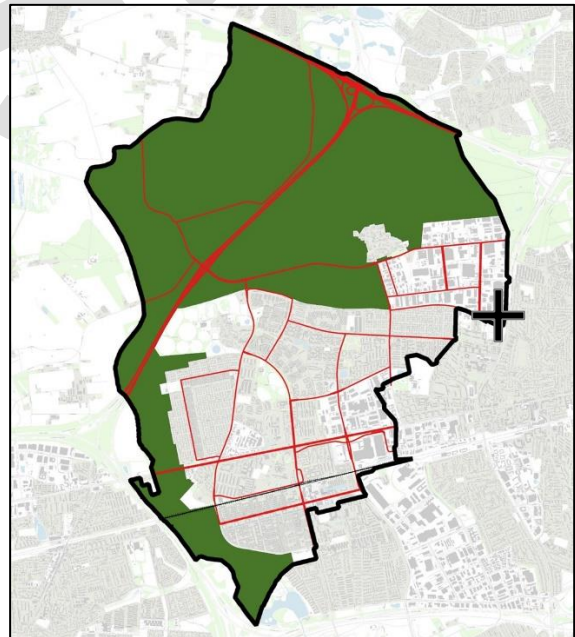




Forslag til Lokalplan 5.11

*Boliger og erhverv på Malervangen 1
11. april 2024*



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	4	Klimastrategi.....	27
Offentliggørelse.....	4	Handicappolitik.....	28
Høring.....	4	Afgørelse om miljøvurdering	
Hvad er en lokalplan.....	4	(miljøvurderingspligt - høring).....	28
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes.....	4	Bestemmelser	30
Miljøvurdering.....	4	§ 1 Lokalplanens formål.....	30
Høring og endelig vedtagelse.....	5	§ 2 Område og zonestatus.....	30
Offentliggørelse af den vedtagne lokalplan.....	5	§ 3 Anvendelse.....	30
Lokalplanens retsvirkninger.....	5	§ 4 Udstykning.....	30
Redegørelse	6	§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	30
Baggrund.....	6	§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	31
Lokalplanområdet.....	7	§ 7 Skiltning.....	34
Områdets afgrænsning, størrelse og		§ 8 Veje og stier.....	35
zonestatus.....	7	§ 9 Parkering.....	35
Nuværende anvendelse - delområde 1.....	8	§ 10 Ubebyggede arealer.....	36
Lokalplanområdets omgivelser -		§ 11 Regnvandshåndtering, klimatilpasning	
delområde 1.....	8	og skybrudssikring.....	39
Lokalplanens formål.....	8	§ 12 Belysning.....	40
Lokalplanens indhold.....	9	§ 13 Miljøforhold.....	40
Teknisk forsyning i lokalplanområdet.....	22	§ 14 Tekniske anlæg, ledningsanlæg og	
Affaldshåndtering.....	22	fjernvarme.....	41
Varmeforsyning.....	23	§ 15 Grundejerforening.....	42
Vandforsyning.....	23	§ 16 Forudsætninger for ibrugtagning.....	42
Spildevand og overfladevand.....	23	§ 17 Ophævelse af lokalplan og private	
Klimatilpasning og skybrudssikring.....	23	byggeservitutter.....	43
Eksisterende rør- og ledninger.....	24	§ 18 Midlertidige retsvirkninger.....	43
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	24	Bilagsfortegnelse	44
Jordforureningsloven.....	24	Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplan- og	
Naturbeskyttelse.....	25	delområdeafgrænsning.....	45
Artsfredningsbekendtgørelsen.....	25	Kortbilag 2: Byggefelter.....	46
Museumsloven.....	25	Kortbilag 3: Kantzoner, fri- og opholdsareal.....	47
Grundvandsbeskyttelse.....	25	Kortbilag 4: Vejadgang, forbindelser og	
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning).....	25	parkering.....	48
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	26	Kortbilag 5: Illustrationsplan.....	49
Fingerplan 2019.....	26	Kortbilag 6: Udformning af tagetage.....	50
Kommuneplan 2022 - 2034.....	26	Kortbilag 7: Afgrænsning af	
Planstrategi 2020.....	27	grundejerforening.....	51
Masterplan for Hersted.....	27	Bilag 1A: Form og udtryk.....	52
Eksisterende lokalplan.....	27	Bilag 1B: Principper for farvesætning.....	53
Servitutter.....	27	Bilag 1C: Facadematerialer.....	54
Belysningsplan.....	27	Bilag 1D: Facadematerialer.....	55
		Bilag 1E: Facadedetaljer.....	56

Bilag 2A: Facadeopstalter mod gaden.....	57	Bilag 4C: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg	68
Bilag 2B: Facadeopstalter mod gården	58	Bilag 5: Skyggediagrammer	74
Bilag 2C: Facadeopstalter Bygning C	59	Bilag 6: Servitutredegørelse	75
Bilag 3A: Ydre kantzone AA.....	60	Bilag 7A: Eksisterende beplantning - kirsebærtræer	76
Bilag 3B: Ydre kantzone BB.....	61	Bilag 7B: Eksisterende beplantning - trærækker.....	77
Bilag 3C: Ydre kantzone CC.....	62		
Bilag 3D: Referencer - kantzoner og gårdrum.....	63		
Bilag 3E: Referencer - tagterrasser.....	64		
Bilag 3F: Referencer - støjafskærmende elementer.....	65		
Bilag 4A: Delområde 3 - principper for indretning af Smedeland	66		
Bilag 4B: Delområde 3 - eksempler på indretning af Smedeland	67		

FORSLAG

Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 5.11 område, fremlægges til høring i perioden uge 21 til 28, 2024. Forslag til lokalplan 5.11 område 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 en ny lokalplan, skal forslaget i ny høring.

Høring

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

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. 1 ([LBK nr. 4 af 03/01/2023](#)), og der er således gennemført en miljøvurdering af lokalplanen, hvilket

fremgår af Miljørapporten, som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.

Høring og endelig vedtagelse

Efter endt høring vurderer kommunalbestyrelsen, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre forslaget. Kommunalbestyrelsen kan vedtage mindre ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at foretage omfattende ændringer af lokalplanforslaget, så det reelt er en ny lokalplan, skal forslaget udsendes i ny høring.

Offentliggørelse af den vedtagne lokalplan

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

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den enkelte ejendom fortsætte som hidtil.

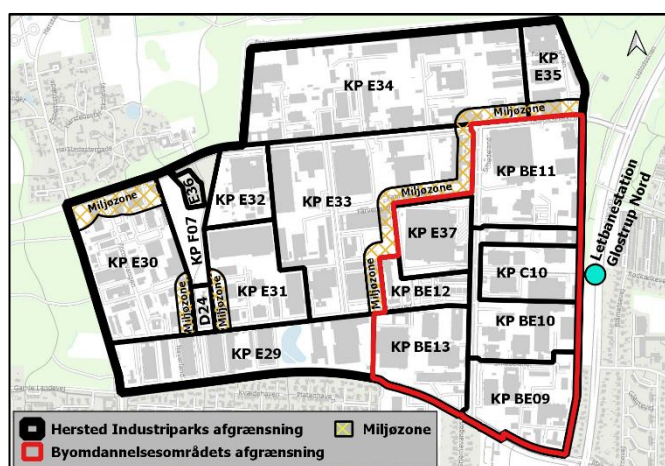
Forslag

Redegørelse

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog tirsdag den 12. maj 2020 ”[Masterplan Hersted 2045](#)”, der sætter visionerne for byomdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv.

[Kommuneplan 2022 – 2034](#) udpeger den østlige del af Hersted Industripark til et byomdannelsesområde med blandede byfunktioner jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 og § 11 b, stk. 1, nr. 6, og sætter således de overordnede juridiske rammer herfor.



Figur.1: Den østlige del af Hersted Industripark er udpeget til et byomdannelsesområde i [Kommuneplan 2022 - 2034](#).

Dette udpeget byomdannelsesområde er stort set sammenfaldende med det stationsnære kerneområde til den kommende letbanestation Glostrup Nord - Hersted, og [Kommuneplan 2022 – 2034](#) giver i dette område mulighed for at opføre bebyggelse med høje bebyggelsesprocenter.

[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 modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

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. 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 der fortsat er de virksomheder til stede i omdannelsesområdet, som ønsker at blive der, og som kan tilpasse sig den nye arealanvendelse.

Albertslund Kommune har traditionelt været en meget funktionsopdelt by, hvor der enten er 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. Det fremgår blandt andet af [lovforslaget](#), at formålet med planlovsrevisionen var at give mulighed for at planlægge for områder med en blanding af boliger, service og forskellige former for erhverv for at skabe mangesidede anvendelser, i modsætning til en funktionsopdelt by, hvor boligområder, arbejdspladser og centrumfunktioner er placeret i adskilte områder.

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 målsætnings-dialog med de enkelte udviklere. Principperne reguleres endeligt i forbindelse med lokalplanlægningen af de konkrete projekter.

Malervangen 1 er et af flere konkrete projekter i Herstedes omdannelse, hvor bygherre ønsker at omdanne en eksisterende erhvervsgrund til en ny bebyggelse med mulighed for boliger og erhverv. Området ligger i en afstand af 500 – 600 meter fra den kommende letbane-station Glostrup Nord - Hersted, der forventes at åbne i år 2025.

Med denne lokalplan lægges der op til en byomdanning med stationsnærhed i forhold til den planlagte anvendelse samt overgang fra erhvervs- til et blandet bolig- og erhvervsområde med blandede byfunktioner, der samlet set vil betyde en mindre miljøbelastning end tilfældet er i dag.

Lokalplanområdet

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

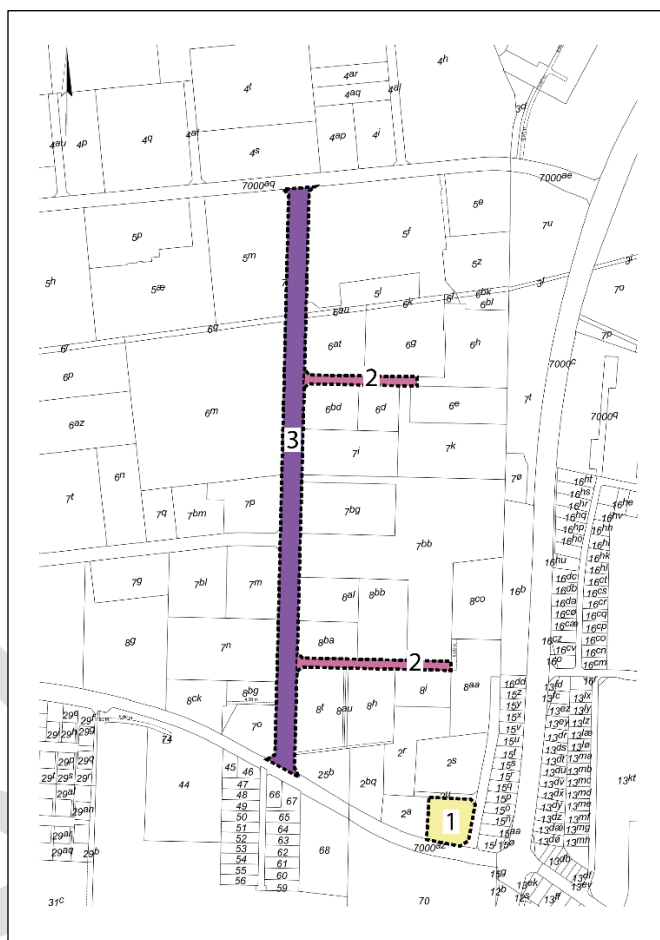
Området er beliggende i den østlige del af Hersted, og er inddelt i 3 delområder, se figur 2.

Delområde 1 afgrænses mod syd og øst og af henholdsvis de offentlige vej Gamle Landevej og Malervangen, mod nord af den private del af Malervangen og mod vest af en industrivirksomhed.

Delområde 2 udgøres af de to private fælles veje, der fører fra Smedeland ned til henholdsvis Smedeland 8A og Smedeland 32.

Delområde 3 omfatter den offentlige vej Smedeland.

Lokalplanområdet omfatter samlet set et areal på 42.037 m², hvoraf delområde 1 udgør 5.000 m², delområde 2 udgør 6.241 m² og delområde 3 udgør 30.796 m². Området udgøres af matrikelnumrene 2bp, 6i, 8av, 8cb og vejlitra 7000y Herstedøster By, Herstedøster. Området er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.



Figur 2: Lokalplanområdets afgrænsning med delområder.

Nuværende anvendelse - delområde 1

På grunden i delområde 1 er der i 1970 opført en kontorbygning med et registreret erhvervsareal på 2.785 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 74 %. Område 1 står i dag forladt og bærer tydeligt præg heraf.

Bygningen er opført i to etager. Foran bygningen er der et grønt areal, mens området bagved bygningen er udlagt til parkeringsplads, med indkørsel fra nord og øst ad Malervangen.

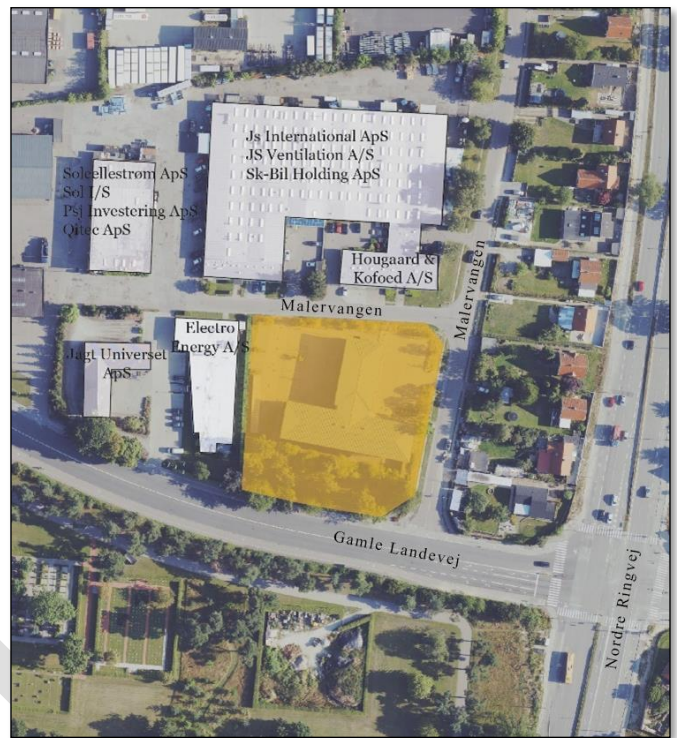
Lokalplanområdets omgivelser - delområde 1

Delområde 1 er beliggende i et eksisterende erhvervsområde med forskellige former for erhvervs- og industrivirksomheder. Den eksisterende bebyggelse på de tilgrænsende erhvervsejendomme er i dag præget af store flade volumener i 1-2 etager i en blanding af enkle betonfacader og karakteristiske gule murstensfacader. Delområdet grænser op til et parcelhuskvarter mellem den østlige side af Nordre Ringvej og Malervangen. Delområdet er dermed placeret ved overgangen fra boligområde til erhvervs- og industriområde.



Figur.3: Ejendommen i dag set fra nordøst.

Den offentlige vej Gamle Landevej grænser op til lokalplanens sydlige afgrænsning, hvilket medfører, at store dele af området er belastet af trafikstøj. Derudover er der støj fra de omkringliggende virksomheder og Nordre Ringvej.



Figur.4: Matrikel (gul markering) og omgivelser.

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

Indkørsel til delområde 1 sker i dag fra Malervangen, hvoraf den østlige del af vejen er offentlig vej og den vestlige del er privat vej.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at delområde 1 i fremtiden kan udvikles som blandet bolig og erhvervsområde med blandede byfunktioner.

Det er også et formål med lokalplanen at fastlægge omfanget og placeringen af bebyggelsen, så den opføres som karrébebyggelse rundt om et gårdrum og med grønne kantzoner langs bebyggelserne. Gårdrummet skal sikre, at områdets beboere får et fælles mødested med mulighed for ophold og legearealer.

Lokalplanen har ligeledes til formål at sikre bebyggelsens arkitektoniske træk. Det meste af bebyggelsen skal udformes med en tredeling i bund, midte og top og den øverste etage skal tilbagetrækkes fra facaden.

Endelig har lokalplanen til formål at sikre vej- og stiadgang ind og ud af området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i 3 delområder, som vist på figur 2.

Delområde 1

Delområde 1 kan anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse i bygningskroppe op til 6 etager med tilhørende fællesfaciliteter. Stueetagen mod vest langs Gamle Landevej kan udover boligformål anvendes til erhverv i form af serviceerhverv eller kundeorienteret serviceerhverv.

Området kan anvendes til parkering og adgang- og sti-forbindelser.

Området kan også anvendes til udendørs ophold, både i form af fælles og private opholds- og legearealer.

Fælles aktiviteter for borgere i Albertslund Kommune er en vigtig del af at være med i et fællesskab, og dette skal også understøttes for den enkelte bebyggelse. Derfor skal der sikres plads til fælles aktiviteter både uden-dørs og integreret indendørs i bebyggelsen.

Bebyggelsesprocent

Kommuneplanen angiver en bebyggelsesprocent på 150% for kommuneplanramme BE09 som helhed. Lokalplanen muliggør en bebyggelsesprocent på 175% i denne del af rammen, svarende til 8.750 m² etageareal, i overensstemmelse med Kommunalbestyrelsens beslutning ved igangsætning af lokalplanen den 13. december 2022.

Dertil rummer lokalplanforslaget en dispositionsmulighed på forøgelse af etagearealet med op til 165 m². Dette jf. [Kommuneplan 2022 - 2034](#)'s retningslinje 6.9, der giver mulighed for, at den specifikke bebyggelsesprocent i særlige tilfælde kan afviges begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

De særlige tilfælde omhandler dels et renovationsareal i stueetagen i det nordlige byggefelt, svarende til maksimalt 110 m² og en forøgelse af bebyggelsesprocenten med 2,2 %. Forvaltningen vurderer, at trafikale forhold

på de omliggende veje gør det uhensigtsmæssig at hente affald via udsugning af molokker. Af arkitektoniske, miljømæssige og funktionsmæssige vurderes et renovationsareal i stueetagen med minicontainere derfor at være en bedre løsning end placering i det åbne terræn.

Dispositionsmuligheden omhandler desuden et portareal i sydøsthjørnet af området, svarende til maksimalt 55 m² og en forøgelse af bebyggelsesprocenten med 1,1 %.

Forvaltningen vurderer, at der er særlige arkitektoniske hensyn i forhold til at etablere en åben port ud mod netop vejkrydset Gamle Landevej/Malervangen, fremfor en lukket facade, da det vil markere indgangen til Herstedes sydøstlige hjørne som en bydel med offentligt tilgængelige gårdrum.

Forøgelse af etagearealet med op til 165 m² er muliggjort med lokalplanforslaget, men kræver i praksis en dispensation hos byggemyndigheden.



Figur 5: Illustrationsplan for delområde 1.

