på bilag 25a.

Note: De ydre kantzoner spiller en vigtig rolle i både facadernes arkitektoniske udtryk (jf. § 6) og i at skabe et indbydende gademiljø med variation og et grønt præg, hvor facader og gader understøtter hinanden.

Kantzonerne skal ved indgangene til boligopgangene indrettes med fast belægning så som belægningssten eller lignende. Desuden skal kantzonerne indrettes med beplantning, belysning og byrumsinventar, så som bænke eller lignende.

Kantzonerne må desuden indrettes med fælles opholdsarealer, cykelparkering samt arealer til brandredning.

Se desuden § 6.6 om markering af indgangspartier.

10.10

Kantzoner mod syd og vest, der ikke er indrettet med opgangsførhaver, skal indrettes med private terrasser/haver og lav/mellemhøj beplantning, i princippet som vist på bilag 25b.

Kantzonerne må også indrettes med fælles opholdsarealer, belægning, byrumsinventar, cykelparkering, belysning samt arealer til brandredning.

Arealer i kantzonerne mellem private terrasser, belagte opgangsførhaver, byrumsinventar, ladestandere, handicap-parkering, cykelparkering mv. skal være beplantet og have et grønt præg.

10.11

Kantzoner mod nord og øst skal primært indrettes med private terrasser/haver og lav/mellemhøj beplantning, i princippet som vist på bilag 25c.

Kantzonerne må desuden indrettes med fælles opholdsarealer, belægning, byrumsinventar, ladestandere, handicap-parkering, cykelparkering, belysning samt arealer til brandredning.

Omkring de private terrasser/haver skal der etableres lav/mellemhøj beplantning.

10.12

Kantzoner ved fællesfunktioner og erhverv skal primært indrettes til indgange og fælles opholdsarealer, i princippet som vist på bilag 25d. Kantzoner ved fællesfunktioner og erhverv skal hovedsageligt indrettes med offentlig/halvoffentlig karakter.

Kantzonerne skal anlægges med fast belægning så som belægningssten eller lignende.

Kantzonerne må desuden indrettes med beplantning, byrumsinventar, cykelparkering, belysning samt arealer til brandredning.

10.13

Kantzoner ved boliger mod stier (vist på kortbilag 5) og det fælles torv (vist på kortbilag 6) skal primært indrettes med private

terrasser/haver og lav/mellemhøj beplantning, i princippet som vist på bilag 25e.

Kantzonerne må desuden indrettes med fælles opholdsarealer, belægning, byrumsinventar, cykelparkering, belysning samt arealer til brandredning.

10.14

Smalle kantzoner skal primært indrettes med lav/mellemhøj beplantning og belægning, i princippet som vist på bilag 25f.

Kantzonerne må desuden indrettes med fælles opholdsarealer, byrumsinventar, ladestandere, handicap-parkering, cykelparkering, belysning samt arealer til brandredning.

10.15

Kantzoner mod Hersted Stationsvej (Vej A) skal primært indrettes med private terrasser/haver og lav/mellemhøj beplantning, i princippet som vist på bilag 25g.

Kantzonerne må desuden indrettes med fælles opholdsarealer, belægning, byrumsinventar, ladestandere, handicap-parkering, cykelparkering, belysning samt arealer til brandredning.

Delområde 1B

10.16

Kantzoner mod syd og øst skal primært indrettes med private terrasser/haver og lav/mellemhøj beplantning, i princippet som vist på bilag 25h.

Kantzonerne må indrettes med fælles opholdsarealer, belægning, byrumsinventar, ladestandere, handicap-parkering, cykelparkering, belysning samt arealer til brandredning.

10.17

Kantzoner mod nord og vest skal primært indrettes med private terrasser/haver og mellemhøj beplantning, i princippet som vist på bilag 25i.

Kantzonerne må desuden indrettes med fælles opholdsarealer, belægning, byrumsinventar, ladestandere, handicap-parkering, cykelparkering, belysning samt arealer til brandredning.

10.18

Kantzoner ved byggefelt E (tårnet) (vist på kortbilag 4) skal primært indrettes med fælles opholdsarealer, belægning, byrumsinventar så som bænke og lignende, beplantning herunder

afskærmende træer, plantekasser og lignende, private terrasser/haver og belysning, i princippet som vist på bilag 25j.

Kantzonerne må desuden indrettes med cykelparkering samt arealer til brandredning.

Hvor der indrettes fælles udendørs opholdsarealer i tilknytning til fællesfunktioner i tårnets stueetage, skal disse kantzoner etableres i en dybde på mindst 3,0 m.

Indre kantzoner i delområde 1A og 1B

10.19

Kantzoner i gårdrum skal primært indrettes med private terrasser/haver og lav/mellemhøj beplantning, som vist på bilag 25k.

Kantzonerne må desuden indrettes med fælles opholdsarealer, belægning, byrumsinventar, cykelparkering, belysning samt arealer til brandredning.

Hvor der indrettes private terrasser/haver skal disse være i en dybde på mindst 1,5 m

Delområde 1A

10.20

Kantzoner ved passager mod etageboliger/rækkehuse på (evt. på plint) skal primært indrettes med fælles opholdsarealer, private terrasser/haver og lav/mellemhøj beplantning, i princippet som vist på bilag 25l.

Kantzonerne må desuden indrettes med belægning, byrumsinventar, cykelparkering, belysning samt arealer til brandredning og trapper med adgang til boliger på 1. sal.

Trapper skal placeres min. 1,5 m fra nærmeste facade. Areal under trapper skal enten indrettes med faciliteter for boligerne eller fremstå åbent med beplantning.

Det fælles torv

10.21

Der skal anlægges et fælles torv centralt i området med en placering i princippet som vist på kortbilag 6.

Det fælles torv skal indrettes, så den følger princippet vist på bilag 24i og bilag 27 med følgende:

- En zone med træer (jf. § 10.28) og evt. buske.
- En zone indrettet med legeudstyr, spil eller kunst eller en kombination heraf.

Note: Det fælles torv kan anvendes til fleksible aktiviteter, så som løpemarkeder, torvedag, arrangementer, der kobler sig på fælles aktiviteter, ophold i forskellige sol-/læforhold m.v.

- En zone med funktioner til fælles ophold indrettet med sidemuligheder.

På hele torvet må der etableres anlæg til tilbageholdelse af regnvand.

- Belægning skal have en ensartet karakter. Dog skal den gennemgående byrumsforbindelse, stierne, (jf. § 8.8) være understreget i belægningen, f.eks. med materiale- og/eller farveskift, skift i mønster eller lignende.

Gårdrum

10.22

Gårdrum skal indrettes, så de følger princippet vist på bilag 26 med følgende:

- En zone til private opholdsarealer i form af terrasser/haver tættest på facaderne.
- En zone til fælles opholdsarealer beliggende centralt i gårdrummet. De fælles opholdsarealer skal indrettes med redskaber til leg og fælles opholdsmuligheder
- Arealer må indrettes med cykelparkering/overdækket cykelparkering, drivhuse/orangerier og affaldshåndtering eller en kombination heraf.
- Trappe/rampeanlæg ved den brede gårdumsåbning, jf. § 5.13.
- Træer, jf. § 10.28.

Gårdrum skal indrettes under hensyn til gårdrummets mikroklima.

Gårdrumselevator

10.23

Der skal i alle gårdrum etableres en elevator med adgang til parkeringskælderen.

Alternativt må der mindst et sted i hver karré etableres en fællesskabsopgang indrettet med fokus på at understøtte uformelle møder i hverdagen, hvis:

- o det sker ved en opgang med direkte adgang fra gårdrummet.
- o der etableres faciliteter jf. § 5.31.
- o facaden mod gården ved en sådan 'fællesskabsopgang' skal udformes jf. § 6.6.

Note: Evt. affaldshåndtering i gårdrum kan være midlertidige opsamlingssteder til f.eks. storskrald. Affaldshåndteringsløsninger skal godkendes af Affald og Genbrug. Der må ikke ske renovationskørsel ind i gårdene.

Byrumsforbindelser

10.24

Byrumsforbindelser omkring forløb C, D og E (som vist på kortbilag 5) skal etableres med faste belægninger i slyngede forløb. Sidearealer kan være som armeret græs, trædefast beplantning og/eller bede.

Alle strækninger skal indrettes med siddemuligheder og/eller andet relevant byrumsinventar, så som legeudstyr, træningsudstyr eller lignende.

Terrænregulering

10.25

Terræn inden for lokalplanområdet skal tilpasses koter for det omkringliggende terræn, som vist på kortbilag 10.

Tilpasning af koter indebærer, at terrænregulering skal møde det omkringliggende terræn i de nuværende og forventede koter, der er nævnt på kortbilag 10 - med en maks. hældning på 1:10 inden for kantzonen på 2,5 m, dog under hensyn til regnvandshåndtering.

Afskærmning og hegn ved terræn

10.26

Foran private opholdsarealer/terrasser/haver i stueetagen mod gader og byrum samt i gårdrum må der kun etableres afskærmning i form af beplantning i en højde på maksimalt 1,6 m over terræn i nærmest gaderum, herudover kan der være højere træer.

Mellem terrasser/haver i stueetagen, i en afstand fra facaden svarende til dybden af det private opholdsareal, må der kun etableres lav eller mellemhøj beplantning.

Mellem terrasser/haver i stueetagen mod gader og byrum, i en afstand fra facaden og op til en afstand svarende til dybden af det private opholdsareal må der dog også opsættes afskærmning i form af hegn af træ med en maksimal højde på 1,6 m.

Der må opsættes værn om terrasser og ved udendørs trapper hævet over terræn, hvis det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige årsager. Værn skal fremstå spinkelt og åbent evt. med spinkle balustre eller glas og kan adskille sig fra værn om altaner, men skal være tilpasset basens arkitektur. Se bilag 25b til bilag 25j.

Mellem terrasser/haver mod gårdrum må der desuden opsættes afskærmning i form af hegn af træ med en maksimal højde på 1,8 m.

Terrasser/haver (evt. på plint), som er belastet af støj, må herudover afskærmes med støjskærm i det omfang, der er nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj.

Se desuden § 11.1 om støjafskærmning på terræn.

Beplantning

10.27

Minimum 90 % af beplantningen skal inden for lokalplanområdet bestå af hjemmehørende arter med en variation, så der bruges flere forskellige arter af træer, beplantning mv.

Note: Hensigten er at bidrage til en øget biodiversitet. Albertslund Kommune har udarbejdet et rigt plante-katalog med hjemmehørende arter, som der kan tages udgangspunkt i. Kataloget kan rekvireres ved henvendelse til Albertslund Kommune eller på kommunens hjemmeside.

Træer

10.28

Der skal plantes træer i gårdrum/byrum, inden for zoner med træer samt på det fælles torv, som vist på kortbilag 6.

- Træer i gårdrum:
 - Der skal plantes mindst 9 træer inden for hvert af byggefeltene A, B, D og E som illustreret på bilag 26. Inden for byggefelt C skal der plantes mindst 5 træer.
 - Træerne skal ved udplantning have en højde på mindst 2,5 m og en stammeomkreds på mindst 12-14 cm.
 - Træerne skal i fuldt udviklet tilstand kunne opnå en højde på mindst 4 m.
- For at sikre optimale vækstbetingelser for træer plantet oven på parkeringskældre skal der, hvor der plantes træer, etableres et vandingssystem, f.eks. med siveslanger, samt opbygning af vækstmedie med lag af letvægtsjord, et vandholdende lag og et drænlag, der kan sikre, at plantede træer kan opnå en udviklet højde på mindst 4-6 meter. Vækstlaget under træer, der kan opnå en højde på mindst 4 m, skal udgøre mindst 500-650 mm hvor træerne plantes.
- Træer inden for det fælles torv og zoner med træer:
 - Der skal plantes mindst 9 træer inden for det fælles torv som illustreret på bilag 27. Undtaget er dog ved etablering af regnvandshåndtering i dele af zone med

træer, hvor der i så fald skal plantes mindst 3 træer (i alt).

- o Der skal plantes mindst 3 træer inden for hver af zonerne med træer, vist på kortbilag 6. Dog skal der kun plantes mindst 2 træer i zone med træer, vist på kortbilag 6, nord for byggefelt E (tårnet), vist på kortbilag 4, og illustreret på bilag 23c.
- o Træerne skal ved udplantning have en stammeomkreds på mindst 18-20 cm og en højde på mindst 2,5 m.
- o Træerne skal i fuldt udvokset tilstand kunne opnå en højde på mindst 6 m.
- o Hvis der på grund af regnvandshåndtering kun plantes mellem 3 og 7 træer inden for det fælles torv, skal disse træer på torvet have en mindstehøjde på 3 m.
- o Træerne skal være salttolerante og hjemmehørende (jf. § 10.26).

Øvrige bestemmelser om de ubebyggede arealer

10.29

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje, stier, brandredningsarealer eller opholdsarealer, skal tilplantes. En mindre andel kan gives en fast belægning. Se desuden § 12.1.

10.30

Udendørs oplag må ikke finde sted.

10.31

Transformerstationer skal placeres i princippet som vist på kortbilag 9 og bilag 29.

Tekniske anlæg må ikke placeres i kantzoner til boliger, hvor boligen ikke har andre kantzoner med privat udendørs opholdsmulighed. Såfremt der anlægges tekniske anlæg inden for kantzonerne, skal anlæggene holde en afstand til private terrasser/haver på mindst 1,5 m og afstand til vinduer til beboelsesrum på mindst 2 m.

Øvrige tekniske anlæg, så som tele- og internetskabe og lignende, må placeres derudover.

10.32

Affaldsøer, nedgravede affaldsbeholdere mv. skal placeres i princippet som angivet på kortbilag 9 og bilag 30, og i henhold til gældende affaldsregulativer.

Affaldsøer må ikke tømmes ind over fortov eller cykelsti. Såfremt affaldsøer skal tømmes fra offentligt vejareal, skal der gøres ekstra plads til renovationsbilen.

Delområde 2

10.33

Inden for delområde 2 skal der plantes vejtræer og etableres belysning.

Delområde 3

10.34

Inden for delområde 3 skal der etableres et fællesanlæg til grundejerforeningen som vist i bilag 34a.

10.35

Grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3 skal etableres med en parklignende grøn struktur og støjskærmede opholdsarealer efter principperne vist i bilag 33a og 33b. Principperne er uddybet i bilag 34a-34f.

§ 11 Støjafskærmning på terræn

11.1

For støjskærme på terræn gælder følgende:

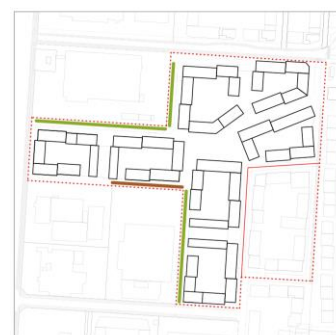
At langs skel mod matrikel nr. 8bb Herstedøster By, Herstedøster (Molytex) kan der mod øst etableres en støjskærm i op til 11 m højde og mod nord op til 5 m højde. Se Figur 41.

At langs skel mod matrikel nr. 7bg Herstedøster By, Herstedøster (New Era Publications) kan der etableres en støjskærm i op til 5 m højde. Se Figur 41.

Støjafskærmning på terræn skal udformes overvejende beplantet fra terræn op til en højde på 2 m eller være transparent.

Støjskærme med en højde på over 2 m skal udformes, så den del, der overstiger 2 m i højden skal være i transparent materiale, så der kan trænge lys igennem.

Albertslund Kommune kan inden ibrugtagning af byggeriet og efter en konkret vurdering, tillade andre dimensioner af støjskærme, hvis forudsætningerne for den forventede støj er ændret.



- Lokalplangrænse
- Delområdefrænsning
- Støjskærm op til 5 m
- Støjskærm op til 11 m

Figur 41: Placering af støjskærme.

Note: Hele eller dele af støjskærmen vil være et midlertidigt tiltag, indtil den eksisterende virksomhedsstøj er bragt til ende over en årrække i takt med, at området omdannes til andre byfunktioner. Støjafskærmning fra trafikstøj kan ligeledes nedtages, hvis det dokumenteres, at støjen er reduceret til under de vejledende grænseværdier for trafikstøj.

§ 12 Regnvandshåndtering, klimatilpasning og skybrudssikring

Bemærkninger

12.1

Aktiv nedsivning er ikke tilladt i lokalplanområdet.

12.2

Der må maksimalt afledes regnvand svarende til 110 l/s/befæstede red ha til det offentlige regnvandssystem fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 50 %. Grænsen er fastsat i henhold til Albertslund Kommunes spildevandsplan, der angiver den gældende afløbskoefficient.

Note: Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes, eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplanområdet, som overskrider afløbskoefficienten f.eks. i form af bassiner, grøfter eller render.

12.3

Det skal sikres, at håndtering af regnvand inden for hvert af delområderne ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.

12.4

Ved nedbør sjældnere end en 5-års hændelse (i skybrudssituationer) skal der som minimum kunne ledes samme mængde vand ind på den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/ bebyggelse af ejendommen, og der må maksimalt ledes den samme mængde vand ud fra den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/ bebyggelse af ejendommen. Vandet må kun ledes ad samme strømningsveje som tidligere.

Der skal kunne opmagasineres den samme mængde skybrudsvand på den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/ bebyggelse af ejendommen.

12.5

Bygninger skal kunne modstå en 15 års-regnvejrhændelse ved at:

- Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader.
- Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.
- Der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller der skal skabes en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Opstrøms- og nedstrøms naboer må ikke stilles dårligere end før byomdannelsen som følge af denne terrænregulering.

12.6

Udvikling af lokalplanområdet må ikke give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms udviklingsområdet op til en 100-årshændelse.

12.7

Alle former for forsinkelsesanlæg, for eksempel regnvandsbede og -grøfter, skal udføres med tæt bund, så aktiv nedsivning af regnvand undgås, og regnvandet i stedet afledes til regnvandssystemet, når der igen er kapacitet heri. For ny bebyggelse kan der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for f.eks. wc-skyl og tøjvask i maskine.

12.8

Regnvandsbassiner kan indgå i beregningen af opholdsarealer, såfremt de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældning på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og/eller indpasses i områdets arkitektur og bymiljø.

Note: Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at simulere en vandmængde på 50 mm nedbør på den digitale glasplade terrænmodel SCALGO før og efter etableringen af byudviklingsområdet. Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 100-års hændelse.

§ 13 Belysning

Delområde 1A og 1B

13.1

Belysning skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.

Dog må der lokalt benyttes andre armaturer, herunder genbrugsarmaturer af forskelligartet karakter, hvis det understøtter en lokal identitet eller karakter omkring det specifikke byrum, f.eks. det fælles torv.

13.2

Den maksimale lyspunktshøjde er 5,0 m for veje, afsætningspladser og offentligt tilgængelige stiarealer og 3,5 m for interne stiarealer og parkeringsarealer på terræn.

13.3

Lys må ikke styres med bevægelsessensorer.

13.4

Offentligt tilgængelige stier skal belyses.

13.5

Affaldsstationer skal være belyste.

14.1

Før byggetilladelsen kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra trafik, herunder jernbane, kan overholdes, medmindre planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15a tages i anvendelse.

14.2

Før byggetilladelsen kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet på bebyggelsens opholds- og friarealer samt indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "*Støj fra veje*". Det vil sige, at det for bebyggelsen inden for lokalplanområdet særligt gælder, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau lavere end L_{den} **58 dB**.
- Områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), skal have et støjniveau lavere end L_{den} **58 dB**.
- Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer må højest være L_{den} **46 dB**, beregnet med åbne vinduer i møbleret rum. Det forudsættes, at alle oplukkelige vinduer er åbnet til et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue, og at efterklangstiden er 0,5 sekund.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer må højest være L_{den} **33 dB**.
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.
- Indendørs støjniveau i lokaler til daginstitutionsbygninger samt hospitaler o.l. må højest være L_{den} **46 dB** jf. nr. 4.
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med delvist åbne vinduer må højest være L_{den} 51 dB jf. nr. 4.
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer må højest være L_{den} **38 dB**.

14.3

Før byggetilladelse kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet på bebyggelsens opholds- og friarealer samt indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 ”*Ekstern støj fra virksomheder*”. Det vil sige, at det for bebyggelsen inden for lokalplanområdet særligt gælder, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB(A)):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger:
 - o Fra mandag til fredag kl. 07.00 – 18.00 og lørdag kl. 07.00 – 14: **55 dB(A)**.
 - o Fra mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00, lørdag kl. 14.00 – 22.00, søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00: **45 dB(A)**.
 - o Alle dage kl. 22.00 - 07.00: **40 dB(A)**.
- Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²):
 - o Fra mandag til fredag kl. 07.00 – 18.00 og lørdag kl. 07.00 – 14.00: **38 dB(A)**.
 - o Fra mandag til fredag kl. 18.00 – 22.00, lørdag kl. 14.00 – 22.00, søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00: **33 dB(A)**.
 - o Alle dage kl. 22.00 – 07.00: **28 dB(A)**.

14.4

Grænseværdierne for virksomhedsstøj indendørs gælder for en referenceværdi af rummets efterklangstid på 0,5 s.

14.5

Ved en støjbelastet facade forstås en ydervæg ud for hvilken én flere af grænseværdierne for virksomhedsstøj udendørs (for områdetype 3 i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984, ”*Ekstern støj fra virksomheder*”) er overskredet.

14.6

Ved brug af byomdannelsesreglen skal følgende være opfyldt:

- At støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.
- Eventuelle indgået aftaler mellem grundejer/bygherre med de omkringliggende virksomheder vedrørende

Note: Alle grænseværdier for virksomhedsstøj angår den enkelte virksomheds bidrag til støjniveauet og ikke alle virksomheders samlede støjbidrag.

støjudfordringer skal fremsendes skriftligt til Albertslund Kommunes forvaltning.

14.7

Før byggetilladelse kan gives, skal det sandsynliggøres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforurening kan overholdes.

14.8

Før byggetilladelse kan gives, skal det sandsynliggøres, at Albertslund Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald samt den nationale lovgivning kan overholdes.

14.9

Før byggetilladelse kan gives skal der ansøges om og gives tilslutningstilladelse til regn- og spildevand til nybyggeriet. Hvis der anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, skal der i ansøgningen beskrives hvilke renseløsningsanlæg, der bliver anvendt til rensning af det forurenede overfladevand. Rensningen skal udføres inden for lokalplanområdet.

§ 15 Tekniske anlæg, ledningsanlæg og fjernvarme

15.1

Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

15.2

Energitekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen undtaget anlæg til indvinding af solenergi og tekniske anlæg jf. § 6.19 - 6.21.

§ 16 Grundejerforening

16.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af samtlige grunde udpeget på bilag 32.

16.2

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i grundejerforeningens område.

16.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

16.4

Bemærkninger

Note: Den fælles grundejerforening "Grundejerforeningen ved Smedeland" er stiftet den 2. december 2024. Grundejerforeningen optager løbende medlemmer efterhånden som området udvikles.

Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

16.5

Grundejerforeningen skal forestå etablering af det i §§ 10.32-10.34 angivne fællesanlæg efter principperne vist i bilag 33a-33c.

16.6

Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg jf. §§ 10.32-10.34. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer og private fællesveje inden for grundejerforeningens område i det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen.

16.7

Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3.

16.8

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

16.9

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

16.10

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

16.11

Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer, og som udligner forskellen medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesanlæg.

16.12

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

16.13

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune.

§ 17 Forudsætninger for ibrugtagning

Bemærkninger

17.1

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. §§ 9.1-9.7.

Handicapparkering skal anlægges i samme takt som anlæg af de nødvendige ubebyggede arealer til den pågældende bebyggelse.

17.2

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser, jf. §§ 9.8-9.11.

17.3

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret de nødvendige veje og stier.

17.4

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt de nødvendige fælles opholdsarealer, jf. §§ 5.28 - 5.29 og §§ 10.1-10.4.

17.5

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra trafik er overholdt, jf. §§ 14.1-14.2.

17.6

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder er overholdt, jf. §§ 14.1 og 14.3.

17.7

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at de nødvendige afskærmningsforanstaltninger i forhold til støj, f.eks. støjvold, mur og lignende, er etableret.

17.8

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforening er overholdt jf. § 14.7.

17.9

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at affaldsløsninger er etableret og godkendt af Albertslund Kommune.

17.10

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er stiftet grundejerforening, jf. § 16.1 og fællesanlæg efter §§ 10.32-10.34 etableres straks og i deres helhed ved det første byggeri, hvis der ikke dispenseres herfra. Som betingelse for dispensation vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende medlems/ejendoms forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering, medmindre den forholdsmæssige andel er indbetalt til grundejerforeningen, jf. § 16.11.

§ 18 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

Bemærkninger

18.1

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 5.13 Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8B ophæves Byplanvedtægt nr. 5 Hersted Industripark for det område, der er omfattet af lokalplanens delområde 1A og 1B, se kortbilag 1.

18.2

Nedenstående servitutter, der er tinglyst på matrikel nr. 7bb Herstedøster By Herstedøster, ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

- 07.04.1964-4030-09 Dok om bygningernes form mv, Ikke til hinder for prioritering.
- 29.07.1932-2692-09 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

18.3

Nedenstående servitutter, der er tinglyst på matrikel nr. 8co Herstedøster By Herstedøster, ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

- 23.09.1964-12099-09 Akt_9_I_399 Dok. om bygningernes form mv.
- 02.09.1969-9292-09 Akt_9_H_651 Dok. Om skel mm.

§ 19 Midlertidige retsvirkninger

Bemærkninger

18.5

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.

18.6

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

18.7

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.

18.8

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.

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning	121
Kortbilag 2: Udstykningsprincipper	122
Kortbilag 3: Byggefeltter	123
Kortbilag 4: Bygningshøjder	124
Kortbilag 5: Principper for veje, stier og parkering	125
Kortbilag 6: Principper for fælles torv og pladser	126
Kortbilag 7: Principper for farvepaletter	127
Kortbilag 8: Principper for kantzoner	128
Kortbilag 9: Principper for mulige placeringer af transformerstationer, affald og handicapbusser	129
Kortbilag 10: Principper for terræn	130
Kortbilag 11: Illustrationsplan	131
Bilag 12a: Principper for farver – base, midte og top.....	132
Bilag 12b: Principper for farver - farvepalet 1 (F1).....	133
Bilag 12c: Principper for farver - farvepalet 2 (F2).....	134
Bilag 12d: Principper for farver - farvepalet 3 (F3).....	135
Bilag 12e: Principper for farver - farvepalet 4 (F4).....	136
Bilag 12f: Principper for farver - farvepalet 5 (F5).....	137
Bilag 13a: Principper for primære facadematerialer – lette og tunge facader	138
Bilag 13b: Principper for materialer - farvepalet 1 (F1).....	139
Bilag 13c: Principper for materialer - farvepalet 2 (F2)	140
Bilag 13d: Principper for materialer - farvepalet 3 (F3).....	141
Bilag 13e: Principper for materialer - farvepalet 4 (F4).....	142
Bilag 13f: Principper for materialer - farvepalet 5 (F5).....	143
Bilag 14: Eksempler på placering af dilatationsfuger	144
Bilag 15a: Eksempler på skærmtegl og natursten ophængt på facaden.....	145
Bilag 15b: Eksempler på pladematerialer	146
Bilag 15c: Eksempler på betonoverflader	147
Bilag 16a: Principper for detaljering af base med lette materialer	148
Bilag 16b: Principper for detaljering af base med tunge facadematerialer	149
Bilag 17a: Principper for detaljering af midte med lette facadematerialer	150
Bilag 17b: Principper for detaljering af midte med tunge facadematerialer	151
Bilag 18a: Principper for top – fladt tag	152
Bilag 18b: Principper for ensidig taghældning	153
Bilag 18c: Principper for top – sadeltag	154
Bilag 18d: Principper for top – mansard	155
Bilag 19: Principper for vinduesplacering med tunge og lette facadematerialer	156
Bilag 20a: Eksempler på søjlebårne altaner	157
Bilag 20b: Eksempler på altanværn	158
Bilag 20c: Eksempler på værn på tagterrasser.....	159
Bilag 21a: Facader	160
Bilag 21b: Facader	161
Bilag 21c: Facader	162
Bilag 21d: Facader	163
Bilag 21e: Facader	164
Bilag 22b: Facader	168

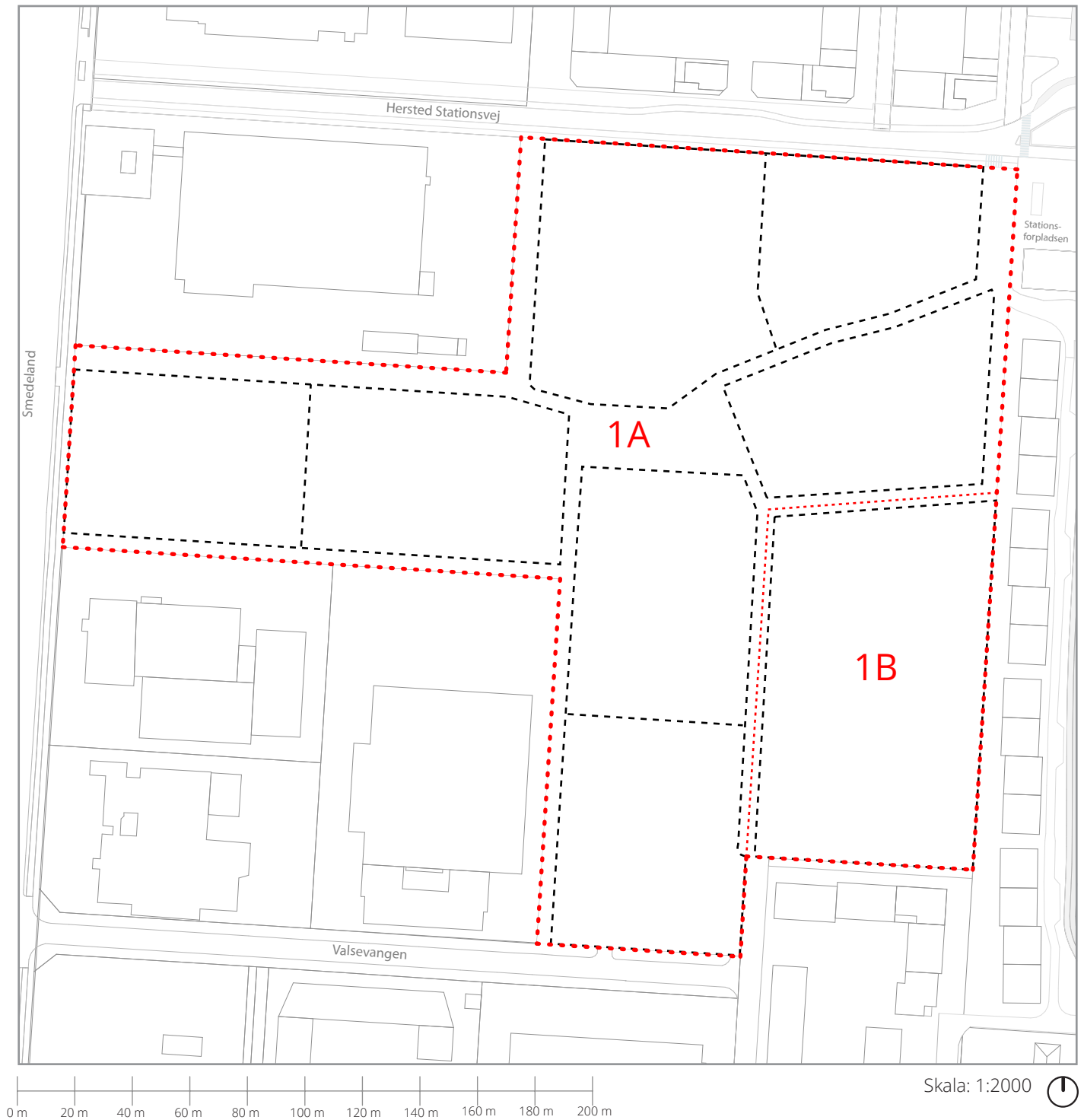
Bilag 23a: Materialer og farver vedrørende byggefelt E	169
Bilag 23b: Facader, tårnet	170
Bilag 24f: Planudsnit – D1-D2	180
Bilag 24g: Principsnit – E1-E2	181
Bilag 24h: Planudsnit- E1-E2	182
Bilag 24i: Principsnit – e1-e2 og e2-e3.....	183
Bilag 22j: Principsnit – e3-e4.....	184
Bilag 25a: Principper for opgangsforhaver	185
Bilag 25b: Principper for kantzoner mod syd og vest	186
Bilag 25c: Principper for kantzoner mod nord og øst	187
Bilag 25d: Principper for kantzoner ved fællesfunktioner og erhverv	188
Bilag 25e: Principper for kantzoner mod stie e og det fælles torv	189
Bilag 25f: Principper for smalle kantzoner	190
Bilag 25g: Principper for kantzoner mod Hersted Stationsvej (Vej a).....	191
Bilag 25h: Principper for kantzoner mod syd og øst.....	192
Bilag 25i: Principper for kantzoner mod nord og vest	193
Bilag 25j: Principper for kantzoner ved byggefelt E (tårnet).....	194
Bilag 25k: Principper for kantzoner ved gårdrum	195
Bilag 25l: Principper for kantzone mod etageboliger på plint	196
Bilag 26: Principper for gårdrum	197
Bilag 27: Principper for det fælles torv.....	198
Bilag 28: Principper for placering af handicapparkering	199
Bilag 29: Principper for transformatorstationer	200
Bilag 30: Principper for placering af affald	201
Bilag 31a: Skyggediagram (jævndøgn - forår).....	202
Bilag 31b: Skyggediagrammer (jævndøgn - forår)	203
Bilag 31c: Skyggediagrammer (sommersolhverv)	204
Bilag 31d: Skyggediagrammer (sommersolhverv).....	205
Bilag 31e: Skyggediagrammer (sommersolhverv)	206
Bilag 31f: Skyggediagrammer (jævndøgn – efterår)	207
Bilag 31g: Skyggediagrammer (jævndøgn – efterår)	208
Bilag 31h: Skyggediagrammer (vintersolhverv)	209
Bilag 31i: Skyggediagrammer (vintersolhverv).....	210
Bilag 32: Afgrænsning af grundejerforening	211
Bilag 33a: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg	212
Bilag 33b: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland.....	213
Bilag 34a: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg.....	214
Bilag 34b: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....	215
Bilag 34c: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg	216
Bilag 34d: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....	217
Bilag 34e: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....	218
Bilag 34f: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....	219
Bilag 35: Servitutredegørelse - delområde 1A	220
Bilag 36: Servitutredegørelse - delområde 1B	221

Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning

Ejerlav: Herstedøster By, Herstedøster

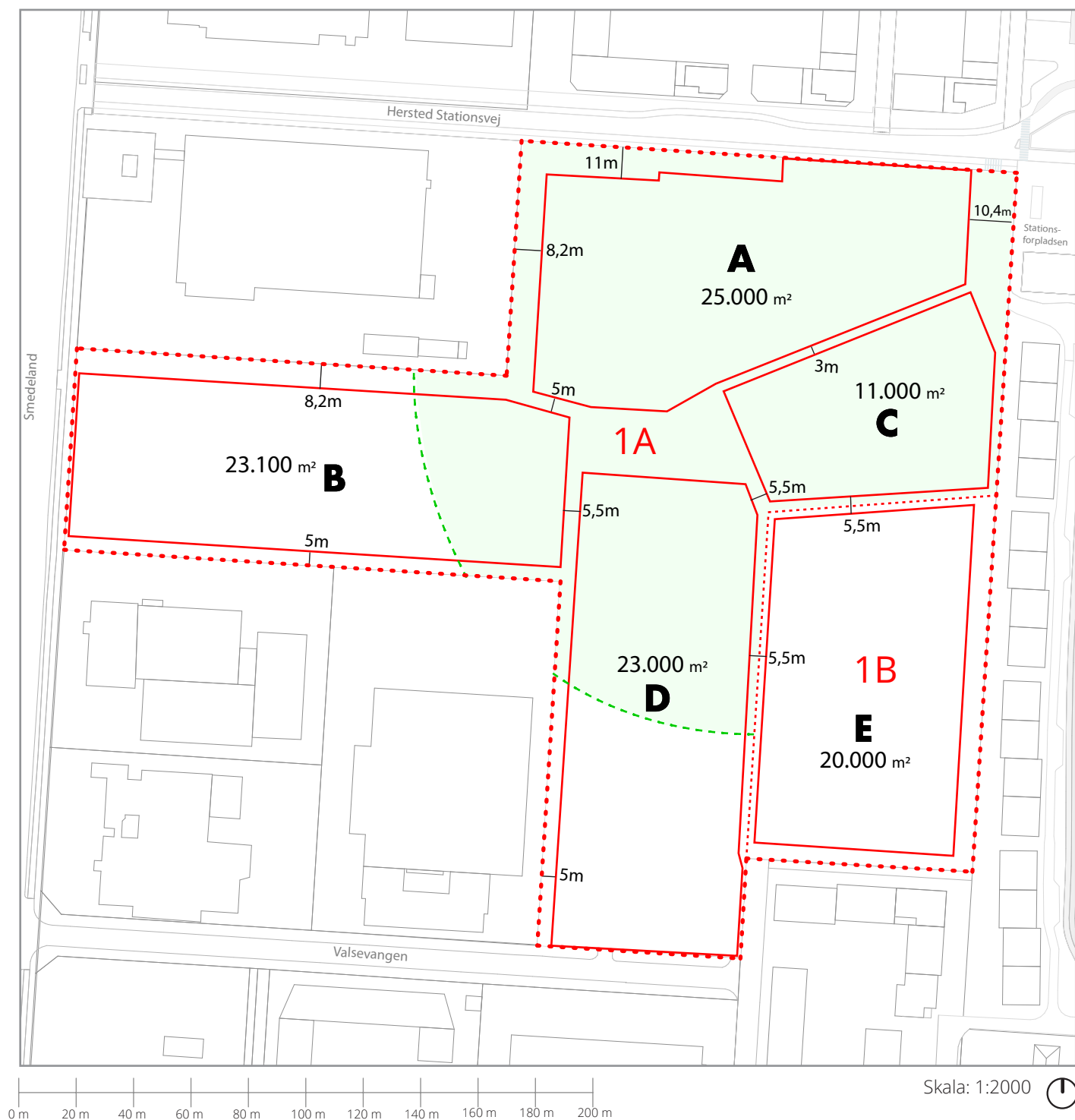


Kortbilag 2: Udstykningsprincipper



- Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- 1A** Delområdebetegnelse
- Udstykningsprincip

Kortbilag 3: Byggefelter



- Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- 1A Delområdebeteqnelse
- Byggefeltafgrænsning
- A Byggefeltbeteqnelse med angivelse af maks. areal
- - - Mulighed for særlige boligkoncepter

Kortbilag 4: Bygningshøjder



--- Lokalplangrænse

— Byggefeltafgrænsning

Bygningshøjder maks. 12,7 m (svarende til maks. 3 etager). Ved andre tagformer end flade tage, maks. 15,7 m.

Bygningshøjder maks. 16,2 m (svarende til maks. 4 etager). Ved andre tagformer end flade tage, maks. 19,2 m.