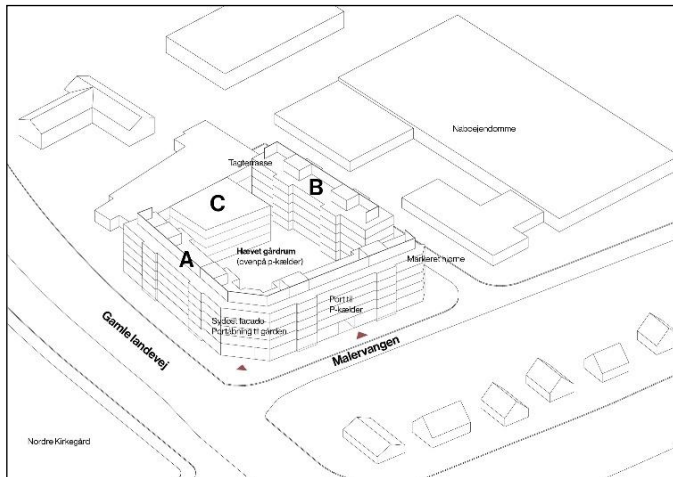
Bebyggelsens omfang og placering

I tråd med masterplanen for Hersted etableres bebyggelsen som en sammensat karré omkring et fælles hævet gårdrum. Bebyggelsen består af tre bygninger (A, B,

C) som omkranser det indre gårdrum og fremstår som en karré.

Der udlægges 3 principielle byggefelt, inden for hvilke bebyggelse kan opføres. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning, drivhus/orangeri, elevator/trappehuse og lignende.

Bebyggelsen inden for byggefeltene udgøres af 3 boligbebyggelser (A, B og C), se nedenstående figur 6.



Figur 6: Form og udtryk

Bygning A kan opføres i op til 6 etager, hvor den 6. etage er tagterrasse.

Bygning B kan opføres i op til 6 etager, hvor den 6. etage er tagterrasse.

Bygning B separeres fra bygning A, så der skabes en passage der giver adgang til gårdrummet.

Bygning C kan opføres i op til 4 etager og separeres fra bygning A og B med adgang til gårdrummet på begge sider af bygningen.

De maksimale etageantal og højder for byggeriet er følgende:

Bygning A: 6 etager, 24 meter

Bygning B: 6 etager, 24 meter

Bygning C: 4 etager, 16 meter

Højder er målt fra bebyggelsens kote 0, der defineres som en fast kote (kt. 23.70, DVR 90).

Bygning A mod Gamle Landevej og Malervangen Øst har karréens karakteristiske udformning, der beskytter det grønne gårdrum mod støj og vind.

Hjørnet af bygning A markeres med en åben port, der kommer til at fungere som en ankomst til gårdrummet fra sydøst. Hjørnet får en skrå afskæring, der bringer den sydøstvendte orientering i spil som et solfyldt, offentligt ankomstråde.

Der etableres ankomst til gårdrummet mod nord mellem bygning A og længen mod nord, bygning B. Åbningsen i bebyggelsen skaber forbindelse i retning mod letbanestationen Glostrup Nord - Hersted. Karréen afsluttes af en lavere bygning mod vest, bygning C, der med sin lavere højde sikrer sol fra vest i gårdrummet.

Alle opgange i bygning A og B udføres som gennemgående opgange således, at der er mulighed for adgang til boligerne både inde fra gården og fra ydersiderne. I Bygning C er der kun adgang fra gårdrummet.

DGNB guldcertificering

Bygherre stiller efter en DGNB guldcertificering af bebyggelsen, der sikrer et både energimæssigt, miljømæssigt og socialt bæredygtigt byggeri.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Med reference til Herstedts karakter med forskellige bygningstyper med løbende tilføjelser og materialer udformes bebyggelsen som en sammensat karré med varierende højder og størrelser og med simple variationer. Facader skal generelt fremstå med en righoldighed i detaljer, både i den store og lille skala.

Bebyggelsens facadeudformning og materialer

Bygningens facader opføres med røde klinker i tegl i basen og enten klinker i tegl, skærmtegl eller keramiske plader i de overliggende etager, i farven enten rød eller grå.

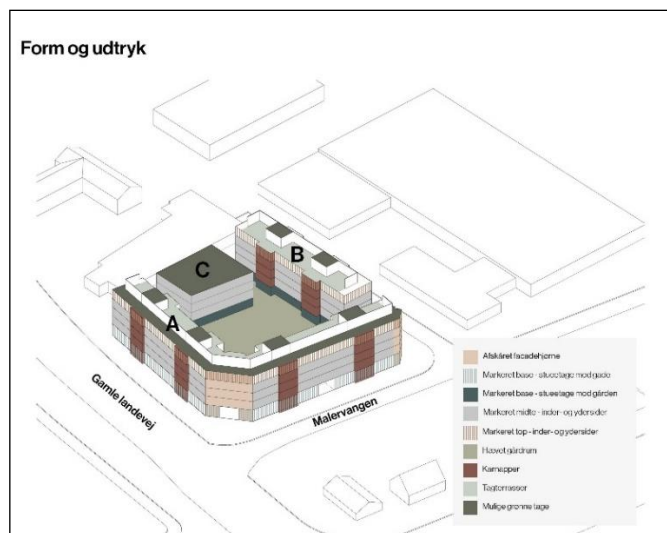
Bebyggelser med mere end 4 etager udføres med en tredeling i facaden (bund, midte og top) for at skabe et vandret spil i facaden, som får den til at fremstå levende. Den visuelle tredeling skal frembringes gennem variation i facadematerialer og/eller farve, - teksturer eller taktskifte. Bygning C har mulighed for at adskille sig fra Bygning A og B ved at ikke at blive udformet med en

tredeleveling. Dog skal alle tre byggefelter fremstå med samme farve og materiale i basen for at skabe en sammenhæng.

Alle opgange vil fra gaderne markeres med karnapper, der går fra terræn til bygningens tag og vil give forskydninger og variation i facaden. Formålet er at sikre, at gaderummene opleves interessante at bevæge sig igennem.

Bebyggelsen kommer på denne måde til at opleves som en sammensat karré omkring et fælles gårdrum, med et udtryk som forbinder bygningerne med hinanden.

Top og base i form af stueetage og tagetage markeres, så bygninger både lander på jorden og afsluttes i toppen. For facaderne mod gaden er det med til at skabe et vandret motiv og en balanceret proportionering.



Figur 7: Principskitse – Bebyggelsens arkitektoniske greb

Basen kan markeres med murværksdetaljer og kan begrønnes for at skabe en relation til hhv. det grønne gårdrum og de grønne kantzoner.

Markering af toppen kan være i form af et materialeskifte, farveskifte, taktskifte, eller et teksturskifte.

Bebyggelsen afsluttes øverst med tagterrasser på 6. etage (5. sal), med mindre trappehuse og støjskærme (max 3 meter høje), der sammen med tagterrassens begrønning får etagen til at fremstå med et skulpturelt udtryk, der giver denne etage et særligt udtryk, som adskiller sig fra resten af bygningen.

Trappehuse, støjskærme og andre tekniske installationer trækkes tilbage fra facaden for at reducere skygger og for at få bebyggelsen til at fremstå mindre markant i gadebilledet.

Trappehuse og støjskærm markeres med et farveskift og kan beplantes for at give tagetagen et lettere udtryk mod himlen.

Tagfladen udføres som flade tage eller som tagterrasse. Flade tage kan udføres som grønne tage.



Figur 8: Taglandskab

Vinduer, indgange og altaner

Bygningernes facader skal opleves symmetriske og have et vertikalt udtryk. Derfor skal vinduer og døre placeres ovenover hinanden og med en afstand, der sikrer, at byggeriets primære materiale består af teglmaterialer. Ligeledes skal vinduer være højere end de er brede, for at understøtte de vertikale bånd.

Vinduer og opgangsdøre i basen markeres med en tydelig detaljering i murværket. Det kan være en reces eller fremspring i murværk, en indramning, farve- eller materialeskifte eller lignende.

Hensigten med dette er at skabe en interessant stueetage i øjenhøjde, og gøre det interessant at færdes langs bebyggelsen.

Lokalplanen fastlægger, at der til hver bolig skal etableres enten terrasser eller altaner. Lokalplanen fastlægger, hvor store altaner og terrasser skal være.

Altaner skal i deres helhed fremstå i samme farve for at understøtte give bygningsfacaderne et roligt udtryk uden for mange farveskift. Der kan dog være behov for at supplere altaners værn med glas for at afskærme for støj.

Fælles indendørs arealer

I henhold til *Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1*, skal der etableres indendørs fællesarealer svarende til minimum 1 % af etagearealet, dog minimum 150 m².

Sekundær bebyggelse

Sekundære bygninger som drivhus/orangeri, trappe/elevatorhus og lignende, skal fremstå med trælistebeklædning, glas og/eller tegl. Sekundære bygninger kan have tage i glas eller grønne tage, så de også set fra oven, bidrager med en visuel kontakt til gårdrummet.

Veje og stier

Biler har adgang til bebyggelsen via nedkørsel til p-kælder fra Malervangen Øst, samt via overkørsler ved Malervangen Vest, til handicapparkering på terræn.

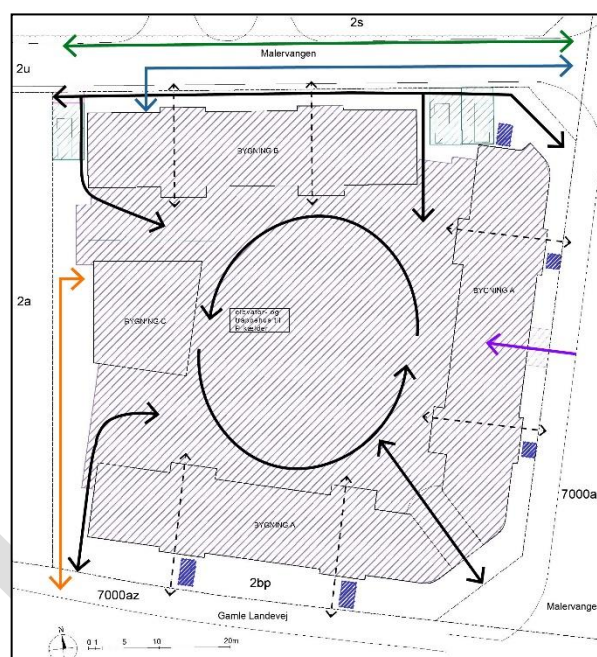
Renovationsafhentning afvikles på nordsiden af bebyggelsen via Malervangen Vest. Der er niveaufri adgang mellem gade og renovationsarealerne.

Bløde trafikanter har adgang til bebyggelsens ydre opgange via Gamle Landevej og Malervangen Øst i form af fortove. Malervangen Vest har hverken fortov eller cykelsti. Langs Malervangen Vest anlægges der derfor en stiforbindelse der forbinder den nordlige bebyggelse med Malervangen Øst. Der planlægges anlæg af cykelsti og nyt fortov på Malervangen Øst i 2024. Gamle Landevej har både fortov og cykelsti.

Bløde trafikanter har adgang til bebyggelsens gårdrum via tre åbninger i bebyggelsen med trapper, samt én åbning med rampe.

Bløde trafikanter har adgang til p-kælder via elevator i gårdrummet, samt via ved nedkørsel til p-kælder. Der er

derudover mulighed for at etablere en cykelrampe i den vestlige del af området.



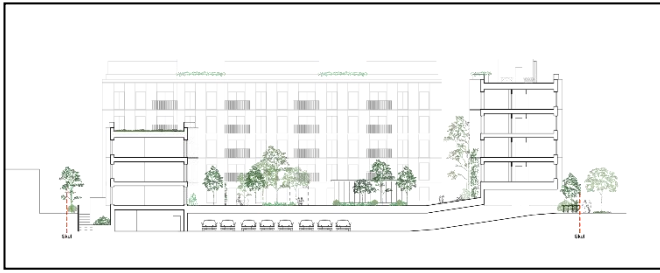
Figur 9: Forbindelser og adgang til lokalplanområdet

Bilparkering

Ifølge [Kommuneplan 2022 – 2034](#)'s retningslinje 7 er parkeringsnormen for biler minimum 1,5 pr. bolig ved etagebebyggelse. I det stationsnære kerneområde kan parkeringsnormen for biler reduceres med 50 %.

Idet lokalplanområdet ligger under 600 meter fra den kommende letbanestation og således inden for det stationsnære kerneområde, kan parkeringsnormen således reduceres til minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig.

For at give plads til opholdsarealer og beplantning på terræn håndteres næsten al parkering i delvist nedgravede parkeringskælder med adgang fra *Malervangen Øst* gennem en portåbning. Parkeringskælderens ligger således under det hævede gårdrum og karréen, hvor adgangen for bløde trafikanter sker via en centralt placeret elevator samt fra boligopgange.



Figur 10: Snit gennem bebyggelsen med parkeringskælder under det hævede gårdrum

Handicapparkering er placeret i parkeringskælderens med undtagelse af handicapbusparkering, der varetages på terræn.

Cykelparkering

Ifølge [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 anlægges efter behov.

Cykelparkeringen placeres under hensyn til naturlige bevægelseslinjer og nærhed til indgange. I den udstrækning indretningen af de grønne kantzoner tillader det, placeres der cykelparkering langs de ydre facader samt ved enkelte opgange. Der vil ligeledes være cykelparkeringsområder i parkeringskælderens.

Minimum halvdelen af cykelparkeringspladserne skal være overdækket enten i form af overdækket cykelparkering på terræn eller ved parkering i kælder, da det vil mindske slid på cyklerne og derigennem øge brugen af cykelparkering. Derfor varetages størstedelen af cykelparkeringen i kælder.

Ubebyggede arealer, landskab og beplantning

Fælles udendørs opholdsarealer

Der skal etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet. De fælles opholdsarealer er let tilgængelige med direkte adgang fra den enkelte bolig eller opgang.

Det samlende gårdrum udgør størstedelen af de fælles udendørs opholdsarealer og suppleres af en grøn tagterrasse, der er placeret ovenpå 5. sal af Bygning A og Bygning B.

Gårdrummet er inddelt i flere zoner, som med sin varierede beplantning og øvrige udformning opfordrer til leg og aktivitet, men også til rolige stunder i fredelige, grønne omgivelser. Gårdrummet er friholdt for biler, cykelparkering, renovation og lignende arealer der ikke inviterer til ophold og fællesskaber, for at skabe større, sammenhængende og trygge grønne områder til ophold og leg.

Nyttehaver kan placeres i gårdrummet til fri afbenyttelse for alle beboerne. Et drivhus/orangeri i gården kan fungere som en blanding af dyrkningshaver med en dobbeltfunktion som mødested til kortvarigt ophold, ligesom det spiselige landskab også kan være med til at styrke fællesskaber på tværs af bebyggelsen.

I gårdrummet etableres der træer og pletvise græs/urteplænearealer, samt forskellige andre typer beplantning hvilket dels sikrer en variation i blomstringen og udtrykket hen over året, og dels muliggør forskellige typer af aktiviteter i form af leg og/eller fysisk aktivitet samt længerevarende ophold.

En del af beplantningen i gårdrummet etableres nær gårdrumsåbningerne for at afskærme for vindgener.

Evt. fældede træer og belægning der findes i anlægget i dag kan indarbejdes i gårdrummet som nye belægnings eller aktivitetsredskaber, som bidrager til et mere bæredygtigt gårdrum.

De indre kantzoner mod gårdrummet udføres med plantefelter i varierende dybder, der sikrer et tydeligt grønt og frodigt præg i overgangen mellem de private terrasser og det fælles gårdrum.

De private terrasser mødes af varierende grønne bede i en højde og tæthed, der dels skal medvirke en privathed og dels give oplevelsen af at få naturen trukket ind i stuen. Trædesten eller mindre stisystemer vil fysisk forbinde boligerne til gården og invitere beboerne ud i det fælles anlæg.

Tagterrasser til fælles opholdsarealer beplantes delvist af forskellige typer af beplantning der afspejler årscyklus. Beplantningen vil skabe læ og liv omkring opholdsarealerne. Derudover kan nyttehaver etableres på tagterrasserne for at understøtte fællesskaber for

beboerne. Indrettes tagterrasserne med elementer til ophold.

Udformningen af støjskærmen og trappehusende på tagterrasser skaber mulighed for læ for vindgener, ophold og siddepladser.

Private udendørs opholdsarealer

Lokalplanen fastlægger, at alle boliger skal have private opholdsarealer i form af altaner, terrasser eller haver. Private opholdsarealer skal som minimum have følgende størrelse i forhold til boligens størrelse:

- Boligstørrelse på 45 – 54 m² skal det private opholdsareal minimum være på 3,5 m²
- Boligstørrelse på 55 – 79 m² skal det private opholdsareal minimum være på 4,5 m²
- Boligstørrelse på 80 m² og derover skal det private opholdsareal minimum være på 6,0 m²

Formålet med størrelserne er at der skal være plads til boligens beboere samt at aleneboende har plads til en gæst.

For at skabe private udendørs opholdsarealer etableres der private mindre haver/terrasser til bebyggelsens stueetager samt altaner til de øvrige lejligheder ind mod det grønne gårdrum, som er afskærmet for støj. Der er derudover mulighed for at etablere tagterrasser på bygning C, som enten kan anvendes til privat eller fælles brug.

Ydre kantzoner

Bebyggelsen omkranses af en overvejende grøn kantzone med træer og andre forskellige beplantningstyper, som skal fungere som en behagelig overgangszone mellem vej/trafik og ankomst til boligen.

De ydre kantzoner mod *Malervangen* og *Gamle Landevej* er minimum 3-5 meter brede, afhængigt af orienteringen i forhold til eftermiddags- og aftensolen.

De ydre kantzoner indrettes overvejende med beplantning, og delvist til cykelparkering og adgangsarealer. Beplantning er prioriteret højere end cykelparkering for at sikre et grønt udtryk. Dette hænger også sammen

med en god tilgængelighed for cyklister til parkeringskælderens.

Ud mod Gamle Landevej skal der etableres hævede terrasser ved bygning A's stueetage.

I den vestlige del af området kan der etableres adgang til p-kælder for cykler i form af en rampe.

Ud mod krydset Gamle Landevej/Malervangen skabes der en pladsdannelse i forbindelse med det afskårne hjørne og porten til gårdrummet. Dette kan markeres med en særlig belægning.

Bevaret beplantning

Der er i lokalplanen udpeget to kirsebærtræer som skal bevares og kun må fældes med kommunalbestyrelsens tilladelse. Disse to træer er udpeget og bevares pga. deres gode sundhed, størrelse, herlighedsværdi, kulturværdi og biologiske værdi for dyr og insekter. Derudover bevares de fordi det er muligt at udbygge lokalplanområdet uden at fælde dem.

I lokalplanen bevares der ydermere et landskabeligt udtryk af træerækker i de ydre kantzoner langs de omliggende veje. Træerne langs vejene skal enten bevares eller erstattes af nye træer af minimum 5 meters højde, bestående af hjemmehørende arter, således at det eksisterende udtryk bevares. Dermed leves der op til den tidligere byplanvedtægt for området og til intentionen om Hersted som en 'industripark' og som et værdifuldt kulturmiljø jf. Kommuneplan 2022 - 2034.

Beplantning og biodiversitet

Som beskrevet i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) er det kommunens ambition at sikre biodiversitet lokalt. I lokalplanen understøttes dette dels ved at bestemme en høj grad beplantning og af forskellige typer på friarealerne og på tagterrasserne, og dels ved at bestemme at minimum 90% af beplantningen inden for området skal bestå af hjemmehørende arter. Her kan der tages udgangspunkt i Albertslund Kommunes plantekatalog med hjemmehørende arter.

Fuglehuse og insekthoteller kan yderligere være med til at understøtte og tydeliggøre biodiversiteten.