Bygningshøjder maks. 19,7 m (svarende til maks. 5 etager). Ved andre tagformer end flade tage, maks. 22,7 m.

Bygningshøjder maks. 23,2 m (svarende til maks. 6 etager). Ved andre tagformer end flade tage, maks. 26,2 m.

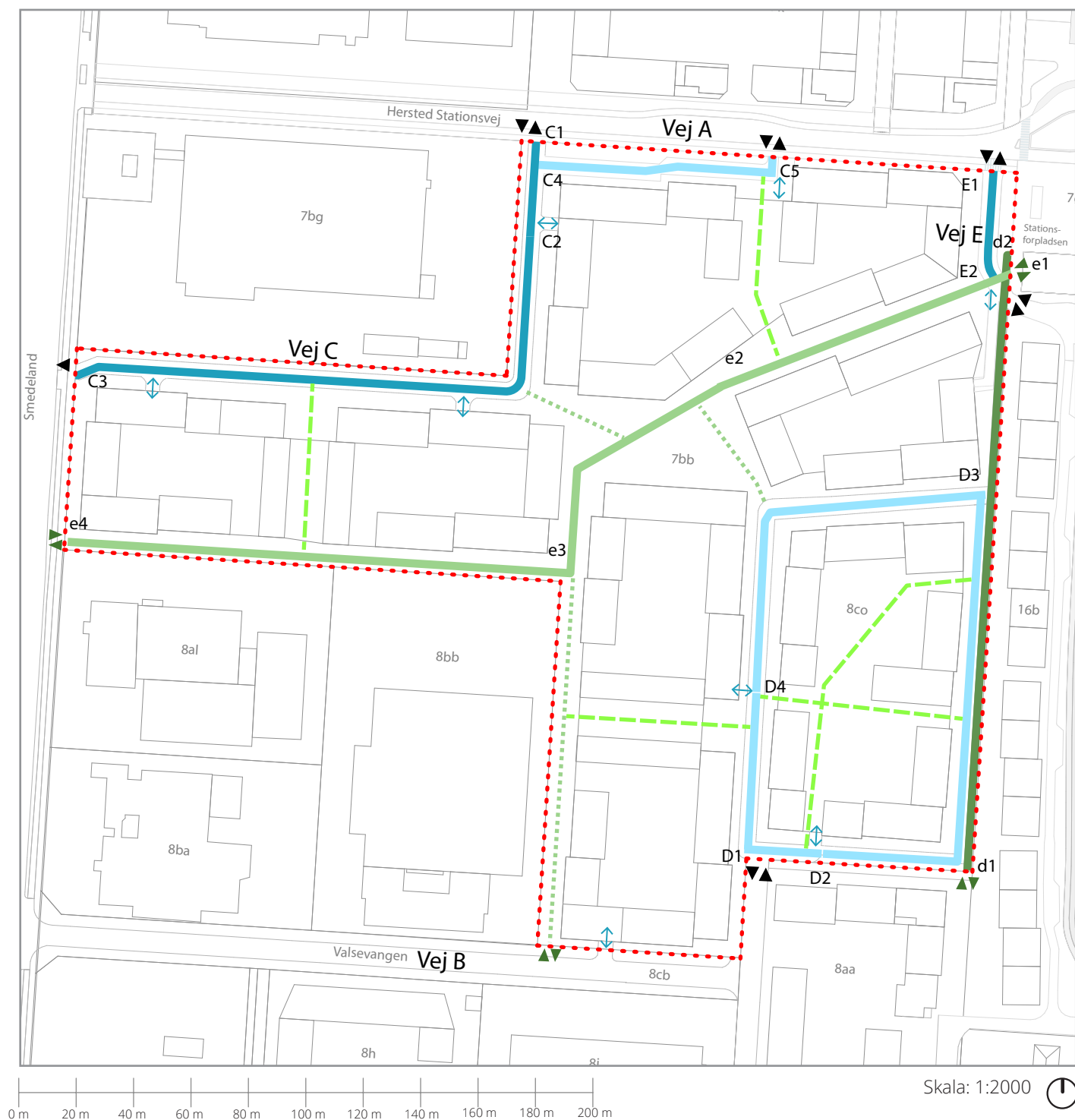
Bygningshøjder maks. 23,2 m (svarende til maks. 6 etager). Ved andre tagformer end flade tage, maks. 24,0 m.

Bygningshøjder maks. 26,7 m (svarende til maks. 7 etager). Ved andre tagformer end flade tage, maks. 29,7 m.

Bygningshøjder maks. 42,3 m (svarende til maks. 12 etager)

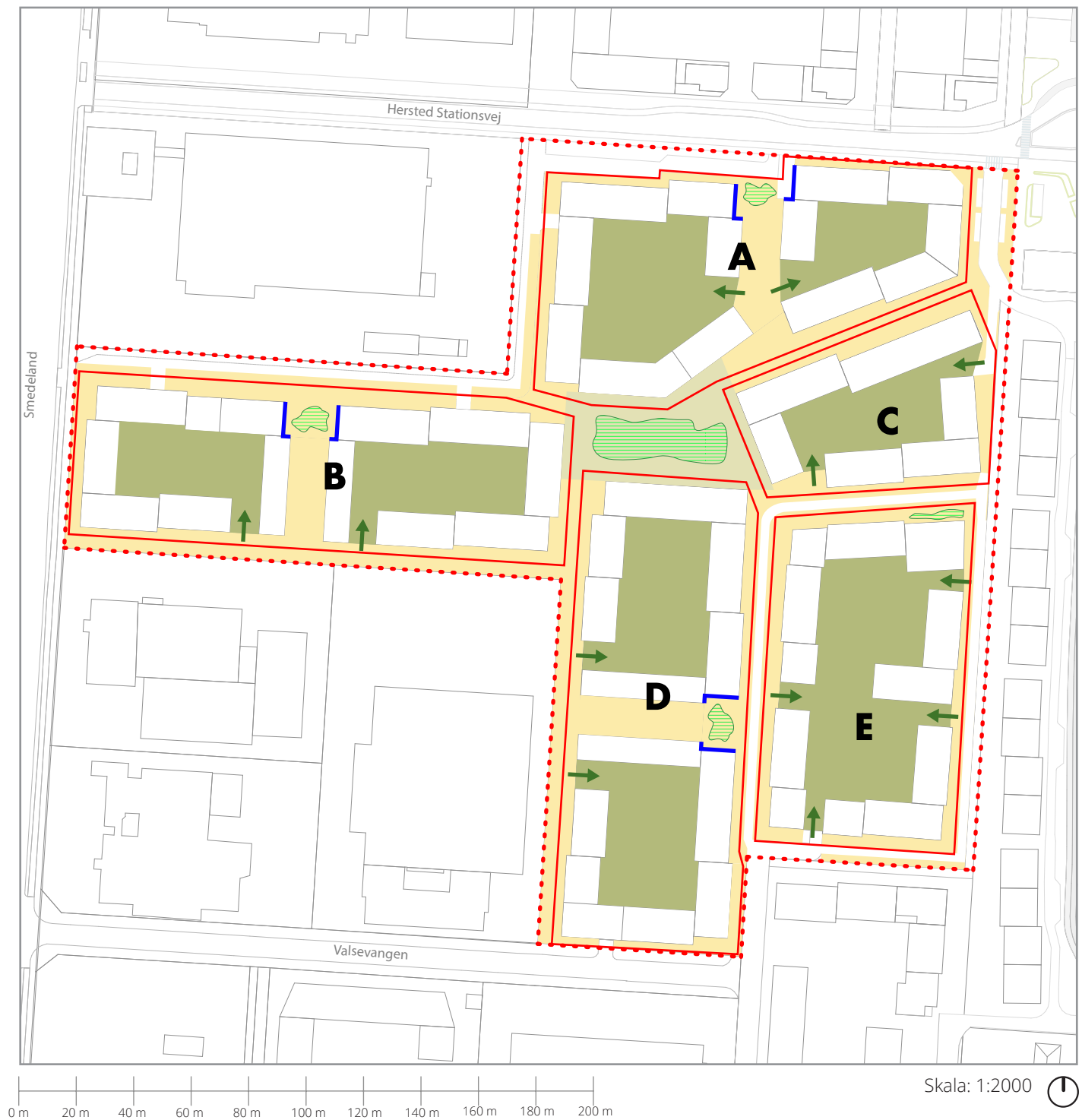
A Byggefeltbetegnelse

Kortbilag 5: Principper for veje, stier og parkering



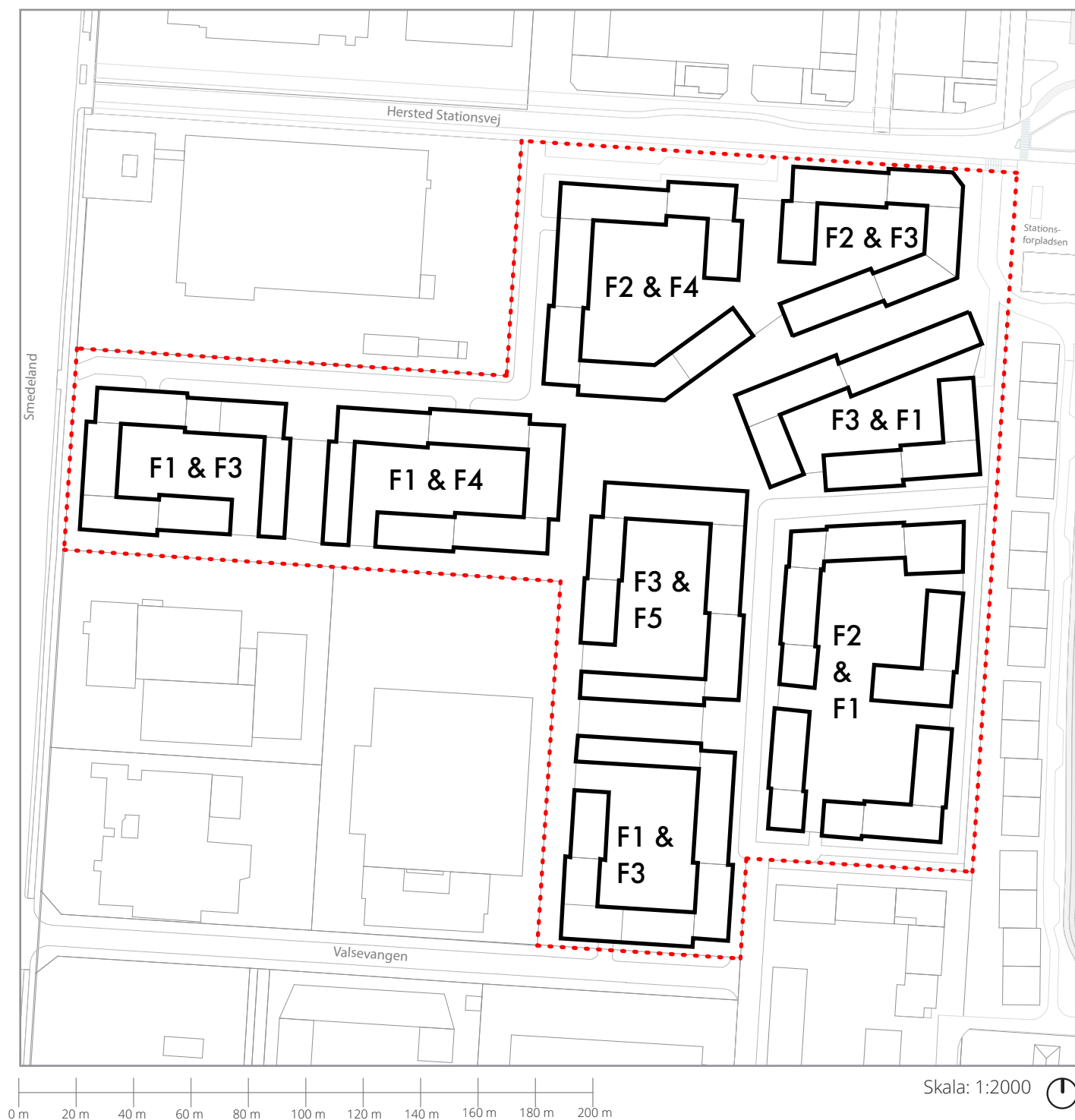
- Lokalplangrænse
- ▼▲ Vejadgang
- Veje
- Byrumsforbindelse (ærindekørsel, renovationskøretøjer, på- og afsætning og lignende samt cykler og gående)
- ↔ Forventet placering af adgang til parkering i konstruktion
- A1-A2 Vejbetegnelse
- ▼▲ Stiadgang gående/cykler
- Dobbeltrættet gang-/cykelsti
- Gennemgående byrumsforbindelse
- Passager
- ... Øvrige stiforbindelser og byrum
- a1-a2 Stibetegnelse

Kortbilag 6: Principper for fælles torv og pladser



- Lokalplangrænse
- Byggefeltafgrænsning
- A** Byggefeltbetegnelse
- Fælles torv
- Gårdrum
- Øvrige byrum
- 🌿 Zoner med træer
- Tilbagetrukket gavle
- Hjørneafskæring
- ➔ Gårdrumsåbninger i fuld facadehøjde

Kortbilag 7: Principper for farvepaletter



... Lokalplangrænse

■ Facadefarve på primær facade

F1 - Farvepalette 1



F3 - Farvepalette 3



F5 - Farvepalette 5



F2 - Farvepalette 2



F4 - Farvepalette 4



Kortbilag 8: Principper for kantzoner



--- Lokalplangrænse
A Byggefeltbetegnelse

Byggefelt A, B, C, D

- Kantzoner mod syd/vest min. 3 m
- Kantzoner mod nord/øst min. 3 m
- Kantzoner mod etageboliger på plint min 1,5 m
- Kantzoner fællesfunktioner & erhverv min. 1,5 m
- Kantzoner mod sti e og det fælles torv min. 1 m
- Kantzoner gårdrum min. 3 m
- Kantzoner, smalle min. 0,5 m
- Kantzoner mod Hersted Stationsvej min. 1,5 m

Byggefelt E

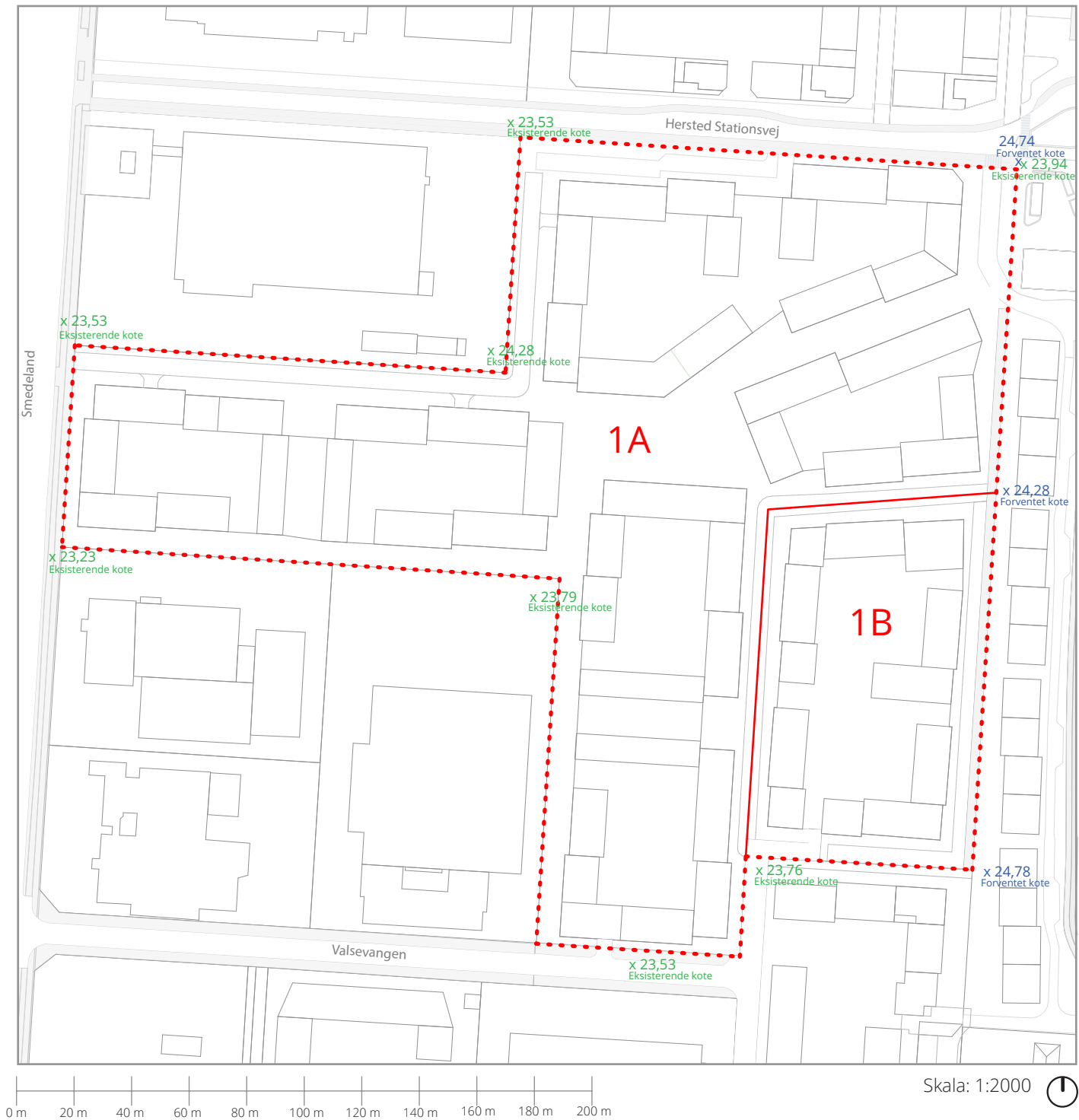
- Kantzoner mod syd og øst min. 3 m
- Kantzoner mod nord og vest min. 3 m
- Kantzoner ved byggefelt E1 (tårnet) min. 3 m
- Kantzoner gårdrum min. 3 m

Kortbilag 9: Principper for mulige placeringer af transformerstationer, affald og handicappusser



- Lokalplangrænse
- T Mulighed for transformerstation
- A Mulighed for affald
- H Mulighed for handicapparkering (busser)

Kortbilag 10: Principper for terræn



- Lokalplangrænse
- Delområdeafgrænsning
- 23,80 Eksisterende koter (terræn)
- 23,80 Forventede koter (terræn)

Kortbilag 11: Illustrationsplan

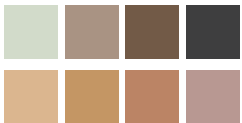


• • • Lokalplangrænse

Bilag 12a: Principper for farver – base, midte og top

FARVE

UDOVER NEDENNÆVNTE MÅ
TOPPEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER

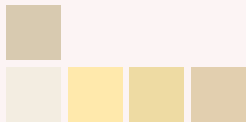


BASE-MIDTE-TOP

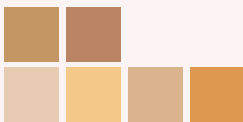
PRIMÆR FACADEFARVE

Bygningens skal udføres
i farver og toner, der skaber en helhed

Farvepalet 1 (F1)



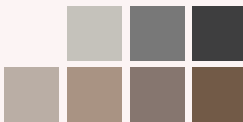
Farvepalet 2 (F2)



Farvepalet 3 (F3)



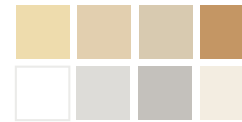
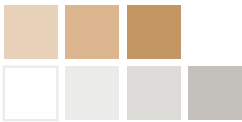
Farvepalet 4 (F4)



Farvepalet 5 (F5)



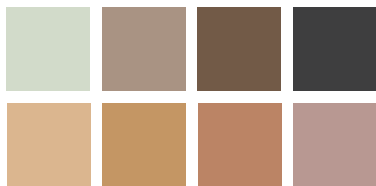
UDOVER OVENNÆVNTE MÅ
BASEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER



Bilag 12b: Principper for farver - farvepalet 1 (F1)

FARVE

UDOVER NEDENNÆVNTE MÅ
TOPPEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER



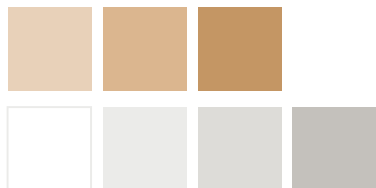
BASE-MIDTE-TOP

PRIMÆR FACADEFARVE

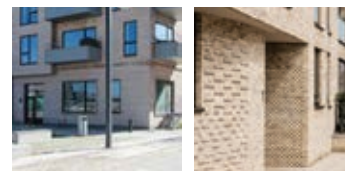
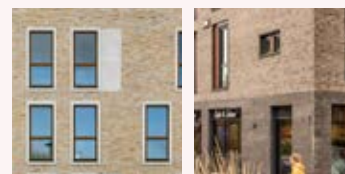
Bygningens skal udføres
i farver og toner, der skaber en helhed



UDOVER OVENNÆVNTE MÅ
BASEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER



PRINCIPPER FOR FARVER



Eksempel på nuancesammensætning.
Basen og midten er udført i en og samme
nuance, mens toppene er udført i anden
nuance inden for samme farvepalet.

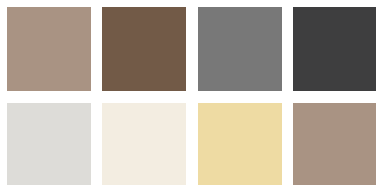


Eksempel på farve-/nuancesammensætning.
Basen, midten og punktvist toppen er udført
i en og samme nuance. Toppen er udført i
anden farve fra de sekundære farver.

Bilag 12c: Principper for farver - farvepalet 2 (F2)

FARVE

UDOVER NEDENNÆVNTE MÅ
TOPPEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER



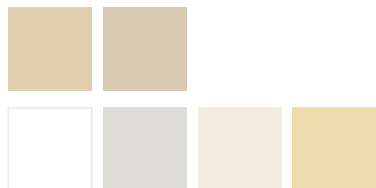
BASE-MIDTE-TOP

PRIMÆR FACADEFARVE

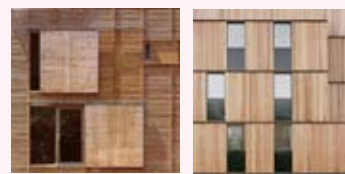
Bygningens skal udføres
i farver og toner, der skaber en helhed



UDOVER OVENNÆVNTE MÅ
BASEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER



PRINCIPPER FOR FARVER

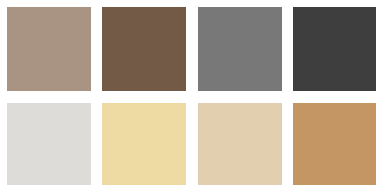


Eksempel på farve-/nuancesammensætning.
Basen er her udført i sekundær farve mulig
inden for samme farvepalet. Midten er i
nuance fra den primære farvepalet, mens
toppen er udført i anden farve fra de
sekundære farver.

Bilag 12d: Principper for farver - farvepalet 3 (F3)

FARVE

UDOVER NEDENNÆVNTE MÅ
TOPPEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER



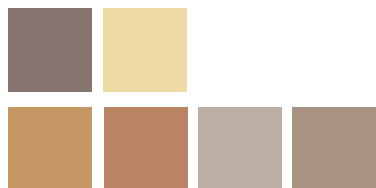
BASE-MIDTE-TOP

PRIMÆR FACADEFARVE

Bygningens skal udføres
i farver og toner, der skaber en helhed



UDOVER OVENNÆVNTE MÅ
BASEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER



PRINCIPPER FOR FARVER



Eksempel på nuancesammensætning.
Her eksempel på facade udført inden for
de primære farver, men i tre forskellige
nuancer for henholdsvis base, midte og top.

Bilag 12e: Principper for farver - farvepalet 4 (F4)

FARVE

UDOVER NEDENNÆVNTE MÅ
TOPPEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER



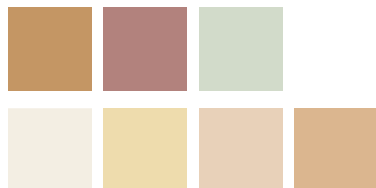
BASE-MIDTE-TOP

PRIMÆR FACADEFARVE

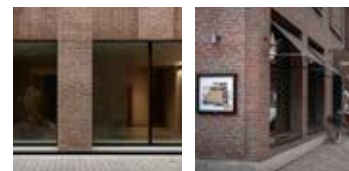
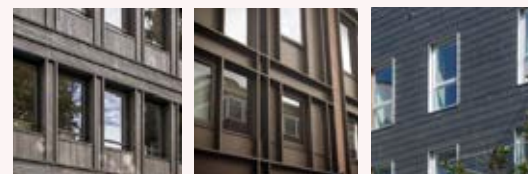
Bygningens skal udføres
i farver og toner, der skaber en helhed



UDOVER OVENNÆVNTE MÅ
BASEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER



PRINCIPPER FOR FARVER



Bilag 12f: Principper for farver - farvepalet 5 (F5)

FARVE

UDOVER NEDENNÆVNTE MÅ
TOPPEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER



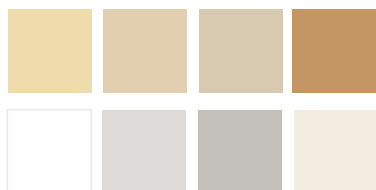
BASE-MIDTE-TOP

PRIMÆR FACADEFARVE

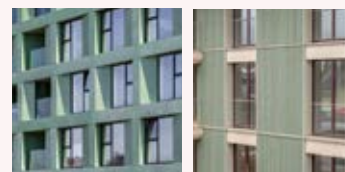
Bygningens skal udføres
i farver og toner, der skaber en helhed



UDOVER OVENNÆVNTE MÅ
BASEN UDFØRES I FØLGENDE
SEKUNDÆRE FARVER



PRINCIPPER FOR FARVER



Bilag 13a: Principper for primære facadematerialer – lette og tunge facader

De viste eksempler fremgår endvidere af de efterfølgende bilag 13b -13f.

Lette facader

FARVE	Komposit plader	Fiber cement/ Fiberbeton	Solcelle facade	Skærmtegl	Plastik shingles/ polycar- bonat	Glas	Træ	Strå	Metal	Natursten	Keramisk flise
MATERIALER KAN BRUGES PÅ FØLGENDE FACADE DEL	TOP MIDTE BASE	TOP MIDTE	TOP MIDTE	TOP MIDTE BASE	TOP MIDTE BASE	TOP MIDTE BASE	TOP MIDTE BASE	TOP MIDTE	TOP MIDTE	TOP MIDTE BASE	TOP MIDTE BASE

Materialerne i oversigten er eksempler på overflader/karakterer.

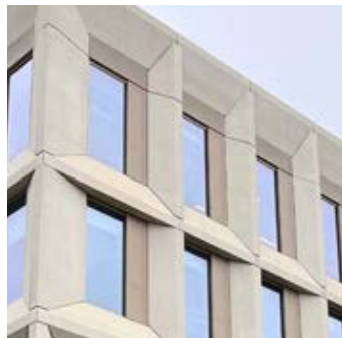
Tunge facader

FARVE	Puds	Beton	Natursten	Keramisk flise	Mursten	Glaseret tegl
MATERIALER KAN BRUGES PÅ FØLGENDE FACADE DEL	MIDTE BASE	MIDTE BASE	TOP MIDTE BASE	TOP MIDTE BASE	MIDTE BASE	TOP MIDTE BASE

Bilag 13b: Principper for materialer - farvepalet 1 (F1)



Komposit plader



Fibercement / Fiberbeton



Solcellefacade
Monteret med forskellig horisontale og vertikale formater, der vinkler og giver variation til facaden



Skærmtegl
Klassisk halvstensforbandt



Plastik shingles / Polycarbonat
Plastik shingles giver dybde og variation i facaden



Glas
Horisontale formater



Træ
Horisontale trælister i vertikale bånd monteret på træfacade



Strå



Metal



Natursten
Muret facade i forskellige dimensioner, skaber et varieret udtryk



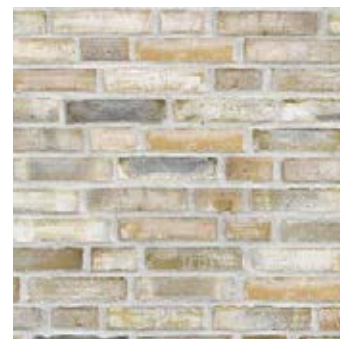
Keramisk flise
Halvmat liggende flise



Puds



Beton
Vertikale elementer



Mursten



Glaseret tegl

Bilag 13c: Principper for materialer - farvepalet 2 (F2)



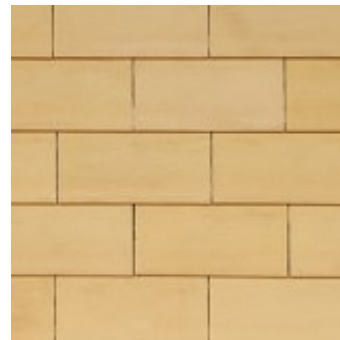
Komposit plader



Fibercement / Fiberbeton



Solcellefacade



Skærmtegl



Plastik shingles / Polycarbonat



Glas



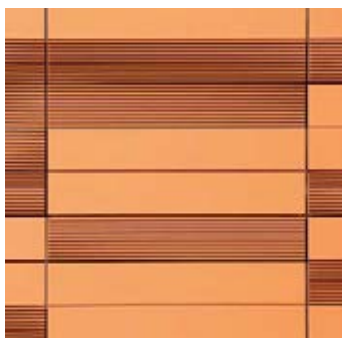
Træ



Metal



Natursten



Keramisk flise



Puds



Beton



Mursten

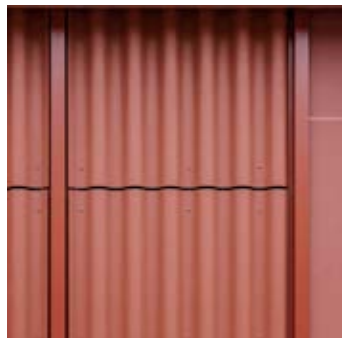


Glaseret tegl

Bilag 13d: Principper for materialer - farvepalet 3 (F3)



Komposit plader



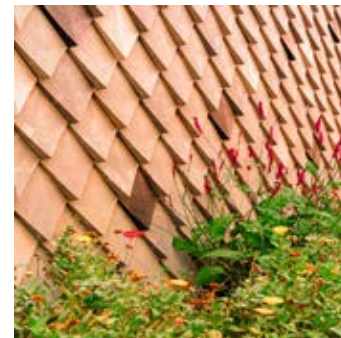
Fibercement / Fiberbeton



Solcellefacade



Skærmtegl



Plastik shingles / Polycarbonat



Glas



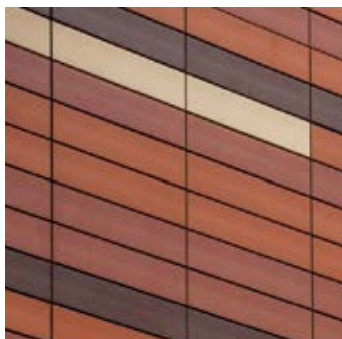
Træ



Metal



Natursten



Keramisk flise



Puds



Beton



Mursten



Glaseret tegl

Bilag 13e: Principper for materialer - farvepalet 4 (F4)



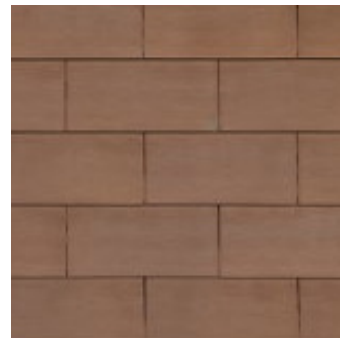
Komposit plader



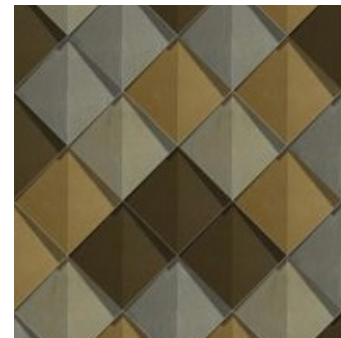
Fibercement / Fiberbeton



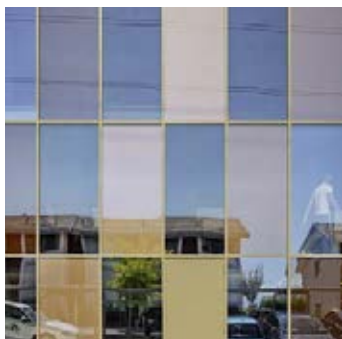
Solcellefacade



Skærmtegl



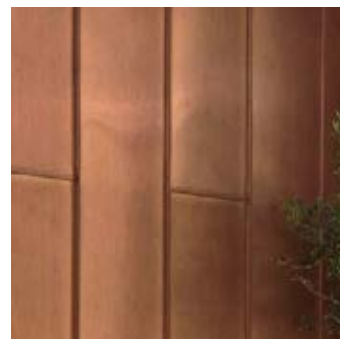
Plastik shingles / Polycarbonat



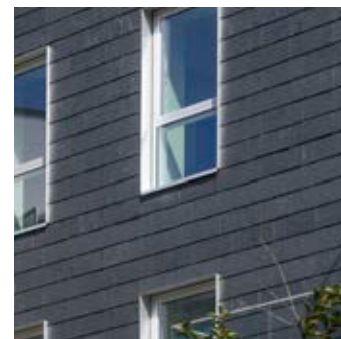
Glas



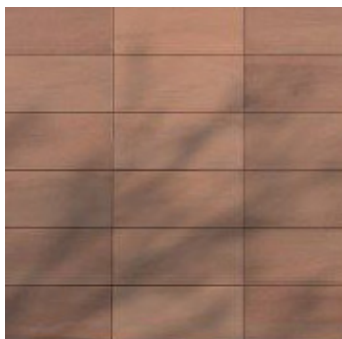
Træ



Metal



Natursten



Keramisk flise



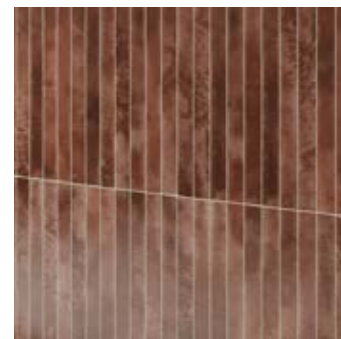
Puds



Beton



Mursten



Glaseret tegl

Bilag 13f: Principper for materialer - farvepalet 5 (F5)



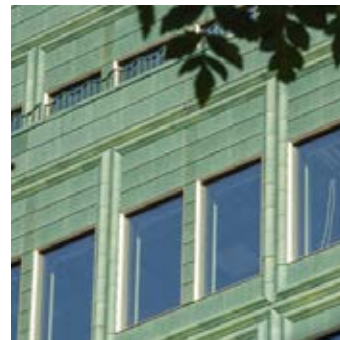
Komposit plader



Fibercement / Fiberbeton



Solcellefacade



Skærmtegl



Plastik shingles / Polycarbonat



Glas



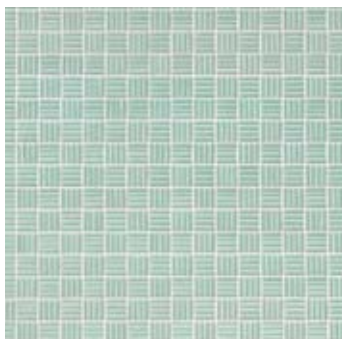
Træ



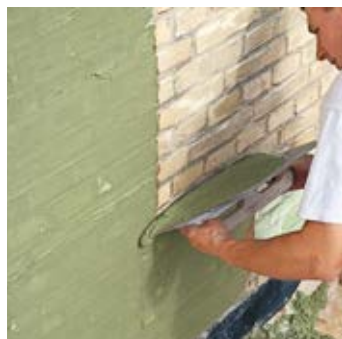
Metal



Natursten



Keramisk flise



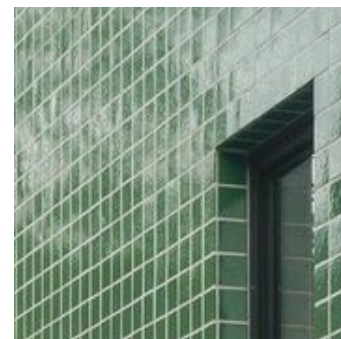
Puds



Beton



Mursten



Glaseret tegl

Bilag 14: Eksempler på placering af dilatationsfuger

Referencefotos



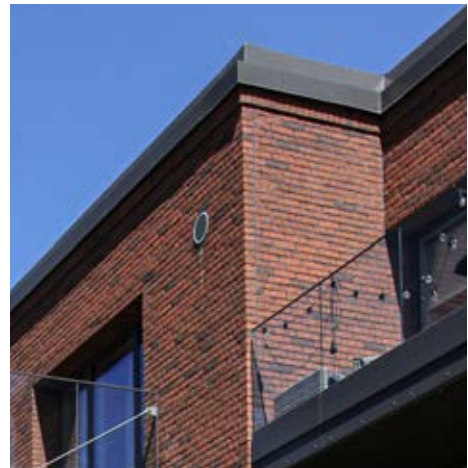
Dilatationsfugen er skjult i skyggen fra nedløbsrøret, da den er placeret tæt ved røret.



Dilatationsfuge indbygget i en reces ved samlingen mellem facadeelementer.



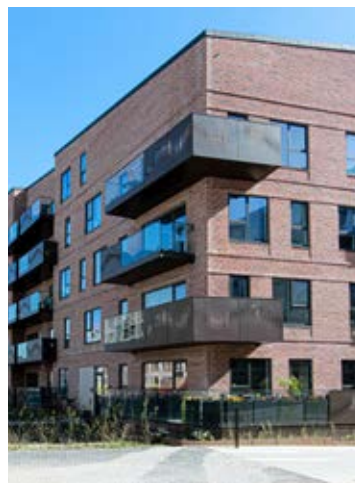
Dilatationsfuge skjult i en lodret reces i forbindelse med en facade forskydning.



Dilatationsfuge er her placeret i forbindelse med facadens forskydning, hvor fugen følger den forskudte vinkelrette flad som også ofte lægger i skygge.



Dilatationsfuge placeres diskret på et hjørne i forbindelse med hjørnealtaner, og hvor det er hjørnealtanerne, der er i fokus.



Bilag 15a: Eksempler på skærmtegl og natursten ophængt på facaden

Referencefotos

Eksempler på skjult og delvist skjult ophængningssystem



Eksempel på skjult ophængningssystem



Eksempel på delvist skjult ophængningssystem. Naturstenen er her ophængt med krog i bunden af stenen.

Eksempler på afslutning af hjørner



Eksempel på hjørne afsluttet skråtskåret.



Eksempel på hjørne afsluttet skråtskåret med metalprofil.



Eksempel på hjørne afsluttet med et åbent hjørne i metalprofil.

Eksempler på forbandt



Eksempel på skærmtegl opført med forskudt forbandt.



Eksempel på ophængt natursten udført i skiftende længder.



Eksempel på ophængte tegl i lige forbandt. Her udført med genbrugte lervingetegl der tilsiger, at teglene skal hænge over hinanden i lige linie.

Bilag 15b: Eksempler på pladematerialer

Referencefotos



Eksempel på plademateriale udført i aluminium med lodret reliefvirkning. Reliefvirkningen er her lavet i 3 forskellige bredder, der giver en naturlig overgang i pladernes højder.



Eksempel på plademateriale udført i aluminium med lodret reliefvirkning. Reliefvirkningen er her lavet i 2 forskellige bredder og dybder, der er adskilt med vandret bånd der adskiller de to reliefbredder.



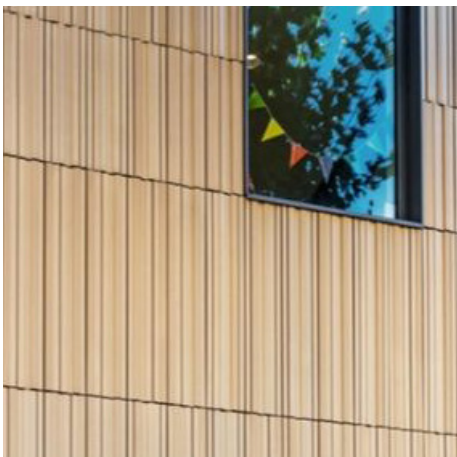
Eksempel på fibercementplade udført med reliefvirkning - her udført som sinusplade der er med til at give en flot detaljering og skyggevirkning på facaden.



Eksempel på plademateriale udført med lodrette lameller for at give dybde.



Eksempel på plademateriale med perforeringer, der giver karakter og dybde til overfladen.



Eksempel på plademateriale udført med lodret reliefvirkning. De lodrette partier er opdelt i forskellige højder, der giver variation.



Eksempel på fibercemt plade udført med lodret reliefvirkning.



Eksempel på metalplade med lodret opdeling. Pladerne er monteret i varierende længder for at minimere den visuelle vandrette opdeling og i stedet fremhæve den lodrette struktur.

Bilag 15c: Eksempler på beton overflader

Referencefotos



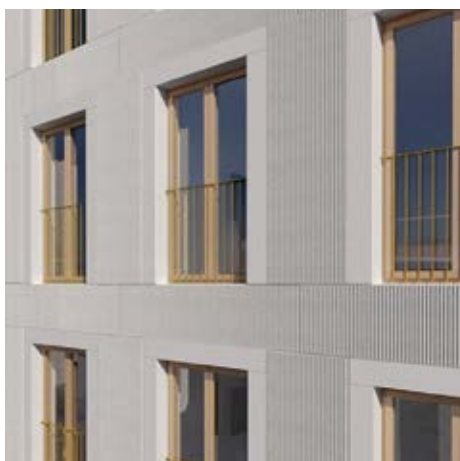
Glatstøbt og relief Eksempel på glatstøbt beton facade med relief.



Glatstøbt og relief Eksempel glatstøbt beton overflade med relief.



Glat slebet Eksempel på glat poleret beton.



Relief Eksempel på relief facade udført i beton.



Sandblæst Eksempel på sandblæst beton overflade.



Farvet Eksempel på farvet beton i rødlig nuance.



Slebet og rustik overflade Eksempel på betonblokke behandlet med forskellige overfladebehandlinger heriblandt slebet.

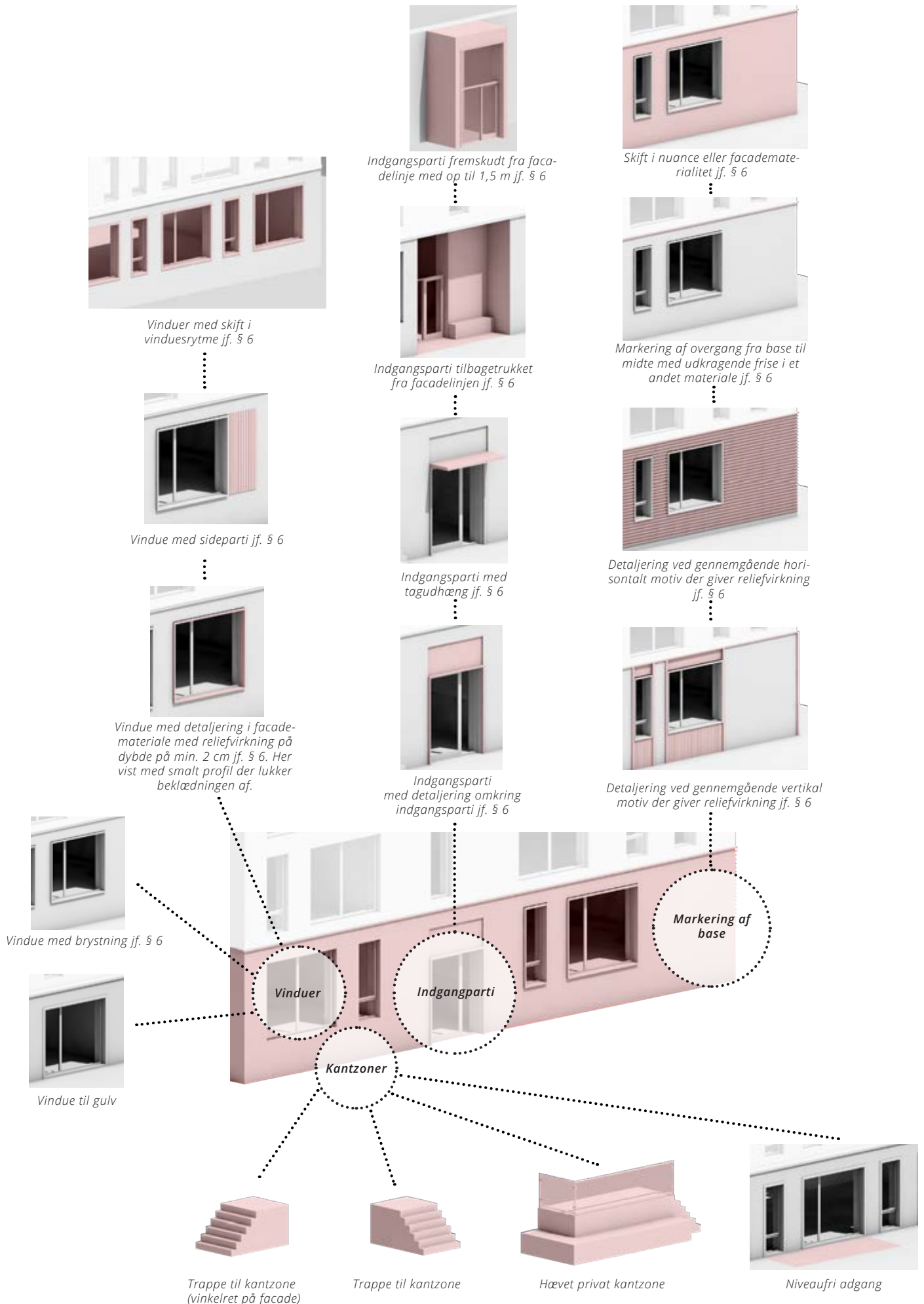


Genbrugsbeton med relief Eksempel på betonooverflade med relief, udført med forskalningsbrædder i støbeformen og kombineret med glatte betonflader i de tilbageliggende partier. Betonen stammer fra det eksisterende byggeri på Smedeland 22 og vurderes egnet til genbrug i det nye projekt



Genbrugsbeton med relief Eksempel på betonfacade udført med eksisterende betonelementer fra Smedeland 22.

Bilag 16a: Principper for detaljering af base med lette facadematerialer



Bilag 16b: Principper for detaljering af base med tunge facadematerialer



Indgangsparti fremskudt fra facadelinje med op til 1,5 m jf. § 6



Skift i nuance eller facadematerialitet jf. § 6



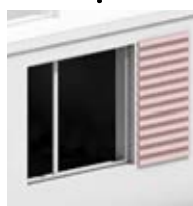
Vinduer med skift i vinduesrytme jf. § 6



Indgangsparti tilbagetrækket fra facadelinjen jf. § 6



Markering af overgang fra base til midte med udkragende gesims i et andet materiale jf. § 6



Vindue med sideparti jf. § 6



Indgangsparti med tagudhæng jf. § 6



Detaljerings ved gennemgående horisontalt motiv der giver reliefvirkning jf. § 6. Her vist som muret recesforbandt



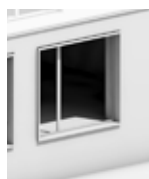
Vindue med detaljering i facademateriale med reliefvirkning på dybde på min. 2 cm jf. § 6. Her vist med muret rulleskifte eller opmuret reces



Indgangsparti med detaljering omkring indgangsparti jf. § 6. Her vist med muret rulleskifte eller opmuret udadgående reces



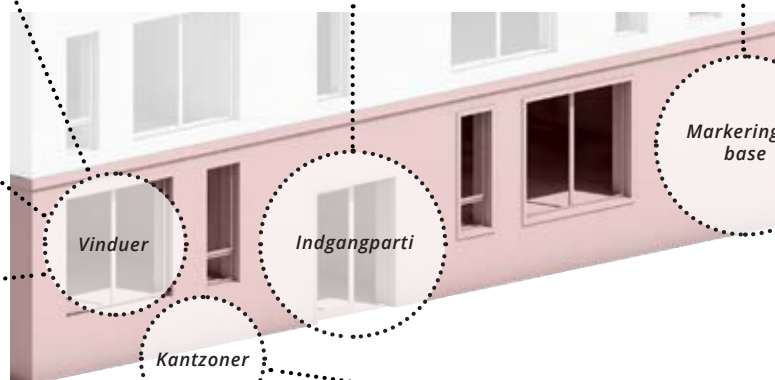
Detaljerings ved gennemgående recesmotiv der giver reliefvirkning jf. § 6



Vindue med brystning jf. § 6



Vindue til gulv



Trappe til kantzone (vinkelret på facade)



Trappe til kantzone



Hævet privat kantzone

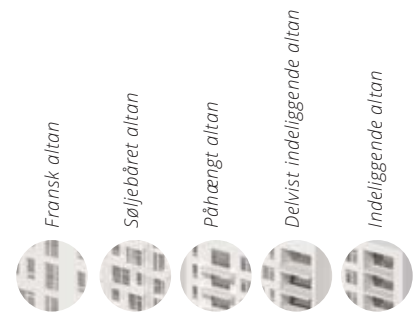


Niveaufri adgang

Bilag 17a: Principper for detaljering af midte med lette facadematerialer



Ændring i materialeskift eller retning ml. vinduespartier jf. § 6



Altantyper



Vinduer med skift i vinduessætning, hvor vinduer placeres forskudt af hinanden mellem etagerne jf. § 6



Skift i retning/dybde på facademateriale jf. § 6



Variation af altanstørrelse og forskydning af altaner



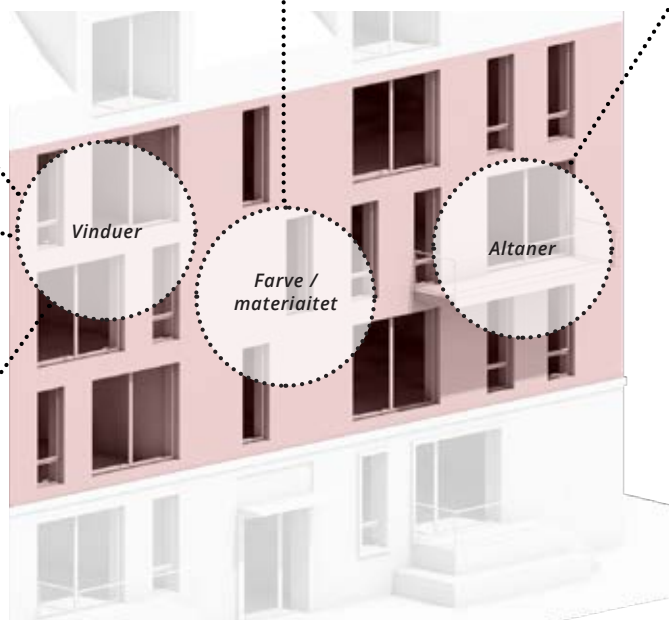
Vinduer placeret under hinanden



Skift i nuance eller facadematerialitet jf. § 6



Statisk altanstørrelse



Vindue med detaljering i facademateriale med reliefvirkning på dybde på min. 2 cm jf. § 6. Her vist med smalt profil der lukker falsen af.



Vindue med sideparti jf. § 6



Vindue til gulv



Vindue med brystning jf. § 6

Bilag 17b: Principper for detaljering af midte med tunge facadematerialer



Ændring i materialeskift eller retning ml. vinduespartier jf. § 6



Altantyper



Vinduer med skift i vinduessætning, hvor vinduer bytter plads fra etage til etage jf. § 6



Skift i relief på facademateriale jf. § 6



Variation af altanstørrelse og placering



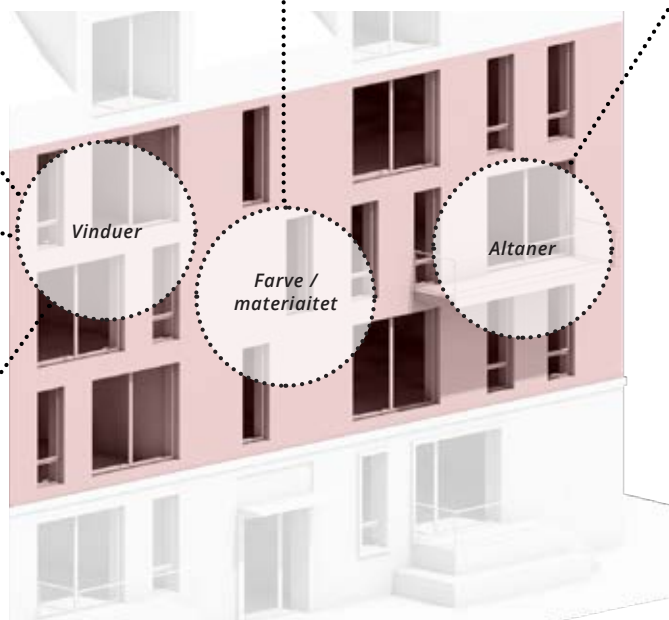
Vinduer placeret under hinanden fra etage til etage jf. § 6



Skift i nuance eller facadematerialitet jf. § 6



Statisk altanstørrelse



Vinduer

Farve / materialitet

Altaner



Vindue med detaljering i facademateriale med reliefvirkning på dybde på min. 2 cm jf. § 6. Her vist med muret rilleskifte eller opmuret reces

Vindue med sideparti jf. § 6



Vindue til gulv

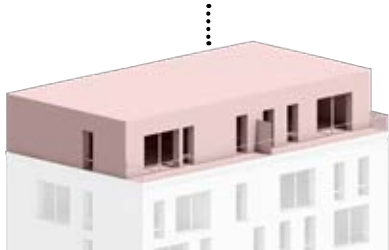


Vindue med brystning jf. § 6

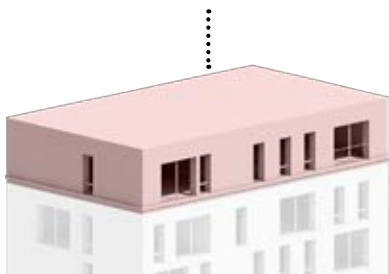
Bilag 18a: Principper for top - fladt tag



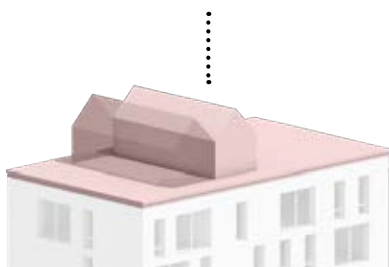
Tilbagetrukket (top) i to etager med fladt tag



Tilbagetrukket (top) tagetage med fladt tag



Tagetage (top) med fladt tag



(Top) fladt tag med mulighed for drivhus & opgang



Tagterrasse



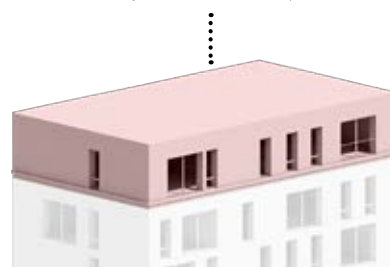
Påhængt altan



Fransk altan



Skift i materialitet (top)



Skift i farve / nuance (top)



Vindue med sideparti



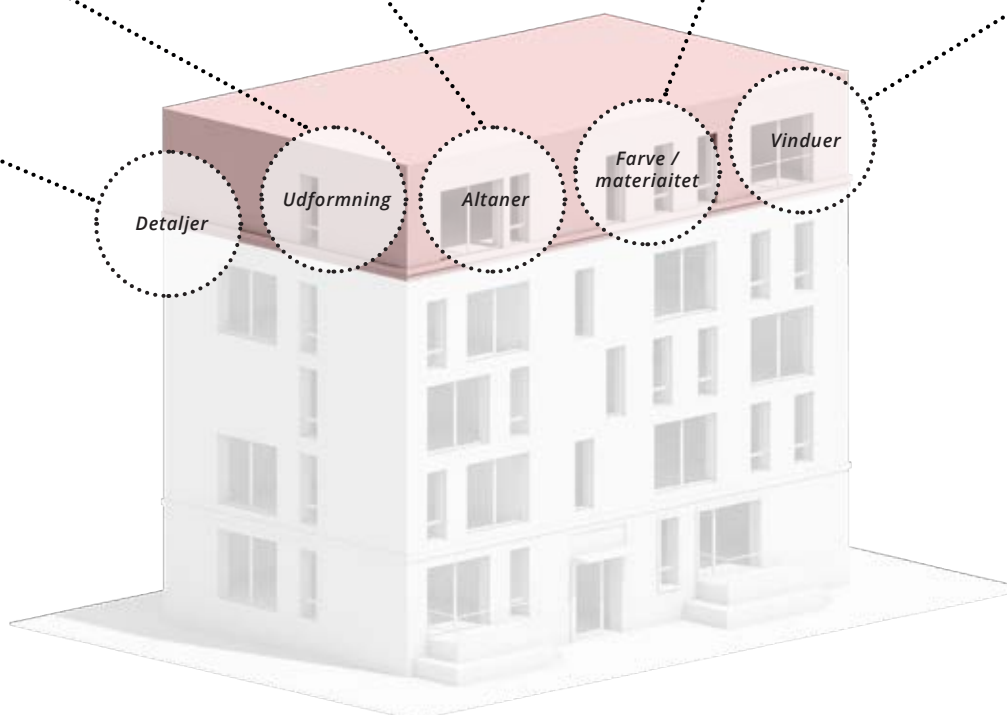
Vindue med detaljering



Vindue uden detaljering



Gesims



Detaljer

Udformning

Altaner

Farve / materialitet

Vinduer

Bilag 18b: Principper for top - ensidig taghældning



Tilbagetrukket (top) i to etager med ensidig taghældning



Tagterrasse



Vindue med sideparti



Tilbagetrukket (top) tagetage med ensidig taghældning



Påhængt altan



Skift i materialitet (top)



Vindue med detaljering



(Top) tagetage med ensidig taghældning



Fransk altan



Skift i farve / nuance (top)



Vindue uden detaljering



Gesims

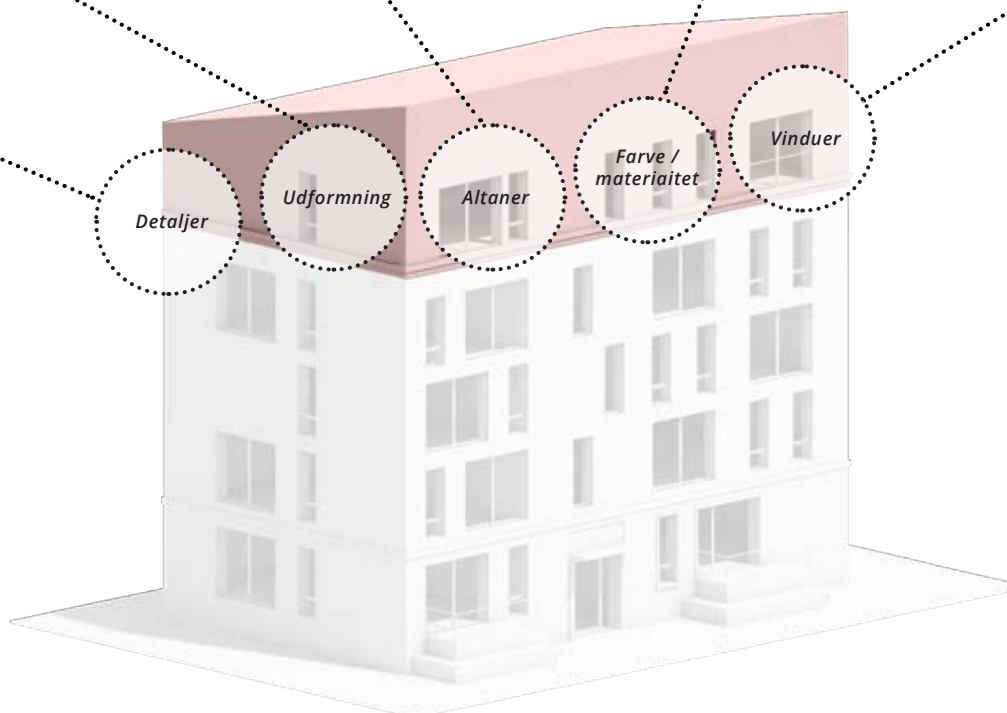
Detaljer

Udformning

Altaner

Farve / materialitet

Vinduer



Bilag 18c: Principper for top - sadeltag



Top i to etager med sadeltag



Indeliggende altan



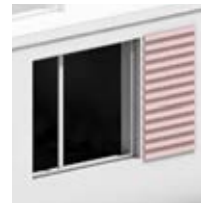
Tagvinduer



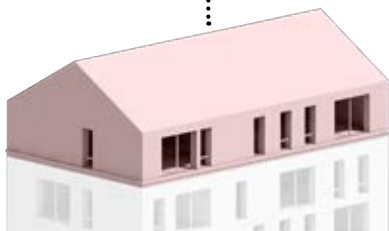
Tilbagetrukket tagetage (top) med sadeltag



Tagterrasse



Vindue med sideparti



Tagetage (top) med sadeltag



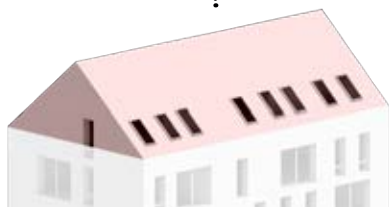
Påhængt altan



Skift i materialitet (top)



Vindue med detaljering



(Top) Saddle tag



Fransk altan



Skift i farve / nuance (top)



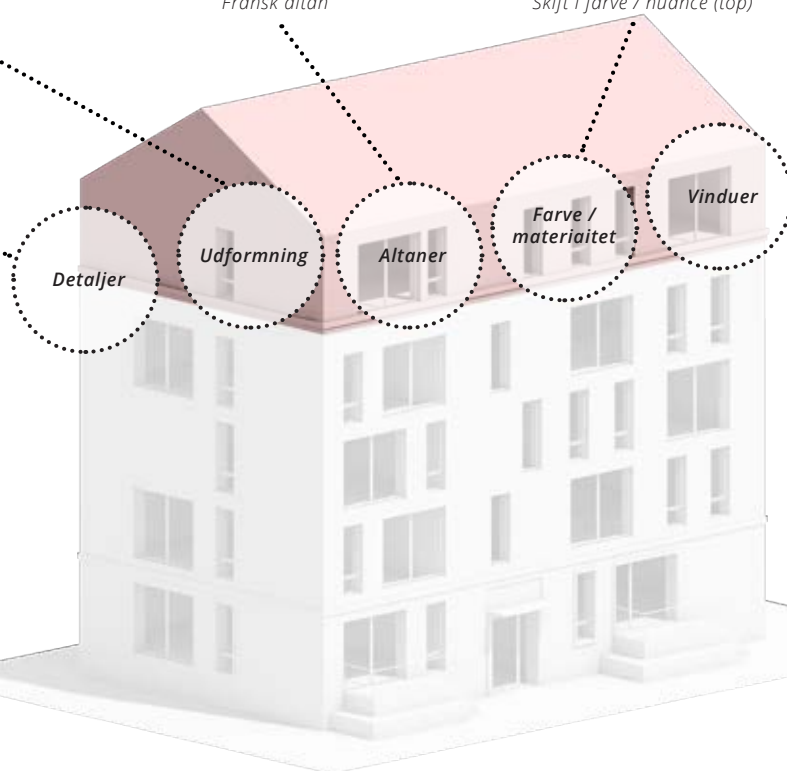
Vindue uden detaljering



Gesims



Tagudhæng



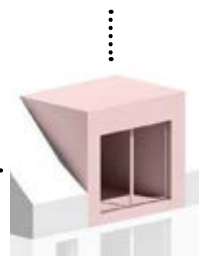
Detaljer

Udformning

Altaner

Farve / materialitet

Vinduer



Vindue i kvistmotiv



Tilbagetrukket vindue

Bilag 18d: Principper for top – mansard

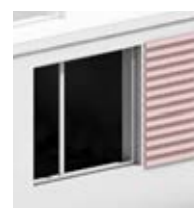
I modsætning til traditionelle tagformer, hvor taget fremstår som et påbygget element – ofte med loft til kip, uudnyttede tagrum eller teknikrum – kan den øverste etage i dette tilfælde indgå som en integreret del af et moderne mansardtag. Dette giver mulighed for en mere sammenhængende arkitektonisk løsning, hvor tag og bebyggelse fremstår som en samlet helhed.



Top i to etager med moderne mansardtag



Tagterrasse



Vindue med sideparti



Vindue med detaljering



Tilbagetrukket (top) tagetage med moderne mansard



Påhængt altan



Skift i materialitet (top)



Vindue uden detaljering



Tagetage (top) med moderne mansardtag



Fransk altan



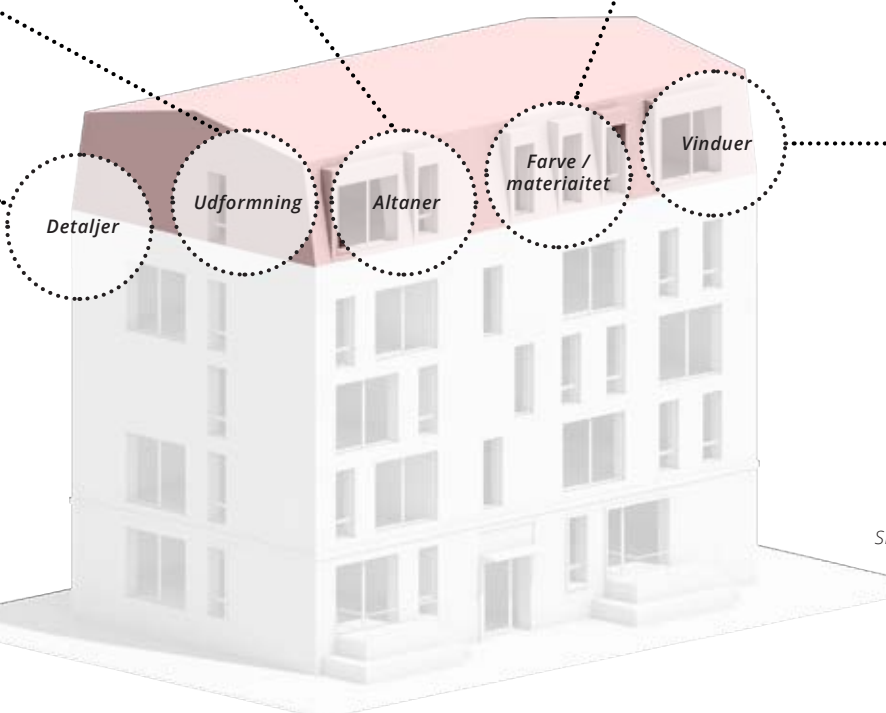
Skift i farve / nuance (top)



Tilbagetrukket lodretstående vindue



Gesims



Detaljer

Udformning

Altaner

Farve / materialitet

Vinduer



Vindue i kvistmotiv



Skråstillet vindue der følger taghældning

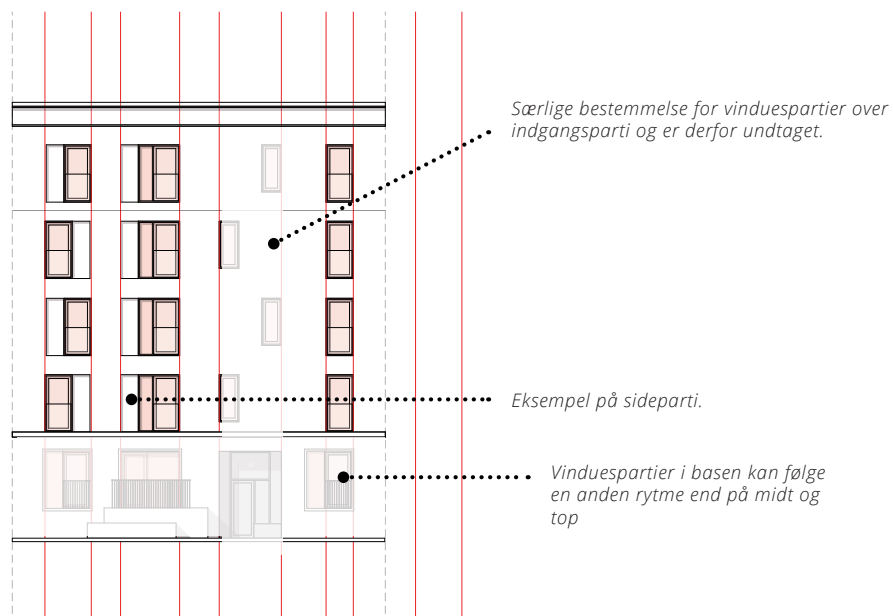
Bilag 19: Principper for vinduesplacering med tunge og lette facadematerialer

Illustrationerne nedenfor viser med lodrette røde linjer, hvordan vinduespartiernes placering skal fastholdes inden for disse linjer. Linjerne kan justeres, men vinduespartierne skal placeres over hinanden i lodret retning. Inden for linjerne kan vinduerne inden for samme vinduesparti forskydes såfremt de har et sideparti, der fastholder den samlede placering inden for linjerne.

Eksempel på vinduesplacering i tung facadebeklædning.

Vinduesformaterne er eksempler og kan ændres til alle formater.

1)



Eksempel på vinduesplacering i let facadebeklædning.

Vinduesformaterne er eksempler og kan ændres til alle formater.

1)



2)



3)



Bilag 20a: Eksempler på søjlebårne altaner

Referencefotos

Søjlerne har en arkitektonisk bearbejdning, der er i overensstemmelse med facadens øvrige elementer og detaljer



Eksempler på referencer, hvor altanerne fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur, og hvor tagudformningen er harmonisk indarbejdet som en del af altanernes design.



Søjlerne er her udført i træ og har en særlig arkitektonisk bearbejdning ved detaljering af konstruktionen, der komplimenterer den primære facade og giver kontrast og varme til det grønne.



Søjlerne er udført i samme nuance som den bagvedliggende teglfacade. Dette skaber et harmonisk samspil med facaden og understøtter helhedsindtrykket.

Eksempler på detaljering og materialiteter



Reference på altankonstruktion med søjlebårne altaner udført i træ.



Reference på altankonstruktion med søjlebårne altaner udført i træ.



Reference på altankonstruktion med søjlebårne altaner udført i metal.

Altaner ikke sammenhængende som altangange



Eksempel på referencer hvor altanerne ikke er sammenhængende som altangange. Altandækkene afbrydes af lodrette mellemrum i konstruktionen, hvilket bidrager til en visuel variation i altanernes grid.

Bilag 20b: Eksempler på altanværn

Referencefotos

Eksempler på altanværn med balustre



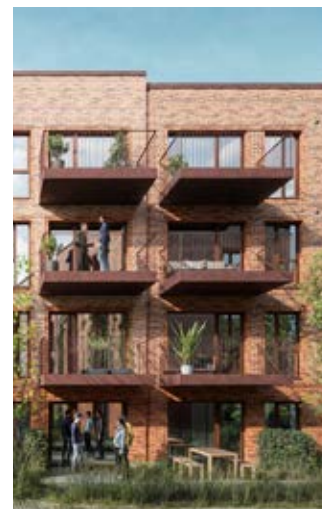
Eksempel på altanværn med lodrette slanke balustre der går foran dækforkant.



Eksempel på altanværn med lodrette slanke balustre der går foran dækforkant.



Eksempel på altanværn med skråtstillede balustre der står ovenpå dæk. Konstruktionen fremstår slank.



Eksempel på altanværn med lodrette slanke balustre der står ovenpå dæk.

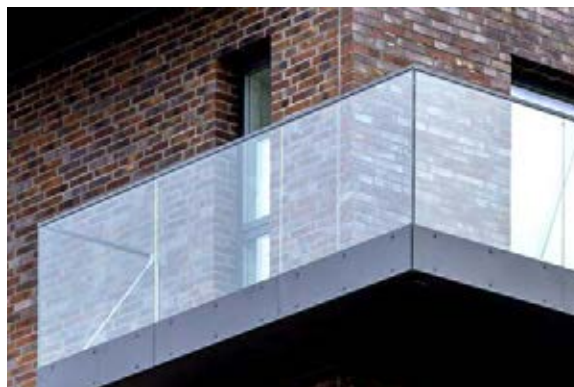
Eksempler på altanværn udført som glasværn



Eksempel på altanværn udført oven på dæk.



Eksempel på altanværn udført som indspændt glas.



Eksempel på altanværn udført som indspændt glas.



Eksempel på altanværn udført i glas med punktvise afbrydelse med lodrette balustre hvorpå glasset er monteret.

Eksempler på altanværn udført som delvist lukkede



Eksempel på altanværn udført i kombination af glas og lukkede plademateriale. Her lukket på den ene side for at skærme mod nabo.



Eksempel på altanværn udført i kombination af glas og lukkede plademateriale. Den lukkede del er her perforeret med hulmønster.



Eksempel på altanværn udført i kombination af lodrette balustre og lukkede plademateriale. Den lukkede del er her udført i malet sinusplade.

Bilag 20c: Eksempler på værn på tagterrasser

Referencefotos

Eksempler på åbne tagterrasse værn med balustre eller glasværn



Eksempel på tagterrasseværn udført med glas afbrudt og monteret på lodrette balustre.



Eksempel på tagterrasseværn udført med indspændt glas.

Eksempler på tagterrasse værn der er lukkede eller delvist åbne



Eksempel på tagterrasse værn udført med lodrette stålprofiler og lukket profil indefra.



Eksempel på tagterrasse værn udført i kombination af glas og lukket muret værn som er en fortsættelse af facaden.



Eksempel på tagterrasse værn udført lukket med tagmotiv i metalplade. Indvendigt mod selve terrassen er overfladen udført i træ.

Eksempler på tagterrasse værn der er begrønnede



Eksempel på tagterrasse værn udført i kombination med begrønning



Eksempel på tagterrasse værn udført i kombination med plantebed der giver en begrønning..



Eksempel på tagterrasse værn udført i kombination med plantebed der giver en begrønnet udtryk..

Bilag 21a: Facader

Eksempel på facadeopstalt, der illustrerer metodikken for base, midte og top samt valg af materialer og farver

Tagudformning: Sadeltag

Farvepalet: F2

Eksempel på markering af 6. etage top ved skift i nuance inden for farvepalette jf. § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden. Top her vist med sadeltag

Eksempel på altanmotiv på midte jf. § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Eksempel på markering af basen ved brug af skift i facademateriale jf. § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Eksempel på tagterrasse udført ved tilbagetrækning af 6. etage jf. § 5 Bebyggelsens omfang og placering

Eksempel på let facamateriale hvor vinduer er placeret forskudt af hinanden ml. etager jf. § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Eksempel på base detaljeret med reliefvirkning jf. § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Eksempel på facade med en midte i træ



Facadeafsnit 01

Facadeafsnit 02

Facadeafsnit 03

Facaden opdeles her i tre niveauer – base, midte og top – gennem variation i facadematerialer.

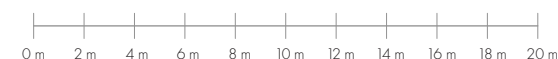
Basen er udført i lys gul mursten, hvilket tilfører bygningen en visuel tyngde og forankring.

Midten er beklædt med en let facadebeklædning i en lysbrun nuance og udført med reliefmotiver, der opdeler facaden horisontalt. Lodrette reliefmotiver er placeret i forbindelse med bl.a. vinduespartier og

bidrager til en finere skalering af facaden. Et eksempel på en let facadebeklædning kan være træ, der er overfladebehandlet (malet eller olieret) eller på anden måde er behandlet (f.eks. varmebehandlet).

Toppen er udført i grålig pladebeklædning, som differentierer sig fra de øvrige facadeelementer og signalerer en arkitektonisk variation og tydelig skift i overgang.

Altaner er placeret lodret over hinanden, men forskydes ved hver anden etage gennem spejling for at skabe en varieret facadeudformning.



LET

LET

TUNG

Bilag 21b: Facader

Eksempel på facadeopstalt, der illustrerer metodikken for base, midte og top samt valg af materialer og farver

Tagudformning: Saddeltag

Farvepalet: F2

LET

LET

TUNG



Facaden opdeles her i tre facadedele – base, midte og top – gennem variation i facadematerialer.

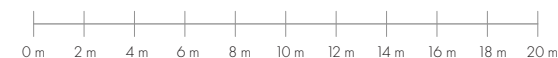
Basen er udført i lys gul mursten, hvilket tilfører bygningen en visuel tyngde og forankring.

Midten er beklædt med en let facadebeklædning i en lysbrun nuance og udført med reliefmotiver, der opdeler facaden horisontalt. Lodrette reliefmotiver er placeret i forbindelse med bl.a. vinduespartier og

bidrager til en finere skalering af facaden. Et eksempel på en let facadebeklædning kan være træ, der er overfladebehandlet (malet eller olieret) eller på anden måde er behandlet (f.eks. varmebehandlet).

Toppen er udført i grålig pladebeklædning, som differentierer sig fra de øvrige facadeelementer og signalerer en arkitektonisk variation og tydelig skift i overgang.

Altaner er placeret lodret over hinanden, men forskydes ved hver anden etage gennem spejling for at skabe en varieret facadeudformning.