Udover at bidrage til en øget biodiversitet så har beplantningen i området generelt til formål, at bidrage til

at skabe en øget trivsel og herlighedsværdi for bebyggelsens beboere.

En del af beplantningen placeres ved gårdrumsåbningerne og langs de ydre kantzoner for at afskærme for vindgener.

Af biodiversitets- og klimahensyn skal tage på sekundære bygninger udføres som grønne tage – undtaget sekundære bygninger, såsom drivhuse/orangeri eller lignende, hvor glastage er bedre egnede for at lade solen trænge ind til planter og mennesker.

Grønne tage skal udføres fx som sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter, og må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

Støjafskærmning

Støjafskærmning vil kun blive etableret i det omfang, hvor den øvrige udvikling i området ikke har dæmpet trafikstøjen, og hvor det ikke er muligt at indgå aftale med virksomheder om at sænke støjen ved kilden eller ved ændret aktivitet, som resulterer i mindre støjledning.

Støjafskærmning på terræn er muligt i skel mod vest med en væg i op til 2,2 m, ved gårdrumsåbningen i nordøst hjørnet med en glasvæg, rundt om terrasser med støjhegn. Alt støjafskærmning på terræn skal fremstå beplantet.

Støjafskærmning på altaner og terrasser er muligt ved at supplere værn med glas. Altaner kan hvis nødvendigt inddækkes helt. Derudover kan der opsættes en støj-skærm på tagterrasser i op til 3 m, som kan beplantes.

LAR – Lokal afledning af regnvand

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

Det er ikke tilladt at foretage aktiv nedsivning i Hersted Industripark blandt andet på grund af forureninger. Kun passiv nedsivning er tilladt.

Hverdagsregnen og ekstremregnen håndteres ved at etablere flere mindre lavninger og grøfter på matriklen. Det nødvendige forsinkelsesvolumen er min. 140 m³, bestående af hhv. 28 m³ hverdagsregn og 112 m³ vand ved en 100-årshændelse på 50 mm. Den afskærende

ledningskapacitet er 27,5 l/s fra matriklen, hvorfor løsningen skal etableres med en vandbremse på 27,5 l/s, og kobles til regnvandsledningen i Gamle Landevej. Anlægges der sedumtag på trappeskaktene (8 x 30 m²) og drivhuset/orangeriet (100 m²), i alt 340 m², med en afløbskoefficient på 0,8 /10/, vil det totale reducerede areal være 3.089 m². Dette vil reducere bassinstørrelsen med 1 m³, altså til 27 m³.

På baggrund af skybrudsanalysen forventes eksisterende strømningsveje ud af projektområdet ikke at give yderligere udfordringer med oversvømmelser op- eller nedstrøms efter planområdets udvikling. Det forventes, at der efter planområdets udvikling ikke vil være mærkbare strømningsveje ud af området op til en 417 års hændelse, grundet sammenlagt opstuvningsvolumen med udledning til regnvandskloak.

Trafikstøj

Støjeregninger viser, at lokalplanområdet forventes at være støjbelastet af trafikstøj fra *Nordre Ringvej* og *Gamle Landevej*, der løber henholdsvis øst og syd for lokalplanområdet.

Dette betyder, at der skal iværksættes en række tiltag for at skærme opholdsarealer, boliger og erhverv mod støj fra vejene.

Facader

Beregninger af støj fra veje viser, at en række bygningsfacader kan forventes støjniveauer højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på $L_{den} = 58$ dB. Dette gælder særligt facader der vender ud mod de omliggende veje, men også den sydvendte facade i gårdrummet, samt den sydvendte gavl i byggefelt C.

Der skal således anvendes lydvinduer og støjdæpende ventilationsvinduer e.l. på støjbelastede facader. På de fleste facaderne ind mod gården kan anvendes almindelige vinduer.

De mest støjbelastede facader er syd- og øst-facaden mod Gamle landevej/Malervangen, hvor det vurderes at støjniveauet ligger på ca. 63 dB. Støjniveauet ligger på et niveau, hvor der findes tekniske løsninger, som hulrumsudfyldning, til at dæmpe støjen i facaden yderligere så de indendørs støjgrænser overholdes i boligerne jf. reglerne om huludfyldning.

Private opholdsarealer

Alle private opholdsarealer i direkte tilknytning til boliger i form af terrasser/haver på terræn kan overholde de vejledende grænseværdier – vist med lysegrøn på nedenstående figur 11. Der kan muligvis være en lille overskridelse ved terrasserne/haver i sydøsthjørnet af gårdrummet. Her kan portåbningen i sydøsthjørnet monteres med lydabsorberende materiale som træbeton e.l. i loftet og/eller vægge, som afskærmning. Alternativt kan porten gøres smallere.

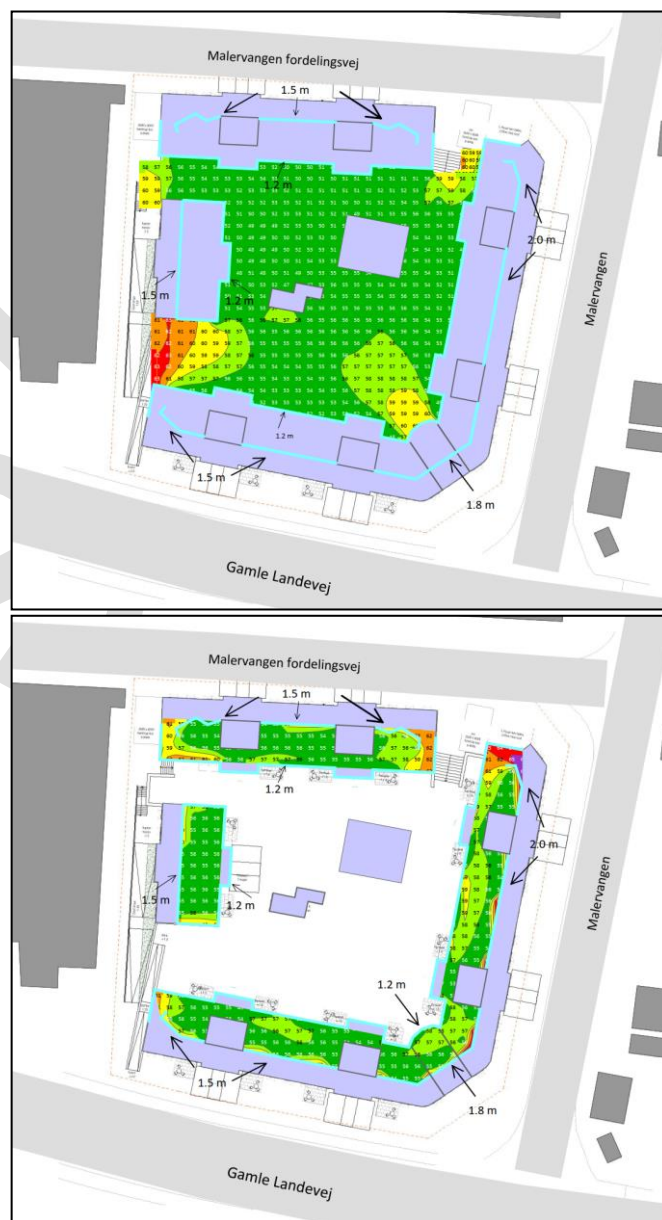
Såfremt der måles støj som er højere end grænseværdierne kan tagterrasser og altaner også afskærmes af glasværn, altaner kan inddækkes helt, og haver/terrasser på terræn kan afskærmes af støjhegn rundt om terrassen.



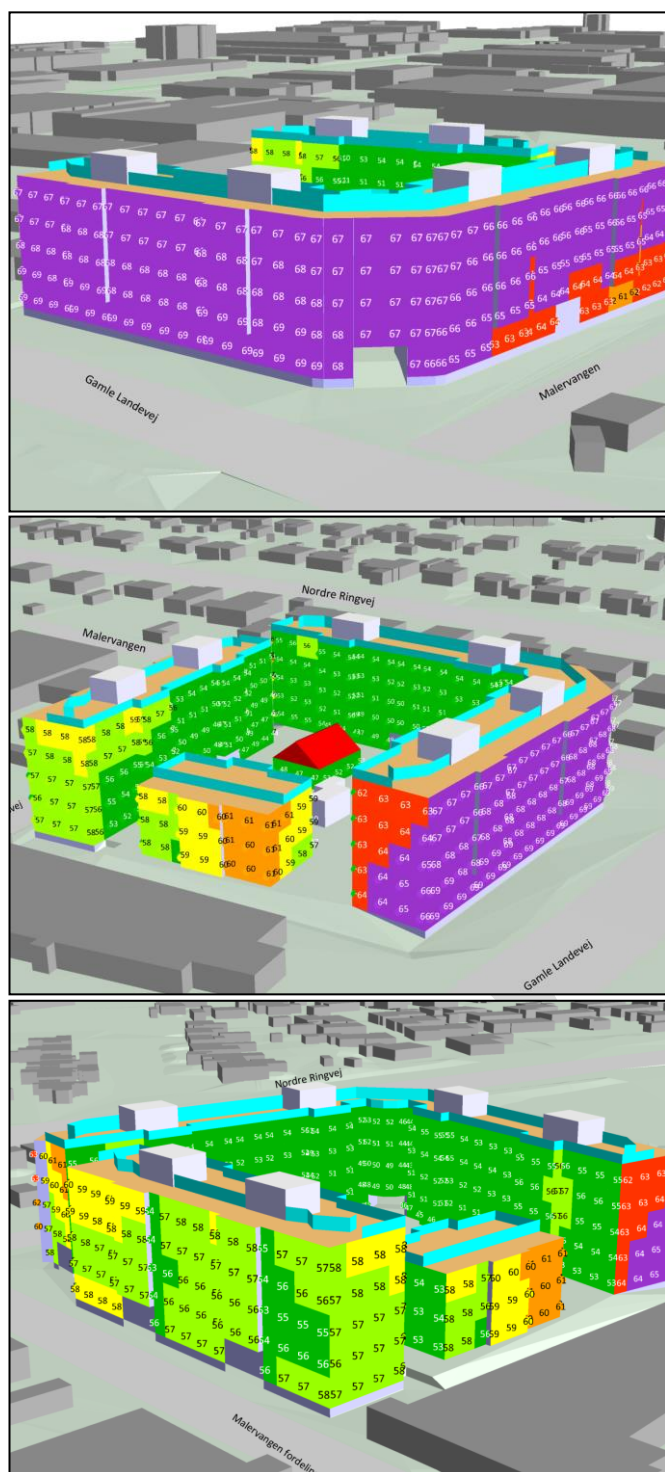
Figur 11. Oversigt over principiel placering af private og fælles opholdsarealer.

Fælles opholdsarealer

Størstedelen af de fælles opholdsarealer overholder de vejledende grænseværdier. Dog er der overskridelser ved gårdumsåbningerne og i yderområderne af tagterrasserne. Huludfyldningsreglen skal derfor anvendes for trafikstøj for at disse arealer kan anvendes til fælles opholdsreal.



Figur 12: Fremtidig vejtrafikstøj beregnet 1,5 meter over terræn og tagterrasser.



Figur 13: Fremtidig vejtrafikstøj beregnet på facader

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. 26 og 29.

Af planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 fremgår det, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller i områder for blandede byfunktioner.

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 er udtryk for 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).

Lokalplanen ligger i et eksisterende byområde og har til formål at udlægge området til blandede byfunktioner og derved sikre, at erhverv og boliger kan blandes, hvorved der kan skabes et mangfoldigt og integrerende byområde.

Lokalplanens boliger skal derfor orienteres, således der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod den støjbelastede facade. Samtidig skal nedenstående støjgrænser overholdes (L_{den} (day-evening-night) dB(A)):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 dB(A)
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 dB(A)

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 på 58 dB(A) er de private opholdsarealer.

Lokalplanen fastsætter endvidere bindende bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.

Virksomhedsstøj

Kommuneplanen udlægger området til et byomdannelsesområde med mulighed for blandede byfunktioner, dvs. bolig og erhverv.

I forbindelse med den ændrede anvendelse af området, er der to sæt støjlempelsesregler, der kan komme i spil: byomdannelsesreglen og huludfyldningsreglen.

Man kan ikke både bruge byomdannelsesreglen og huludfyldningsreglen for virksomhedsstøj for den enkelte virksomhed. Det er dog tilladt at bruge den ene regel for én virksomhed og den anden regel for en anden virksomhed. Huludfyldningsreglen kan desuden anvendes for trafikstøj.

Byomdannelse

Et byomdannelsesområde er et område, som er udpeget i en kommuneplan, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter 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, således at der kan sættes gang i en gradvis omdannelse af området til støjfølsom anvendelse.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder			
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
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: [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984](#): "Ekstern støj fra virksomheder".

Figur 14: 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 undtagelsesvis 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.

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, således at 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 støjulemper, jf. 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.

Miljøpåvirkning fra virksomheder i nærområdet

Der er foretaget vurdering og beregning af støjende aktiviteter fra nærliggende virksomheder i området.

Undersøgelsen omfatter støj fra de omliggende virksomheder, der ligger omkring projektområdet, dvs. JS Ventilation, Hougaard og Koefoed, TJ Bjergning, Jagtuniverset, og Electro Energy A/S. Mod nord af projektområdet ligger også en mindre virksomhed, QiTec, som har færre medarbejdere og mere begrænset drift i forhold til de ovennævnte virksomheder, og er derfor vurderet at have ubetydeligt bidrag til støjniveauerne i projektområdet.

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

JS Ventilation (Malervangen 9)

JS Ventilation har VVS- og blikkenslagerforretninger. De væsentlige støjklender fra virksomheden består af følgende:

- Lastbilkørsel
- Lastbil, der aflæsser med egen kran
- Udendørs kørsel med gasdrevet gaffeltruck ved varelevering
- Udsugninger
- Personbilkørsel

Aktiviteterne er forudsat at foregå i dagsperioden mellem kl. 7-18.

Det vurderes at støj fra virksomheden ikke indeholder tydeligt hørbare impulser eller toner, når man lytter til den fra lokalplanområdet.

Støjgrænseværdierne i lokalplanområdet er overholdt alle tider af døgnet.

Hougaard og Koefoed (Malervangen 11)

Hougaard og Koefoed fremstiller metalkonstruktioner og dele heraf. De væsentlige støjklender fra virksomheden består af følgende:

- Punktudsug ved drejebænk
- Boremaskiner
- Svejseanlæg
- Udsugninger
- Lastbilkørsel
- Udendørs kørsel med gasdrevet gaffeltruck ved varelevering
- Personbilkørsel

Aktiviteter foregår typisk hverdag kl. 6-15.

Det vurderes at disse støjklender fra virksomheden ikke indeholder tydeligt hørbare impulser eller toner, når man lytter til den fra lokalplanområdet.

På private opholdsarealer er grænseværdierne overholdt de fleste steder, men overskredet enkelte steder om natten. Ved brug af byomdannelsesreglen vil udfordringen blive løst.

Ved brug af huludfyldningsreglen skal støjen dæmpes inden for lokalplanområdet ved at opsætte en støjskærm ved gårdumsåbningen i nordøst hjørnet, og/eller ved at afskærme altaner og haver i direkte tilknytning til boligerne.

På fælles opholdsarealer er grænseværdierne overholdt de fleste steder, men overskredet enkelte steder om natten. Selv ved brug af byomdannelsesreglen vil der muligvis stadigvæk være en lille overskridelse. I så fald skal støjen dæmpes inden for lokalplanområdet ved at opsætte en støjskærm ved gårdumsåbningen i nordøst hjørnet, samt evt. ved at afskærme fælles tagterrasser.

Alternativt kan huludfyldningsreglen anvendes. I så fald kan støjoverskridelsen på dele af de fælles opholdsarealer om natten tillades, da arealerne ikke er i direkte tilknytning til boligerne.

På facader er grænseværdierne overholdt i dag- og aftenperiode. I natperioden er grænseværdien overskredet. En aftale med virksomheden og anvendelse af byomdannelsesreglen kan dæmpe støjen.

Alternativt kan huludfyldningsreglen anvendes. I så fald skal sikres krav til indendørs støjniveauer med lydvinduer og tilstrækkelig isolering af facaderne.

TJ Bjergning (Gamle Landevej 6)

TJ Bjergning arbejder med bugsering, bjærgning og rening.

Det vurderes, at støjen fra virksomheden ikke indeholder tydeligt hørbare impulser eller toner, når man lytter til den fra lokalplanområdet.

Støjkilderne består af følgende:

- Lastbilkørsel
- Lastbilkørsel ind og ud fra de udlejede p-pladser samt lastbilparkering på disse pladser
- Udendørs vognvask
- Udsugninger
- Personbilparkering

Aktiviteterne foregår både i dagsperioden mellem kl. 7-18, i aftenperioden mellem 18-22 samt i natperioden mellem 22-07.

På private- og fælles opholdsarealer i terræn og på tagterrasser er grænseværdierne overholdt døgnet rundt.

På facader er grænseværdierne overholdt i dag- og aftenperioder. I natperioden er grænseværdien overskredet. Såfremt byomdannelsesreglen anvendes, vil grænseværdierne være overholdt.

Alternativt kan huludfyldningsreglen anvendes. I så fald skal sikres krav til indendørs støjniveauer med lydvinduer og tilstrækkelig isolering af facaderne.

På private opholdsarealer i form af altaner er grænseværdierne overholdt i dag- og aftenperioder. I natperioden er grænseværdien overskredet enkelte steder. Overskridelsen kan løses ved anvendelse af byomdannelsesreglen samt evt. afskærmning af altanerne.

Ved brug af huludfyldningsreglen skal støjen dæmpes lokalt ved at afskærme altaner og haver i direkte tilknytning til boligerne.

Jagtuniverset (Gamle Landevej 4)

Jagtuniverset har engros handel med cykler, sportsartikler og lystbåde.

Det vurderes, at støjen fra virksomheden ikke indeholder tydeligt hørbare impulser eller toner, når man lytter til den fra lokalplanområdet.

Støjkilderne består af følgende:

- Lastbilkørsel
- Varevognskørsel samt varelevering
- Personbilparkering og -kørsel

Aktiviteterne foregår i dagsperioden mellem kl. 7-18.

Støjgrænseværdierne i lokalplanområdet er overholdt alle tider af døgnet.

Electro Energy A/S (Gamle Landevej 2)

Electro Energy A/S har engros handel med isenkram, varmeanlæg og tilbehør.

Det vurderes, at støjen fra virksomheden ikke indeholder tydeligt hørbare impulser eller toner, når man lytter til den fra lokalplanområdet.

Støjkilderne består af følgende:

- Lastbilkørsel
- Varevognskørsel samt varelevering
- Personbilparkering og -kørsel
- Varmepumpe

Aktiviteterne foregår både i dagsperioden mellem kl. 7-18.

Støjgrænseværdierne i lokalplanområdet er overholdt alle tider af døgnet.

Støj fra parkeringskælder og nedkørsel til parkeringskælder

Der er foretaget beregning af støjbidraget fra p-kælder, dels som bygningstransmitteret støj fra kørsel i p-kælder til ovenliggende boliger og dels som ekstern støj til nærmeste omliggende boliger (Nordre Ringvej 103 og 105).

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.

Regulering af støj fra virksomheder i byområder

Planloven giver mulighed for, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 – den såkaldte ”huludfyldningsregel”.