Bilag 21c: Facader

Eksempel på facadeopstalt, der illustrerer metodikken for base, midte og top samt valg af materialer og farver

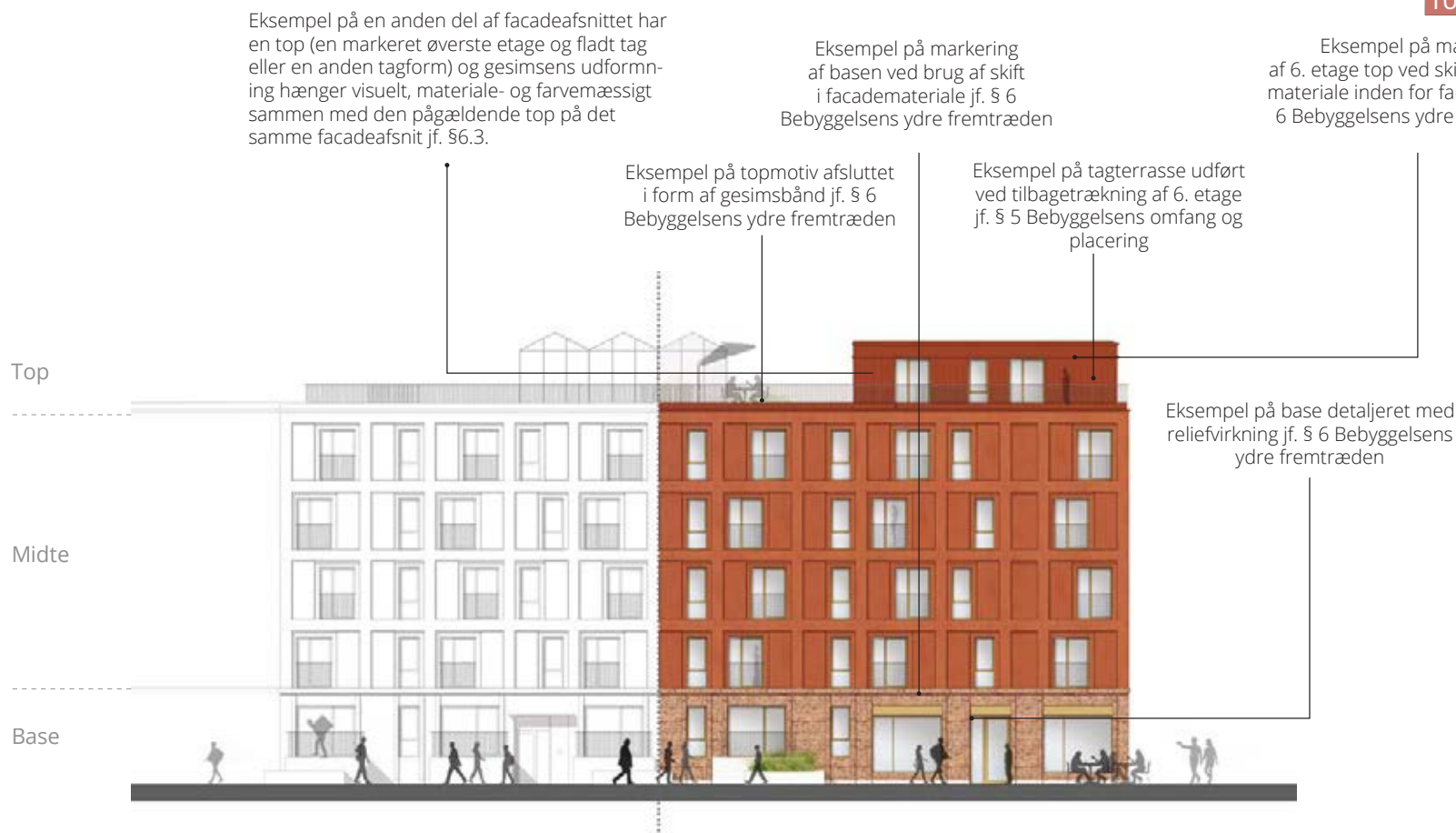
Tagudformning: Fladt tag

Farvepalet: F3

LET

LET

TUNG



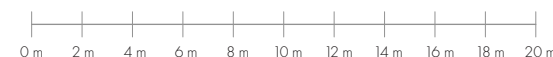
Facaden opdeles her i tre facadedele – base, midte og top – gennem variation i facadematerialer og nuancer.

Basen er udført i rødlig mursten, hvilket tilfører bygningen en visuel tyngde og forankring. Basen er her differentieret mellem store vinduespartier til erhverv og mindre vinduer til boliger.

Midten er beklædt med en let facadebeklædning i en rødlig nuance og udført med reliefmotiver, der opdeler facaden horisontalt. Lodrette reliefmotiver er placeret i forbindelse med bl.a. vinduespartier og

bidrager til en finere skalering af facaden. Endvidere er der arbejdet med et fransk altanmotiv, der ved spring i placering fra etage til etage giver variation.

Toppen er udført i rødlig let facadebeklædning, som differentierer sig fra de øvrige facadeelementer og signalerer en arkitektonisk variation og tydelig skift i overgang. Toppens 6. sal er trukket tilbage, hvilket giver plads til tagterrasse med værn foran. Endvidere er overgangen fra midten til toppen differentieret med et gesimsbånd, der markerer overgangen tydeligt og laver en naturlig afslutning og top, hvor der ikke er en 6. sal.



Bilag 21d: Facader

Eksempel på facadeopstalt, der illustrerer metodikken for base, midte og top samt valg af materialer og farver

Tagudformning: Fladt tag

Farvepalet: F1

LET

TUNG

TUNG



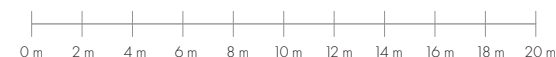
Facaden opdeles her i tre facadedele – base, midte og top – gennem variation i forbandt og facademateriale.

Basen er udført i lys gul mursten, hvilket tilfører bygningen en visuel tyngde og forankring. Basen er udført med horisontalt reliefmurværk, der differentierer sig fra midten.

Midten er ligeledes med basen, udført i lys gul mursten, men i andet forbandt. Murværket er som udgangspunkt fladt i klassisk løberforbandt, men har punktvis markering med tilagetrasket recesmurværk i

forbindelse med vinduer. Endvidere er midten differentieret ved brug af sidepartier til vinduer i træ, der giver variation til rytmen i facaden.

Toppen er udført i lys varm nuance pladebeklædning, som differentierer sig fra de øvrige facadeelementer og signalerer en arkitektonisk variation og tydelig skift i overgang. Toppens 6. sal er trukket tilbage, hvilket giver plads til tagterasse med værn foran. Endvidere er overgangen fra midten til toppen differentieret med et gesimsbånd, der markerer overgangen tydeligt og laver en naturlig afslutning og top, hvor der ikke er en 6. sal.



Bilag 21e: Facader

Eksempel på facadeopstalt, der illustrerer metodikken for base, midte og top samt valg af materialer og farver

Tagudformning: Fladt tag

Farvepalet: F1

LET

TUNG

TUNG



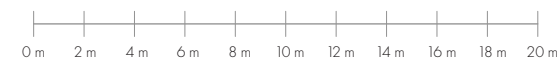
Facaden opdeles her i tre facadedele – base, midte og top – gennem variation i forbandt og facademateriale.

Basen er udført i lys gul mursten, hvilket tilfører bygningen en visuel tyngde og forankring. Basen er udført med horisontalt reliefmurværk, der differentierer sig fra midten.

Midten er ligeledes med basen, udført i lys gul mursten, men i andet

forbandt. Murværket er som udgangspunkt fladt i klassisk løberforbandt. Endvidere er midten differentieret ved brug af sidepartier til vinduer i træ, der giver variation til rytmen i facaden.

Toppen er afsluttet med et gesimsbånd og udført i lys varm nuance pladebeklædning, som differentierer sig fra de øvrige facadeelementer og signalerer en arkitektonisk variation og tydelig skift i overgang.



Bilag 21f: Facader

Eksempel på facadeopstalt, der illustrerer metodikken for base, midte og top samt valg af materialer og farver

Tagudformning: Mandsardtag

Farvepalet: F1

LET

TUNG

TUNG



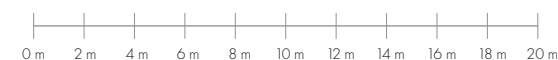
Facaden opdeles her i 2-3 facadedele – base, midte og top – gennem variation i forbandt og facademateriale.

Basen og midten er udført i lys gul mursten, hvilket tilfører bygningen en visuel tyngde og forankring. Basen er udført med vertikal reliefmurværk, der differentierer sig fra midten.

I midten er vinduespartierne samlet med et sideparti i træ, der binder vinduerne 2 og 2 på første sal, hvilket giver en tydelig variation i udtrykket fra basen.

Toppen er punktvis udført i brun pladebeklædning, som differentierer sig fra de øvrige facadeelementer og signalerer en arkitektonisk variation og tydelig skift i overgang. Det brune pladebeklædning er udført med mansard, som laver et tydeligt tag-/topmotiv i kombination med en muret frontispice.

På første sal er udført et altanmotiv, som samtidig også fungerer som direkte adgangsvej fra terræn til bolig via trappe. Altanerne er ligeledes med til at give facaden dybde.



Bilag 21g: Facader

Eksempel på facadeopstalt, der illustrerer metodikken for base, midte og top samt valg af materialer og farver

Tagudformning: Fladt tag

Farvepalet: F5

LET

LET

LET

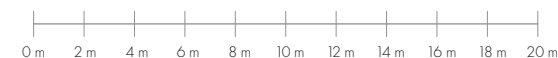


Facaden opdeles her i tre facadedele – base, midte og top – gennem variation i facadematerialer.

Basen er udført i lys grøn let facadebeklædning, der er detaljeret i skift fra midten med facadebånd der viser skift fra base til midten.

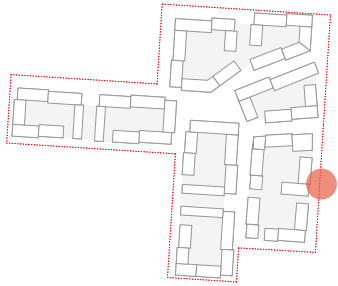
Midten er beklædt med en let facadebeklædning i grønlig nuance i lidt mørkere nuance end basen. Udvalgte vinduespartier er udført med sideparti i træ, der giver variation og rytme til facaden.

Toppen er udført i lys varm nuance pladebeklædning, som differentierer sig fra de øvrige facadeelementer og signalerer en arkitektonisk variation og tydelig skift i overgang.



Bilag 22a: Facader

Eksempel på facadeprincip for bebyggelsen i delområde 1B, byggefelt E, mod Glostrup



LET
TUNG
TUNG



Facaden opdeles i tre facadedel - base, mide og top - ved variation detaljering og materialeskift.

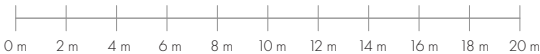
Bygningens base og midte udføres i lys sandfarvet mursten. Basen er detaljeret med horisontalt reliefmurværk, og der er tilføjet ekstra detaljering omkring vindues- og dørhuller ved udræk af 'kopper' så murhullerne indrammes med en karm.

Bygningens midte er detaljeret med gesimsbånd, som markerer

adskillelserne mellem hver etage i facaden. Vindueshullerne placeres lodret over hinanden, hvilket understreger facadens og materialets teknik.

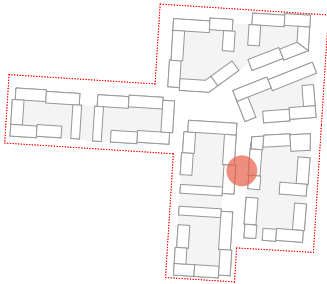
Ved vinduespartier kan oplukkelige partiers placering skiftes plads og skabe variation og rytme i facaden.

Toppen er udført i et mørkt plademateriale med lodrette spor, som adskiller sig fra bygningens underliggende etager, hvorved toppen markeres tydeligt.



Bilag 22b: Facader

Eksempel på facadeprincip for bebyggelsen i delområde 1B, byggefelt E, mod Valsevangen



LET
TUNG
TUNG



Bilag 23a: Materialer og farver vedrørende byggefelt E (tårnet)

Materialer og farvenuancer for boligårn i delområde 1B, byggefelt E

Primære materiale

Bebyggelsens primære materiale er tegl, og hovedparten af facaderne vil blive opført i blødstrøgne teglsten i en lys sandfarvet nuance.

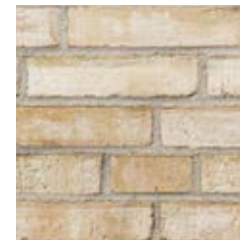
Eksempler på lys sandfarvet teglsten



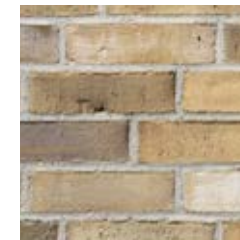
Egersund Wienerberg
Sputnink/LESS CO²



Egersund Wienerberg
Light Coal/LESS CO²



Randers Tegl - RT 545



Randers Tegl - RT 557

Sekundære materialer

Tårnbebyggelsen øverste tre etager skal udføres med lette materialer, som et plademateriale der suppleres med ophængte lodrette profiler.

Eksempler på sekundære materialer



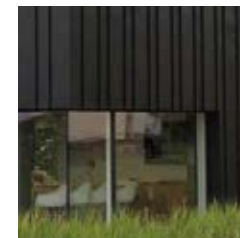
Lodrette teglprofiler



Lodrette aluprofiler



Metalplade med
lodrette profilfalse



Metalplade med
lodrette klikfalse

Farvepalet

Bebyggelsens sekundære materialer, lette facader, samt altaner og vinduesrammer, farvesættes i dæmpede jordfarver der komplimenterer teglfacadens lyse sandfarvede nuancer.

Farvepalette



Bilag 23b: Facader, tårnet

Facadeprincip for boligtårn i delområde 1B, byggefelt E

Ved bebyggelsens top, de tre øverste etager, skal der anvendes et let facademateriale med lodret profilering jf. §6.36 og §6.45

Top

Princip for top, ved aftrapning med tagterrasser jf. §6.33

Overgangen mellem midte og top udføres med samme murværk og afslutning som søjlerne, jf. §6.43

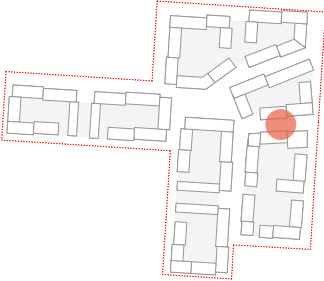
Markering af midten, med fremtrukket murværksdetaljer for vertikal inddeling af facaden jf. §6.35

Midte

Markering af fællesfaciliteter i stueplan ved tagudhæng og flanger jf. §6.39

Base

LET
TUNG
TUNG



Facaden opdeles i base, midte og top ved variation i detaljering, fugefarve og skift i facademateriale.

Bygningens base og midte er udført i lys sandfarvet mursten og detaljeres med horisontalt reliefmurværk i hele facadeafsnittets længe.

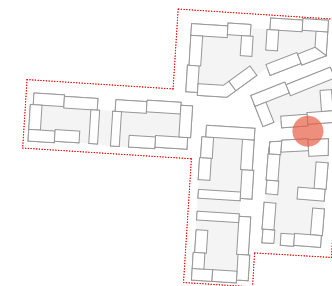
Bygningens midte er detaljeret med vertikal opdeling, som understreger tårnets højde. Vindueshullerne er med en side placeret lodret over hinanden, hvilket understreger facadens og materialets teknik. Vinduespartiernes oplukkelige del kan skifte plads for at skabe variation og rytme i facaden.

Toppen er udført i et let facademateriale lodret profilering som adskiller sig fra bygningens øvrige etager, hvorved toppen markeres tydeligt.



Bilag 23c: Facader, tårnet

Facadeprincip for boligtårn i delområde 1B, byggefelt E - basen



Facadeudsnit mod nordøst - set ved hjørnet med fællesfaciliteter

Eksempel på markering af vertikal opdeling af facaden ved brug af fremtrukket murvæk og skift af fugefarve jf. §6.35

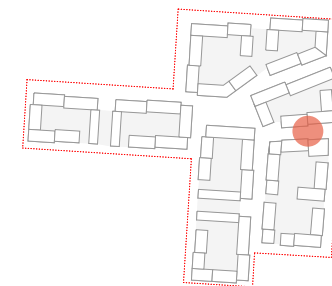
Eksempel som viser variation i facaden ved brug af minimum to forskellige vinduesformater jf. §6.48 udover de store glaspartier ved fællesfunktionerne i basen

Eksempel på markering af fællesfunktioner ved brug af store vinduespartier, der skaber visuel sammenhæng med gaderummet jf. §6.39



Bilag 23d: Facader, tårnet

Facadeprincip for boligårn i delområde 1B, byggefelt E - midten



Facadeudsnit mod nordøst

Eksempel på markering af vertikal opdeling af facaden ved brug af fremtrukket murvæk og skift af fugefarve jf. §6.36

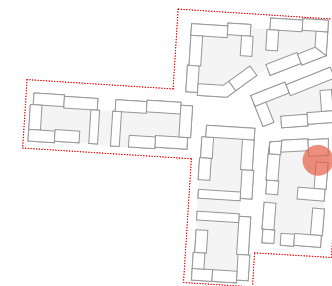
Eksempel på at vinduer underordnes facadens vertikale opdeling og placeres med mindst én side i lodret flugt i forhold til vinduerne i etagen under eller over. jf. §6.40

Eksempel på facade detaljering jf. §6.41



Bilag 23e: Facader, tårnet

Facadeprincip for boligtårn i delområde 1B, byggefelt E



Facade mod syd - facade mod gårdrum

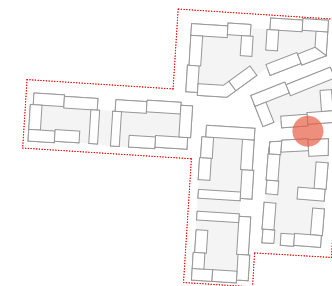
Eksempel på aftrapning af toppen, bygningens tre øverste etager, fra øst mod vest jf. §6.33

Eksempel på markering af overgangen mellem facadens midte og top som udføres med afslutning i samme murværk og fugefarve som 'søjlerne', som udgør hovedelementet i facadens vertikale inddeling midten og toppen ved overgangen jf. §6.45



Bilag 23f: Facader, tårnet

Facadeprincip for boligårn i delområde 1B, byggefelt E, toppen



Eksempel på varieret fordeling mellem midten og toppen som maksimalt udgør bygningens tre øverste etager jf. §6.36



Eksempel på bygningsaftrapning fra øst mod vest, med integrerede tagterrasser jf. §6.47



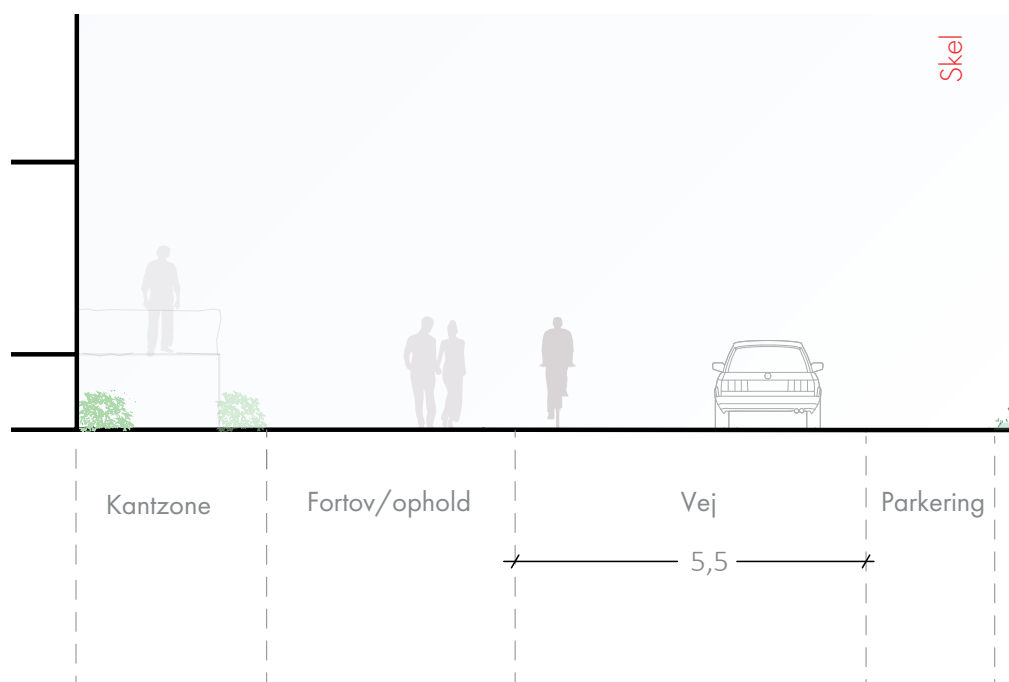
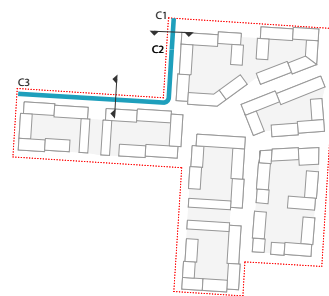
Eksempel på tagudformning med ensidig taghældning fra nordøst mod sydvest jf. §6.43



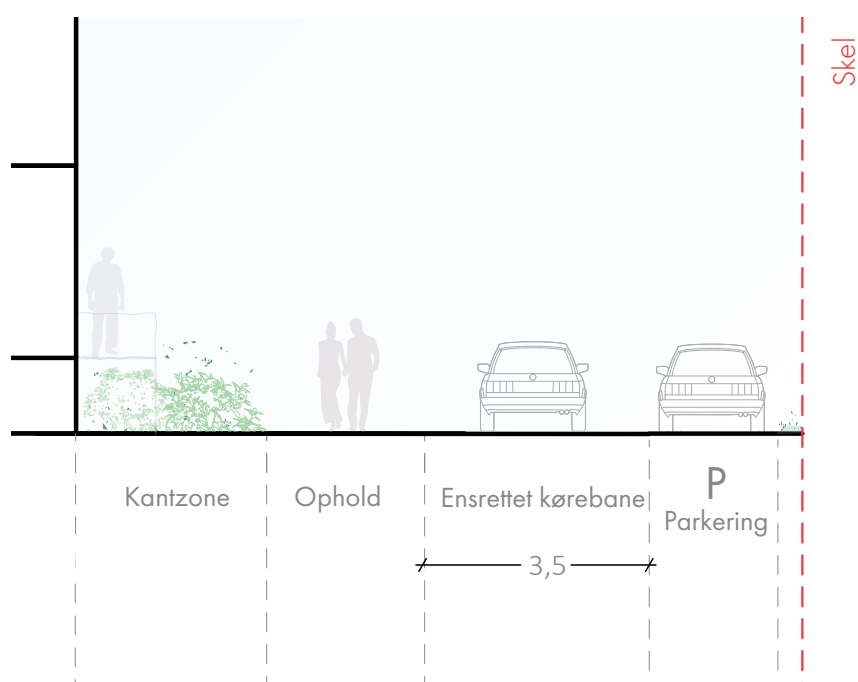
Eksempel på markering af top, ved skift af materiale og farve jf. §6.36



Bilag 24a: Principsnit - C1-C2 og C2-C3

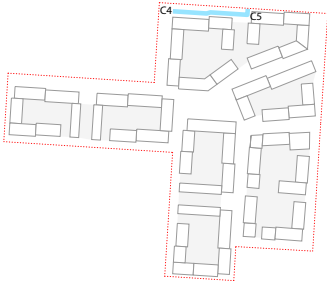


Vejprofil C1-C2. Se kortbilag 5 for placering af vejprofil C1-C2.

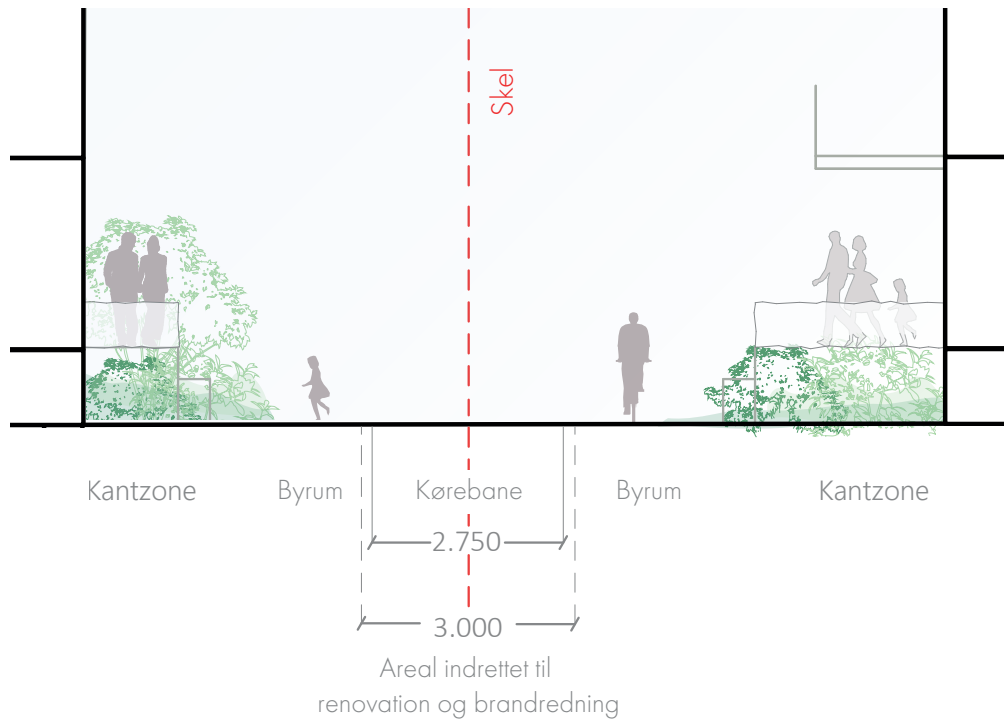
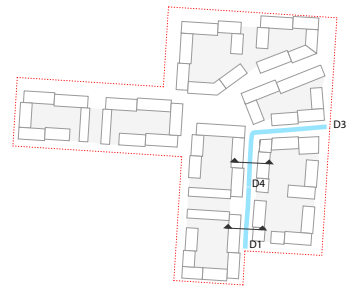


Vejprofil C2-C3. Se kortbilag 5 for placering af vejprofil C2-C3.

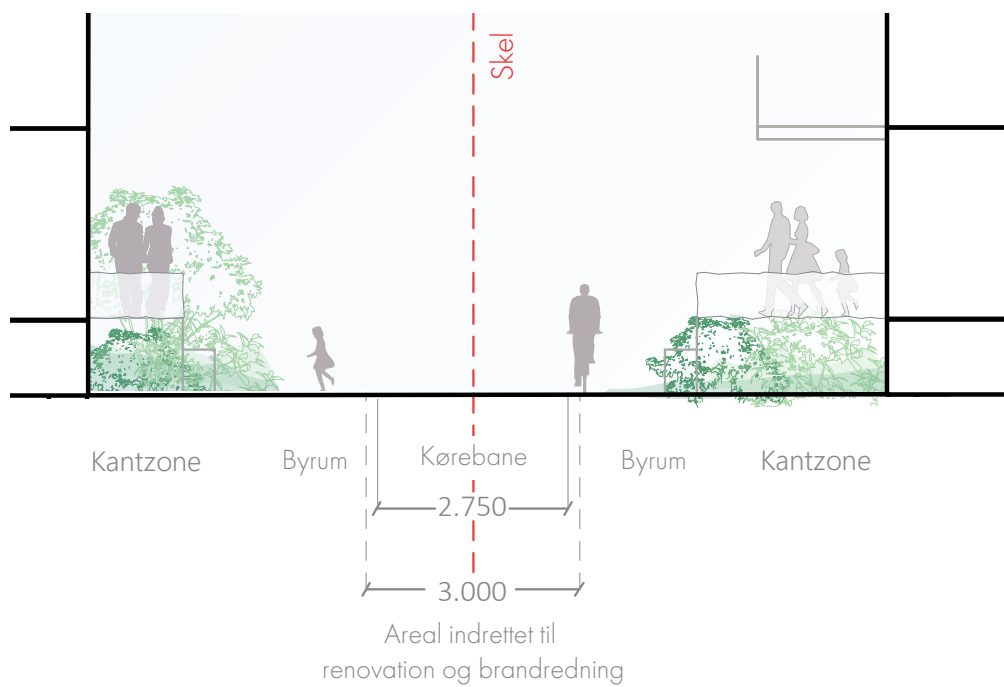
Bilag 24b: Planudsnit - C4-C5



Bilag 24c: Principsnit - D1-D4 og D4-D3

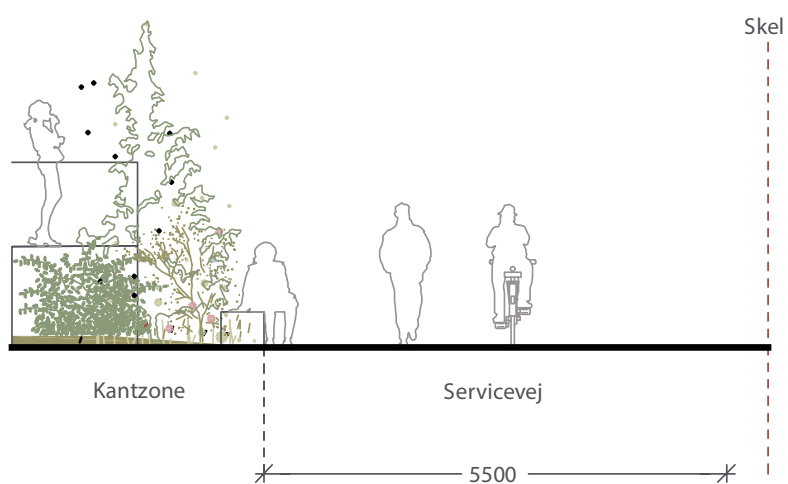
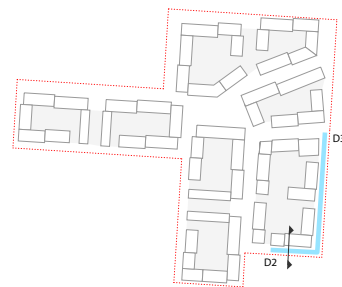


Principsnit vejprofil D1-D4. Se kortbilag 5 for placering af vejprofil D1-D4.



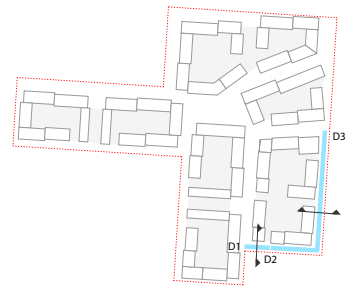
Principsnit vejprofil D4-D3. Se kortbilag 5 for placering af vejprofil D4-D3.

Bilag 24d: Principsnit - D2-D3

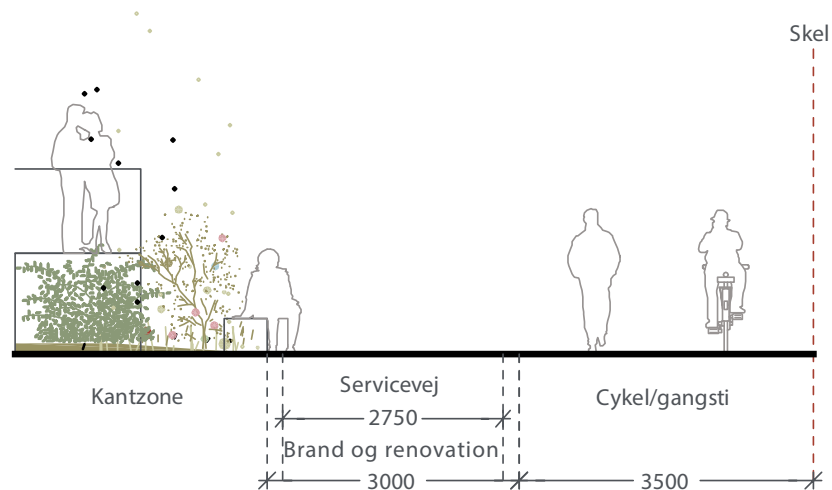


Principsnit vejprofil D2-D3. Se kortbilag 5 for placering af vejprofil D2-D3.

Bilag 24e: Principsnit - D1-D2 og D2-D3

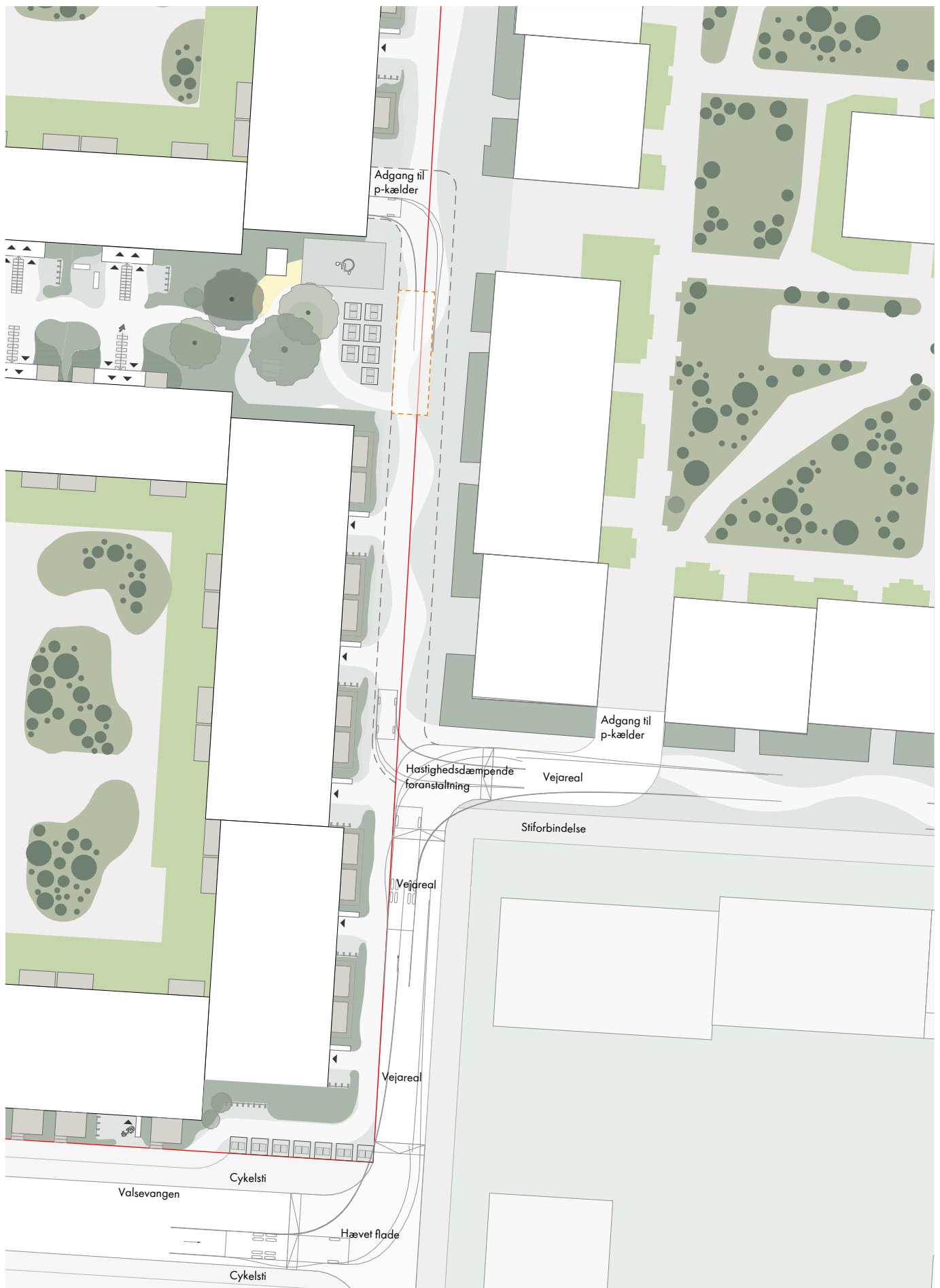


Principsnit vejprofil D1-D2 og d1-d2. Se kortbilag 5 for placering af vejprofil D1-D2 og cykel-/ gangsti d1-d2.

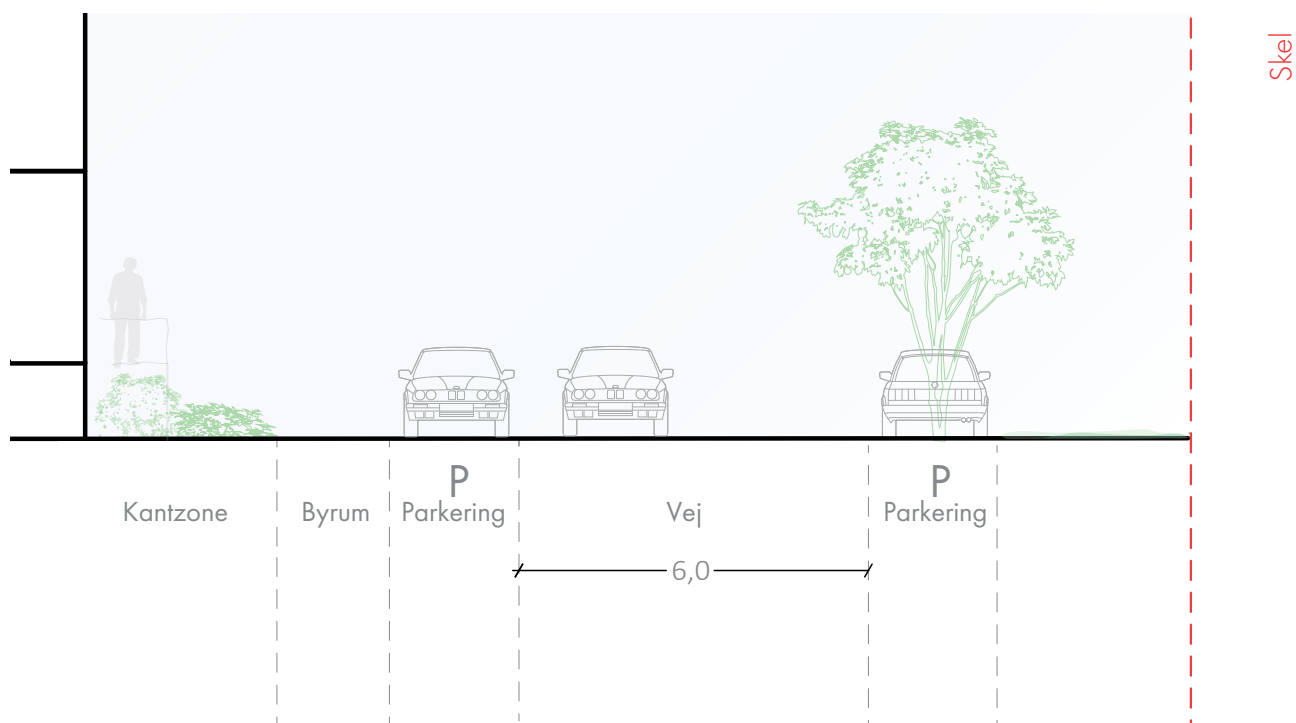
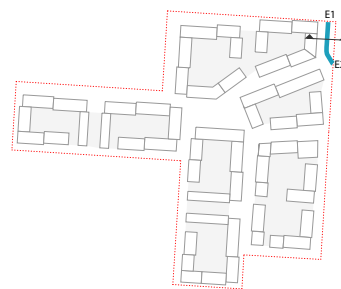


Principsnit vejprofil D2-D3 og d1-d2. Se kortbilag 5 for placering af vejprofil D2-D3 og cykel-/ gangsti d1-d2.

Bilag 24f: Planudsnit- D1-D2 og D2-D4

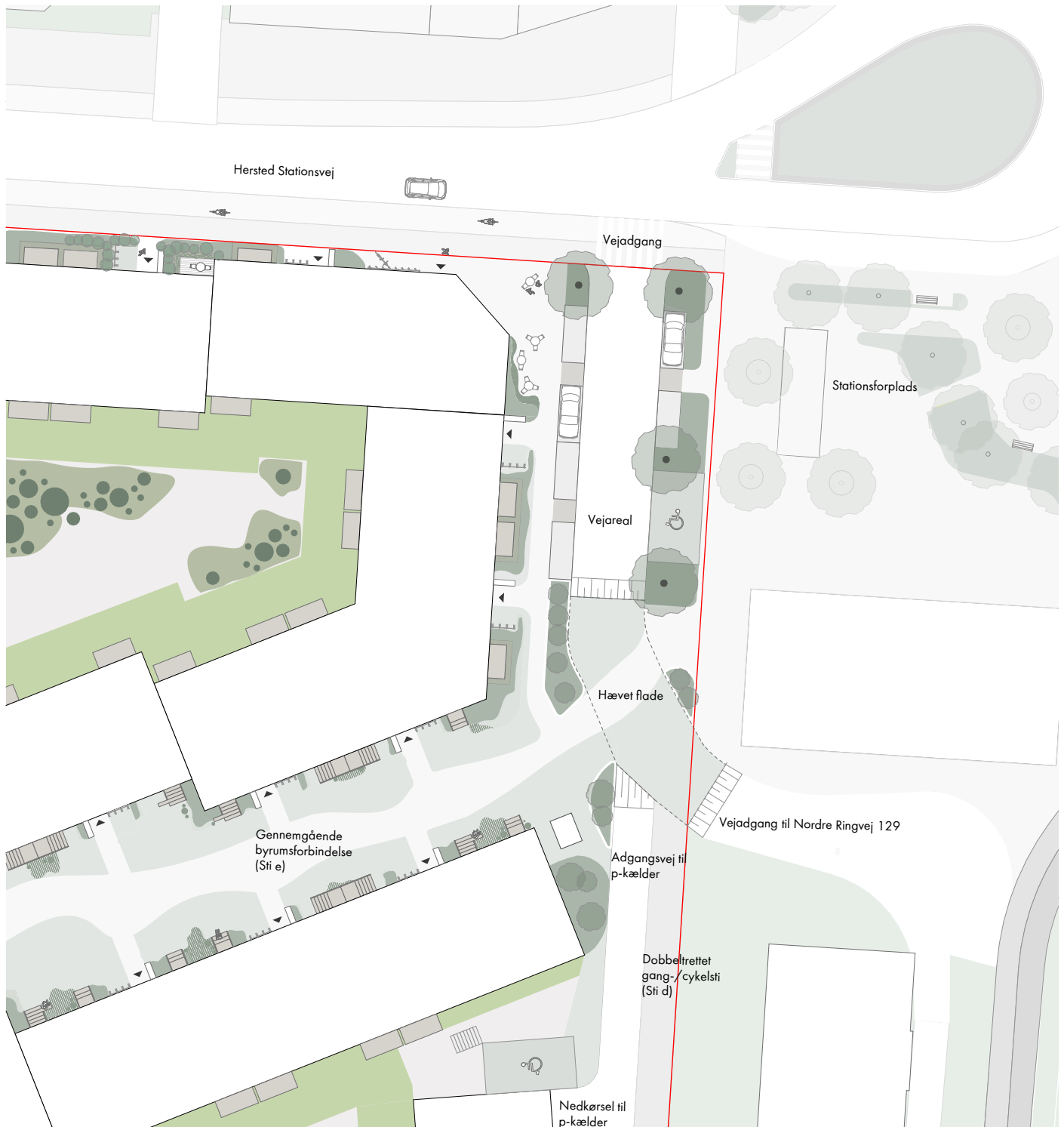
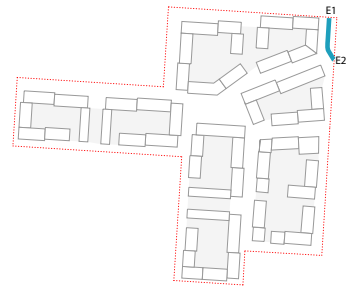


Bilag 24g: Principsnit - E1-E2

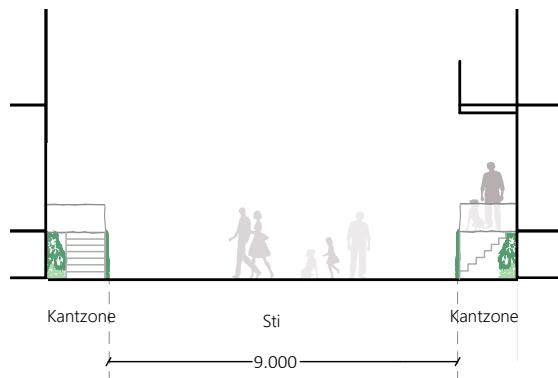
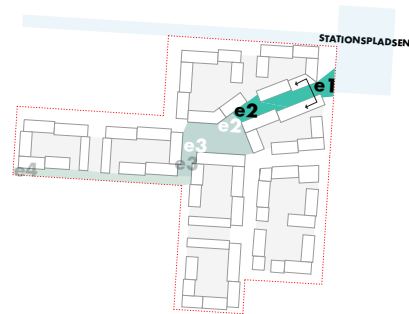


Vejprofil E1-E2. Se kortbilag 5 for placering af vejprofil E1-E2.

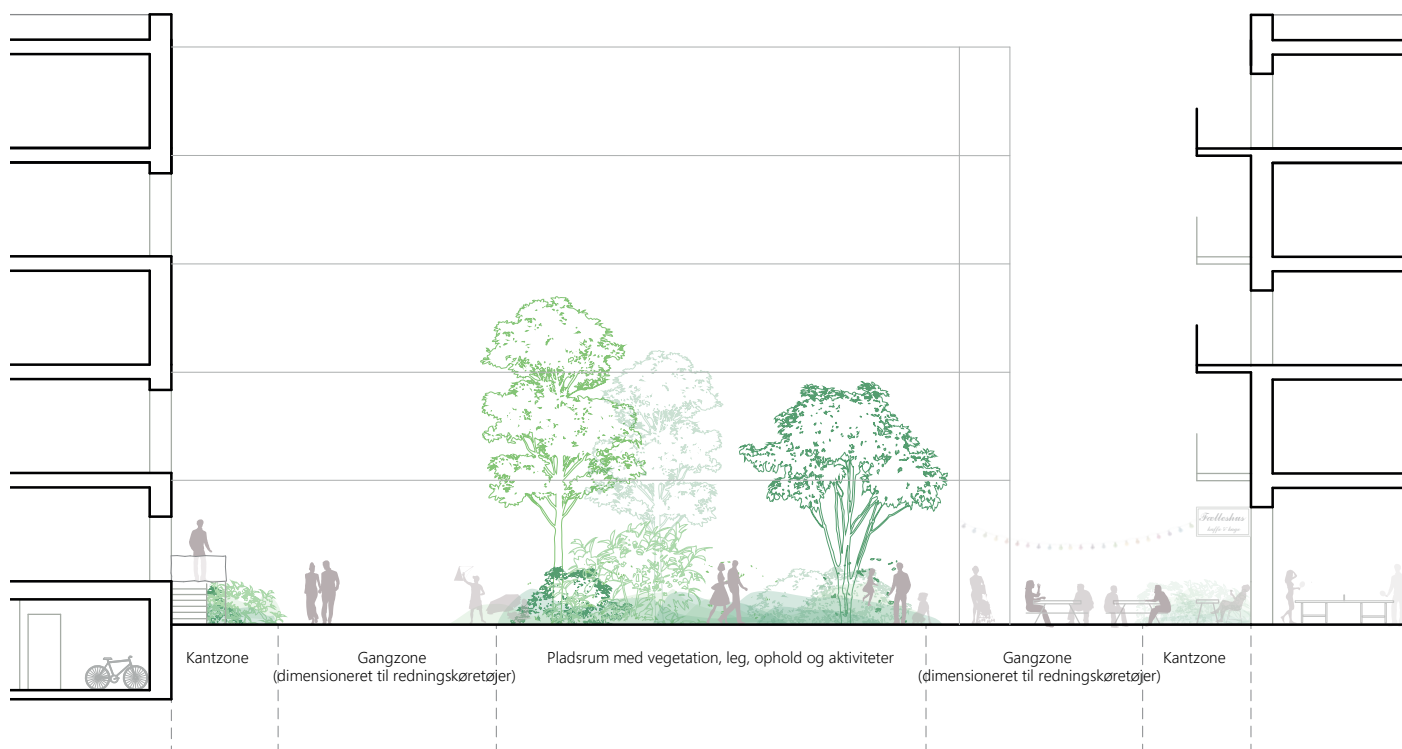
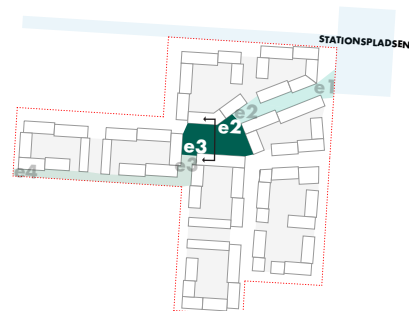
Bilag 24h: Planudsnit - E1-E2



Bilag 24i: Principsnit - e1-e2 og e2-e3

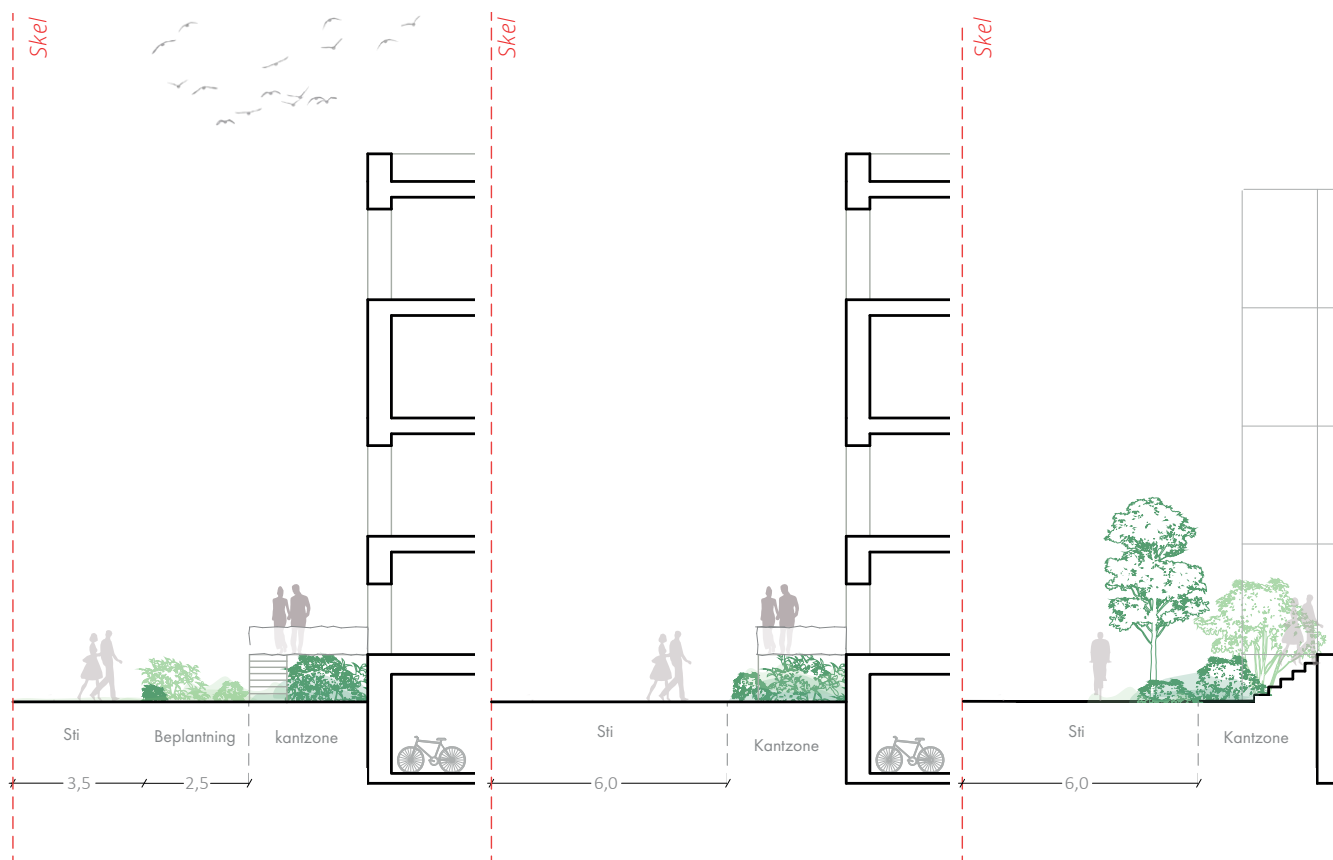
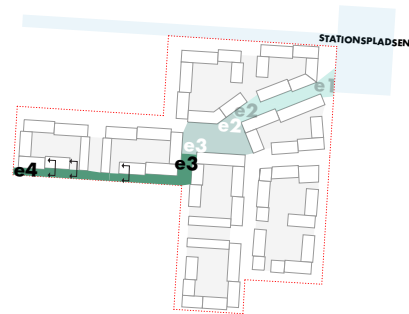


Principsnit af byrumsforbindelse for gående e1-e2



Principsnit af e2-e3

Bilag 24j: Principsnit - e3-e4

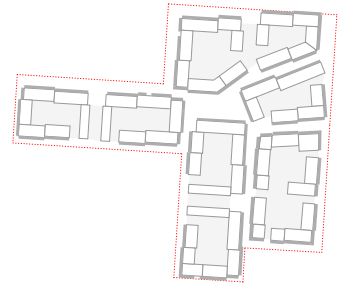


Principsnit af e3-e4

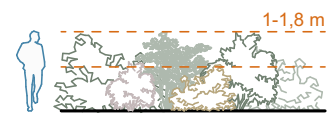
Principsnit af e3-e4

Principsnit ved trappeforløb op til gårdum.

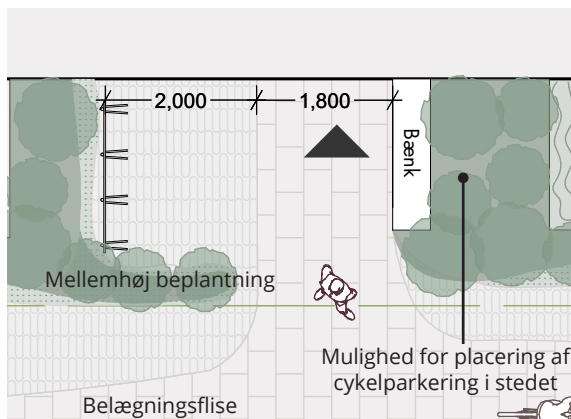
Bilag 25a: Principper for opgangsforhaver



Princip for placering af opgangsforhaver



Den mellemhøje beplantning er en blanding af buske og stauder og består overvejende af hjemmehørende arter, tilpasset det danske klima. Arterne kunne f.eks. være Rosmarinpil, Ribs, Solbær, Lægebaldrian, Stor Knopurt eller hjortetrøst. Beplantningen har rig årstidsvariation med fokus på vinterstande.



Udsnit af plan der viser opgangsforhave



Diagram der viser princip for opgangsforhave

Referencer



Reference viser opgangsforhave, hvor der udføres en lokal indsnævning via beplantning i terræn som leder vejen til opgangen.



Reference viser opgangsforhave, hvor der udføres en lokal indsnævning via beplantning i terræn som leder vejen til opgangen samt indretning med forskellige funktioner.

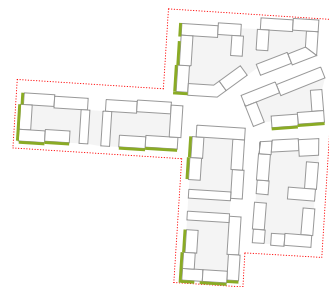


En bænk ifm. med indgangsparti.

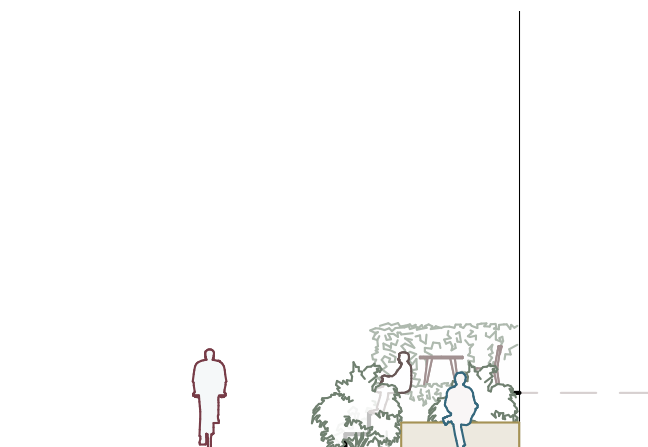


Frodig opgangsforhave med beplantning der leder mod indgangen.

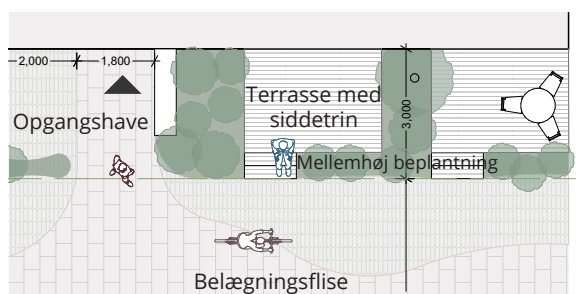
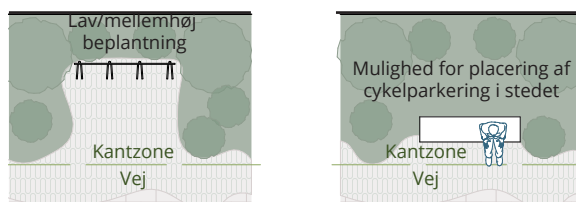
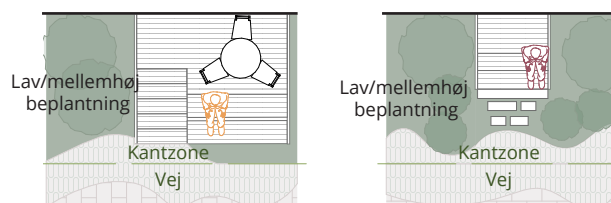
Bilag 25b: Principper for kantzoner mod syd og vest



Farve der refererer til kortbilag 8:



Kantzone mod byrum med oplevelser, ophold og fælles aktiviteter. Byrummene er hovedsageligt bilfrie.



Udsnit af plan med kantzoner mod syd/vest



Den mellemhøje beplantning er en blanding af buske og stauder og består overvejende af hjemmehørende arter, tilpasset det danske klima. Arterne kunne f.eks. være Rosmarinpil, Ribs, Solbær, Lægebaldrian, Stor Knopurt eller hjortetrøst. Beplantningen har rig årstidsvariation med fokus på vinterstande.

Den lave beplantning består af varierede og frodige arter, der overvejende er hjemmehørende med årstidsvariation. Arterne kunne f.eks. være Hjertegræs, Trævekroner, Skovmærke, Alm. Blåhat, Knoldet Mjødurt eller Fjerebregne.



Diagram der viser kantzonen syd/vest

Referencer



Kantzone fra Fælledkanten i Ørestad Syd, hvor kantzonen er prioriteret dybere i kombination med et plantebed foran terrassen. Plantebedet her er mindre dybde og gir en naturlig afskærmning mod den private kantzone og et grønt bybillede.

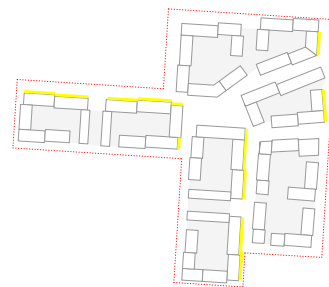


Kantzoner der viser et meget frodigt plantebed foran den private kantzone. Fra den private zone skabes adgang til fællesarealer via trin.

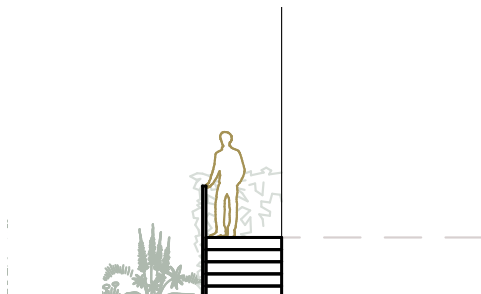


Reference viser kantzone med variation af hævede terrasser i kombination med terrænliggende plantebede. Plantebedene foran terrasserne er mindre en mod nord/øst, da der her prioriteres den dybe terrasse for at give beboerne mest muligt udeareal mod syd/vest.

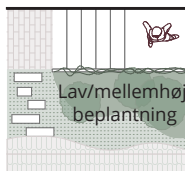
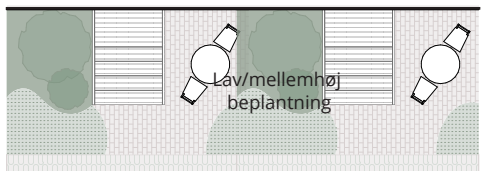
Bilag 25c: Principper for kantzoner mod nord og øst



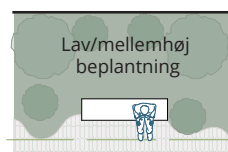
Farve der refererer til kortbilag 8:



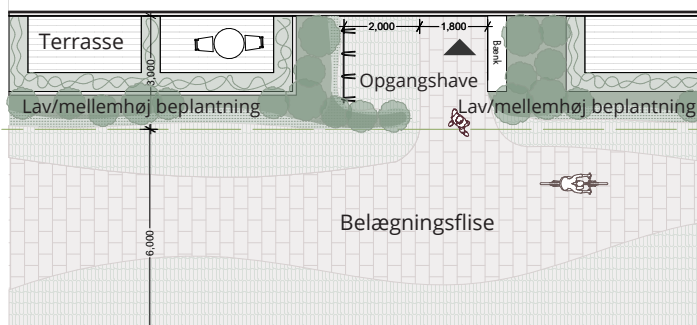
Kantzone mod byrum



Kantzone med frodig mellemhøj beplantning og cykelparkering



Frodig kantzone uden terrasser



Udsnit af plan med kantzoner mod nord/øst



Den mellemhøje beplantning er en blanding af buske og stauder og består overvejende af hjemmehørende arter, tilpasset det danske klima. Arterne kunne f.eks. være Rosmarinpil, Ribs, Solbær, Lægebaldrian, Stor Knopurt eller hjortetrøst. Beplantningen har rig årstidsvariation med fokus på vinterstande.



Den lave beplantning består af varierede og frodige arter, der overvejende er hjemmehørende med årstidsvariation. Arterne kunne f.eks. være Hjertegræs, Trævekrone, Skovmærke, Alm. Blåhat, Knoldet Mjødurt eller Fjerebregne.



Diagram der viser kantzonen mod nord/øst

Referencer



Reference viser kantzone på Kronløbshuset i Nordhavn. Privat trappe/altan føre fra boligens stueetage ned til terræn og gir mulighed for privat indretning af kantzone. I kombination med trappen er udført en plantekumme.



Kantzone med fyldig beplantning, der bruges til at give grønt i bybilledet samt skærme mod den private bolig.

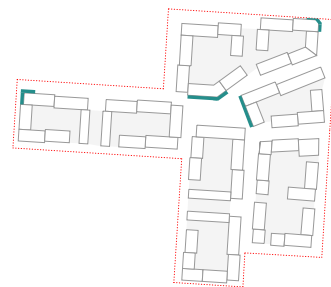


Kantzoner fra Fælledkanten i Ørestad Syd, hvor kantzonen niveauindeles i flere niveauer. Den øverste terrasse giver privathed for beboerne. Foranliggende niveauer udføres i lavere højde og giver mulighed for fyldig beplantning, som både skærmer mod den private terrasse og giver grøn beplantning i det offentlige rum.



Kantzone med fyldig beplantning, der bruges til at give grønt i bybilledet samt skærme mod den private bolig.

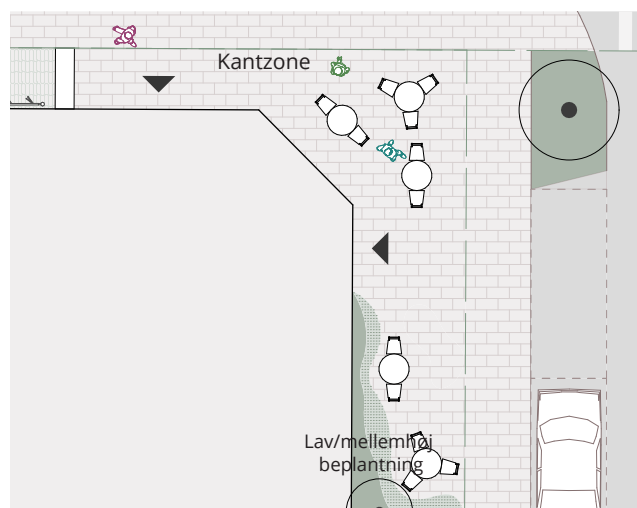
Bilag 25d: Principper for kantzoner ved fællesfunktioner og erhverv



Farve der refererer til kortbilag 8:



Kantzone mod byrum ifm serviceerhverv



Udsnit af plan med kantzoner mod serviceerhverv



Udsnit af plan med kantzoner mod torvet



Diagram der viser eksempel på kantzonen mod serviceerhverv



Diagram der viser kantzonen mod torvet

Referencer



Reference viser kantzone med temporær funktion, hvor serviceerhverv har mulighed for at sætte midlertidige elementer ud mod gaden.



Referencefoto hvor basen er udført med store vinduespartier der åbner op mod gaden og giver visuel interaktion mellem inde og ude.

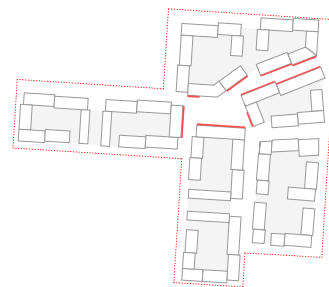


Grøn beplantning i forbindelse med offentlig udadvendt kantzone, hvor beplantning kan varieres mellem temporær og mere permanent grøn kantzone.

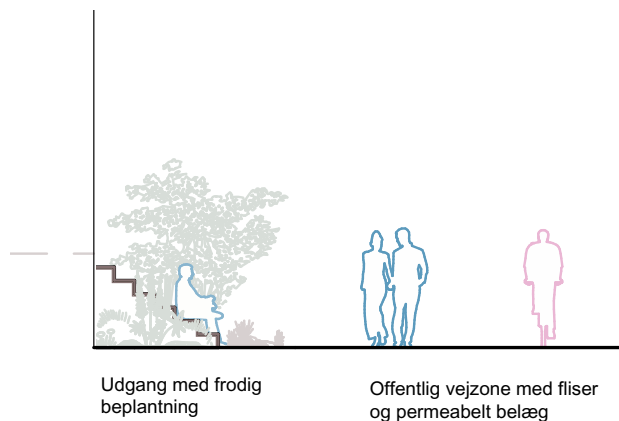


Reference viser udadvendt kantzone, hvor der er mulighed for temporær indretning med eksempelvis møbler, krukker, mm.

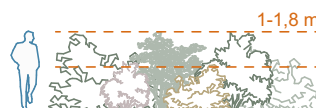
Bilag 25e: Principper for kantzoner mod sti e og det fælles torv



Farve der refererer til kortbilag 8:



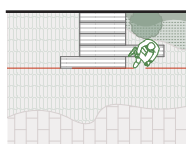
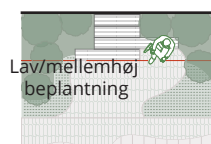
Kantzone mod lokalforbindelsen og torv



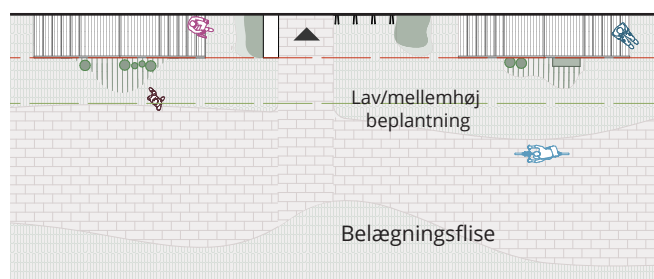
Den mellemhøje beplantning er en blanding af buske og stauder og består overvejende af hjemmehørende arter, tilpasset det danske klima. Arterne kunne f.eks. være Rosmarinpil, Ribs, Solbær, Lægebaldran, Stor Knopurt eller hjortetrøst. Beplantningen har rig årstidsvariation med fokus på vinterstande.



Den lave beplantning består af varierede og frodige arter, der overvejende er hjemmehørende med årstidsvariation. Arterne kunne f.eks. være Hjertegræs, Trævekroner, Skovmærke, Alm. Blåhat, Knoldet Mjødurt eller Fjerebregne.



Eksempler på forskellige kantzoneløsninger.



Udsnit af plan med kantzoner mod gennemgående byrumsforbindelse sti e



Diagram der viser kantzonen mod strædet

Referencer



Reference viser kantzone hvor en privat trappe føres fra boligens stueetage ned til terræn og gir mulighed for privat indretning af kantzone. I kombination med trappen er udført en plantekumme.



Referencen viser et smalt strøg med simpel stemningsringt inventar



Referencen viser hvordan simple trin fra bolig mod fælles strøg kan bidrage til oplevelsen og livet i strædet.

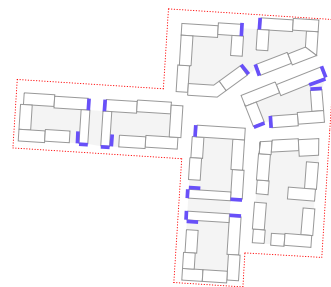


Reference viser en smal hævet kantzone med adgang mod fællesstrøg via trin

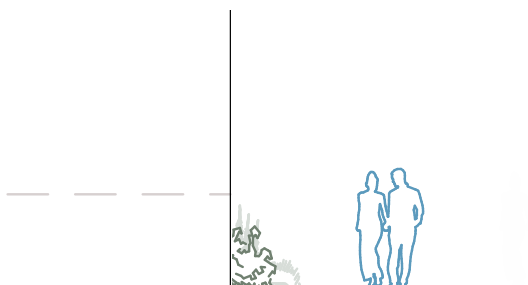


Reference på en urban kantzone med grøn karakter

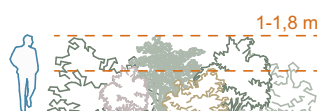
Bilag 25f: Principper for smalle kantzone



Farve der refererer til kortbilag 8:



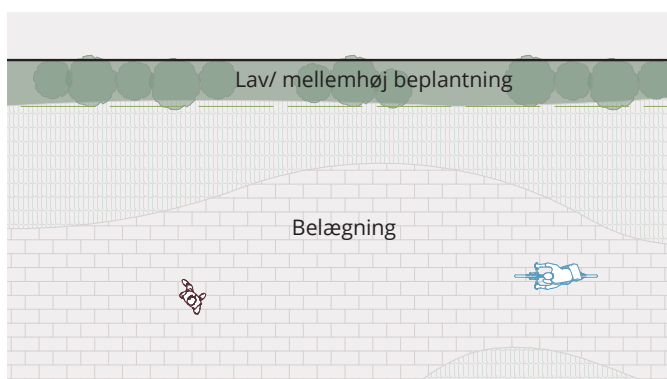
Kantzone 0,5-1 meter



Den mellemhøje beplantning er en blanding af buske og stauder og består overvejende af hjemmehørende arter, tilpasset det danske klima. Arterne kunne f.eks. være Rosmarinpil, Ribs, Solbær, Lægebaldrian, Stor Knopurt eller hjortetrøst. Beplantningen har rig årstidsvariation med fokus på vinterstande.



Den lave beplantning består af varierede og frodige arter, der overvejende er hjemmehørende med årstidsvariation. Arterne kunne f.eks. være Hjertegræs, Trævekrone, Skovmærke, Alm. Blåhat, Knoldet Mjødurt eller Fjerbregne.



Udsnit af plan med kantzoner 0,5-1 meter

Referencer



Grøn og frodig kantzone på 0,5-1 meter, hvilket skærmer og giver afstand til facaden.



Frodig beplantning i en smal kantzone med afskærmende effekt

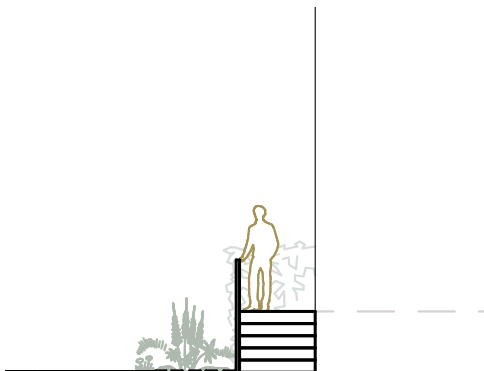


Smal kantzone skaber overgang mellem terræn og facade



Smal og frodig kantzone der kan sammenflettes med urbane pladser med fokus på hjemmehørende arter.

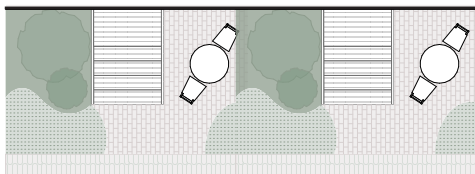
Bilag 25g: Principper for kantzoner mod Hersted Stationsvej (Vej A)



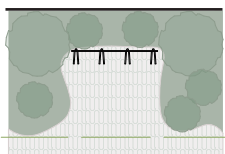
Farve der refererer til kortbilag 6:



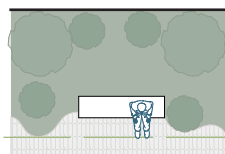
Kantzone mod Vej A



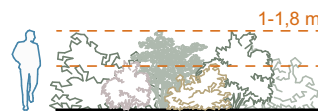
Frodig kantzone 3 meter med terrasse



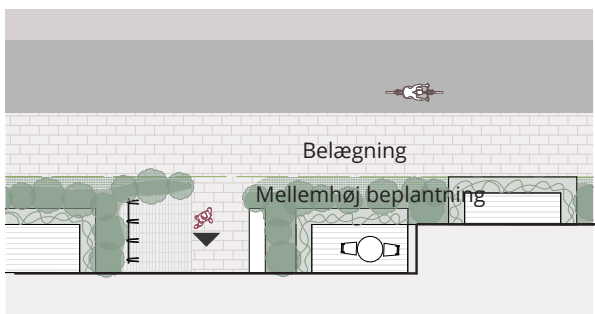
Kantzone med frodig mellemhøj beplantning og cykelparkering



Frodig kantzone uden terrasser



Den mellemhøje beplantning er en blanding af buske og stauder og består overvejende af hjemmehørende arter, tilpasset det danske klima. Arterne kunne f.eks. være Rosmarinpil, Ribs, Solbær, Lægebaldrian, Stor Knopurt eller hjortetrøst. Beplantningen har rig årstidsvariation med fokus på vinterstande.



Udsnit af plan med kantzoner 1,5-3 meter

Referencer



Reference viser kantzone på Kronløbshuset i Nordhavn. Privat trappe/altan fører fra boligens stueetage ned til terræn og gir mulighed for privat indretning af kantzone. I kombination med trappen er udført en plantekumme.



Kantzone med fyldig beplantning, der bruges til at give grønt i bybilledet samt skærme mod den private bolig.



Kantzoner fra Fælledkanten i Ørestad Syd, hvor kantzonen niveauinddeles i flere niveauer. Den øverste terrasse giver privethed for beboerne. Foranliggende niveauer udføres i lavere højde og giver mulighed for fyldig beplantning, som både skærmer mod den private terrasse og giver grøn beplantning i det offentlige rum.



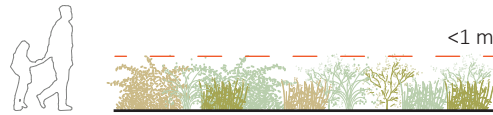
Kantzone med fyldig beplantning, der bruges til at give grønt i bybilledet samt skærme mod den private bolig.

Bilag 25h: Principper for kantzoner mod syd og øst

Farve der refererer til kortbilag 8:



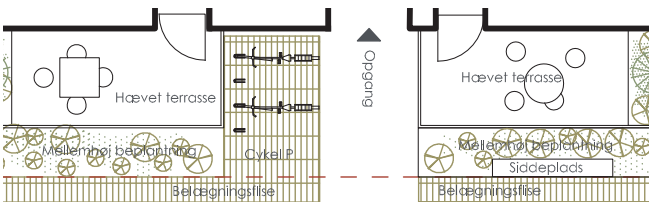
Princip for kantzone mod øst og syd med mulighed for privat og semi-privat ophold. Indrettes også med indgangshave og cykelparkering.



Den lave beplantning består af varierende og frodige arter, der overvejende er hjemmehørende med årstidsvariation.



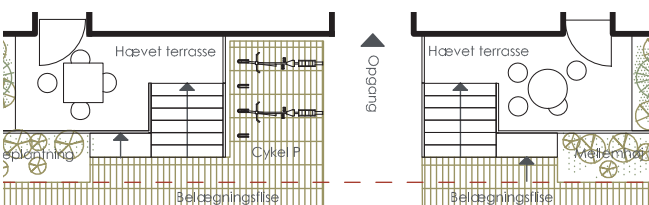
Den mellemhøje beplantning er en blanding af små træer, buske og stauder og består overvejende af hjemmehørende arter, som er tilpasset det danske klima. Beplantningen har endvidere rig årstidsvariation med fokus på vinterstade.



Eksempel - Planudsnit af kantzone mod øst og syd. Kantzone med hævet terrasse og mellemhøj beplantning i bede, samt placering af cykelparkering ved indgang.



Eksempel - 3d illustration af kantzone med hævet terrasse mod øst og syd.



Eksempel - Planudsnit af kantzone mod øst og syd. Kantzone med hævet terrasse og trappe, med mellem høj beplantning i bede, samt placering af cykelparkering ved indgang.



Eksempel - 3d illustration af kantzone med hævet terrasse og trappe mod øst og syd.



Kantzone med altan og trappe, samt høj beplantning, der bidrager til byrummets karakter.



Privat trappe/altan føre fra boligens stueetage ned til terræn med mulighed for privat indretning af kantzone.



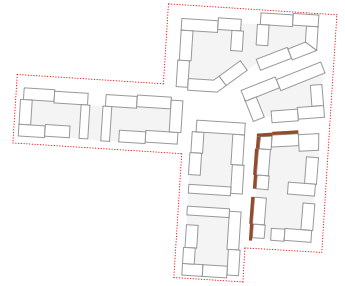
Kantzone med flere niveauer, trappe, siddeplads og klatrende beplantning der skærmer og giver kantzonen et grønt udtryk.



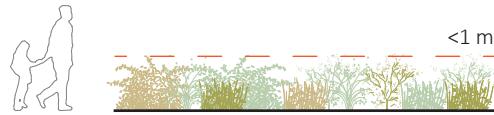
Kantzone med privat trappe fra boligens stueetage til terræn, samt mulighed for privat indretning af kantzone. I kombination med trappen er opsat fast plantekumme.