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](#), 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 (fx 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	Mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 – 07.00
	lørdag kl. 07.00 – 14.00	lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00	
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)
<p>Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed, bestemt over et referencetidsrum på 8 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 m²</p>			

Figur 15: Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder.

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. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

[Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034](#), retningslinje 8.1 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, tagterrace 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 er de private opholdsarealer.

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.

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 byomdannelsesreglerne for denne virksomhed vest for lokalplanområdet, da benyttes disse regler.

Delområde 2

Delområde 2 – de to stikveje til Smedeland – skal af hensyn til trafikikkerheden 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 allétræer langs de overordnede veje og stikveje fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området.”

Delområde 3

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.

Teknisk forsyning i lokalplanområdet

Affaldshåndtering

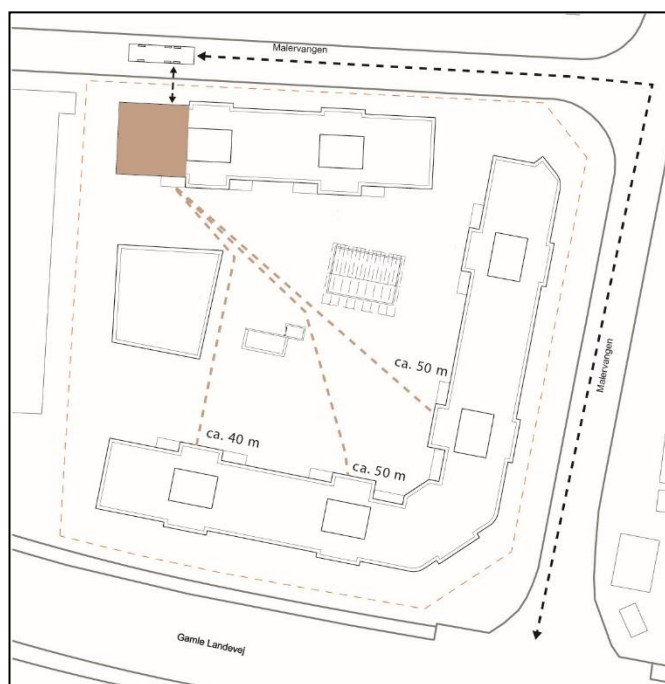
Affald fra borgere skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald. Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser. Hvis erhverv producerer mere end en almindelig husholdning i art og mængde, kan der stilles krav til, at affaldet skal håndteres særskilt og der skal derfor være plads til egne container.

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

I lokalplanen afsættes der et areal i nordlængens stueetage til affald. Affaldsområdet anlægges inde i bygningskroppen og afvikles med minicontainere i hhv. regulativet.

Affaldsrum kan tilgås både fra gade og gård, og ligger i samme terrænhøjde som fortov/sti.

Renovationsvogne afhenter affald fra nordsiden af bebyggelsen via Malervangen Vest.



Figur 16: Principdiagram for affaldshåndtering

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR.

Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandplan. Området ligger i et separat kloakeret 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, render eller grønne tage.

Der tillades ikke aktiv nedsivning af overfladevand i Hersted Industripark, eftersom der kan være jordforurening som følge af den produktion, som har været eller er i området. Endvidere ligger størsteparten af Hersted Industripark i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Alle LAR-løsninger skal være udført med impermeabel 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, der udledes til regnvandsystemet, men disse små mængder ophobes over tid i naturen og kan blive til et stort fremtidigt miljøproblem. Det afledte regnvand fra bygningskonstruktioner til regnvandsystemet må derfor ikke indeholde f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer.

Klimatilpasning og skybrudssikring

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 skybrudssikres 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 terrænen op ad bygningen uden at volde skade, eller der skalskabes 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 regnvejrhændelse, 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 således både krav om og giver mulighed for en række løsninger til håndtering af regnvandet inden for lokalplanområdet.

Der kan etableres grøfter og render med impermeabel bund på lokalplansområdet, som kan forsinke overfladevand inden det ledes ud i regnvandskloakken.

Træer er ofte et overset element i forhold til klimatilpasning, som både kan være med til at håndtere den øgede nedbør og fremtidens hyppigere hedeølger. Træer optager meget vand afhængig af sort og størrelse, og træernes skygge og fordampning kan sænke temperaturen med op til 8 – 10 grader på en varm sommerdag. Træer kan dog have svært ved at gro i byområder, men ved at plante træerne i rodvenlige bærelagssystemer eller bærelagsopbygninger (gartnermakadam), som skaber et porevolumen, der sikrer trærødderne ilt og vand, kan træerne få den alder og størrelse, der skal til for at være en effektiv og forskønnende løsning i klimatilpasning af et byområde.

Grønne tage optager i gennemsnit op til 50 procent af nedbøren, som falder på taget, og samtidig kan de grønne tage forsinke regnvandet ved et voldsomt regnskyl. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter og bidrager til at øge biodiversiteten. Grønne tage kan ligesom træerne være med til at minimere varmeø-effekten i byerne, fordi følgerne af solens varmeindstråling begrænses. Dermed kan det blive mere behageligt at opholde sig i husene og i byen.

Regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvandshåndtering kan indgå i beregning af lokalplanens opholdsareal, og skal da udformes, så de kan benyttes til rekreative formål. Det kan eksempelvis være som et grønt areal, hvor skrænter har en hældningsprocent på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og indpasset i området. Det kan fx også være en idrætsplads med dertilhørende faciliteter, som kun bliver oversvømmet i forbindelse med ekstrem regn.

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 i forbindelse med nybyggeri og anlægsarbejder skal der indhentes godkendelse hos den enkelte ledningsejer.

HOFOR gør opmærksom på en $\varnothing 1100$ mm vandtransmissionsledning beliggende i delområde 1B, der er tinglyst på ejendommen. Anlæg af en gang-/cykelsti i servitutbæltet og plantning af træer mv. kan kun ske med HOFORs forudgående tilladelse og godkendelse.

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 godkendes af kommunen.

Der er gennemført en indledende undersøgelse af aktiviteter, som kan have forårsaget jordforurening i planområdet. Undersøgelsen viser, at ejendommen tidligere har været benyttet som kontorejendom, og at der ikke forventes, at have været aktiviteter på ejendommen som kan have medført en jordforurening. Der blev i 1988 afblændet en olietank på ejendommen, hvis placering ikke kendes. Hvis olietanken stadig er på ejendommen, vil blive opgravet og bortskaffet i forbindelse med etableringen af p-kælderen. Der vil efterfølgende blive udtaget dokumentationsprøver i udgravningen for at sikre al bortskaffelse af evt. forurenet jord.

Inden bortgravning af jorden i forbindelse med byggeriet vil der blive udarbejdet en jordhåndteringsplan, og al jord vil blive analyseret inden bortkørsel.

Ren jord må genanvendes på egen grund uden særlig tilladelse. Det vil som udgangspunkt ikke være muligt at indarbejde lettere forurenede jord på egen grund.

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.

Artsfredningsbekendtgørelsen

Det er vurderet, at der ikke er habitater, herunder yngle- eller rasteområder, for bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Det vurderes samtidig at planlægningen ikke påvirker 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. 14466 af 6. juni 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flægermus, 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. 270 af 12. april 2018.

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 fortidsmindet, 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 nitrattfølsomt indvindingsområde (NFI-område). I nitrattfølsomme områder skal der tages særligt hensyn, da der sker stor grundvandsdannelse, og området er særligt følsomt over for forurening. På disse arealer vil kommunen stille særlige tekniske krav til forsinkelses anlæg.

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 tømider 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 fx 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

Lokalplanområdets delområde 1 er beliggende i rammeområde BE09 – Kirkevænget i [Kommuneplan 2022 – 2034](#):

Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. Bebyggelsesprocent	150
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. Bygningshøjde	33,0 m
Maks. Antal etager	9,00
Min. Tilladte miljøklasse	1
Max. Tilladte miljøklasse	3
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelseområde Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelseområde jf. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til

	Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003 : "Ekstern støj i byomdannelseområder".
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 tilbagetrasket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 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 Lokalplan 5.5 Lokalplan 5.8

Kommuneplan 2022 – 2034 har blandt andet retningslinjer for:

- Byomdannelseområdet i den sydlige del af Hersted Industripark hvori Malervangen 1 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 procentvise andel heraf i forhold til bebyggelsens antal etager,
- Bynatur – hvor i forbindelse med byudvikling for så vidt muligt skal sikres let adgang til grønne områder, og at det samlede areal af bynatur skal fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022 – 2034.

Planstrategi 2020

Hersted Industripark er i Albertslund Kommunes Planstrategi 2020 [Mere Albertslund](#) 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 2020.

Masterplan for Hersted

Hersted bliver en værdibaseret bydel, der viser, hvordan FN's verdensmål og et stærkt samarbejde mellem grundejere, virksomheder, uddannelsesinstitutioner og borgere kan sætte ekstra skub i den grønne omstilling og byens udvikling.

Lokalplanen er i overensstemmelse med [Masterplan Hersted 2045](#).

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#). Den del af Byplanvedtægt nr. 5, der ligger inden for lokalplanens afgrænsning, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

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

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

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 lokalplanforslag 5.11 foretaget en gennemgang af servitutter for delområde 1 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 § 17. Servitutredegørelse fremgår af bilag 6.

Belysningsplan

Albertslund Kommune ønsker at bidrage til energioptimering, øget trafikikkerhed 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 tryghedsoplevelsen og muligheden for færden på alle tider af døgnet.

Ved nye boligprojekter skal der etableres aftaler med Albertslund Forsyning om belysningen, og det anbefales, at bygherre tidligt i processen tager kontakt til forsyningen. Belysningsplanen kan findes i [Albertslund Kommunes belysningsplan](#).

Klimastrategi

Albertslund Kommune ønsker at intensivere indsatsen for at reducere energiforbruget og CO₂-udslippet i byen.

Albertslund har en vision om et grønt liv med en bæredygtig udvikling af byen. Alle former for bæredygtige tiltag til bygningerne er mulige, når de indgår som indarbejdede arkitektoniske løsninger.

I forbindelse med nybyggeri og omdannelse kan der etableres grønne tage af hensyn til regnvandsopsamling, reduktion af varmetab og bedre køling uden brug af energi.

Albertslund Kommune ønsker at området fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning og ser gerne, at der etableres lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger) med overfladisk tilbageholdelse af vand som et rekreativt element. Ved nyanlæg og større ombygninger skal det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

Handicappolitik

Albertslund Kommunes handicappolitik tager udgangspunkt i at fremme fysisk tilgængelighed, mobilitet og bevægelsesfrihed i nærmiljøet og byen generelt for alle uanset førtilighed.

I forbindelse med lokalplanlægning arbejdes der med tilgængelighed og tryghed ved forbindelser til eksisterende vej- og stinet, samt interne forbindelser i området, herunder sikring af adgang til private, fælles og offentlige friarealer, og adgang til indkøb og offentlige institutioner.

Kravene til bygningernes handicapegnethed sikres gennem gældende bygningsreglement, og Albertslund Kommune har opmærksomhed på forhold for handicappede ved udstedelse af byggetilladelser.

Afgørelse om miljøvurdering (miljøvurderingspligt – høring)

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 jf. 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 jf. miljøvurderingsloven § 8, stk. 2.

Albertslund Kommune har vurderet, at forslag til lokalplan 5.11 er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jf. § 8, stk. 1, da:

- Planen fastlægger en anvendelse, der kan påvirke et større område end et mindre område på lokalt plan:
 - Matrikel 2bp, hvor Malervangen 1 er beliggende, ligger umiddelbart op til kommunegrænsen mellem Glostrup og Albertslund kommuner.
 - Ikke udelukkes, at der som følge af forslag til projektlokalplan kan være trafikale påvirkninger på den anden side af kommunegrænsen.
 - Det kan ikke udelukkes, at der som følge af forslag til projektlokalplan kan være væsentlig

påvirkning af menneskers sundhed fra indblik- og skygge- samt vindgener for borgere på den anden side af kommunegrænsen.

- Der er væsentlige ændringer i forhold til det hidtidige byggeretsgivende plangrundlag [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964 og den faktiske anvendelse af området:
 - Den eksisterende planmæssige anvendelse ændres fra industri- og erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde, og den faktiske anvendelse af området i dag er kontor- og lagerbebyggelse, der bliver byomdannet til et boligområde med mulighed for liberalt erhverv, dvs. blandede byfunktioner.
 - Både den planmæssige og faktiske bebyggelsesprocent ændres væsentlig, hvor den faktiske bebyggelsesprocent ændres fra cirka 74 til cirka 175.
 - Både den planmæssige og faktiske højde af bebyggelsen ændres væsentligt, hvor den faktiske højde fra cirka 8 meter og 2 etager op til cirka 24 meter og 6 etager.
 - Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af jordforurening i området som følge af, at området har været anvendt til industri- og erhvervsområde siden 1964.
 - Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af ekstern støj fra virksomheder, da projektet er beliggende i et byomdannelsesområde.
 - Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af støj fra trafik, da projektet ligger ud til Gamle Landevej og tæt på Nordre Ringvej, samt anvendelsen af området ændres til bolig- og erhverv med en forventet større mængde trafik til og fra grunden.
 - Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af klimatiske forhold herunder konsekvenser af nedbør og hedeølger.
 - Det kan ikke udelukkes, at der som følge af projektet kan være væsentlig påvirkning af menneskers sundhed fra vind som følge af ændringer i bebyggelsen og beplantningen.
 - Det kan ikke udelukkes, at der som følge af projektet kan være væsentlig påvirkning af de

visuelle forhold for borgere, der befinder sig i området.

- Det hidtidige byggeretsgivende plangrundlag [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964 er ikke tidligere blevet miljøvurderet.

Projektets nye anvendelse af området er således ikke i overensstemmelse med den eksisterende planlægningsmæssige og faktiske anvendelse, og forslag til lokalplan 5.11 muliggør bebyggelsesomfang og bebyggelsesstørrelse i op til 6 etager, som må antages at række (langt) ud over det konkrete areal på lokalt niveau. Dette skal ikke mindst ses i lyset af, at områdets karakter vil ændres grundlæggende. Det kan ej heller udelukkes at menneskers sundhed kan blive påvirket som følge af

projektets placering. Desforuden er det gældende plangrundlag ikke tidligere været miljøvurderet.

Forslag til projektlokalplan 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.

På baggrund af afgrænsningsnotatet, er der udarbejdet en miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til projektlokalplan, som offentliggøres samtidig med fremlæggelsen af nærværende forslag til lokalplan.

FORSLAG

Bestemmelser

I henhold til "Lovbekendtgørelsen om planlægning" (LBK nr. 223 af 1. marts 2024), uden senere lovændringer, fastlægges følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til blandede byfunktioner i form af bolig- og erhverv.
- 1.2 At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser for at sikre adgang til offentlige veje og stier.
- 1.3 At fastlægge bebyggelsens omfang, placering og arkitektur.
- 1.4 At sikre opholds- og legearealer for boligerne.
- 1.5 At området indrettes med grønne kantzoner.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummeret 2bp, 6i, 8av, 8cb og vejlitra 7000y Herstedøster By, Herstedøster.
- 2.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist i kortbilag 1.

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

Delområde 1

- 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, adgangs- og stiforbindelser, parkering, opholds- og friarealer, samt anlæg til håndtering af overfladevand. Undtaget herfra er stueetagen mod Gamle Landevej inden for byggefelt A som afgrænset i kortbilag 2, som kun må anvendes til blandede byfunktioner i form af bolig- og erhvervsformål, bestående af enten

- etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, adgangs- og stiforbindelser, parkering,

opholds- og friarealer, samt anlæg til håndtering af overfladevand, og/eller

- serviceerhverv, og/eller
- kundeorienteret serviceerhverv

- 3.2 Erhverv må kun etableres i form af kontor- og serviceerhverv f.eks. advokatkontor, ejendomsmægler, klinik, eller lignende, eller kundeorienteret serviceerhverv f.eks. café, frisør, galleri, eller lignende.

Delområde 2

- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til privat fællesvej.

Delområde 3

- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til offentlig vej og fællesanlæg for grundejerforeningen.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må ikke ske udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

- 5.1 Inden for delområde 1 må det samlede etageareal ikke overstige 8.750 m², svarende til en bebyggelsesprocent på maksimalt 175.
- 5.2 Efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan bebyggelsesprocenten overskrides ved etablering af renovationsarealer af maksimalt 110 m² og/eller et åbent portareal i det sydøstlige hjørne af området mellem gårdrum og vej som vist i princippet i kortbilag 5, af maksimalt 55 m², svarende til en samlet bebyggelsesprocent på i alt 178,3 % og en forøgelse af etagearealet med op til 165 m².

Note: Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse svarer til en dispensation efter planlovens § 19 og 20 og er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 6.9: "Den specifikke bebyggelsesprocent i et rammeområde kan forud for byggesagsbehandling i særlige tilfælde afviges såfremt, det kan begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn f.eks. tekniske opbygninger, glasoverdækninger, solcelleanlæg og lignende. Det gælder ligeledes for åbne forbindelser, tagetager, parkeringsanlæg

m.v." Såfremt der er grundlag for at give en dispensation, vil det for delområde 1 betyde, at der samlet set kan opføres 8.915 m².

5.3 Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefeltene A, B og C, i princippet som vist i kortbilag 2. Undtaget herfra er altaner og sekundær bebyggelse som fx cykelskure, drivhus/orangeri, elevator/trappehuse og lignende.

5.4 Op til 10 % af boligerne kan have en størrelse på 45-54 m² eksklusiv overgangszoner.

5.5 Ingen bolig må være mindre end 45 m² eksklusiv overgangszoner.

Note: I etageboligen kan trappeopgangen, vindfanget, forrummet, gangarealerne, altangangen, svalegangen, pladsen foran elevatorerne, ramperne og reposerne tilsammen betragtes som en overgangszone.

5.6 Gennemsnitsstørrelsen på boligerne skal være minimum 80 m².

5.7 Til hver enkelt bolig skal der være depotrum med følgende minimumstørrelser:

- For boliger op til 90 m² = 3 m² i frit gulvareal
- For boliger mellem 90 og 110 m² = 4 m² i frit gulvareal
- For boliger over 110 m² = 5 m² i frit gulvareal

5.8 Der skal etableres indendørs fællesarealer svarende til 1% af etagearealet, dog minimum 150 m².

5.9 Indendørs fællesarealer skal kunne anvendes til længerevarende ophold året rundt og skal derfor være opvarmede.

5.10 Alle boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal i direkte tilknytning til boligen, i form af enten have, terrasse og/eller altan med følgende minimumstørrelse i forhold til boligens størrelse:

- Boligstørrelse på 45 – 54 m² = 3,5 m²
- Boligstørrelse på 55 – 79 m² = 4,5 m²
- Boligstørrelse på 80 m² og derover = 6,0 m²

Antal etager og højder

5.11 Inden for byggefelt A og B må bebyggelse opføres i op til 6 etager, i princippet som anført i bilagene 1A samt 2A-2C.

5.12 Bebyggelse inden for byggefeltene A og B må opføres med i en maksimal højde på 24 meter inklusive støjskærme, jf. § 6.49.

5.13 Inden for byggefelt C må bebyggelse opføres i op til 4 etager, i princippet som anført i bilagene 1A samt 2A-2C.

5.14 Bebyggelse inden for byggefelt C må opføres i en maksimal højde på 16 meter.

Note: Hvis etagehøjden for bebyggelsen er en forudsætning for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj og/eller virksomhedsstøj, skal det før bebyggelse tages i brug dokumenteres, at grænseværdierne kan overholdes ved et lavere antal etager.