Bilag 25i: Principper for kantzoner mod nord og vest

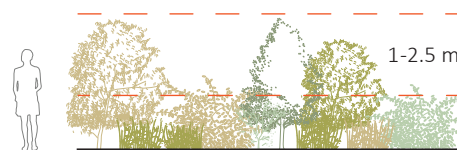
Farve der refererer til kortbilag 8:



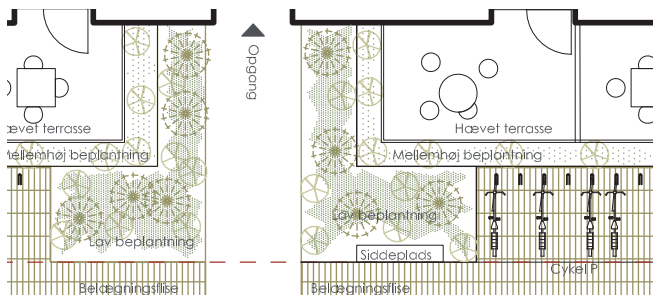
Kantzone mod nord og vest med mulighed for privat og semiprivat ophold. Kantzonen indrettes med indgangsforhave ved adgang til bebyggelsen og cykelparkering.



Den lave beplantning består af varierende og frodig arter, der overvejende er hjemmehørende med årstidsvariation.



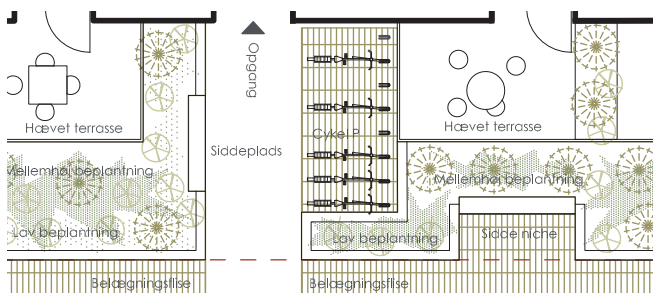
Den mellemhøje beplantning er en blanding af småtræer, buske og stauder og består overvejende af hjemmehørende arter, som er tilpasset det danske klima. Beplantningen har endvidere rig årstidsvariation med fokus på vinterstade.



Eksempel - Planudsnit af kantzone mod nord og vest. Kantzone med hævet terrasse. Cykelparkering og opholdsmuligheder i kantzone mod vej.



Eksempel - 3d-udsnit af kantzone mod nord og vest. Kantzone med hævet terrasse. Cykelparkering og opholdsmuligheder i kantzone mod vej.



Eksempel - Planudsnit af kantzone mod nord og vest. Kantzone med hævet terrasse. Indgangsforhave og cykelparkering ved hovedadgangen til bebyggelsen.



Eksempel - 3d-udsnit af kantzone mod nord og vest. Kantzone med hævet terrasse. Indgangsforhave og cykelparkering ved hovedadgangen til bebyggelsen.



Kantzone med terrasse og terrænmæssig bearbejdning af overgangen mellem offentlig og privat.



Kantzone med terrasse i gadeniveau og frodig beplantning, som adskiller offentligt og privat.



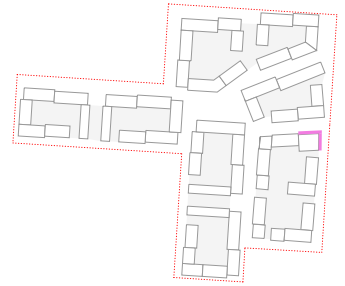
Kantzone med flere niveauer. Terrasse for beboerne og niveauer med højbed og frodig beplantning, som giver privathed og begrænsning i det offentlige rum.



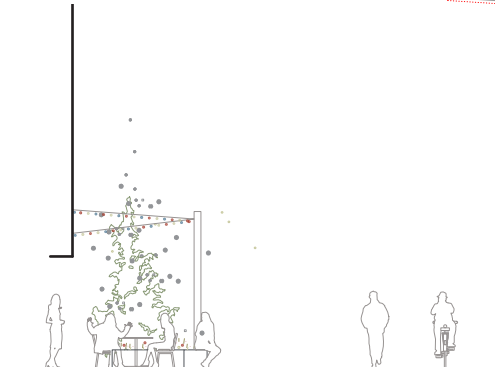
Kantzone med flere niveauer. Øverst den private terrasse. Dernæst højbed med frodig beplantning, som adskiller det offentlige rum og privat rum.

Bilag 25j: Principper for kantzoner ved byggefelt E (tårnet)

Farve der refererer til kortbilag 8:



Princip for kantzone ved tårn mod nord.
Kantzonen ved fælleshuset indrettes med beplantning, samt områder med mulighed for udeophold med tilknytning til fælleshuset.



Princip for kantzone ved tårn mod øst. Kantzonen ved fælleshuset indrettes med beplantning, samt områder med mulighed for udeophold med tilknytning til fælleshuset.

Eksempel - Planudsnit af kantzone ved boligårn



Eksempel - 3d-udsnit af kantzone mod nord og øst ved boligårnet. Kantzonen giver mulighed for midlertidig indretning med flytbare borde og stole som bruges ifm. fælleshuset. Derudover indrettes kantzonen med rumskabende og lægivende beplantning.



Kantzone med udadvendt funktion, som har mulighed for at sætte midlertidige elementer ud mod gaden.



Kantzone med store vinduesåbninger og opholdsmulighed mod gaden giver interaktion mellem det semiprivate og det offentlige rum.

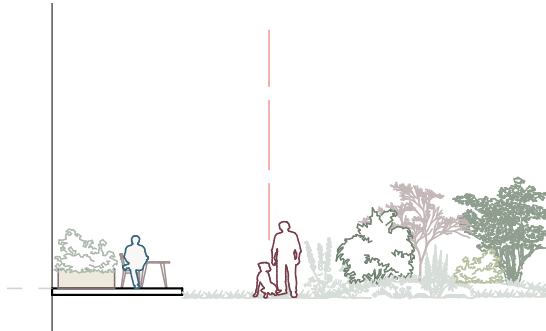


Kantzone med udadvendte funktioner som fx en café giver mulighed for møde mellem mennesker.

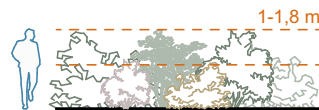
Bilag 25k: Principper for kantzoner ved gårdrum



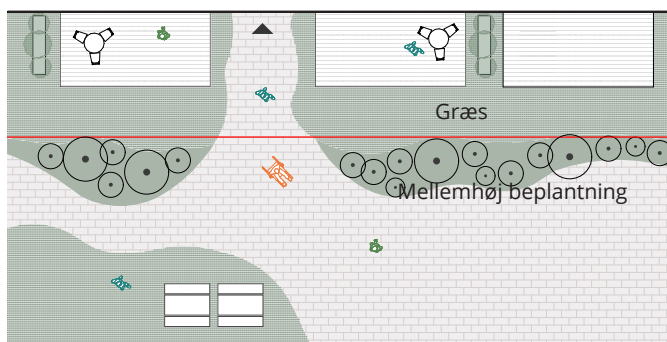
Farve der refererer til kortbilag 8:



Kantzone i indre gårdrum



Den mellemhøje beplantning er en blanding af buske og stauder og består overvejende af hjemmehørende arter, tilpasset det danske klima. Arterne kunne f.eks. være Rosmarinpil, Ribs, Solbær, Lægebaldrian, Stor Knopurt eller hjortetrøst. Beplantningen har rig årstidsvariation med fokus på vinterstande.



Udsnit af plan med kantzoner mod gårdrum



Diagram der viser kantzonen mod gårdrum

Referencer



Privat terrasse afsluttes med en semiprivat zone der imødeser brandforhold til håndstige



Referencen viser hegnløsning som sikrer privathed imellem matriklerne



Privat terrasse mod gårdrum hvor privat belagt zone fletter naturligt ind i øvrigt stisystem i gårdrum



Planter skaber afskærmende forhold ind mod private terrasser

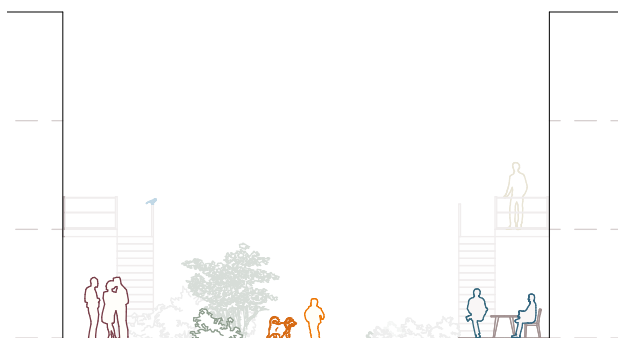


Referencen viser levende hegnløsning som sikrer privathed imellem matriklerne

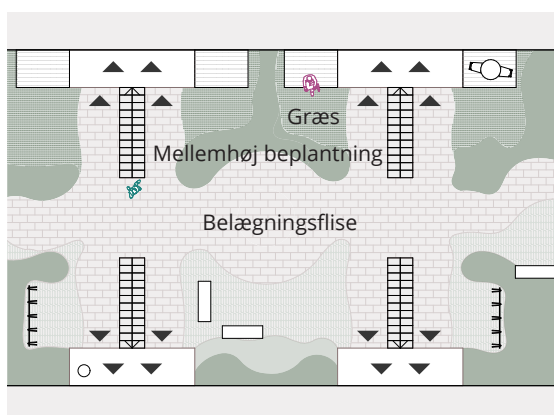
Bilag 25l: Principper for kantzoner mod etageboliger på plint



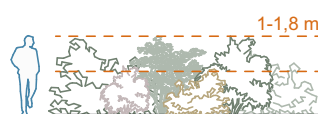
Farve der refererer til kortbilag 8:



Snit igennem passagen



Udsnit af plan med kantzoner mod passagen



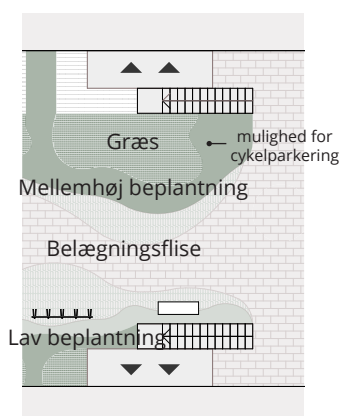
Den mellemhøje beplantning er en blanding af buske og stauder og består overvejende af hjemmehørende arter, tilpasset det danske klima. Arterne kunne f.eks. være Rosmarinpil, Ribs, Solbær, Lægebaldrian, Stor Knopurt eller hjortetrøst. Beplantningen har rig årstidsvariation med fokus på vinterstande.



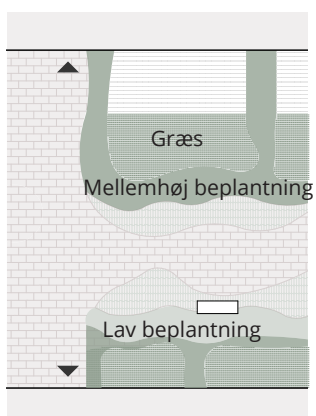
Den lave beplantning består af varierede og frodige arter, der overvejende er hjemmehørende med årstidsvariation. Arterne kunne f.eks. være Hjertegræs, Trævekroner, Skovmærke, Alm. Blåhat, Knoldet Mjødurt eller Fjærbregne.



Diagram der viser kantzonen mod passagen



Udsnit af plan med kantzoner mod etageboliger med trappe



Udsnit af plan med kantzoner mod etageboliger uden trappe

Referencer



Referencen viser tæt lav bebyggelse med adgang via trapper til den øvre etage.



Reference viser kantzone og passage i tæt lav bebyggelse. Afgrænsede private frodige haver og central fællessti



Reference viser kantzone og passage i tæt lav bebyggelse. Private frodige haver og central fællessti



Referencefoto af bebyggelse med veldefineret forhave

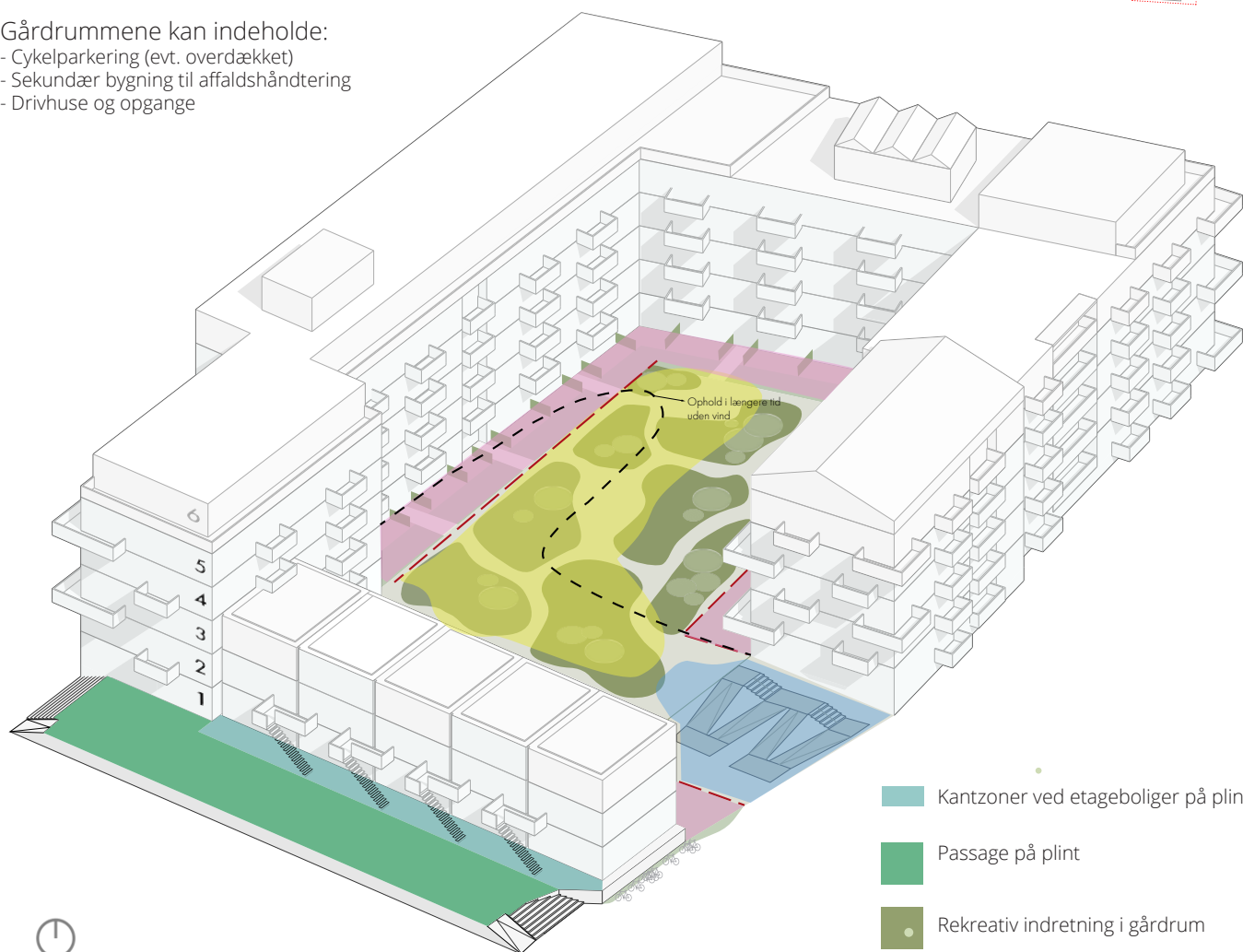
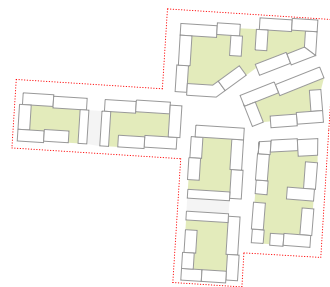
Bilag 26: Principper for gårdrum

Gårdrummene skal indeholde:

- Leg
- Private haver
- Fællesopholdsarealer

Gårdrummene kan indeholde:

- Cykelparkering (evt. overdækket)
- Sekundær bygning til affaldshåndtering
- Drivhuse og opgange



Principtegning af et gårdrum med fokus på ophold

- Kantzoner ved etageboliger på plint
- Passage på plint
- Rekreativ indretning i gårdrum
- Kantzone med private haver/terrasser
- Zone i gårdrum med gode solforhold, der skal indrettes med områder til leg, fælles ophold og andre rekreative formål
- Trappe/Rampe anlæg. Zone mellem byrum og gårdrum



Reference viser en frodig bearbejdning af den private og semiprivate kantzone inde i gårdrummet



Reference viser en frodig bearbejdning af den private og semiprivate kantzone inde i gårdrummet. Kantzonen vises her med variabel dybde, der er med til at danne forskellige rumoplevelser.

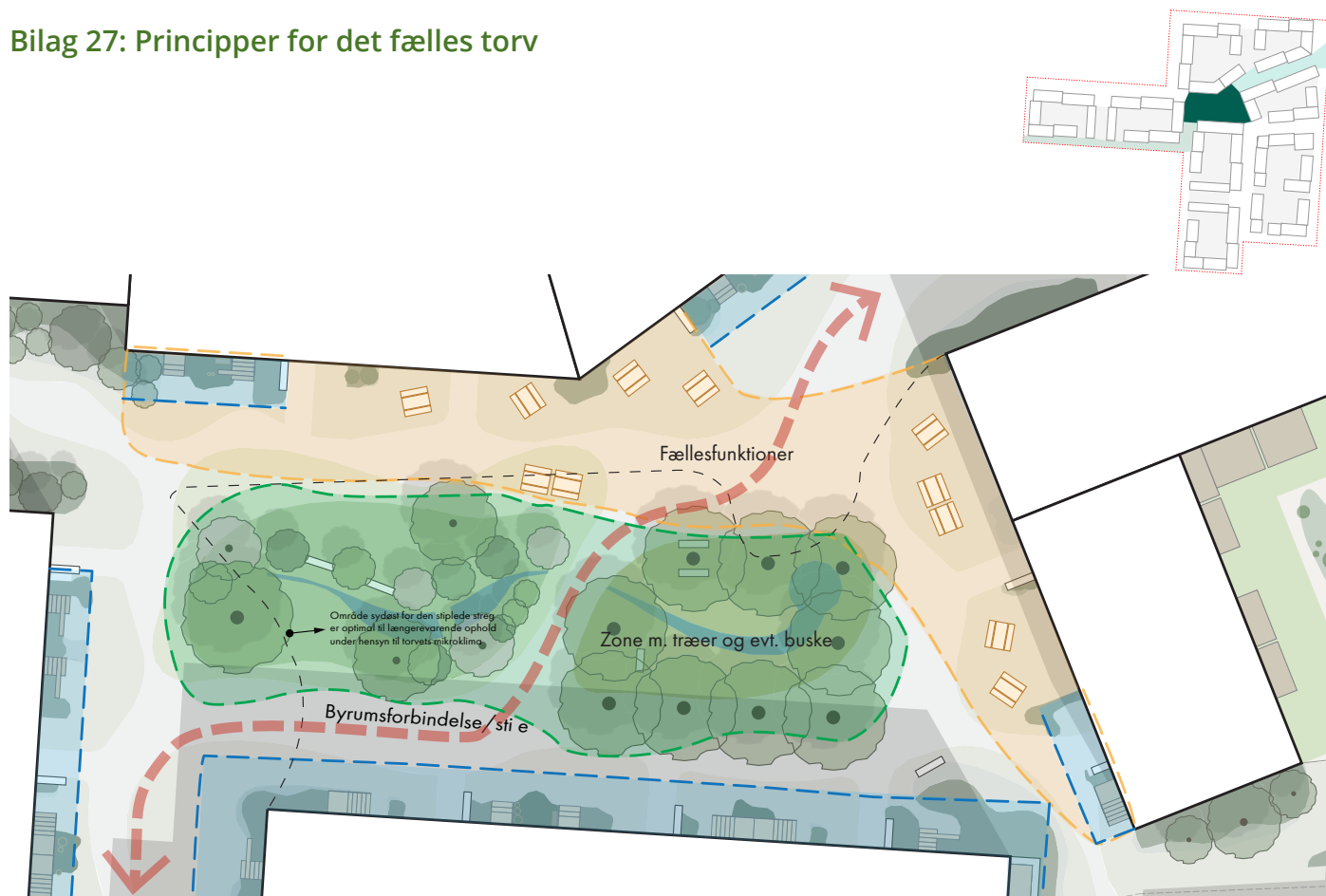


Reference viser en frodig bearbejdning af den centrale del af gårdrummet men mange funktioner og opholdsmuligheder



Reference viser en frodig bearbejdning af den centrale del af gårdrummet men mange funktioner og opholdsmuligheder

Bilag 27: Principper for det fælles torv



Principdiagram af det centrale torv



Foreløbig visualisering af torvet.



Reference på belægning.

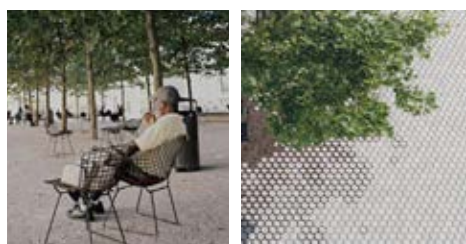


Reference viser vand, hvor rekreativ udnyttelse af vandet er i centrum.

Rekreativ zone



Reference viser pladsrum med plads til frodighed, forskelligt ophold og rekreative formål.



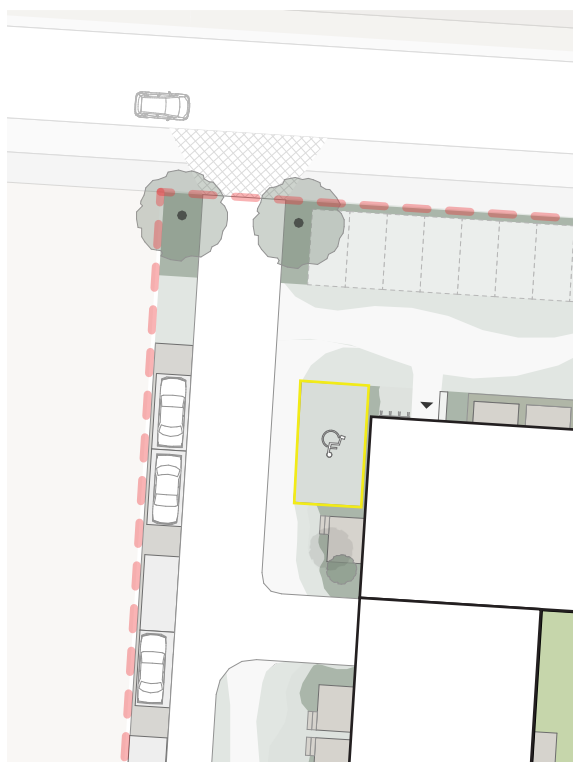
Reference viser pladsrum hvor der er fokus på åbne, fleksible rum med flytbart inventar.

Fælles funktioner

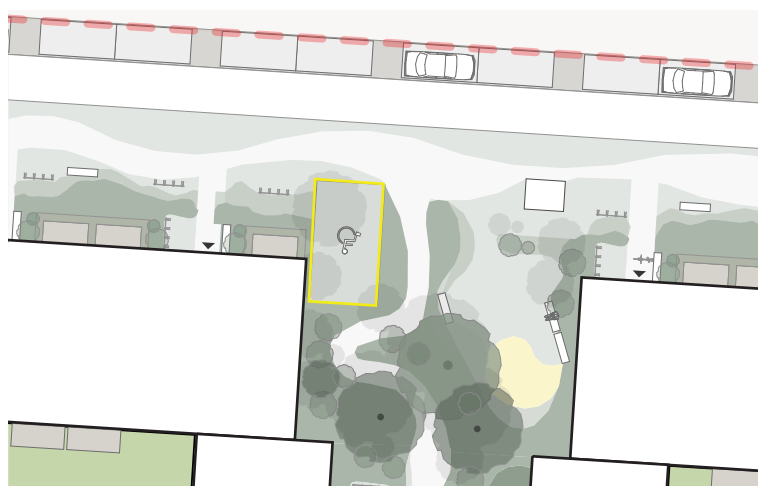


Reference viser pladsrum hvor der er fokus på solrige opholdssteder med fleksibelt brug til f.eks. borde/bænkesæt, flytbare plantekasser eller loppe-/madmarkeder.

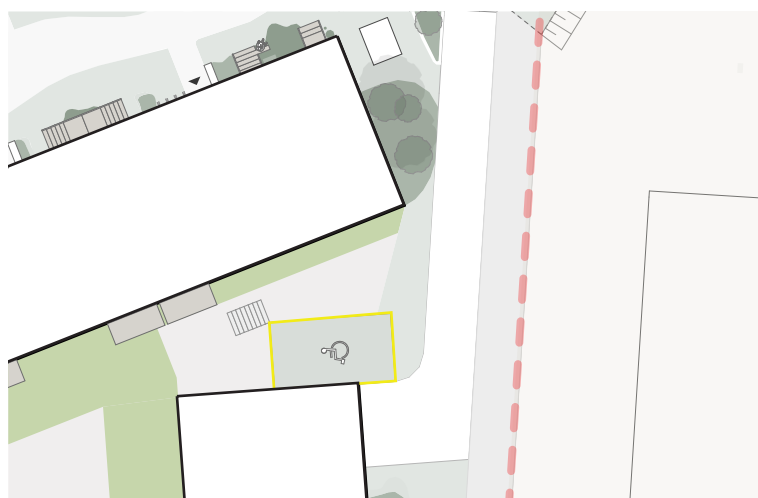
Bilag 28: Principper for placering af handicapparkering



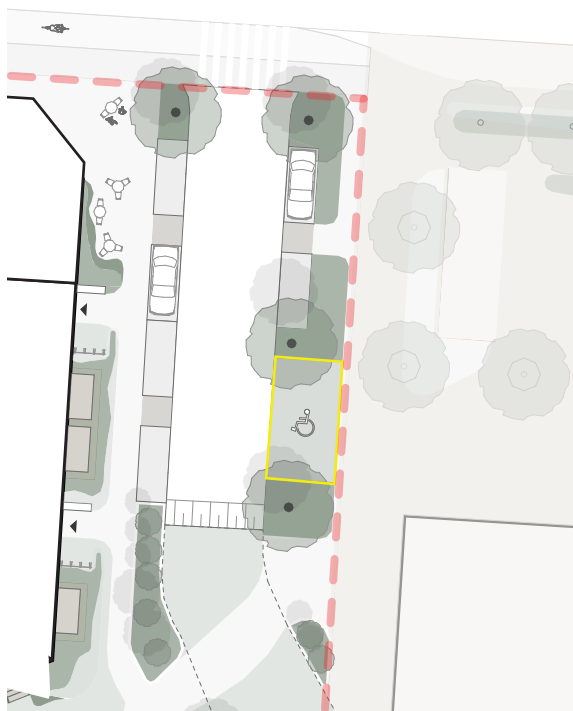
Eksempel på placering af HC-bus ved hjørne. Bussen er placeret, så der er plads til vinduer og døre ved siden af, hvilket sikrer frit udsyn. Et smalt grønt bælte skaber en naturlig afstand til facaden.



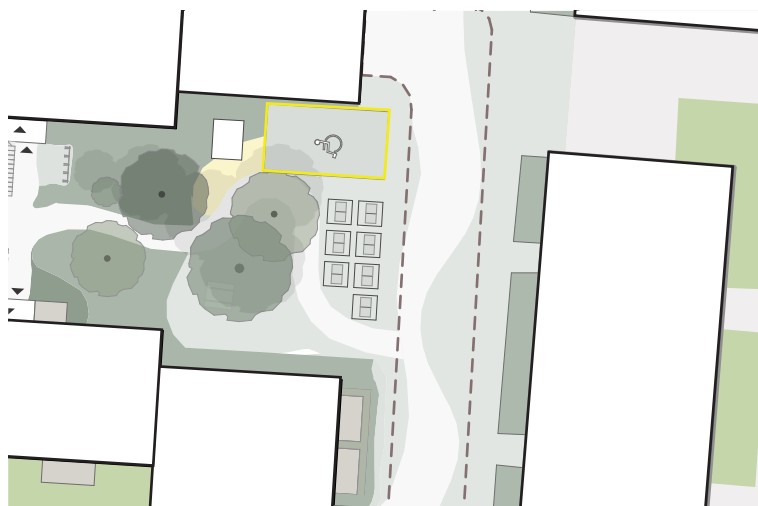
Eksempel på placering af HC-bus ved gavl/tilbagetrukket hjørne. Bussen er placeret, så der er plads til vinduer ved siden af, hvilket sikrer frit udsyn. Et smalt grønt bælte skaber en naturlig afstand til facaden.



Eksempel på placering af HC-bus ved gavl/indgang til gårdrum. Bussen er placeret, så der er plads til vinduer ved siden af, hvilket sikrer frit udsyn.

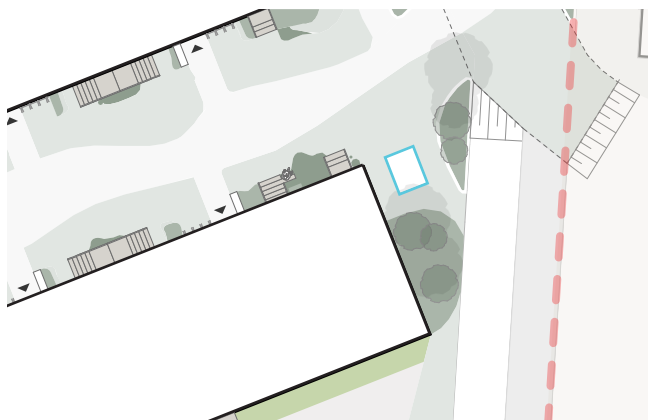


Eksempel på placering af HC-bus parallelt med vejforløb.

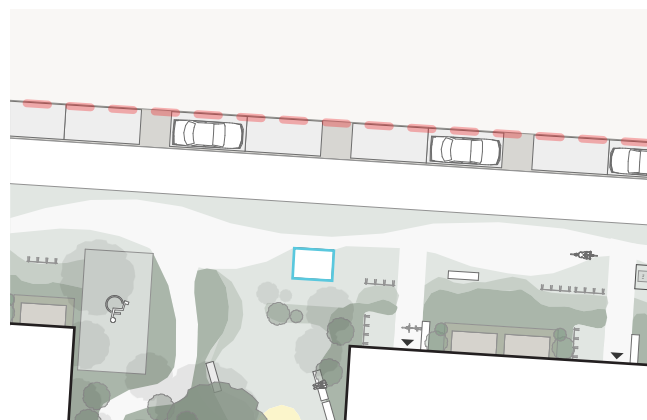


Eksempel på placering af HC-bus ved gavl/byrum. Bussen er her placeret med afstand til facaden i form af grønt bælte. Endvidere er bussen placeret, så der er plads til vinduer ved siden af, hvilket sikrer frit udsyn.

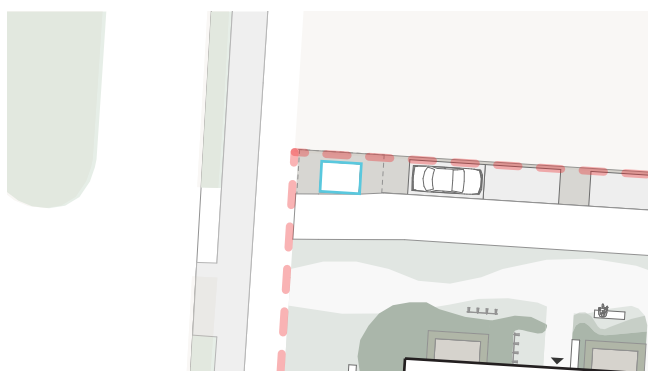
Bilag 29: Principper for placering af transformerstationer



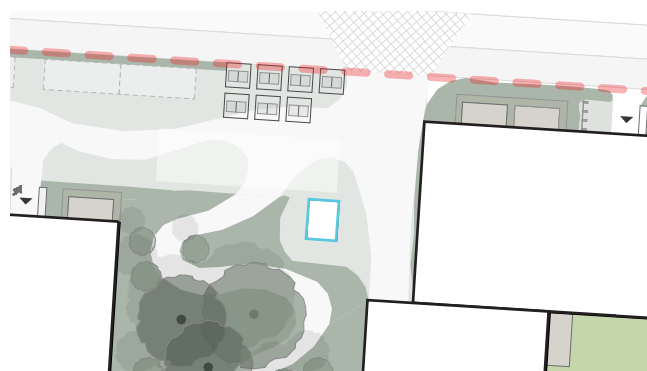
Eksempel på placering af transformerstation ved gavl. Transformerstationen er placeret, så der er 1,5 m frit rundt om transformerstationen.



Eksempel på placering af transformerstation i byrum med placering langs vej. Transformerstationen er placeret, så der er 1,5 m frit rundt om transformerstationen.



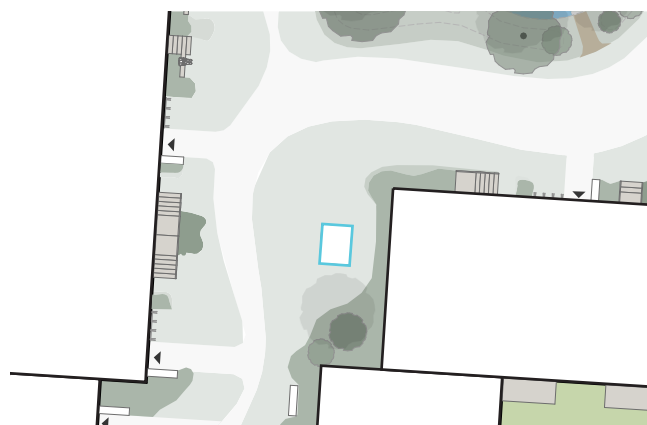
Eksempel på placering af transformer i forlængelse af parkeringspladser. Transformerstationen er placeret, så der er 1,5 m frit rundt på 3 sider af transformerstationen. Den sidste side er placeret ind mod naboskel.



Eksempel på placering af transformerstation i byrum. Transformerstationen er placeret, så der er 1,5 m frit rundt om transformerstationen.



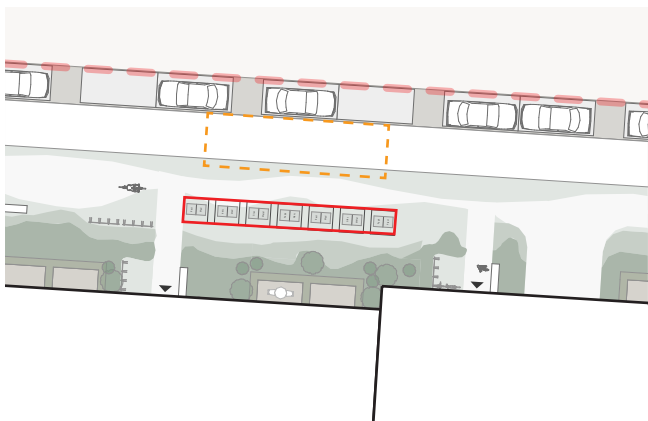
Eksempel på placering af transformerstation ved gavl. Transformerstationen er placeret, så der er 1,5 m frit rundt om transformerstationen. Transformeren er placeret, så der stadig er stor mulighed for at placere vinduer i gavl uden udsyn direkte til transformer.



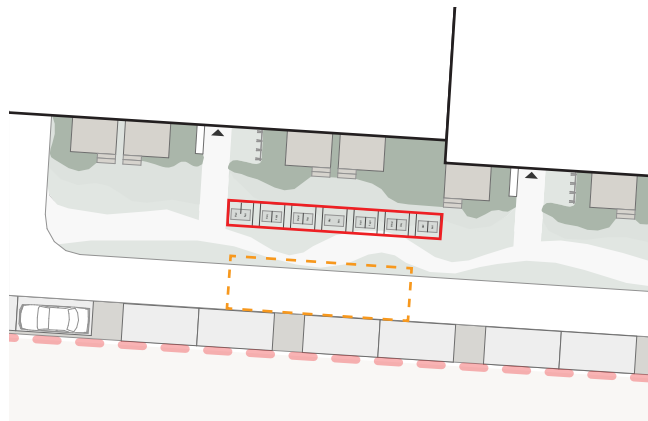
Eksempel på placering af transformerstation ved gavl. Transformerstationen er placeret, så der er 1,5 m frit rundt om transformerstationen. Transformeren er placeret, så der stadig er stor mulighed for at placere vinduer i gavl uden udsyn direkte til transformer.

Bilag 30: Principper for placering af affald

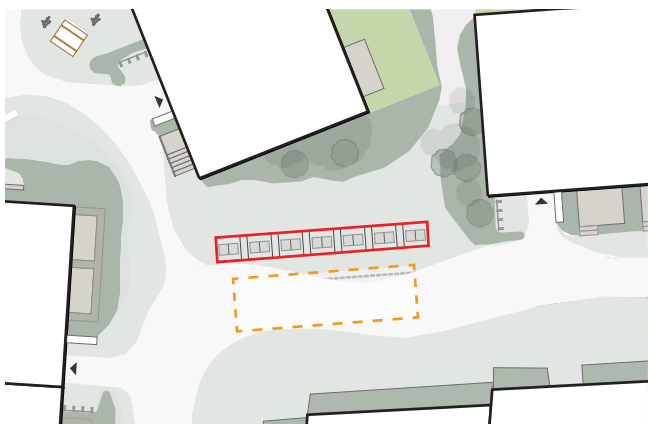
- Placering af nedgravede affaldsbeholdere
- Ca. placering for renovationsbil ved tømning



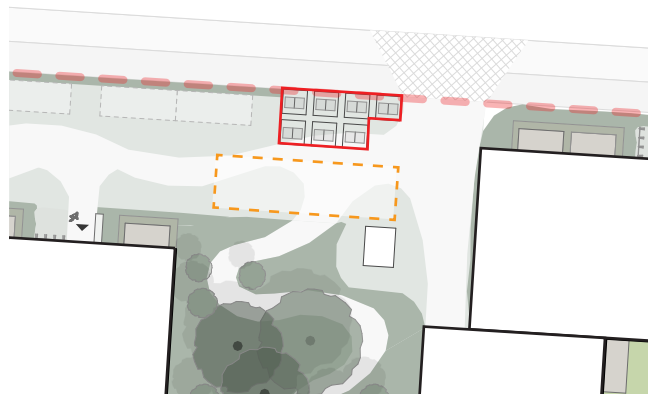
Eksempel på placering af nedgravet affaldsbeholdere placeret mellem kantzoner og ensrettet vej. Affaldsbeholderen kan tømmes fra vejen og har min. 5 m's afstand til boligfacader så lugtgener, mm. minimeres.



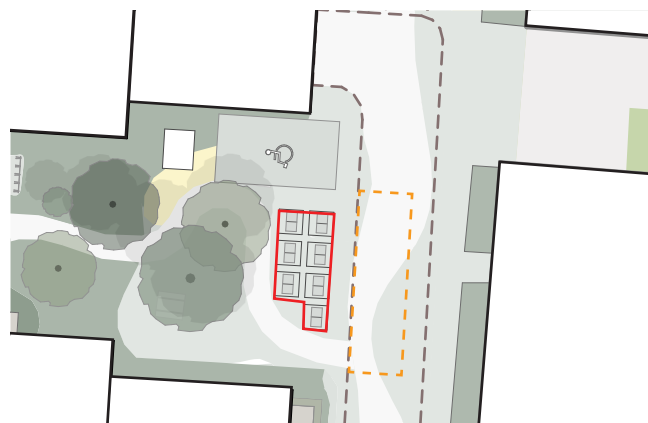
Eksempel på placering af nedgravet affaldsbeholdere placeret mellem kantzoner og ensrettet vej. Affaldsbeholderen kan tømmes fra vejen og har min. 5 m's afstand til boligfacader så lugtgener, mm. minimeres.