5.15 Bebyggelsens højder måles fra bebyggelsens kote 0, der defineres som en fast kote (kt. 23.70, DVR 90).

Note: Mindre teknikanlæg såsom elevatorskakter og trappehuse medregnes ikke ved beregning af en bygningshøjde, såfremt de overholder § 6.18.

5.16 Inden for byggefeltene A, B og C kan der etableres tagterrasser.

Note: Åbne/ikke-overdækkede tagterrasser tæller ikke med i det byggede areal.

5.17 Ved bebyggelse højere end 5 etager skal øverste etage (6. etage) tilbagetrækkes.

Note: Jævnfør BR18 tæller en udnyttet tagetage som en selvstændig etage. Opsættes der fx støjskærm på tagterrasse på en 5 etagers bygning, så skal støjskærmen placeres på en måde, hvor denne ikke giver anledning til unødigt skygge på terræn, fx tilbagetrukket fra bygningens ydre afgrænsning.

5.18 Alle opgange mod gade skal udføres som gennemgående opgange i stueetagen med adgang til gård- og gadesider, som vist i princippet på kortbilag 4.

Delområde 2

5.19 Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde 2.

Delområde 3

5.20 Inden for delområde 3 må der ikke opføres bebyggelse bortset fra mindre pavilloner og overdækkede mødesteder til fælles formål samt buskure, jf. bilagene 4A-4C.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

6.1 Bebyggelsens form og udtryk skal følge principperne vist i bilagene 1A og 2A-2C.

6.2 Inden for byggefelt A og B skal facader fremstå med en tydelig visuel opdeling i base, midte og top i

princippet som vist i bilagene 1A og 2A-2B. Den visuelle tredeling skal frembringes gennem variation i facadematerialer og/eller farve, - tekstur- eller takt-skifte efter principperne vist i bilag 1A, bilag 1B og bilag 1C.

Undtaget herfra er bebyggelse inden for byggefelt C, hvor der ikke stilles krav om tredeling.

6.3 Inden for byggefelt A og B skal overgangen mellem facaders base, midte og top fremstå med en horisontal markering, fx i form af gesimsbånd eller lignende, i princippet som vist i bilagene 2A-2B og bilag 1C.

6.4 Inden for byggefelt C skal overgangen mellem base og bebyggelsens øvrige facade fremstå med en horisontal markering i form af gesimsbånd eller lignende, i princippet som vist i bilagene 1A, 2A-2B og bilag 1C.

6.5 Inden for byggefelt A og B skal facader disponeres med tydelige fremspring i form af karnapper ved indgangspartier til opgange på mellem 0,5 og 2 meter i dybden, i princippet som vist i bilagene 1A, 1C og 2A-2B.

6.6 Inden for byggefelt A skal det sydøstlige hjørne mod gade (Gamle Landevej og Malervangen) markeres som afskåret facadehjørne, i princippet som vist i bilag 1A.

6.7 Inden for byggefelt A skal der i det sydøstlige hjørne (afskåret facadehjørne) etableres en gennemgående- og åben port mellem gade og gårdrum, i princippet som vist i kortbilag 4 og 5 samt i bilag 1A og 2A-2B.

6.8 Porten i det sydøstlige hjørne af området skal placeres i lodret flugt med vinduesåbningerne på etagerne over porten, samt have en bredde på minimum 2,5 m.

Note: Hvis portåbningens bredde er en forudsætning for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, skal det før bebyggelse tages i brug dokumenteres, at grænseværdierne kan overholdes med en større bredde.

Base

6.9 Inden for byggefelterne A, B og C skal facaders base fremstå i tegl i samme røde farve, i princippet som vist i bilagene 1B, 1C og 2A-2C.

6.10 Inden for byggefelt A, B og C kan facaders base fremstå delvist beplantet.

Midte

6.11 Inden for byggefelt A og B skal facaders midte fremstå i klinker i tegl, skærmtegl eller keramiske plader i farven enten rød eller grå, i princippet som vist på bilag 1B og bilag 1C.

6.12 Inden for byggefelt C skal bebyggelsens facade over basen fremstå i klinker i tegl, skærmtegl eller keramiske plader i farven enten rød eller grå, i princippet som vist på bilag 1B og bilag 1C.

Top

6.13 Inden for byggefelt A og B skal facaders top fremstå i klinker af tegl, skærmtegl eller keramiske plader i farven enten rød eller grå, i princippet som vist på bilag 1B og bilag 1C.

Tage

6.14 Tage må kun udføres som flade tage.

6.15 Tage kan fremstå som grønne tage med fx sedum eller lignende hjemmehørende plantesorter.

6.16 Grønne tage må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

6.17 Inden for byggefelt A og B skal tage udføres med tagterrasse, i princippet som vist i kortbilag 6.

6.18 Inden for byggefelt C kan tage udføres med tagterrasse.

Vinduer og døre

6.19 Vinduer skal fremstå højere end de er brede.

6.20 Vinduer skal placeres i lige lodret flugt, hvor vinduer af samme størrelse er placeret over hinanden og ikke forskudt etagevis, så de indordnes facadens vertikale bånd, i princippet som vist på bilag 2A-2C.

6.21 Dør- og vinduesrammer skal fremstå i træ eller træ- og aluminium.

6.22 På samme bygningsfacade skal dør- og vinduesrammer fremstå i samme enten røde, grå eller gule farve, som vist i princippet i bilag 1B og bilag 1E samt bilagene 2A-2C.

6.23 Vinduer, indgangspartier og portåbninger samt adgang til parkeringsrampe skal fremhæves med en detaljering i facaden enten i form af murværksdetalje, stik, overliggere, indramning eller skift i farve eller materiale eller lignende, i princippet som vist i bilag 1C og bilag 1E.

Altaner

6.24 Altaner kan udføres som påhængte, indeliggende eller delvist indeliggende.

6.25 Altaner skal udføres med værn af enten lodrette balustre, gitter eller net og må kun suppleres med glas hvor dette er nødvendigt som støjafskærmning, i princippet som vist i bilag 1E.

6.26 Altanværn må ikke udelukkende bestå af glas.

6.27 Altaner må kun inddækkes helt hvor dette er nødvendigt på grund af støj og kun med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i princippet som vist i bilag 3F.

Note: Hensigten med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse er at sikre, at det bliver en god arkitektonisk løsning.

6.28 Altaners delelementer som fx værn og dæk skal fremstå med samme farve, i princippet som vist i bilag 1B. Glas i forbindelse med støjafskærmning er undtaget herfra.

Bygningsdetaljer

6.29 Bygningsdetaljer som fx gesimsbånd, sålbænke, værn, inddækning og afskærmninger skal fremstå i enten røde, gule eller grå farver i princippet som vist i bilag 1B (farver) og bilag 1C (detaljering). Glas og polycarbonatplader i forbindelse med værn og afskærmninger er undtaget herfra.

6.30 Ved brug af ophængningssystemer til fx klinker eller skærmtegl skal samlinger og hjørner fremstå med en inddækning, der skjuler eventuelle ophængningssystemer, i princippet som vist på bilag 1C.

6.31 På samme bygningsfacade skal nedløbsrør fremstå i samme enten røde, gule- eller grå farve, i princippet som vist i bilag 1B under detaljer.

Øvrige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden

6.32 Facadebeplantning må kun fremstå med enten stedsegrønne eller blomstrende klatreplanter.

6.33 Materialer på udvendige bygnings sider må ikke fremstå reflekterende eller give anledning til blændingsgener, fx må der ikke anvendes glaserede materialer.

Note: Hensigten er ikke at skabe lysgener for naboer.

6.34 Energitekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen.

6.35 Der kan etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, hvis det kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.

6.36 Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal tilpasses bygningens arkitektur og må ikke fremstå som selvstændige delelementer.

Note: Ved tilpasning til bygningens arkitektur forstås, at anlæggene har samme taghældning som den flade, hvorpå de monteres. På "flade" tage tillades at vinkle fx solceller under forudsætning af, at de ikke er synlige fra de nærmeste vejarealer.

6.37 Solceller kan være tilpasset lodret montering, hvis de indgår i bygningens arkitektur.

6.38 Tekniske installationer på tage skal som minimum indrykkes i forholdet 1:1 mellem installationens højde og afstanden til bygningens ydre afgrænsning.

6.39 Trappeskakter, elevatorskakter, udsugningsanlæg og lignende skal integreres i bygningens arkitektur.

6.40 Der må ikke opsættes hverken master, paraboler, antenner, husstandsvindmøller eller lignende inden for lokalplanområdet.

6.41 Tekniske installationer på tagflader og facader skal fremstå inddækkede. Inddækningen skal fremstå i samme farve som den omgivende tagflade eller facade. Undtaget herfor er solcelleanlæg.

6.42 Ingen anlæg må give anledning til blænding til naboer og offentlig vej.

Hævede terrasser

6.43 Hævede terrasser i stueetagen må kun fremstå med støttemure eller på stolper.

6.44 Støttemure i forbindelse med hævede terrasser i stueetagen skal fremstå i røde tegl, i princippet som vist i bilag 1B og 1C.

6.45 Hævede terrasser i stueetage på stolper skal fremstå i samme farve som samme facades base.

Tagterrasser og afskærmning på tagterrasser

6.46 Tagterrasser på bebyggelsens tag skal udføres med værn af lodrette balustre, gitter eller net i princippet som vist i bilag 1E. Værnet må kun suppleres med glas, hvor dette er nødvendigt som støjafskærmning.

6.47 Trappehuse på tagterrasser må kun fremstå med umalet træ, eller klinker i tegl, skærmtegl, keramiske plader eller malet træ i farven enten grå, beige eller gul, i princippet som vist i bilag 1B og bilag 1D.

6.48 Der kan opsættes støjskærme på bebyggelsens tagetage med en højde på op til 3 meter.

Note: Hele eller dele af skærmene kan være et midlertidigt tiltag indtil den eksisterende virksomhedsstøj er bragt til ende over en år-række 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.

Note: Støjskærme på tagterrasserne har et dobbeltformål ved udover at afskærme for støj, også afskærmer for vindgener. Den kan derfor kun nedtages hvis det sammen med støjen kan dokumenteres at vindgener er aftaget eller afværget på anden vis.

6.49 Støjskærme og trappehuse på bebyggelsens tagetage skal fremstå i samme materialer og farver.

6.50 Støjskærme på bebyggelsens tagetage må kun fremstå med et bølget forløb, som vist i princippet på kortbilag 6 og bilag 2A-2C.

6.51 Støjskærme på bebyggelsens tagetage skal flugte med trappehuse, som vist i princippet på kortbilag 6.

6.52 Støjskærme på bebyggelsens tagetage skal fremstå i træ, klinker i tegl, skærmtegl eller keramiske plader i enten grå, beige eller gule farver i princippet som vist i bilag 1B og bilag 1D.

6.53 Støjskærme og trappehuse kan beplantes.

6.54 På tagetager kan arealet mellem støjskærme, trappehuse og facaden beplantes, i princippet som vist i bilag 3E.

Sekundær bebyggelse

6.55 Sekundære bygninger på terræn, herunder drivhus/orangeri, trappe/elevatorhus og lignende mindre bygninger skal fremstå med facader i træ, glas, polycarbonatplader eller tegl.

6.56 Sekundære bygninger med facader i tegl skal fremstå i farven rød, i princippet som vist i bilag 1B og bilag 1D.

6.57 Sekundære bygninger med facader i træ skal fremstå i enten umalet træ eller i sorte, røde eller grå farver, i princippet som vist i bilag 1B og bilag 1D.

6.58 Tage på sekundære bygninger skal udføres som glastag eller grønt tag, fx sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter, i princippet som vist i bilag 1D.

§ 7 Skiltning

Delområde 1 Boliger

7.1 Til etageejendommen må opsættes de facadeskilte til orientering, der er nødvendige for en etageboligejendom.

7.2 Der må ikke skiltes eller reklameres på facader eller opgangsdøre i forbindelse med boliger, hvor der også er erhverv.

Virksomheder

7.3 Skiltning for erhverv i stueplan ud mod Gamle Landevej skal fremtræde enkel og informativ, og skal placeres over vinduerne som udhængsskilte eller som fritstående skilte.

7.4 Skiltning for erhverv udover undtagelserne i § 7.3, er ikke tilladt.

7.5 Der må ikke opsættes digitale skilte.

7.6 Der må kun skiltes for virksomheder med adresse på den pågældende ejendom.

7.7 Der må højst opsættes ét skilt per vinduesparti.

7.8 Skilte må kun vise forretningens logo, navn og laug (laugskilte).

7.9 Vinduesskilte:

- Transparent folieskiltning på vinduer må maksimalt udgøre 40 % af det enkelte vinduesareal.
- Total blanding af vinduer må ikke finde sted.
- Må ikke lyse, være reflekterende, blinke eller være bevægelige.
- Må maksimalt have et lodret mål på 0,5 meter.

7.10 Udhængsskilte:

- Må kun opsættes over vinduesparti, 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 meter.
- Må være belyst eller lyse med en jævn og ensartet belysning.
- Må ikke være reflekterende, blinke eller være bevægelige.

7.11 Fritstående skilte:

- Må max. Være 110 cm høje og 70 cm bredde.
- Skal placeres ud for virksomhedens afgrænsning og helt inde ved facaden.

§ 8 Veje og stier

Delområde 1

Veje

- 8.1 Vejadgang til området for biler, herunder renovation, skal ske fra Gamle Landevej og Malervangen, i princippet som vist i kortbilag 4.
- 8.2 Der skal sikres niveaufri adgang mellem gade og renovationsarealer.

Stier og adgange

- 8.3 Til- og frakørsel til parkering i konstruktion skal ske i princippet som vist i kortbilag 4.
- 8.4 Stiadgang for gående skal ske via forbindelser fra opgange og gårdrum til det offentlige stisystem, i princippet som vist i kortbilag 4.
- 8.5 Der skal anlægges en sti langs nordsiden af byggefelt B der forbinder opgangene med det offentlige stisystem på Malervangen, i princippet som vist i kortbilag 4 og 5.
- 8.6 Der kan anlægges en cykelrampe fra terræn til parkælder, som vist i princippet i kortbilag 4 og 5.
- 8.7 Der skal anlægges mindst én stiforbindelse med niveaufri rampe mellem det hævede gårdrum og vej, i princippet som vist på kortbilag 4 og 5.

8.8 Der skal etableres elevator i gårdrummet med adgang til parkeringskælderen, som vist i princippet på kortbilag 4 og 5.

8.9 Der kan etableres trappe i gårdrummet i forbindelse med elevator i gårdrummet jf. § 8.9.

Note: Målsætningen med § 8.8 og § 8.9 er at samle beboernes bevægelsesmønstre, for derved at fremme hyppige sociale interaktion og fællesskaber mellem bebyggelsens beboere på vej mellem bolig og cykel eller bil.

Belægninger

- 8.10 Parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning, og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- 8.11 Veje, brandveje, overkørsler og parkeringspladser må kun befæstes med fast belægning.
- 8.12 Ved fælles trafikrum kan vej- og stiarealer udføres i en kombination af flere overfladebelægninger.
- 8.13 Stier der direkte forbinder opgange med det offentlige stisystem må kun befæstes med fast belægning.
- 8.14 Interne stier i gårdrummet må kun befæstes med leret grus, brosten, tegl, natursten, betonfliser eller lignende.

Delområde 2

8.15 Området skal indrettes som privat fællesvej med fortove og cykelstier.

Delområde 3

8.16 Området skal indrettes som offentlig vej og fællesanlæg for grundejerforeningen.

§ 9 Parkering

Delområde 1

Biler

- 9.1 Minimum 75% procent af parkeringspladserne skal etableres i konstruktion.
- 9.2 Maksimalt 25% procent af parkeringspladserne kan etableres på terræn.
- 9.3 Der må ikke etableres parkering i stueetagen under bebyggelse der anvendes til boliger og/eller erhverv.

9.4 Parkeringsarealer skal udlægges i princippet med en placering som angivet på kortbilag 4.

9.5 Der skal til bebyggelsen anlægges parkering svarende til:

- Minimum 0,75 p-plads pr. bolig

Note: Normen er inklusive handicap p-pladser.

9.6 Areal til p-pladser placeres i princippet som vist i kortbilag 4 og indrettes med markerede parkeringsfelter på min. 2,5 x 5 meter.

9.7 Der skal anlægges handicap p-pladser på 3,5 x 5 m og handicap p-pladser på 4,5 x 8 meter efter parkeringsnormen i henhold til Albertslund Kommuneplan 2022 - 2034, Tabel 14: Parkeringsnorm for handicapparkeringspladser.

Tabel 14: Parkeringsnorm for handicapparkeringspladser		
Antal almindelige parkeringspladser	Handicap-pladser 3,5 x 5,0 m	Handicap-pladser 4,5 x 8,0 m
1 - 9	0	1
10 - 25	1	1
26 - 50	1	2
51 - 75	2	2
76 - 100	2	3
101 - 150	3	3
151 - 200	3	4
201 - 500	4	4
501 - 1.000	4	5

Note: Parkeringsnorm for handicappladser skal beregnes ud fra den ikke-reducerede parkeringsnorm.

9.8 Alle parkeringspladser forberedes til opsætning af ladestandere, jf. "Ladestanderbekendtgørelsen".

9.9 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

9.10 Der skal udlægges minimum 3 cykel p-pladser pr. bolig, hvoraf de 2 cykel p-pladser pr. bolig skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse.

9.11 Der skal anlægges minimum 2 cykel p-pladser pr. 100 m² erhverv.

9.12 Areal til cykel p-pladser må ikke etableres på fælles opholdsarealer.

9.13 Areal til cykel p-pladser på terræn må kun placeres på friarealer og i ydre kantzoner, i princippet som angivet i kortbilag 3 og vist i kortbilag 4.

9.14 Areal til cykelparkering på terræn må kun etableres i ét niveau.

9.15 Cykelparkering i to niveauer, fx et cykelstativ, må kun etableres i parkeringskælder.

9.16 Minimum halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket.

Note: Cykelparkering i parkeringskælder betragtes som overdækket.

§ 10 Ubebyggede arealer

Delområde 1

10.1 Der skal etableres udendørs fælles opholdsarealer, herunder legearealer, svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.

10.2 Udendørs private og fælles opholdsarealer skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

Note: Fælles udendørs opholdsarealer inkluderer ikke private udendørs opholdsarealer, bebyggelse (fx drivhus/orangeri, trappehus), cykelparkering, bilparkering, renovation eller lignende.

10.3 Alle nødvendige brandveje og anlæg i lokalplanområdet skal tillade, at et 12 meter langt brandredningskøretøj med sædvanlige drejeradier kan nå frem og vende til max. 40 meter fra bebyggelsens indgange.

10.4 Udendørs oplag må ikke finde sted.

Gårdrum

10.5 Fælles opholdsarealer på terræn skal indrettes med elementer til ophold, leg, fysisk aktivitet og lignende der bl.a. henvender sig til børn, i princippet som vist i kortbilag 5 og bilag 3D.

10.6 Der skal etableres områder i gårdrummet til LAR-håndtering.

Tagterrasser

- 10.7 Fælles opholdsarealer på tagterrasser som angivet i kortbilag 3 skal indrettes med elementer til ophold, i princippet som vist på kortbilag 6 samt 3E.