Eksempel på placering af nedgravet affaldsbeholdere placeret mellem gavl og byrum. Affaldsbeholderen kan tømmes fra areal syd for beholdere, hvor renovationsbilen kan køre.



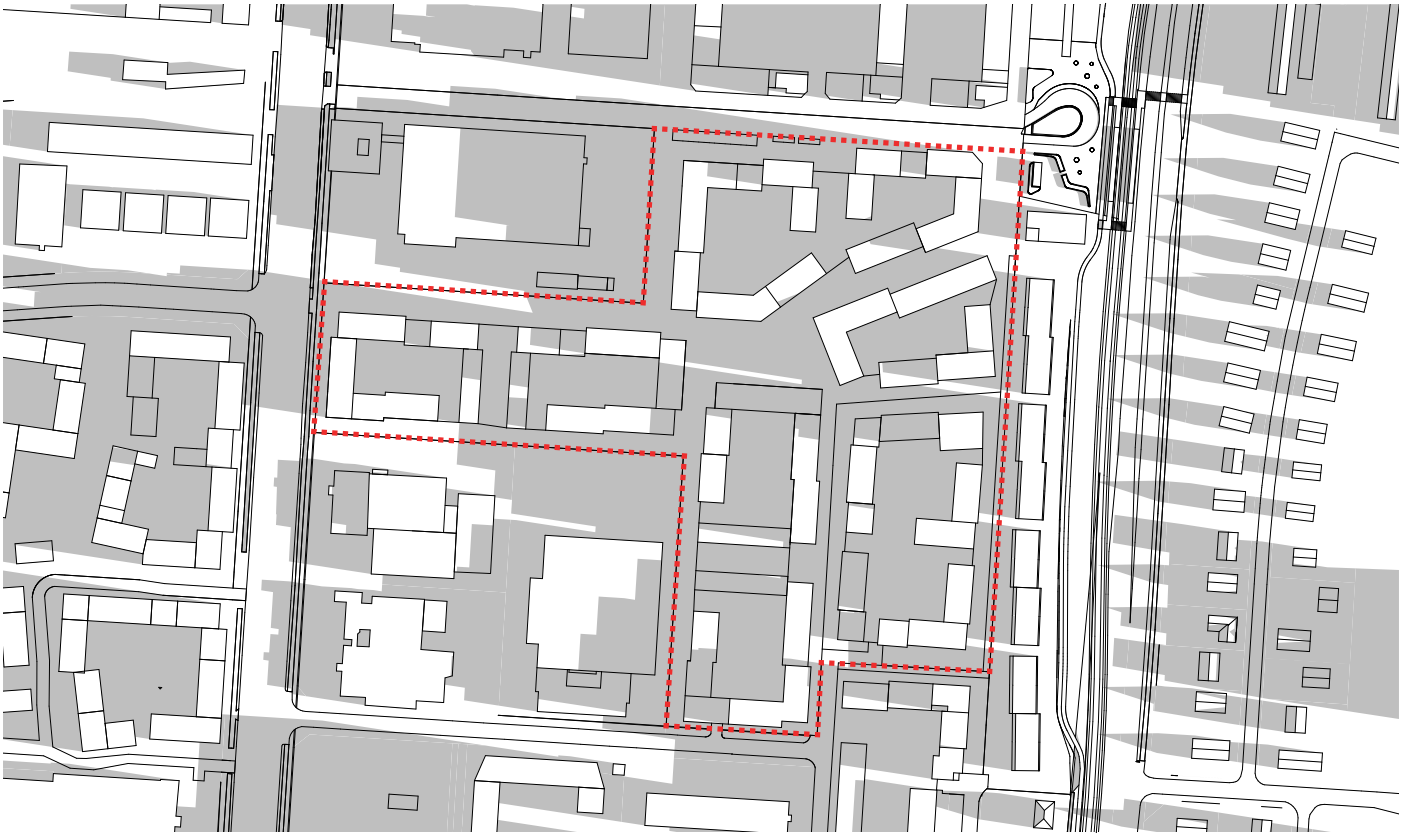
Eksempel på placering af nedgravet affaldsbeholdere placeret ud til byrum. Affaldsbeholderen kan tømmes fra areal mod nord, hvor renovationsbilen kan køre.



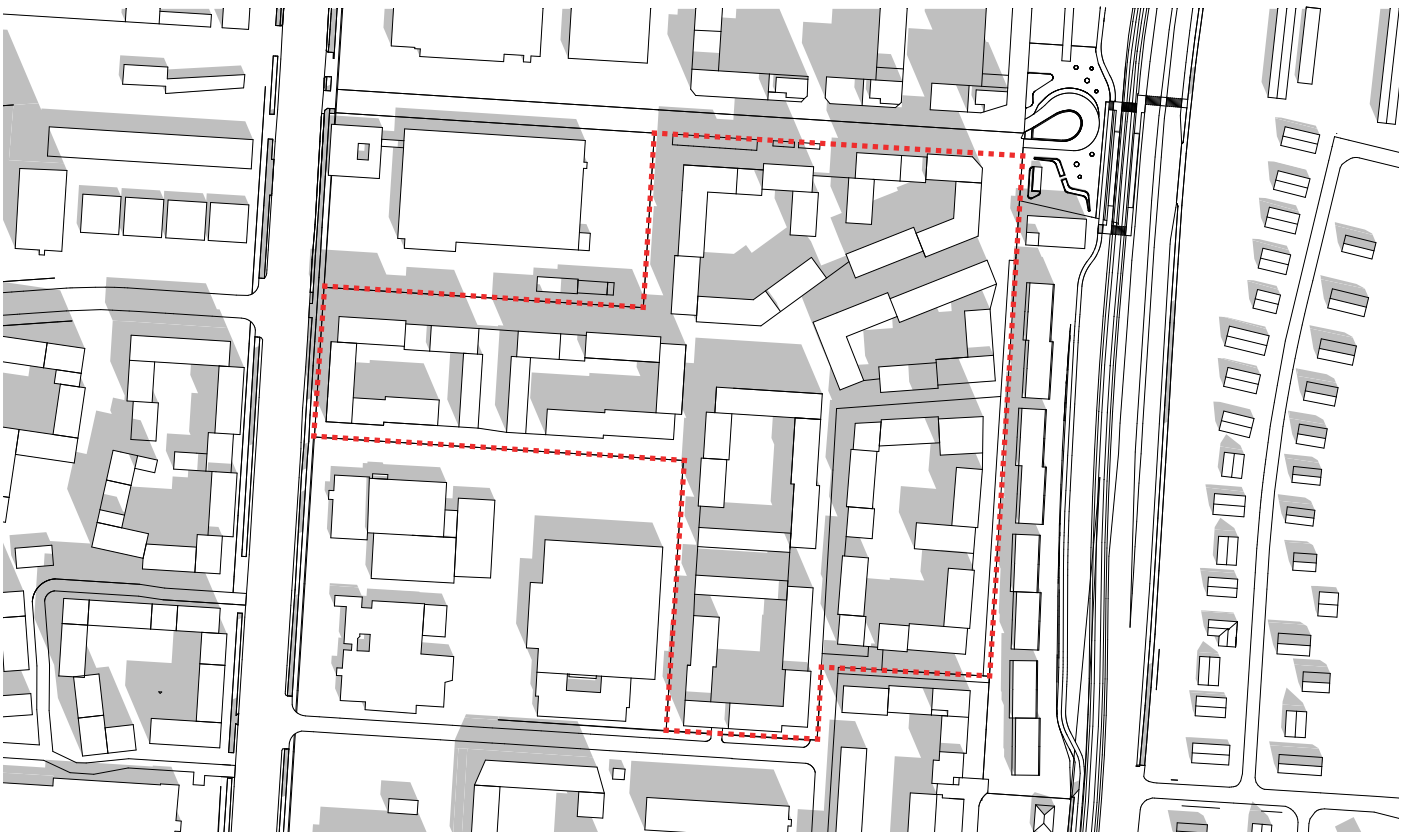
Eksempel på placering af nedgravet affaldsbeholdere placeret i byrum. Affaldsbeholderen kan tømmes fra areal mod øst hvor renovationsbilen kan køre.

Bilag 31a: Skyggediagrammer (Jævn døgn – forår)

21. marts - solen står op ca. 06.10 og går ned ca. 18.25



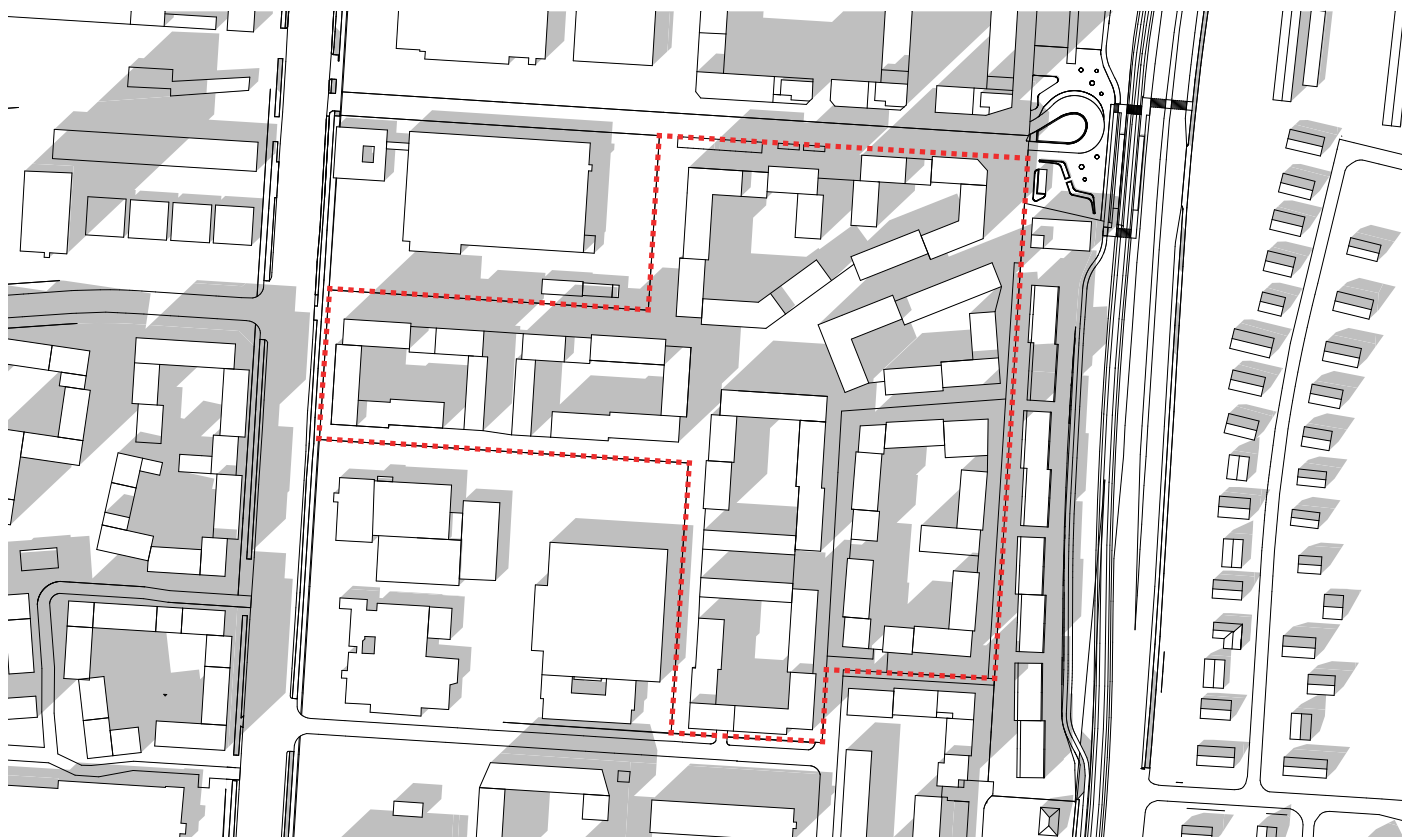
21. marts 2024 kl 08.00



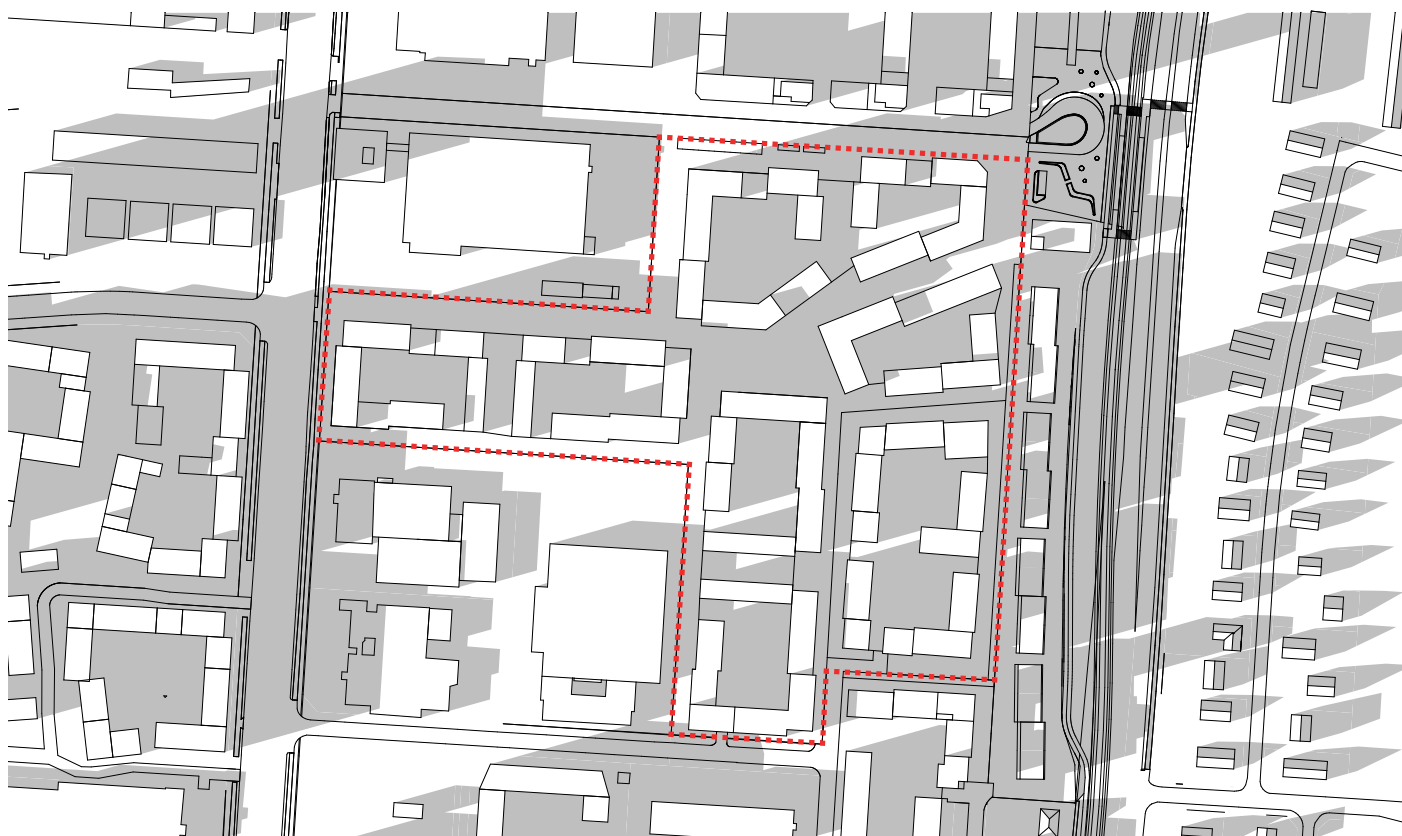
21. marts 2024 kl 12.00

Bilag 31b: Skyggediagrammer (Jævn døgn – forår)

21. marts - solen står op ca. 06.10 og går ned ca. 18.25



21. marts 2024 kl 16.00



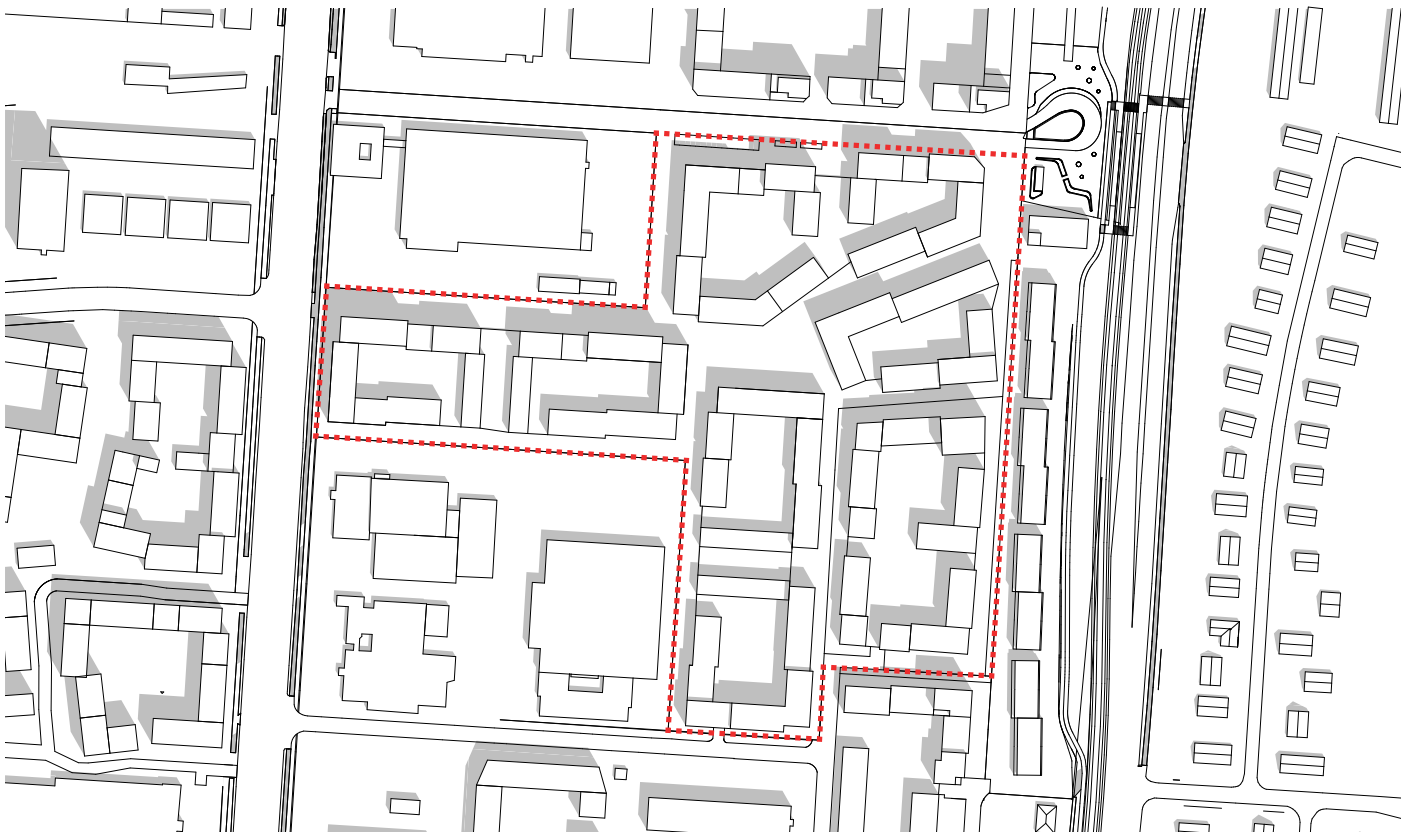
21. marts 2024 kl 18.00

Bilag 31c: Skyggediagrammer (sommersolhverv)

21. juni - solen står op ca. 04.25 og går ned ca. 21.58



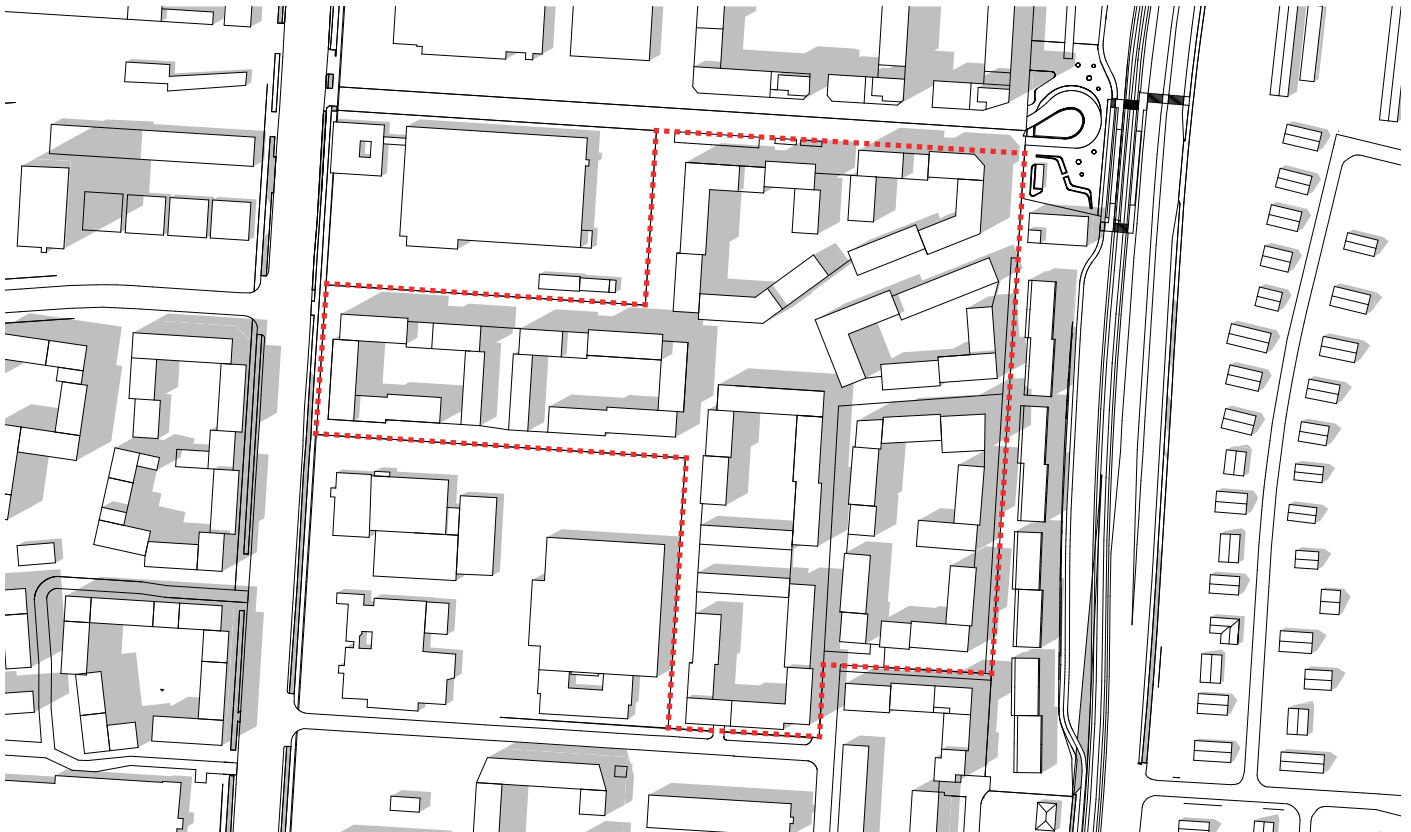
21. juni 2024 kl 08.00



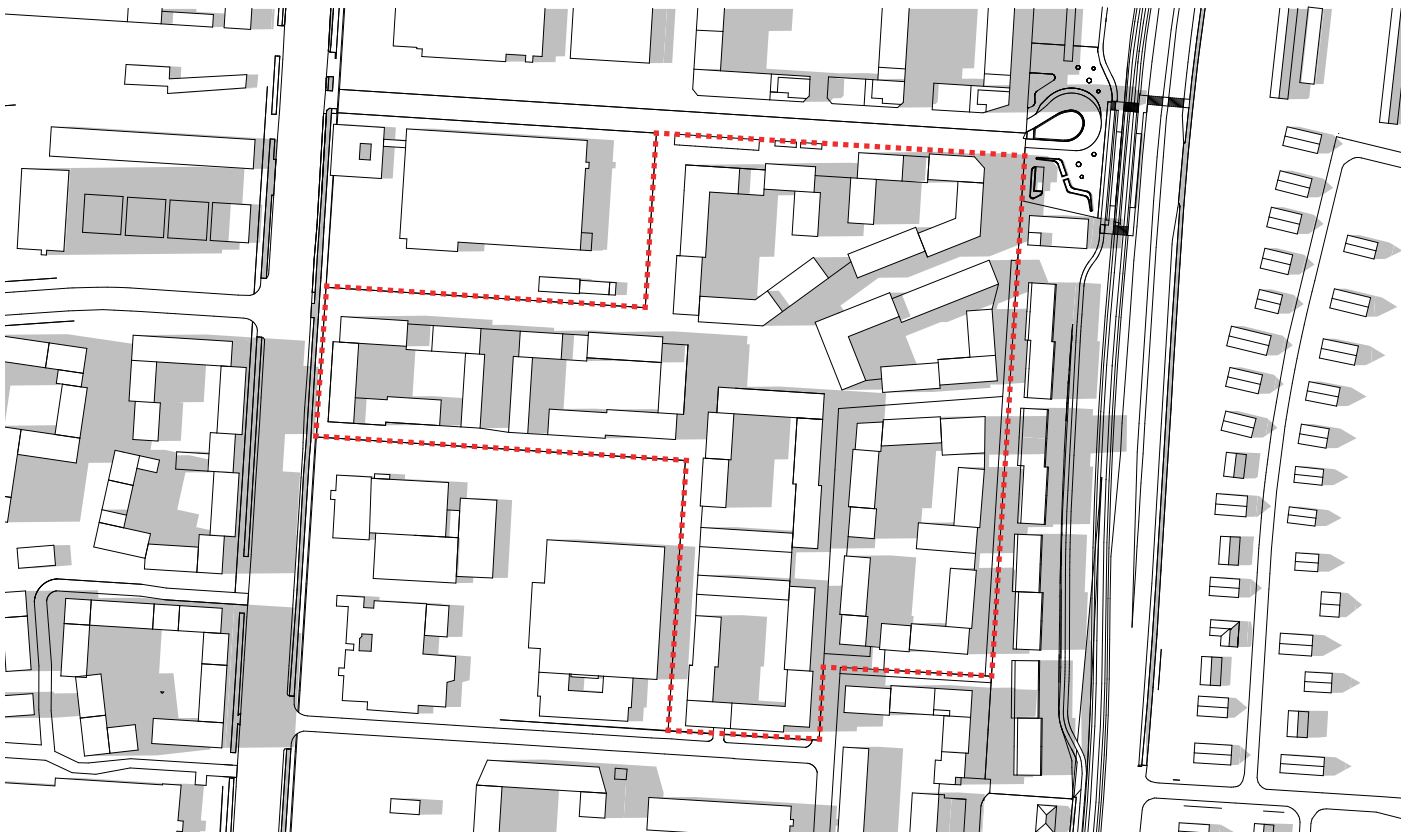
21. juni 2024 kl 12.00

Bilag 31d: Skyggediagrammer (sommersolhverv)

21. juni - solen står op ca. 04.25 og går ned ca. 21.58



21. juni 2024 kl 16.00



21. juni 2024 kl 18.00

Bilag 31e: Skyggediagrammer (sommersolhverv)

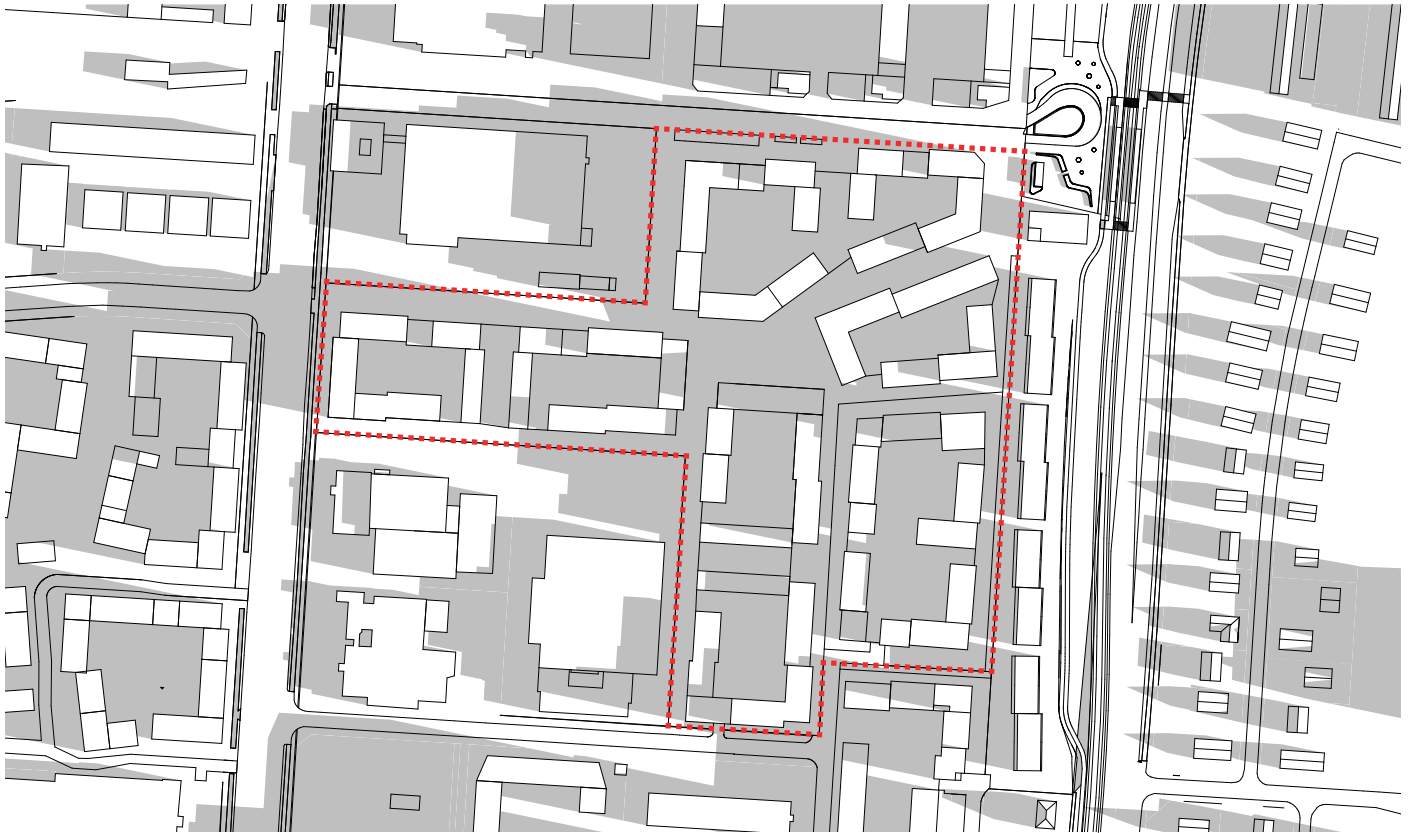
21. juni - solen står op ca. 04.25 og går ned ca. 21.58



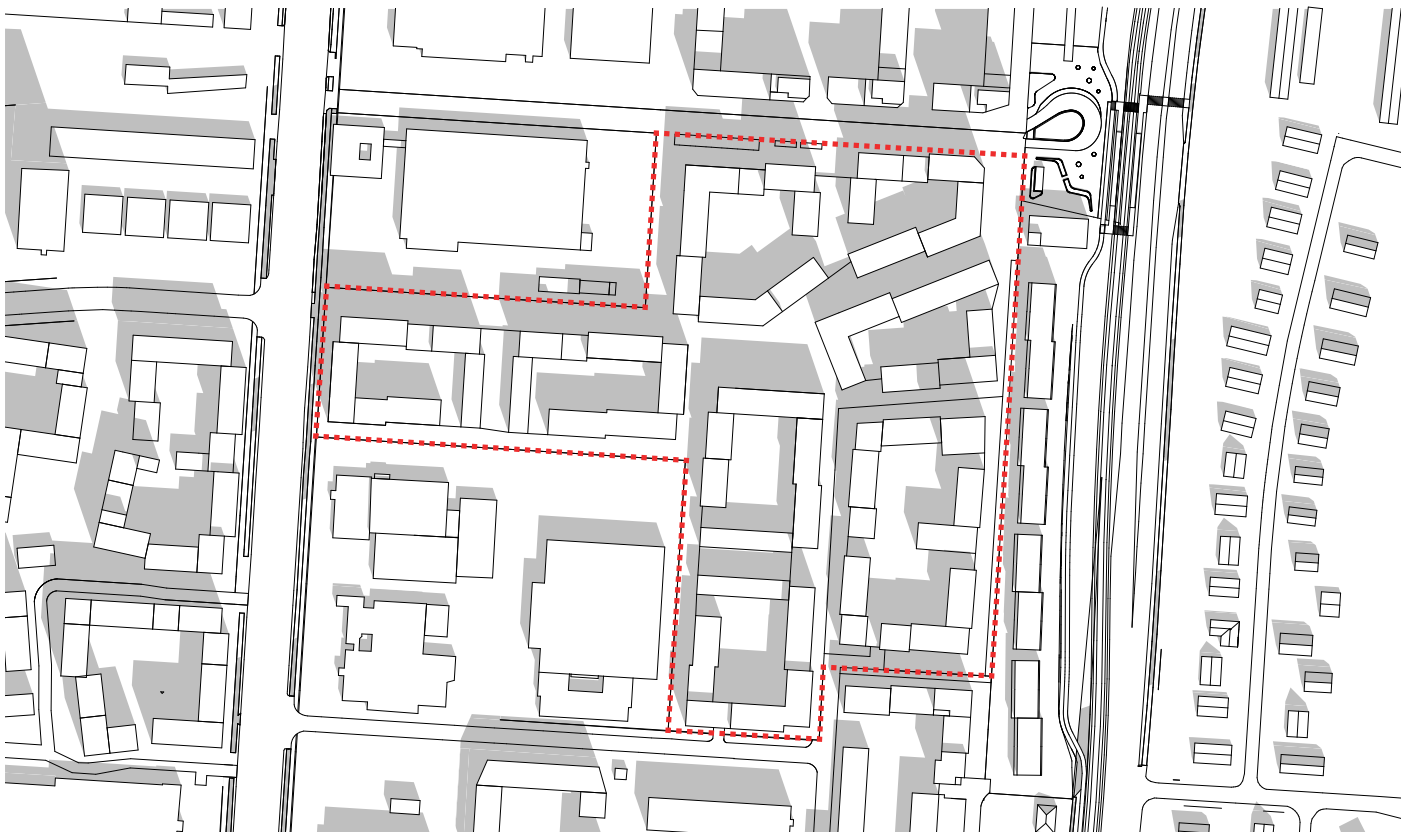
21. juni 2024 kl 20.00

Bilag 31f: Skyggediagrammer (Jævn døgn - efterår)

21. september - solen står op ca. 06.54 og går ned ca. 19.10



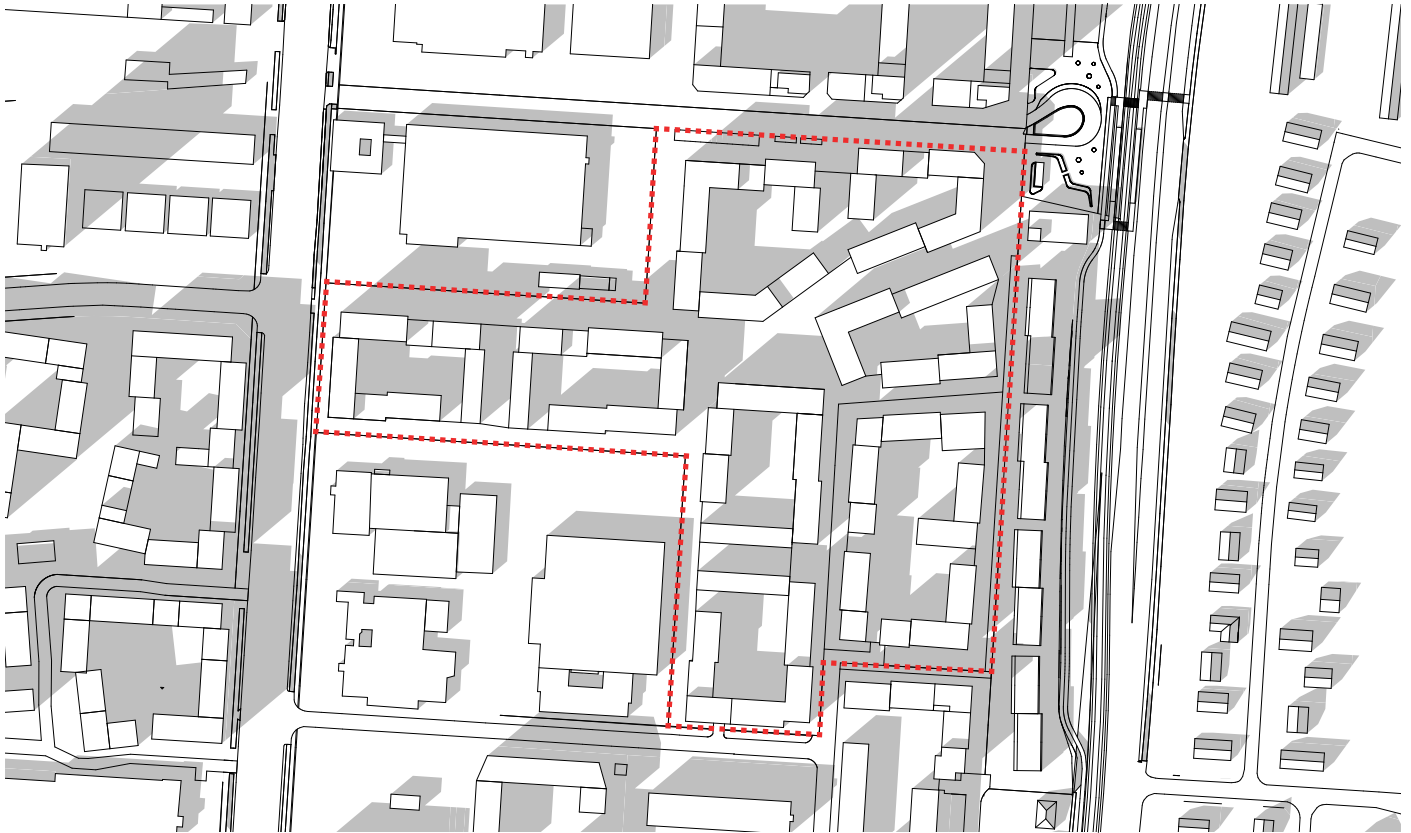
21. september 2024 kl 08.00



21. september 2024 kl 12.00

Bilag 31g: Skyggediagrammer (Jævn døgn - efterår)