Kantzoner

- 10.8 Syd- og vestvendte ydre kantzoner ud mod fortov skal være minimum 5 meter brede. Nord- og østvendte ydre kantzoner ud mod fortov eller sti skal være minimum 3 meter brede, som vist i princippet i kortbilag 3.

Note: Kantzoner defineres som friarealet langs facaden.

- 10.9 Boliger og erhverv i stueetagen der vender ud mod Gamle Landevej skal have niveaufri adgang til terrasse ud mod vejen, i princippet som vist i bilag 3A.
- 10.10 Terrasser i stueetagen skal placeres direkte op til facaden med niveaufri adgang fra bygningens stueetage.
- 10.11 Terrasser i stueetagen ud mod Gamle Landevej skal have et areal på minimum 4 m².

Eksisterende beplantning

- 10.12 Kirsebærtræerne nr. 30 og nr. 32 som vist i kortbilag 5 og bilag 7A skal bevares og beskyttes i anlægget- og i driften af området.
- 10.13 Det landskabelige udtryk af træerækker i de ydre kantzoner mellem de omkransende veje og bebyggelsen som vist i bilag 7B, skal bevares. Der skal således etableres træer af hjemmehørende arter af minimum 5 meters højde i de ydre kantzoner, mellem bebyggelsen og de omkransende veje Malervangen og Gamle landevej, som vist på princippet på kortbilag 5.

Note: § 10.12 bevarer enkeltstående træer som kræver kommunalbestyrelsens tilladelse at flytte/erstatte/fælde, hvorimod § 10.13 bevarer et karaktergivende udtryk af træer – træer som kan fældes og erstattes løbende, uden kommunens tilladelse. Hensigten med nyetablerede træers højde er at sikre sammenhæng med det eksisterende udtryk.

- 10.14 Bevaret beplantning som defineret i § 10.12 må ikke fældes, flyttes, erstattes eller beskæres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse – hverken i anlægsfasen eller i driften af lokalplanområdet.

Note: Ved tilladelse til fældning må påregnes krav om genplantning. Note: Forud for at bevaret beplantning fældes, flyttes, erstattes eller beskæres væsentligt, skal der udføres undersøgelser for bilag IV-arter jf. habitatbekendtgørelsen.

- 10.15 Gravning, byggeri, anlæg, materialeoplag, vandopstuvning og jord-påfyldning skal ske udenfor drypzonen af bevaret beplantning.

Note: Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at træernes rodnet ikke beskadiges. En dispensation kan ske på vilkår om prøvegravning for at fastslå rodnettets eventuelle udstrækning udover drypzonen, håndgravning ved etablering nær rødder, etablering af rodvenligt bærelag, vandgennemtrængelig befæstelse m.v.

Ny beplantning

- 10.16 Minimum 90 % af beplantningen inden for lokalplanområdet skal bestå af hjemmehørende arter.

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

- 10.17 Fælles opholdsarealer på terræn som angivet i kortbilag 3 skal fremstå delvist- eller overvejende grønne med træer og pletvise græs/urteplænearealer, samt med en kombination af forskellige beplantningstyper såsom buske, bede og/eller flerårige blomster der afspejler årscyklus, i princippet som vist i kortbilag 5 samt bilag 3D.
- 10.18 Fælles opholdsarealer på tagterrasser skal fremstå delvist- eller overvejende grønne med en kombination af forskellige beplantningstyper såsom buske, bede, urteplæner og/eller flerårige blomster der afspejler årscyklus, i princippet som vist på kortbilag 6 samt 3E.
- 10.19 Der skal etableres beplantning nær gårdrumsåbninger som afskærmer for vind.
- 10.20 Ydre kantzoner skal fremstå overvejende grønne og beplantes med minimum 5 meter høje træer som fx røn eller fuglekirsebær, samt med en kombination af forskellige beplantningstyper såsom buske, bede, urteplæner og/eller flerårige blomster, der afspejler årscyklus i princippet som vist i bilag 3D.
- 10.21 Friarealer som angivet i princippet i kortbilag 3 kan beplantes.

Afskærmning og hegn ved terræn

Ved gårdrum

10.22 Imellem terrasser/haver i stueetagen ud mod gårdrum skal der etableres afskærmning i form af enten hegn eller beplantning i en højde på maksimalt 1,80 meter, i princippet som vist på bilag 3D.

Undtaget herfra er terrasser/haver i stueetagen ud mod gårdrum som er belastet af støj, hvilke kan afskærmes af en højere støjskærm hvor dette er nødvendigt.

10.23 Foran terrasser/haver i stueetagen ud mod gårdrum, må der kun etableres afskærmning i form af beplantning og i en højde på maksimalt 1,2 meter, i princippet som vist på bilag 3D.

Undtaget herfra er etablering af trådhegn på den side af den afskærmende beplantning som vender ind mod terrasserne/haverne og i en højde på maksimalt 1 meter.

Note: Hensigten er at husdyr og små børn i højere grad kan bevæge sig uden for uden opsyn.

Undtaget herfra er også terrasser/haver i stueetagen ud mod gårdrum som er belastet af støj, hvilke også kan afskærmes af støjskærm hvor dette er nødvendigt og kun med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i princippet som vist i bilag 3F.

Note: Hensigten med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse er at sikre, at det bliver en god arkitektonisk løsning.

10.24 Der må ikke etableres låge eller lignende i forbindelse med terrasser/haver i stueetagen. Undtaget herfra er terrasser/haver i stueetagen ud mod gårdrum som er afskærmet fra støj på alle sider af terrassen jf. § 10.22-23.

10.25 Afskærmning foran terrasser/haver i stueetagen ud mod gårdrum jf. § 10.23 må kun brydes af sti eller trædesten. Undtaget herfra er terrasser som er afskærmet af støj på alle sider jf. § 10.24.

10.26 Nødvendige støjskærme placeret ved terrasser/haver i stueetagen ud mod gårdrum jf. § 10.22-23 må kun fremstå i træ, glas, polycarbonatplader eller tegl.

10.27 Støjskærme ved terrasser/haver i stueetagen ud mod gårdrum som fremstår i tegl, skal fremstå i farven rød, i princippet som vist i bilag 1B og bilag 3F.

10.28 Støjskærme ved terrasser/haver i stueetagen ud mod gårdrum som fremstår i træ skal udføres i enten umalet træ eller i sorte, røde eller grå farver, i princippet som vist i bilag 1B, bilag 1D og bilag 3F.

10.29 Der kan opsættes støjskærm i skel mod vest, i en højde på maksimalt 2,2 meter. Denne støjskærm må kun fremstå i enten tegl, strækmetal i samme røde farve som byggefelt A-C's base jf. § 6.9, eller træ i farven rød, beige, grå eller sort i princippet som vist i bilag 1 B (under sekundære bygninger).

Note: Hele eller dele af støjskærmene i området 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.

10.30 Efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan der ved gårdrumsåbningen i nordøsthjørnet af området opsættes en støjskærm/konstruktion. Denne støjskærm må kun fremstå overvejende i et glasmateriale i princippet som vist i princippet i bilag 3F, samt jf. § 10.31.

Note: Hensigten med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse er at sikre, at det bliver en god arkitektonisk løsning.

10.31 Støjafskærmning på terræn skal fremstå overvejende eller delvist beplantet.

10.32 Der må ikke etableres hegn eller hæk ved skel.

Note: Formålet er at undgå unødige barriere i området og fordre flere sociale møder.

Ved vej

10.33 Imellem terrasser i stueetagen ud mod vej må der kun etableres afskærmning i form af hegn i træ eller af beplantning og i en højde på maksimalt 1,80 meter, i princippet som vist på bilag 3A.

10.34 Afskærmning imellem terrasser i stueetagen ud mod vej som fremstår i træ skal udføres i enten umalet træ eller i sorte, røde eller grå farver, i princippet som vist i bilag 1B og bilag 1D.

- 10.35 Foran terrasser i stueetagen ud mod vej må der kun etableres afskærmning i form af beplantning, i princippet som vist på bilag 3A og 3D.
- 10.36 Beplantning foran terrasser i stueetagen ud mod vej, må højst stikke 1,4 meter op over terrassens belægning.
- 10.37 Støjafskærmning i forbindelse med rampe til parkeringskælder- og portarealet i sydøsthjørnet af området skal fremstå i samme farve som facadens base.
- 10.38 Støjafskærmning i forbindelse med rampe til parkeringskælder- og porten i sydøsthjørnet af området kan fremstå helt eller delvist beplantede.
- 11.3 Det skal sikres, at håndtering af regnvand inden for lokalplansområdet ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.
- 11.4 Bygninger skal kunne modstå en 15 års regnvejrshændelse ved, at:

- Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader,
- Der kan stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller ved at skabe 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.

Delområde 2

- 10.39 Inden for delområde 2 skal der plantes vejtræer og etableres belysning.

Delområde 3

- 10.40 Inden for delområde 3 udlægges et areal til fællesanlæg for grundejerforeningen som vist i bilag 4A.
- 10.41 Grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3 skal etableres med en parklignende grøn struktur og støjskærmede opholdsarealer efter principperne vist i bilag 4A og 4B. Principperne er uddybet i bilag 4C.

- 11.5 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.
- 11.6 Udvikling af lokalplansområdet må ikke give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms udviklingsområdet op til en 100-årshændelse.

§ 11 Regnvandshåndtering, klimatilpasning og skybrudssikring

- 11.1 Aktiv nedsivning er ikke tilladt i lokalplansområdet.
- 11.2 Regnvand skal håndteres på egen matrikel, og 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% i henhold til Albertslund Kommunes spildevandsplan, der fastsætter den gældende afløbskoefficient.

Note: Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes, eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplansområdet, som overskrider afløbskoefficienten. Fx i form af bassiner, grøfter eller render.

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.

- 11.7 Der skal minimum etableres forsinkelse af 140 m³ regnvand.
- 11.8 Alle former for forsinkelsesanlæg, fx regnvandsbassin 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 i regnvandssystemet. For ny bebyggelse kan der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyld og tøjvask i maskine.

11.9 Regnvandsbassiner kan indgå i beregningen af opholdsarealer, såfremt de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældningsprocent på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og/eller indpasses i områdets arkitektur og bymiljø.

§ 12 Belysning

Delområde 1

- 12.1 Belysning skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.
- 12.2 Den maksimale lyspunktshøjde er 5 meter for vej- og offentligt tilgængelige stiarealer og 3,5 meter for interne stiarealer og fælles parkeringsarealer.
- 12.3 Offentligt tilgængelige stier skal belyses.
- 12.4 Affaldsstationer skal være belyste.
- 12.5 Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

§ 13 Miljøforhold

- 13.1 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 § 15 a tages i anvendelse.
- 13.2 Før byggetilladelsen kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet på bebyggelsens opholds- og friarealer og 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(A)):

1. Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau lavere end 58 dB(A)
2. 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 58 dB(A)
3. Støjniveau på boligens ydervæg (bebyggelsens facade) bør ikke være over: 68 dB(A)

4. Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer må højst være 46 dB(A), 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
5. Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer må højst være 33 dB(A)
6. Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden
7. Indendørs støjniveau i lokaler til daginstitutionsbygninger samt hospitaler o.l. må højst være 46 dB(A) jf. nr. 4
8. Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med delvist åbne vinduer må højst være 51 dB(A) jf. nr. 4
9. Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer må højst være 38 dB(A)

13.3 Før byggetilladelsen kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet på bebyggelsens opholds- og friarealer samt indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens [tillæg til vejledning nr. 1 fra 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner"](#). 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)):

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, der er lavere end **64 dB**. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem bolig og vej), og
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst **52 dB** indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).

Det betyder, at støjgrænsen for støjisolerede boliger i sove- og opholdsrum er L_{den} **52 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. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} **57 dB**. Disse grænser svarer til de støjniveauer, der opstår indendørs med almindelige åbne vinduer, når der er henholdsvis **64 dB** og **69 dB** udenfor facaden.

- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod jernbanen.

13.4 Før byggetilladelsen kan gives, skal der udarbejdes støjeregninger, 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:
 - Fra mandag til fredag kl. 07.00 – 18.00 og lørdag kl. 07 – 14: **55 dB(A)**
 - 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)**
 - Alle dage kl. 22.00 - 07.00: **40 dB(A)**
- Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²):
 - Fra mandag til fredag kl. 07.00 – 18.00 og lørdag kl. 07.00 – 14.00: **38 dB(A)**
 - 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)**
 - Alle dage kl. 22.00 – 07.00: **28 dB(A)**

Grænseværdierne for virksomhedsstøj indendørs gælder for en referenceværdi af rummets efterklangstid på 0,5 s.

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.

Alle grænseværdier for virksomhedsstøj angår den enkelte virksomheds bidrag til støjniveauet og ikke alle virksomheders samlede støjbidrag.

13.5 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 støjudfordringer skal fremsendes skriftligt til Albertslund Kommunes forvaltning.

13.6 Før byggetilladelse kan gives, skal det sandsynliggøres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforurening kan overholdes.

13.7 Før byggetilladelse kan gives, skal det sandsynliggøres, at Albertslund Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald samt den nationale lovgivning kan overholdes.

13.8 Det skal sikres, at det afledte regnvand fra bygningskonstruktioner f.eks. facader, tage, altaner, tagrender og nedløbsrør til regnvandssystemet ikke indeholder f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer.

13.9 Regnvand fra tage og altaner må ikke udspyes og skal føres til nedløbsrør.

§ 14 Tekniske anlæg, ledningsanlæg og fjernvarme

14.1 Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal primært udføres som jordforlagte kabler i henhold til ledningsejernes bestemmelser.

14.2 Der må ikke etableres nedsivningsanlæg og som udgangspunkt ikke plantes træer ovenover forsynings- og udebelysningsledninger.

- 14.3 Der kan kun efter aftale med ledningsejeren etableres faste bygningsdele hen over forsynings- og udebelysningsledninger.
- 14.4 Den geometriske udformning af veje, stier og pladser skal tage højde for ledningsejernes statiske og fysiske pladskrav til ledningsnettet således, at der skabes nødvendig plads og respektafstande efter gældende normer til ledningsejeren.
- 14.5 Veje, stier og pladser skal udformes og etableres, således, at der er adgangsforskel til fremtidig drift og vedligehold af forsynings- og udebelysningsledninger.
- 14.6 Ved beplantning langs og på veje, stier og pladser skal der tages hensyn til forsyningsledninger. Beplantning må ikke skabe skyggegener for vejbelystning.
- 14.7 Der kan etableres sikkerhedsrum i kælderen.

§ 15 Grundejerforening

- 15.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af samtlige grunde udpeget på kortbilag 7.
- 15.2 Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i grundejerforeningens område.
- 15.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 15.4 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.
- 15.5 Grundejerforeningen skal forestå etablering af det i §§ 10.40 og 10.41 angivne fællesanlæg.
- 15.6 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg jf. §§ 10.40 og 10.41. 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.

- 15.7 Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3.
- 15.8 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
- 15.9 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.
- 15.10 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 at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 15.11 Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer, og som udligner forskellen mellem medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesanlæg.
- 15.12 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.
- 15.13 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune.

§ 16 Forudsætninger for ibrugtagning

- 16.1 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt befæstede vej- og stiadgange og andre forhold af færdselsmæssig betydning, herunder adgangsforskel til færdselsarealer, jf. §§ 6.7, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.7, 8.10, 8.11, 8.13 og 10.3.
- 16.2 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. §§ 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6 og 9.7 og 9.6.
- 16.3 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser, jf. §§ 9.10, 9.11, 9.12 og 9.13.
- 16.4 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt opholds- og legearealer, jf. §§ 5.8, 5.9, 10.1, 10.2, 10.5, 10.7, 10.17, 10.18 og 10.19.

- 16.5 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret beplantning jf. §§ 10.12, 10.13, 10.17, 10.18, 10.19, 10.20 og 10.31.
- 16.6 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra trafik er overholdt, jf. §§ 13.1, 13.2, 13.3.
- 16.7 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder er overholdt, jf. §§ 13.1, 13.4, 13.5, og 13.7.
- 16.8 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at de nødvendige afskærmningsforanstaltninger i forhold til støj såsom anlæg af beplantningsbælte, mur, skærm og lignende er etableret.
- 16.9 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforening er overholdt jf. § 13.6.
- 16.10 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at affaldsløsninger er etableret og godkendt af Albertslund Kommune jf. § 13.7.
- 16.11 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er stiftet grundejerforening, jf. § 15.1, og fællesanlæg efter §§ 10.40 og 10.41 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. § 15.11.

§ 17 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

- 17.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 5.11 Boliger og erhverv på Malervangen 1 ophæves Byplanvedtægt nr. 5 Hersted Industripark for det område der er omfattet af lokalplanområdet, se kortbilag 1.
- 17.2 Nedenstående servitutter, der er tinglyst på matr.nr. 2bp Herstedøster By, Herstedøster, ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen:
- Servitut 7930-09, Byplanvedtægt, 26.06.1964

- Servitut 9563-09, 25.10.1968, Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Vedr. 2A.

§ 18 Midlertidige retsvirkninger

- 18.1 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.
- 18.2 Der gælder ifølge planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 18.3 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. 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.

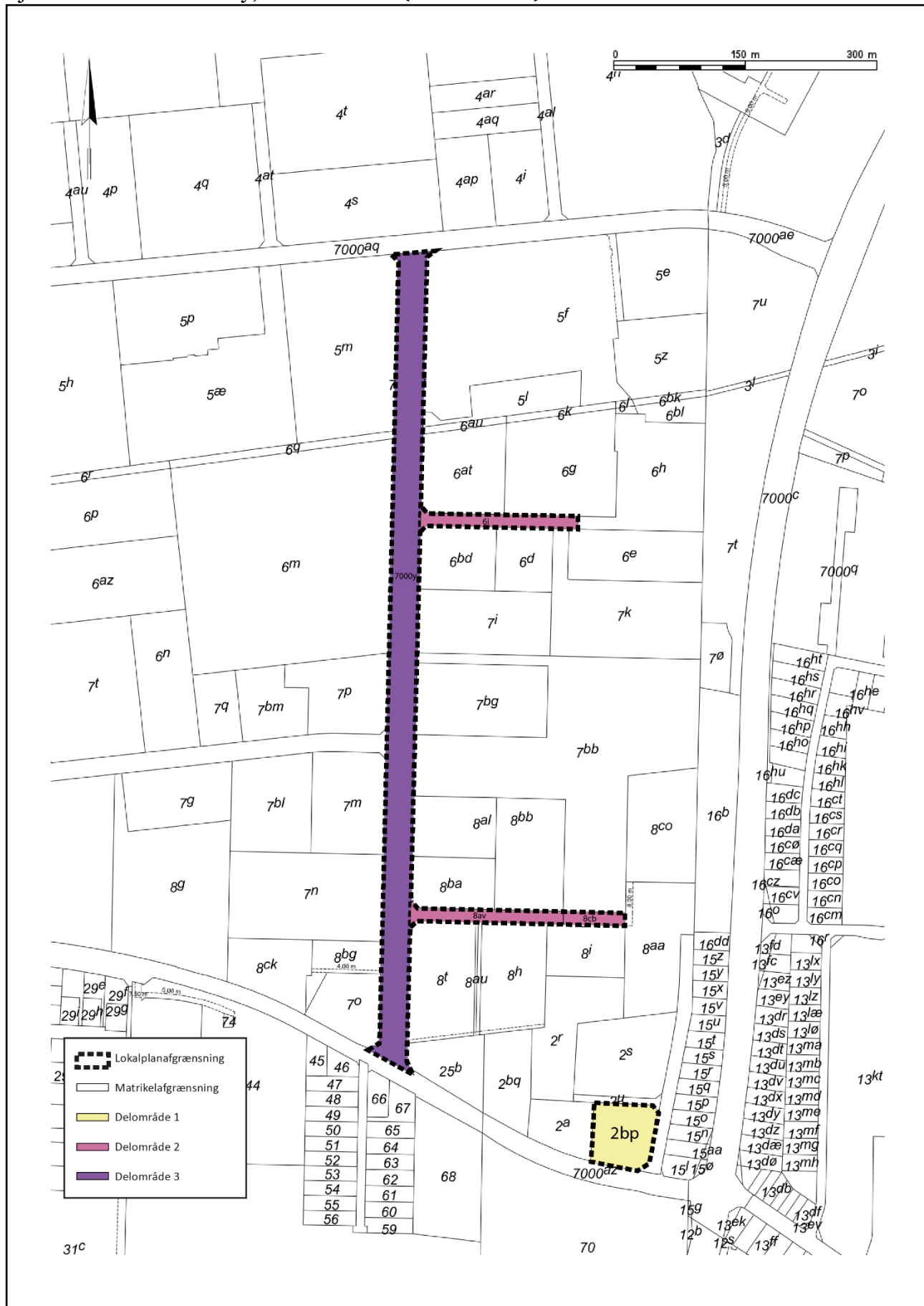
Borgmester Steen Christiansen/
Kommunaldirektør Henrik Harder

Bilagsfortegnelse

Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplan- og delområdeafgrænsning.....	45
Kortbilag 2: Byggefeltet	46
Kortbilag 3: Kantzoner, fri-og opholdsareal	47
Kortbilag 4: Vejadgang, forbindelser og parkering.....	48
Kortbilag 5: Illustrationsplan	49
Kortbilag 6: Udformning af tagetage	50
Kortbilag 7: Afgrænsning af grundejerforening	51
Bilag 1A: Form og udtryk	52
Bilag 1B: Principper for farvesætning.....	53
Bilag 1C: Facadematerialer	54
Bilag 1D: Facadematerialer	55
Bilag 1E: Facadedetaljer	56
Bilag 2A: Facadeopstalter mod gaden.....	57
Bilag 2B: Facadeopstalter mod gården	58
Bilag 2C: Facadeopstalter Bygning C	59
Bilag 3A: Ydre kantzone AA.....	60
Bilag 3B: Ydre kantzone BB.....	61
Bilag 3C: Ydre kantzone CC.....	62
Bilag 3D: Referencer – kantzoner og gårdrum	63
Bilag 3E: Referencer – tagterrasser.....	64
Bilag 3F: Referencer – støjafskærmende elementer	65
Bilag 4A: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland	66
Bilag 4B: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland.....	67
Bilag 4C: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....	68
Bilag 5: Skyggediagrammer	74
Bilag 6: Servitutredegørelse.....	75
Bilag 7A: Eksisterende beplantning - kirsebærtræer.....	76
Bilag 7B: Eksisterende beplantning - træækker	77

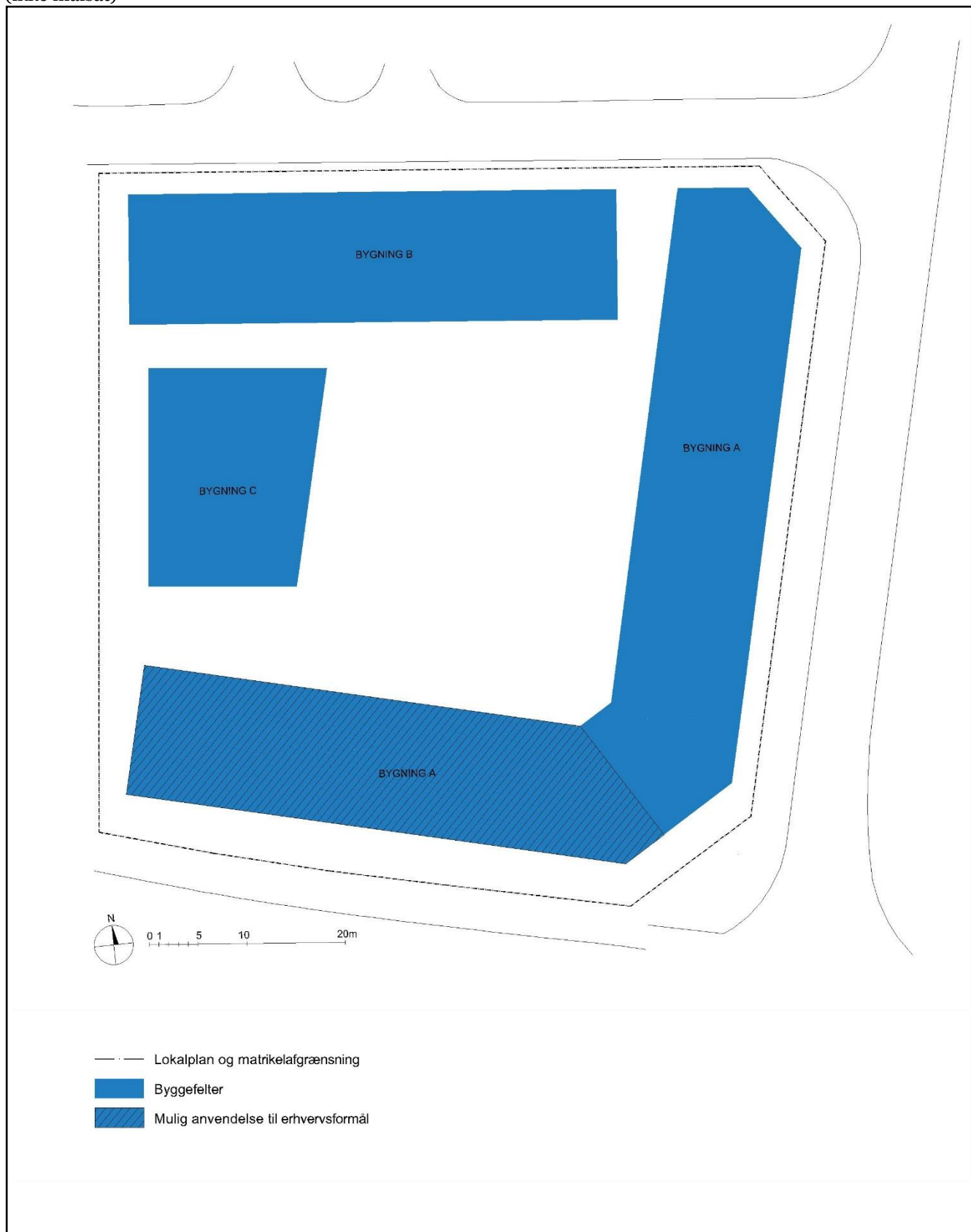
Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplan- og delområdeafgrænsning

Ejerlav: Herstedøster By, Herstedøster (ikke målfast)



Kortbilag 2: Byggefelter

(ikke målsat)



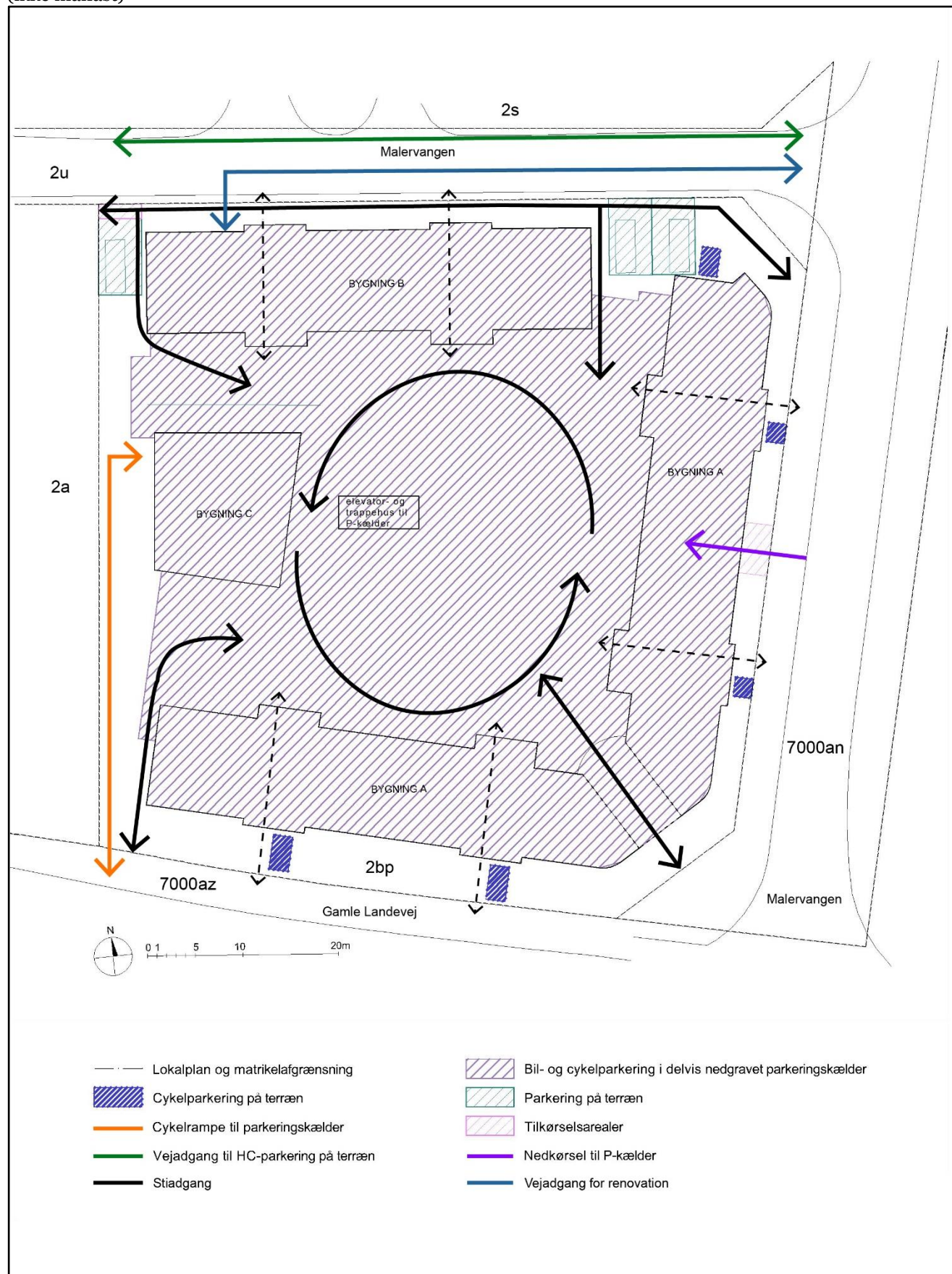
Kortbilag 3: Kantzoner, fri-og opholdsareal

(ikke målfast)



Kortbilag 4: Vejadgang, forbindelser og parkering

(ikke målfast)



Kortbilag 5: Illustrationsplan

(ikke målfast)



— Lokalplan og matrikelafgrænsning

Kortbilag 6: Udformning af tagetage

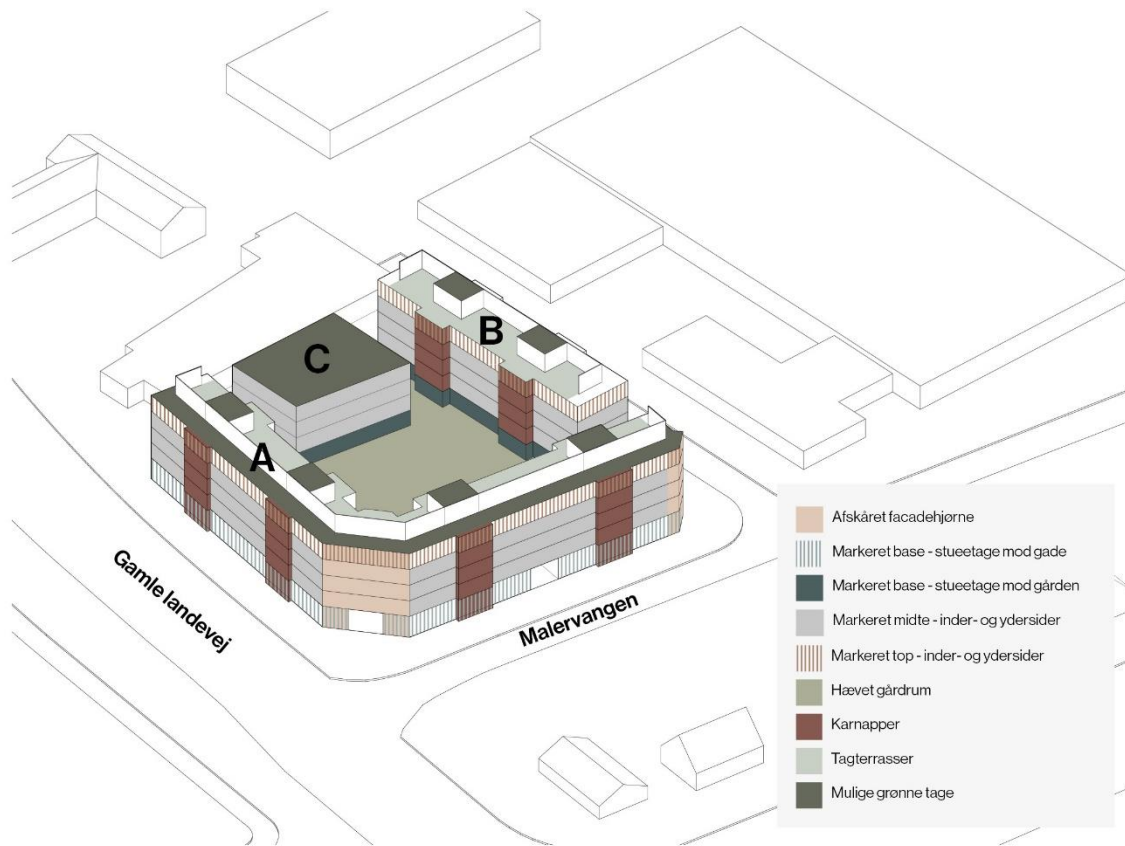
(ikke målfast)



—— Lokalplan og matrikelafgrænsning

Bilag 1A: Form og udtryk

Form og udtryk



Bilag 1B: Principper for farvesætning

Farvesætning

Øvrige flader



Støjskærm, trappehuse, værn, sternkant mm.

Top



Facade på 4. sal i klinker i tegl, skærmtegl eller keramiske plader.

Midte



Facade på 1-3. sal i klinker i tegl, skærmtegl eller keramiske plader.

Base



Facade i stueetage, sekundære bygninger, støttemure eller hævede terrasser i tegl.

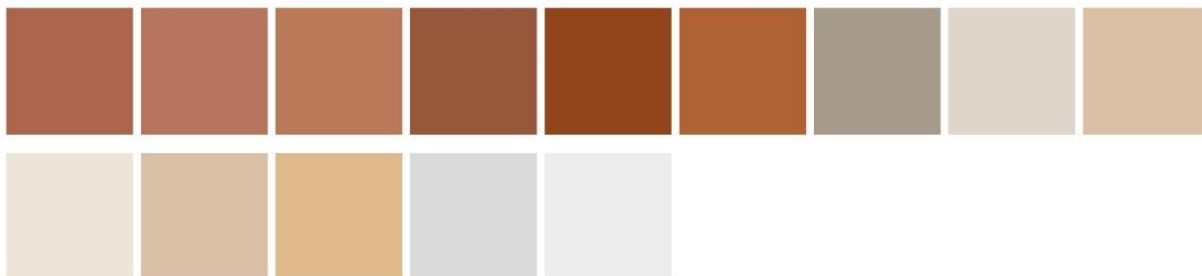
Fugefarver

Sekundære bygninger











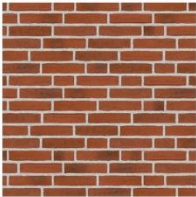
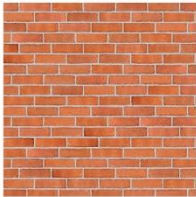
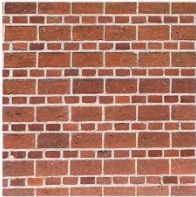
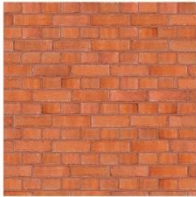




Sekundære bygninger med facader i træ.

Detaljer



Bygningsdetaljer som gesimsbånd, værn, altaner, inddækning, nedløbsrør, afskærmning samt vinduer og døre.

Bilag 1C: Facadematerialer

	Materialitet	Detaljer	Referencer		
Top	 <p>1. Klinker i tegl</p>	 <p>2. Skærmtegl</p>	<p>Materialitet: 1. Nordøstamager skole, CCO Arkitekter. 2. Mineralvandhuset, Dorte Mandrup Arkitekter. 3. Produktfoto, Italforni. 4. Residential building Hollerhof, EAP arkitekten.</p> <p>Detaljer: 1. Xinmin Vanke Centre, LOPO terracotta. 2. Mineralvandhuset, Dorte Mandrup Arkitekter. 3. Hamngatan Stockholm, NBK terracotta.</p>		
	 <p>3. Keramiske plader</p>	 <p>4. Klinker i tegl</p>			
Midte	 <p>1. Klinker i tegl</p>	 <p>2. Skærmtegl</p>		<p>Materialitet: 1. Nordøstamager skole, CCO Arkitekter. 2. Mineralvandhuset, Dorte Mandrup Arkitekter. 3. Produktfoto, Italforni. 4. Residential building Hollerhof, EAP arkitekten.</p> <p>Detaljer: 1. Nordostamager skole, CCO Arkitekter. 2. 1207 17th Street NW, Washington, D.C., ZGF Architects. 3. Sluseholmen, Over Byen Arkitekter. 4. Hegenheimerstrasse, Itten + Brechtbühl.</p>	
	 <p>3. Keramiske plader</p>	 <p>4. Klinker i tegl</p>			
Base	 <p>1. Røde tegl</p>	 <p>2. Røde tegl</p>			<p>Materialitet: 1. Randers tegl, Classica Gammelrod. 2. Randers tegl, Classica rod. 3. Glostrup Kapel, Bornebusch Tegnestue. 4. Randers Tegl, Classica rod m. rød fuge.</p> <p>Detaljer: 1. Lion Green Road, Mary Duggan Architects. 2. Fuglebækvej, EFFEKT. 3. Glostrup Kapel, Bornebusch Tegnestue. 4. Kanonhuset, Entasis.</p>
	 <p>3. Særligt forbandt</p>	 <p>4. Røde tegl med rød fuge</p>			
	 <p>1. Støttemur i samme tegl som base</p>	 <p>2. Indramning af indgangsparti eller port</p>			
	 <p>3. Markering af indgangsparti eller port</p>	 <p>4. Murværksdetalje</p>			

Bilag 1D: Facadematerialer

Materialitet

Facader på trappehuse og støjskærm



1. Klinker i tegl



2. Skærmtegl



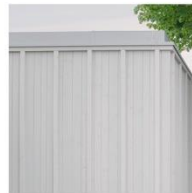
3. Klinker i tegl



4. Klinker i tegl



5. Baguette i tegl



6. Malet træ

Facader på sekundære bygninger



1. Malet træ



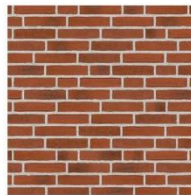
2. Malet træ



3. Umalet træ



4. Malet træ



5. Tegl



6. Transparent facade i
glas eller polycarbonat-
plader

Tage på sekundære bygninger



1. Grønt tag



2. Transparent tag i glas
eller polycarbonatplader

Referencer

Materialitet: 1. Library
Deventer, NBK terracotta.
2. Mineralvandhuset,
Dorte Mandrup Arkitekter.
3. Museum of Bavarian
History, Regensburg, WTR
architekten. 4. School in
Aberdeen, Scott Brown-
rigg. 5. Tingbjerg Bibliotek,
COBE. 6. Kegelbahn Wülk-
nitz, KO/OK Arkitektur.