21. september - solen står op ca. 06.54 og går ned ca. 19.10



21. september 2024 kl 16.00



21. september 2024 kl 18.00

Bilag 31h: Skyggediagrammer (vintersolhverv)

21. december - solen står op ca. 08.37 og går ned ca. 15.38



21. december 2024 kl 08.00



21. december 2024 kl 12.00

Bilag 31i: Skyggediagrammer (vintersolhverv)

21. december - solen står op ca. 08.37 og går ned ca. 15.38

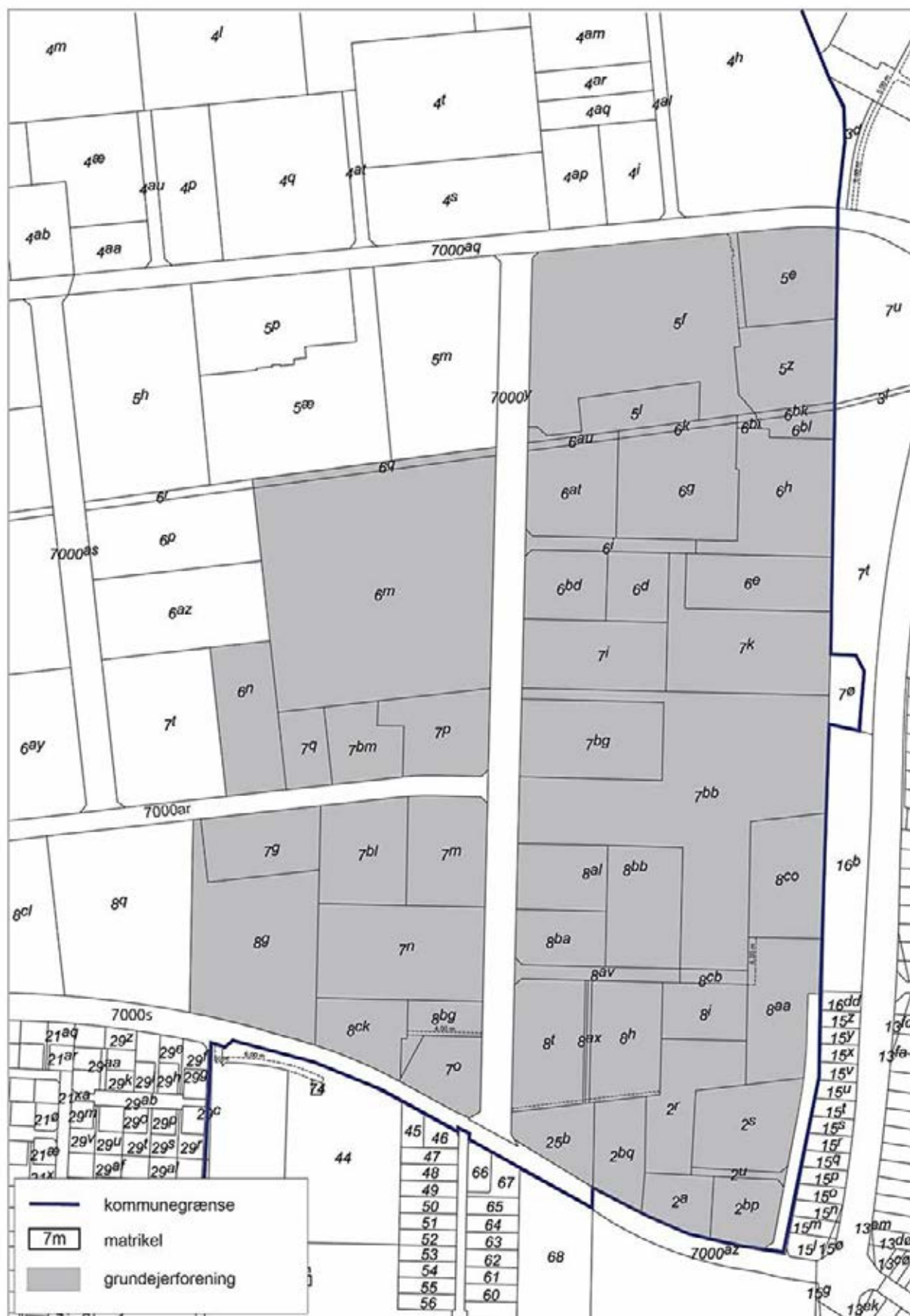


21. december 2024 kl 16.00



21. december 2024 kl 18.00

Bilag 32: Afgrænsning af grundejerforening



Bilag 33a: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg



Smedeland Nord



Smedeland Midt



Smedeland Syd

□ Matrikelafgrænsning

● Allébeplantning

● Trægrupper

● Spredt beplantning

● Leg/Urban play

Bilag 33b: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland



SEB Bank, Skaterforbindelsen, SLA Arkitekter



CBS Campus Promenade, Marianne Levinsen Landskab



Søndre Boulevard, SLA Arkitekter



Urban Play



Urban Play, Køge



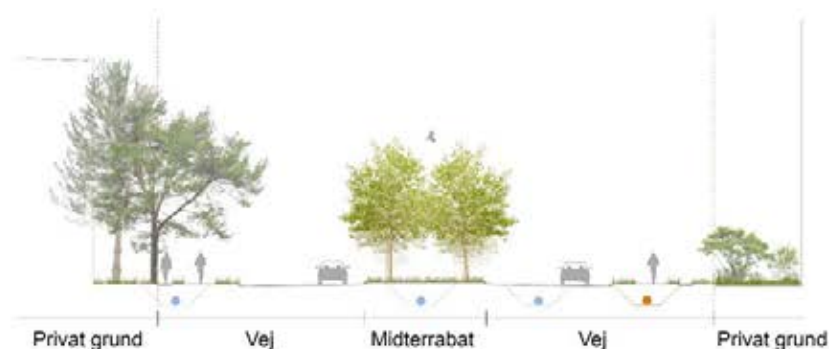
Superkilen Nørrebro



Urban Mountain Bike Track

Bilag 34a: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg

Dette bilag indeholder principper for udformningen af det fællesanlæg, som grundejerforeningen skal anlægge, når de to østlige kørespor er nedlagt som vej, og arealet er overdraget til grundejerforeningen.



Eksisterende forhold: Vej med to kørespor i hver retning, cykelsti og smal gangsti samt en grøn midterrabat med to rækker plantetræer.



Fremtidige forhold: Mod vest offentlig vej med et kørespor i hver retning, cykelsti og fortov. Vejprofil vil variere, da der kan være behov for indpasning af buslommer, svingbaner mv. Endelig udformning af vejen fastlægges i et særskilt projekt. Mod øst etableres grundejerforeningens fællesanlæg med beplantning, brandvej/teknisk servicevej og støjskærmede opholdsarealer.



Visualisering af fællesanlæg samt private kantzoner til fremtidig boligbebyggelse, kig i retning mod Gamle Landevej

► *Planskitse til højre:* Som udgangspunkt bevares eksisterende træer. Ny beplantning i fællesanlægget skal bestå af grupper af store træer, som giver volumen og karakter til byrummet, enggræs med blomstrende urter samt mindre træer, som skaber fylde, variation og oplevelsesrigdom. Der skal etableres en servicevej til brandredning og teknisk servicetrafik samt en række støjskærmede opholdsarealer. Mere detaljerede principper for beplantning og indretning af fællesanlægget fremgår af de følgende sider.

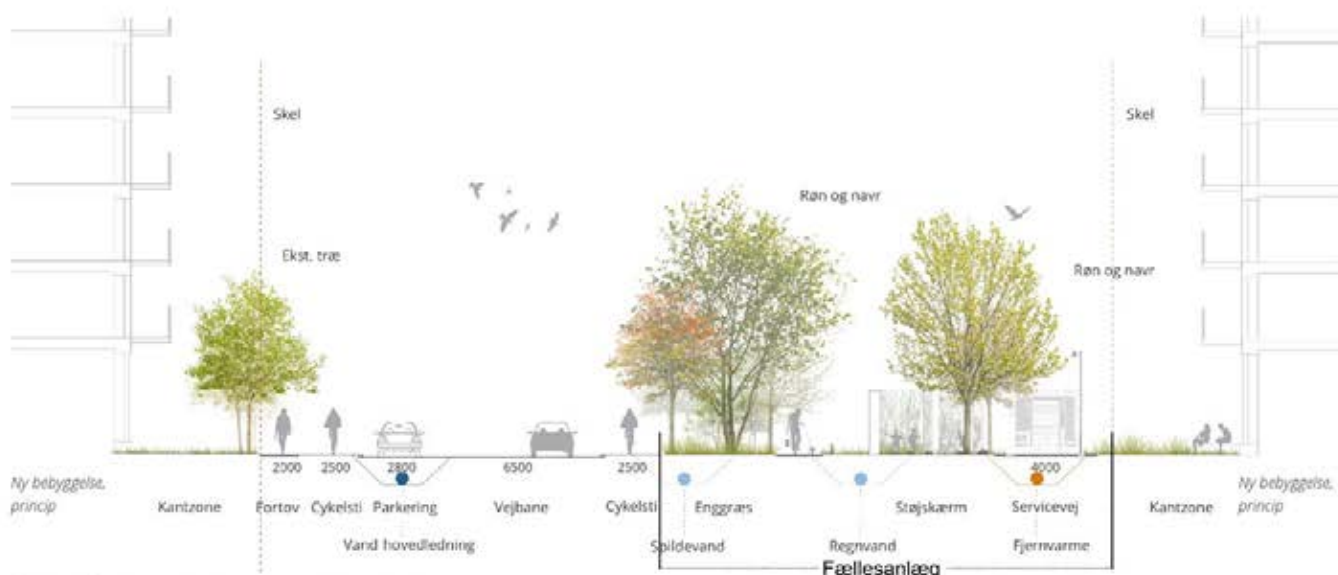


Bilag 34b: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg

Beplantning - princip

Beplantningen skal bestå af en blanding af store og små træer og enggræs med blomstrende urter. Der skal som hovedregel anvendes hjemmehørende arter. Beplantningen skal medvirke til at skabe stor biologisk værdi og arts mangfoldighed til støtte for områdets insekter og fugle. Ved valg af træer skal der sikres variation i struktur og størrelse samt variation i blomstring og farver i løbet af året. Nedenfor er oplyst de træsorter, der som udgangspunkt skal anvendes. Kommunalbestyrelsen kan ud fra en konkret vurdering tillade andre sorter, såfremt de ud fra en samlet vurdering har en lige så god effekt på landskabskarakter, biologisk værdi og påvirkning af de omgivende boligområder.

Note: Respektafstande til eksisterende hovedledninger for regnvand, spildevand og fjernvarme skal overholdes. I de viste principper for beplantning er der taget højde for dette, men når vejarealet nedlægges og overdrages til grundejerforeningen, forventes der linglyst mere detaljerede bestemmelser om respektafstande mv.



Snit og målsætning vil variere gennem hele forløbet

Træer



Ask



Fuglekirsebær



Eg



Flerstammet spidsløn



Eksisterende platantræer

Gruppe 1

Store, lysåbne træer binder strækningen sammen på langs og placeres, hvor der er plads til, at træerne kan udvikle sig optimalt. Trægrupperne sammensættes af eg, ask og fuglekirsebær og plantes i et asymmetrisk mønster inden for et grid af 4x4 m (se diagram på næste side).

Gruppe 2

Hvor den eksisterende allébeplantning af platantræer fremstår opbrudt, suppleres med spidsløn. Træerne placeres inden for alléens langsgående bælte i en 'uens' afstand, der bryder med alléens rytme.



Navr



Røn



Birk



Yoshino



Hvidtjørn



Gruppe 3

Tematræer (navr, røn, birk og kirsebær) anvendes ved særlige steder, for eksempel i forbindelse med opholdsøer og i områder med lavninger.

Gruppe 4

Hvidtjørn anvendes i mindre grupper over hele strækningen. På steder, hvor der er behov for fylde i beplantningen i lav højde, anvendes flerstammede hvidtjørn.

Bilag 34c: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg

Diagram - Ledningstracé

Ledninger inkl. respektzoner
samt mulige beplantningszoner

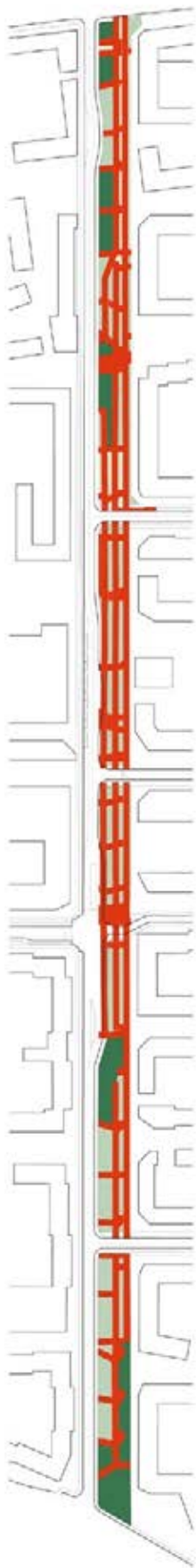


Diagram - Træer

Placering af træsorter i relation til
ledningstracé

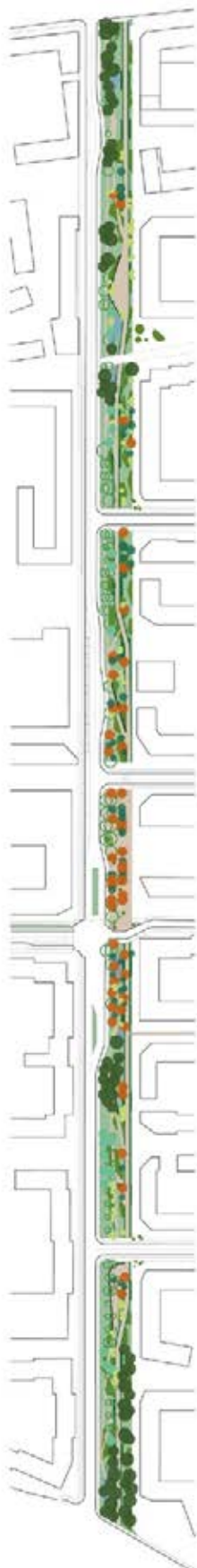
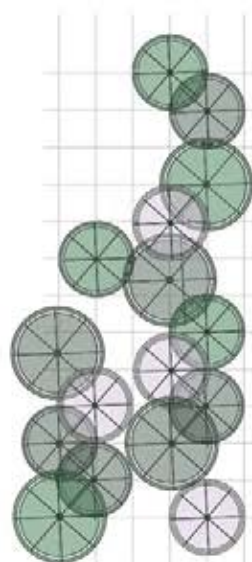


Diagram - Princip for træer

Princip for placering af trægrupper



Gruppe 1



Gruppe 2



Gruppe 3



Gruppe 4

- Ingen mulighed for træplantning
- Mulighed for plantning af større træsorter
- Mulighed for plantning af mellemstore træsorter
- Fuglekirsebær, eg og ask
- Hvidtjørn
- Spidsløn
- Birk, røn, kirsebær og navr

Bilag 34d: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg

Bundbeplantning og belægninger - princip

Bundbeplantningen skal bestå af en enggræsblanding med en høj andel af blomstrende urter. Der må som udgangspunkt kun anvendes arter, som fremgår af Albertslund Kommunes plantekatalog. For at opnå et varieret udtryk kan bundbeplantningen fremstå med en kombination af 'vilde' områder, som kun slås to gange årligt, og områder, som slås cirka seks gange i vækstsæsonen. Hvor der er behov for belægninger, anvendes leret vejgrus kombineret med mindre partier i granit og græsarmering. I området omkring den nye vej til letbanestationen kan der etableres et mere urbant byrum med belægning kombineret med træer og staudebede.



Visualisering - bundbeplantning med lavning



Hvid okseøj



Hjertegræs



Bredbladet timian



Blåhat



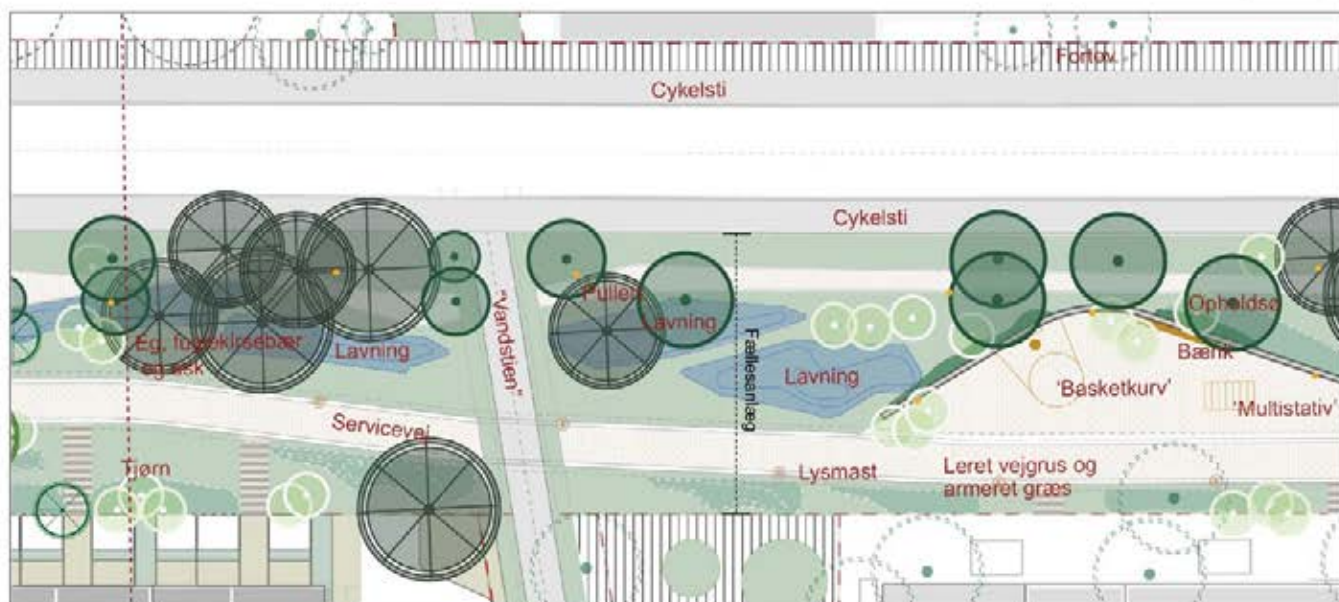
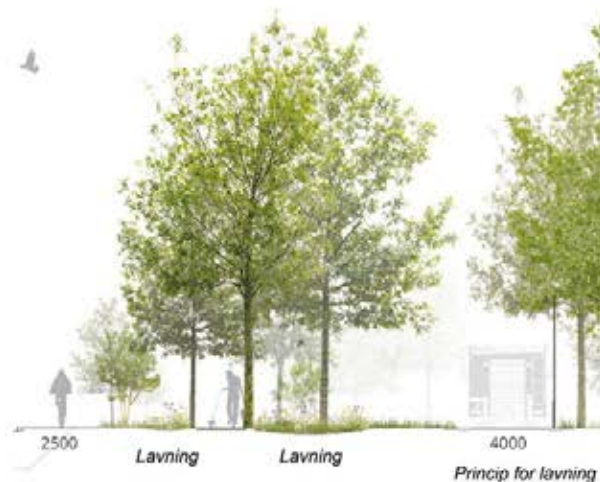
Almindelig kongepene



Almindelig hvene

Terræn - princip

For at skabe stor biologisk mangfoldighed skal der, hvor det er muligt, etableres lavninger, hvor regnvand kan samles og langsomt fordampe. Lavningerne skal etableres med filtermuld og en impermeabel bund, eventuelt i form af lermembran, og skal beplantes med flerårige urter, som kan tåle både fugtige og tørre forhold. For at skabe oplevelsesmæssig variation skal der, hvor det er muligt, etableres små forhøjninger på 20-80 cm i terrænet.

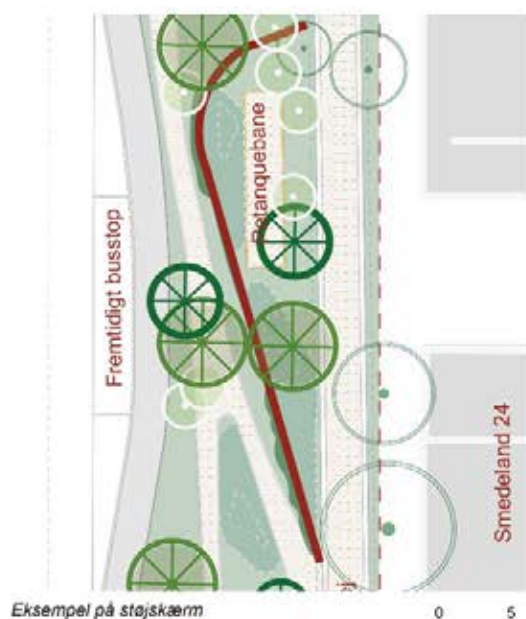


Terrænbearbejdning, princip

Bilag 34e: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg

Opholdsarealer - princip

Der skal etableres mindst fire støjskærmede opholdsarealer i fællesanlægget. Opholdsarealerne skal indrettes med inventar og redskaber, som inviterer til leg og aktivitet og understøtter det uformelle møde i hverdagen og muligheden for at indgå i fællesskaber på tværs af boligområderne. Tilsammen skal de fire (evt. flere) 'opholdsøer' rumme aktivitetsmuligheder for alle aldersgrupper. Inventar og redskaber kan eksempelvis være petanquebane, basketballmål, udendørs skak, multifunktionelle siddemøbler og redskaber til klatring, træning mv. Mod den offentlige vej skal opholdsarealerne være afskærmet med støjhegn, som sikrer, at miljølovens krav til støj på opholdsarealer kan overholdes. Støjskærmen skal fremstå i naturmaterialer kombineret med beplantning. Den præcise placering og udformning af støjskærmen vil blandt andet afhænge af den konkrete udformning af ny bebyggelse på østsiden af fællesarealet.



Eksempel på støjskærm

0 5



Støjskærm med levende pil



Støjskærm med afbarket pil



Transparent delelement



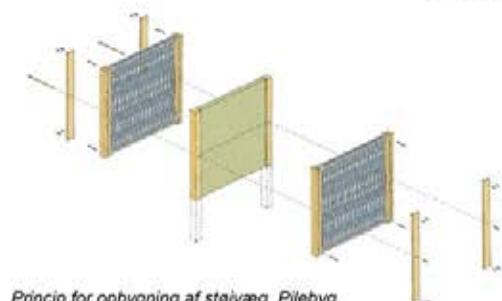
Legeplads



Naturlegeplads



Pétanque



Princip for opbygning af støjvæg, Pilebyg



Udendørs skak



Basket



Bænk med niveauer

Belysning - princip

Belysningen i fællesarealet skal være med til at skabe et trygt miljø for beboere og besøgende i Hersted og skal bidrage til oplevelsen af en levende og imødekommende by. Langs servicevejen skal der opsættes parklamper, som sikrer et lysniveau i belysningsklasse E2. I øvrige dele af fællesanlægget skal der etableres stemningsgivende belysning i form af pullertlamper. Lamperne skal i design og farve medvirke til, at det samlede anlæg med beplantning, belysning, belægning og inventar fremstår med en harmonisk helhedsvirkning. Master og skærme skal fremstå i sort eller en meget mørk grå farve, eksempelvis RAL 7016 ('antracitgrå'). Master må være max 4 m høje og skal fremstå som en let og spinkel konstruktion med en diameter omkring 48 mm. Parklamper skal have en lukket skærm, så der ikke opstår lysflimmer ved bevægelse i trækrone, og lyskilden skal være placeret og lysets retning styret på en sådan måde, at den ikke blænder og heller ikke giver lysgener ind i boligerne. Lyskilden skal være rund, ikke rektangulær. Pullertlamper skal være udformet, så de ikke virker blændende. Lysets farvetemperatur skal være 3000 K både i parklamper og pullertlamper.



Reference: iGuzzini pullert



iGuzzini - iWay - round
- BW79.15 - Bollard
D=170mm H=1000mm



Reference: Toldbod Mast

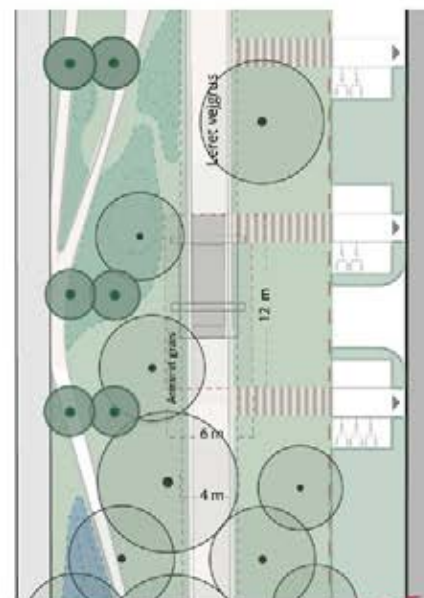
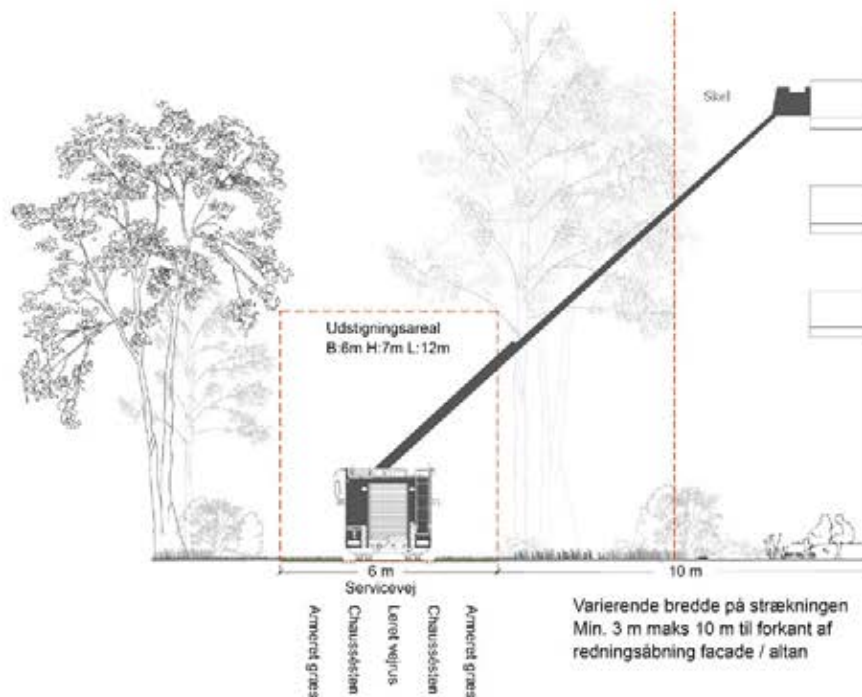


Toldbod Mast H:4m, Ø48mm

Bilag 34f: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg

Servicevej og brandredning - princip

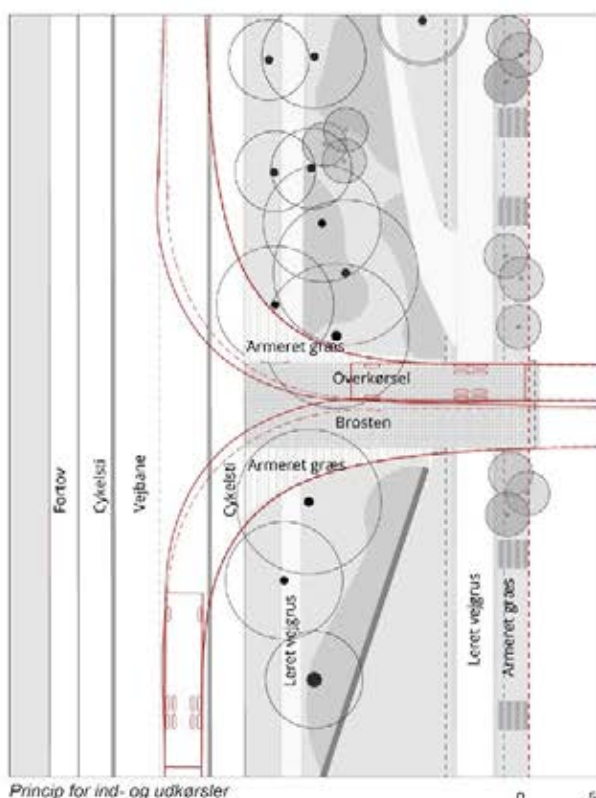
I fællesarealet skal der etableres en servicevej til brandredning samt teknisk servicetrafik ved drift og vedligeholdelse af ledninger i jord. Servicevejen skal befæstes med leret vejgrus afgrænset af tre rækker chausséstén og armeret græs. Over brandvejen skal der være frihøjde i henhold til gældende regler. Fra den østlige kant af servicevejen skal der være mindst 3 og max. 10 meter til forkant af redningsåbninger på bebyggelsen. Servicevejen skal have et forløb med mindre forskydninger i længdeprofilen for at bryde det lange, lige kig og understøtte oplevelsesmæssig variation i det samlede anlæg.



Fællesanlæg | Privat | kantzone
Princip for udstigningsareal ved brandredning - 6x12m

Eksisterende overkørsler - princip

Ud for overkørsler til eksisterende erhvervsjendomme, som fortsat er i brug ved anlæggets etablering, skal der etableres befæstelse i form af brosten suppleret med græsarmering, i princippet som vist på skitsen herunder. Det skal sikres, at oversigtsarealer overholder kravene i vejlovgivningen og friholdes for træer. Hvis en overkørsel til en ejendom senere nedlægges, kan det befæstede areal udgå og erstattes af beplantning.



Princip for ind- og udkørsler

0 5

Ingen træer må placeres inden for oversigtsarealer (rød zone)



Reference: Brosten med græsfuger



Reference: Græsarmering (makadam opbygning)



Reference: Leret vejgrus og chausséstén



J.nr. 2022-0088

den 11. juli 2023

Servitutredøgørelse

Projekt: Smedeland 22 / Nordre Ringvej 129

Ejendom: Matr.nr. 7bb Herstedøster By Herstedøster og 16b Hvessinge By, Glostrup
(samlet fast ejendom)

Nedenfor redegøres for hvilke tilstandsservitutter, der kan bringes til ophør og derefter slettes fra ejendommen ved vedtagelse af ny lokal jf. Planloven § 15 stk. 2 pkt. 21.

Bilag 35: Servitutredegørelse - delområde 1A

Nr.	Dato-/løbenr.	Tekst	Kan servitutten slettes ved lokalplan?
1	23.10.2018-1010211029	Førnotering	Nej (Ekspropriation – ikke tilstandsservitut)
2	19.09.1922-907728-09	Dok om vejret mv	Nej (Rådighedskarakter – ikke tilstandsservitut)
3	25.09.1923-907729-09	Dok om vejret mv (6Z3183) Akt:9_C_354	Nej (Rådighedskarakter – ikke tilstandsservitut)
4	29.07.1932-2692-09	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	Ja (Privat tilstandsservitut - det forudsætter at lokalplanens formål er at regulere samme forhold som servitutten) Det anbefales at relaxere servitutten ved påtegning tiltrådt af påtaleberettiget Glostrup Kommune.
5	05.10.1938-9781-09	Dok om vejret mv Akt:9_C_354	Nej (Rådighedskarakter – ikke tilstandsservitut)
6	19.01.1956-1559-09	Anmærkninganm byrderDok om vejret mv	Nej (Rådighedskarakter – ikke tilstandsservitut)
7	24.05.1963-6025-09	Dok om byggelinier mv	Nej (Offentligretlig deklaration – ikke tilstandsservitut)
8	10.01.1964-324-09	Dok om påbegyndelse af byggearbejde	Nej (Økonomiske forpligtelser og byggepligt – ikke tilstandsservitut)
9	07.04.1964-4030-09	Dok om bygningernes form mv, Ikke til hinder for prioritering	Ja (Privat tilstandsservitut - det forudsætter at lokalplanens formål er at regulere samme forhold som servitutten)
10	16.11.1967-11658-09	Anmærkninganm byrderDok om bebyggelse, benyttelse mv	Nej (Landvæsenskommissionskendelse med indhold af rådighedskarakter – ikke tilstandsservitut)
11	04.04.1970-2909-09	Anmærkninganm byrderDok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse, benyttelse mv	Nej (Rådighedskarakter. Det vurderes at elementer af tilstandsbestemmelser, er udløst af- og nødvendige for den omhandlede rådighed – ikke tilstandsservitut)

Bilag 35: Servitutredegørelse - delområde 1A

Nr.	Dato-/løbenr.	Tekst	Kan servitutten slettes ved lokalplan?
12	04.04.1970-2908-09	Anmærkninganm byrderDok om vejret mv, Ikke til hinder for prioritering	Nej (Rådighedskarakter – ikke tilstandsservitut)
13	20.05.1970-4589-09	Dok om anlæg af gang og cyklesti mv, Ikke til hinder for prioritering	Nej (Rådighedskarakter – ikke tilstandsservitut)
14	02.09.1971-7350-09	Dok om adgangsbegrænsning mv	Nej (Offentligretlig deklaration – ikke tilstandsservitut)
15	08.03.1974-2012-09	Anmærkninganm byrderDok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse, benyttelse mv	Nej (Rådighedskarakter. Det vurderes at elementer af tilstandsbestemmelser, er udløst af- og nødvendige for den omhandlede rådighed – ikke tilstandsservitut)
16	22.12.1988-10138-09	Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg	Nej (Tilslutningspligt – ikke tilstandsservitut)
17	12.05.1989-3599-09	Anmærkninganm hæftelserDok om levering af varme mv uops i 21 år	Nej (Aftale om levering af fjernvarme – ikke tilstandsservitut)
18	05.02.1990-932-09	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	Nej (Rådighedskarakter. Det vurderes at elementer af tilstandsbestemmelser, er udløst af- og nødvendige for den omhandlede rådighed – ikke tilstandsservitut)
19	16.04.1999-4596-09	Dok om transformerstation/anlæg mv Ikke til hinder for prioritering	Nej (Rådighedskarakter. Det vurderes at elementer af tilstandsbestemmelser, er udløst af- og nødvendige for den omhandlede rådighed – ikke tilstandsservitut)
20	16.04.1999-4595-09	Dok om underjordiske kabler mv Ikke til hinder for prioritering Akt:9_C_354	Nej (Rådighedskarakter. Det vurderes at elementer af tilstandsbestemmelser, er udløst af- og nødvendige for den omhandlede rådighed – ikke tilstandsservitut)
21	01.09.2011-1002897358	Deklaration	Nej (Aftale om ret for nabo til tilslutning til ledning på ejendommen – ikke tilstandsservitut)

Bilag 35: Servitutredegørelse - delområde 1A

Nr.	Dato-/løbenr.	Tekst	Kan servitutten slettes ved lokalplan?
24	01.06.2021-1012972620	Påbud om forureningsundersøgelse efter Jordforureningsloven §40	Nej (Offentligretligt påbud – ikke tilstandsservitut)
25	29.05.2022-1013931413	Deklaration om betaling af tillægskøbesum	Nej (Aftale vedr. evt. merkøbesum – ikke tilstandsservitut)

Bjørn Adersen
Landinspektør, Partner
Mail: bad@ckland.dk
Tlf.nr.: 30 44 77 07



LE34 København
Energivej 34
2750 Ballerup

Lars Frisenberg Jakobsen

+45 3080 7854
lfj@le34.dk

Projekt: 2204416
Dokument: D22-240301

23-05-2022

Servitutrederegørelse vedr. matr.nr. 8co Herstedøster By, Herstedøster

Denne redegørelse er udarbejdet med henblik på at få et overblik over servitutter lyst på ejendomme Matr.nr. 8co Herstedøster By, Herstedøster.

Ballerup d. 10.6.2022

Christian Dahl Thellesen
Landinspektør

Nr.	Tinglysnings- dato	Servitut	Bemærkning	Vist på servitutplan	Påtaleberettiget
-----	-----------------------	----------	------------	-------------------------	------------------

Matr.nr. 8co Herstedøster By, Herstedøster

1	26.06.1964- 7930-09 Akt_9_K_255	Byplanvedtægt	Tinglyst byplanvedtægt. Omfanget af byplanvedtægten kan ses i bilaget.	Nej	Albertslund kommune.
2	23.09.1964- 12099-09 Akt_9_I_399	Dok om bygningernes form mv ikke til hinder for prioritering	Indeholder bestemmelser om bygningernes form, materiale og farve. Indeholder bestemmelser om hegn, herunder højde og materiale for henholdsvis hegn mod naboparceller eller andet	Nej	Bestyrelsen for ejerlauget og Herstedernes kommune, nu Albertslund kommune.

			areal samt vej. Ejendommen har hegnspligt mod eventuelle usolgte ejendommen samt offentlig park-, skov-, eller vejarealer. Generelt skal hegn være min. 2 m højt. Alle indføringer på grunden for lys og energi skal ske gennem jordkabler. Indeholder bestemmelser om bebyggelsesplan og censur, bl.a. skal bygninger, der opføres indenfor en afstand af 20 m fra ejendommens skel mod vej- eller pladsarealer placeres enten med facade eller gavl i byggelinjen.		
3	02.09.1969- 9292-09 Akt_9_H_651	Dok om skel mm, Vedr 8AA	Byggeretsligt skel mod matr.nr. 7bb skal respekteres af nuværende og efterfølgende ejere af matr.nr. 8aa Herstedøster By, Herstedøster. Skellet kan ses i bilaget.	Nej	Herstedernes kommune, nu Albertslund kommune.
4	22.12.1988- 10138-09 Akt_9_K_255	Dok om kollektivt varmemforsyningsanlæg	Ejendommen er pålagt tilslutningspligt til det kollektive varmemforsyningsanlæg, Kraftvarmemforsyning af Herstedøster Industricentrum.	Nej	Albertslund kommune.
5	23.03.2011- 1002388279 Hovedakt_9_L_537	Deklaration	Der etableres en transformerstation med tilbehør, og der fremføres det dertil nødvendige kabelanlæg. Ejer forpligter sig til at opretholde et friareal omkring anlægget på 1,5 m, målt fra anlæggets vægge. Arealet over transformerstationen skal holdes frit, og adgangsvejen må ikke forsnævres. Når anlægget over jord ikke længere bruges, kan lodsejeren anmode DONG Energy, om at aflyse deklARATIONEN og fjerne anlægget. Placering af transformerstation og kabler kan ses i bilaget.	Nej	DONG Energy, nu Ørsted A/S.
6	20.11.2013- 1004969806 Hovedakt_9_L_537	Deklaration om varmeledninger i Albertslund Kommune	Indeholder bestemmelser om sikring og drift af varmeledninger. Varmeledninger skal respekteres og henligge uforstyrret. I et bælte på 2 m til hver side målt fra den yderste begrænsning må der ikke opføres bebyggelse eller andre faste anlæg, der kan være til hinder eller skade for ledningsanlægget eller belastende for eftersyn og vedligehold. Placeringen af varmeledninger kan ses i bilaget.	Nej	Albertslund kommune.