Materialitet: 1. Vitskol
skovhuset og kostskolen,
Over Byen Arkitekter. 2.
Kegelbahn Wülknitz, KO/
OK Arkitektur. 3. Taverny
Medical Center, Mael
Architects. 4. Marshall
House, Paul Cashin
Architects. 5. Randers tegl,
Classica gammelrod. 6.
Living Places, EFFEKT.

Materialitet: 1. House Pibo,
OYO Architects. 2. Glass
House, Sigurd Larsen.

Bilag 1E: Facadedetaljer

Materialitet

Vinduer og døre



1. Vinduer i lys grå



2. Vinduer i gråbrun



3. Vinduer i rød



4. Vinduer og døre i mørke rødbrune nuancer



5. Vinduer i træ

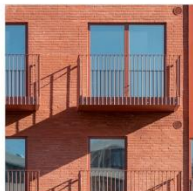


6. Inddækning ved vinduer i komplementær farve

Referencer

Materialitet: 1. Agar Grove Estate, Mæe architects. 2. Carlsberg forskerboliger, Praksis Arkitekter. 3. Æbleøen, CEBRA. 4. Fuglebakkevej, EFFEKT. 5. Frederiksberg Allé 41, COBE. 6. Nordostamager skole, CCO Arkitekter.

Altan



1. Altanværn af lodrette balastre i rød



2. Altanværn af gitter



3. Altanværn af net



4. Altanværn af lodrette balastre i stål



5. Altaner i gråbrune nuancer



6. Værn af lodrette balastre og glas.

Materialitet: 1. Æbleøen, CEBRA. 2. Boliger, Vandkunsten. 3. Bakkedraget, Lundgaard og Tranberg Arkitekter. 4. Hegenheimerstrasse, Itten + Brechbühl. 5. Mineralvandhuset, Dorte Mandrup Arkitekter. 6. Nordostamager skole, CCO Arkitekter.

Tagterrasse



1. Værn af lodrette balastre og delvise glaspartier



2. Værn af lodrette balastre i lys grå



3. Værn af lodrette balastre i stål.



4. Værn af gitter



5. Værn af net

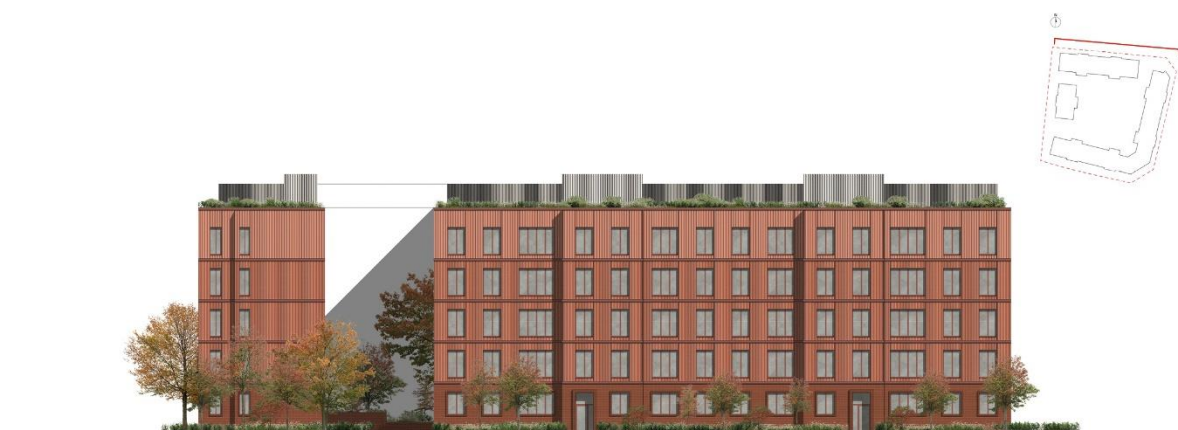
Materialitet: 1. Nordostamager skole, CCO Arkitekter. 2. Children's Campus Theodor, Cuypers & O architects. 3. Strandvejen 41, Over Byen Arkitekter. 4. Boliger, Vandkunsten. 5. Bakkedraget, Lundgaard og Tranberg Arkitekter.

Bilag 2A: Facadeopstalter mod gaden

Facader mod gaden



Bygning A - Facade mod øst



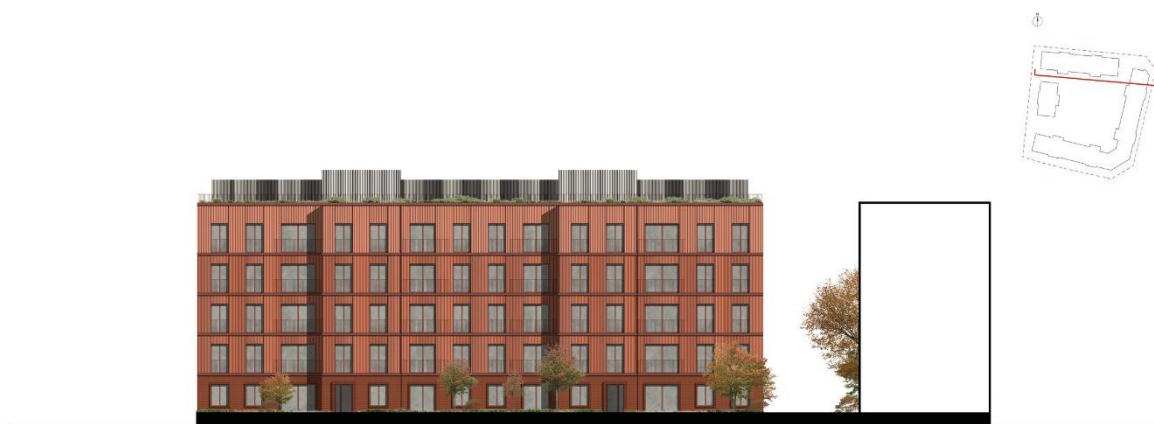
Bygning B - Facade mod nord og gavl af bygning A



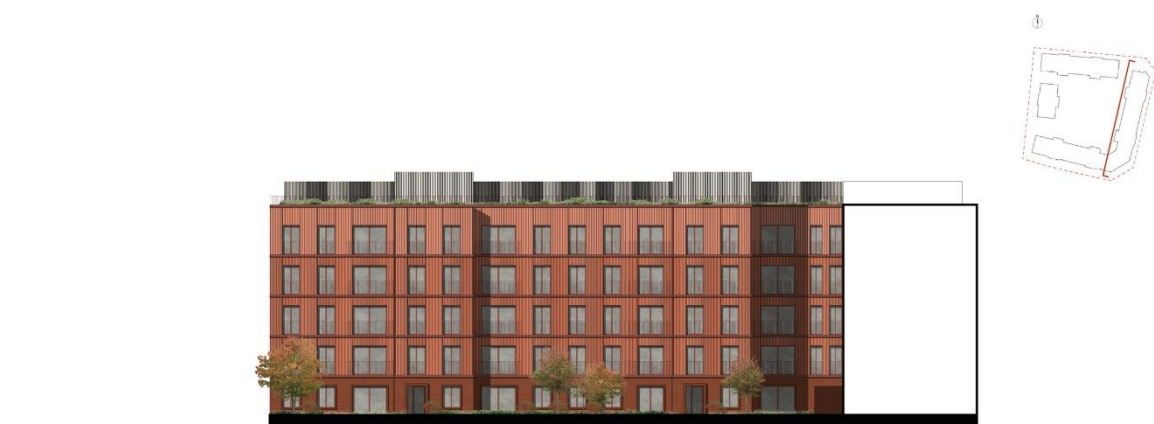
Bygning A - Facade mod syd

Bilag 2B: Facadeopstalter mod gården

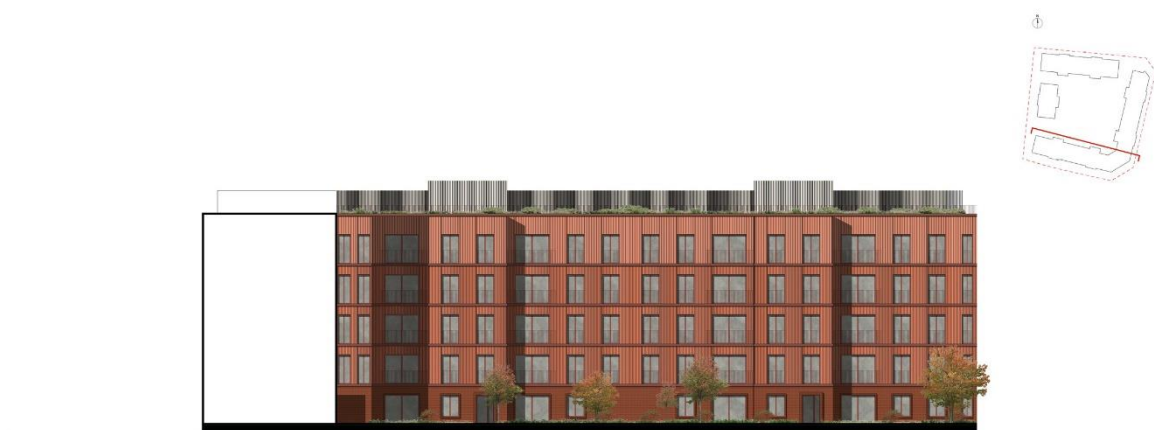
Facader mod gården



Bygning B - Facade set fra gården



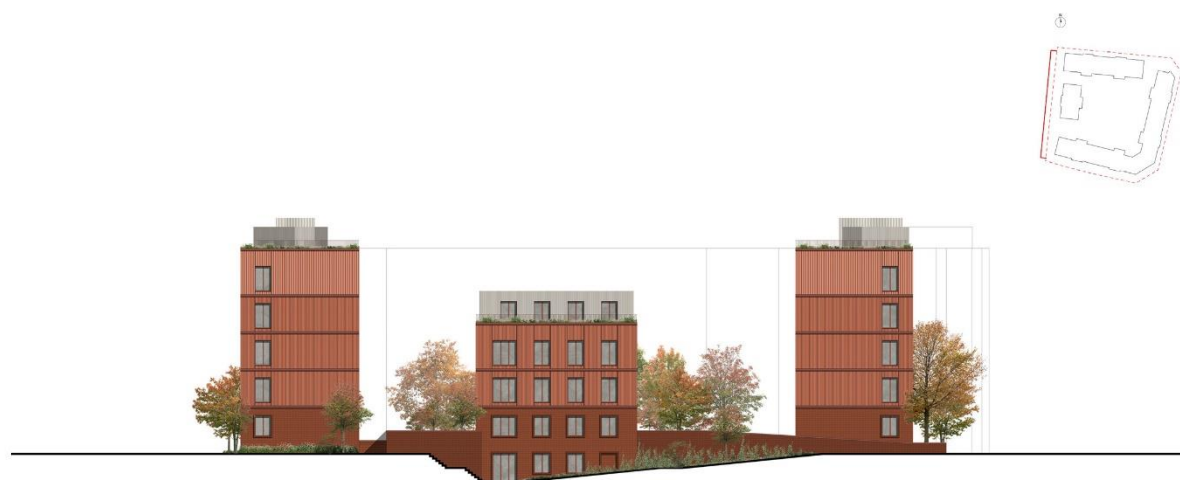
Bygning A - Facade set fra gården, hvor man kigger mod øst



Bygning A - Facade mod gården, hvor man kigger mod syd

Bilag 2C: Facadeopstalter Bygning C

Bygning C - 'Havehuset'

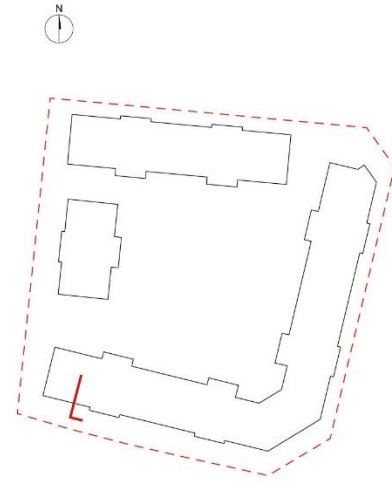


Bygning C - Facade set fra vest



Bygning C - Facade set fra gården

Kantzone AA



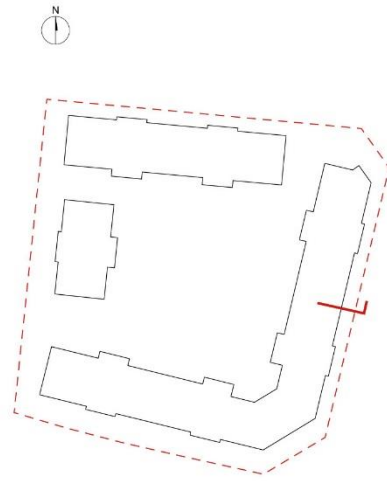
Principskitse af kantzone



Snit

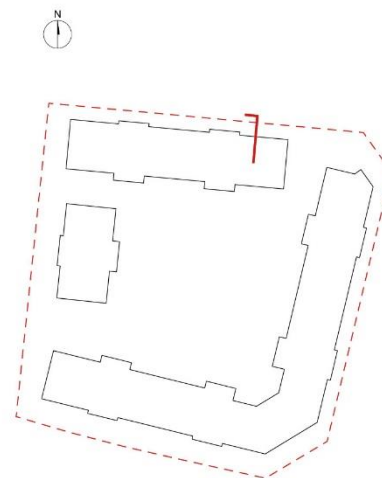
Bilag 3B: Ydre kantzone BB

Kantzone BB

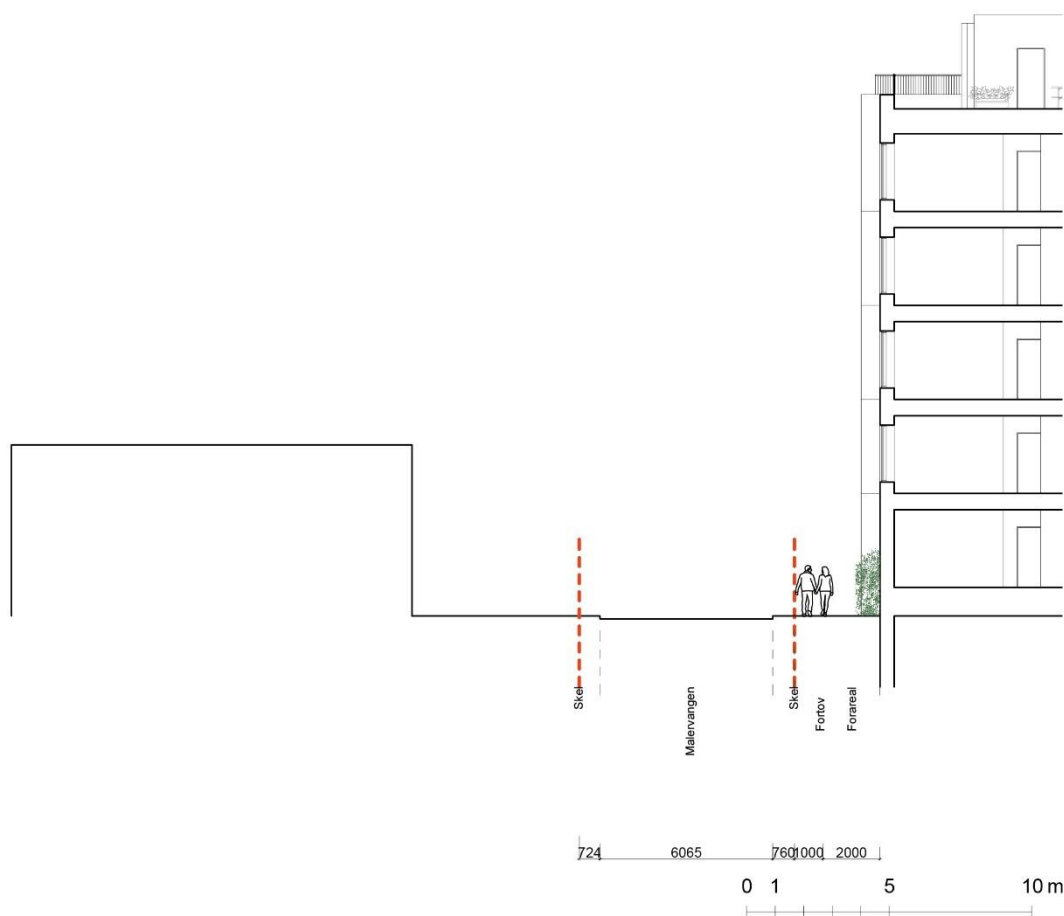


Snit

Kantzone CC

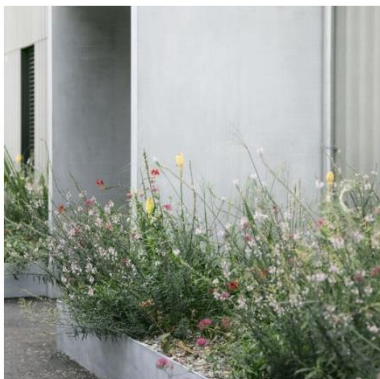


Principskitse



Snit

Kantzoner



Eksempel på hævede bede langs facaden og begroning af facadens base.

Hofwiesenweg housing, Peter Kunz.



Eksempel på bede langs facaden, der ikke er hævede, men som skaber en naturlig afstand mellem forbipasserende og boliger.

Carlsberg Byen 6øst, 11 Landskab.



Eksempel på hævede og niveaufri terrasser, der skærmes af høje græsser og flerstammede buske.

Kantzoner ved Amagerbanen. (Eksempel fra Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1)



Eksempel på terrasser i stueetagen, der afskærmes med beplantning eller trådhegn mod gårdrum.

Carlsberg Byen 6øst, 11 Landskab.



Udover karnapperne kan hegn eller buske bruges til at indramme private haver.

Carlsberg Byen, 11 Landskab.



Der kan anlægges stier der forbinder de private og offentlige opholdsarealer.

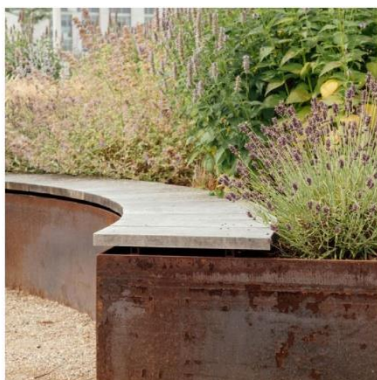
Boliger i Carlsberg Byen.

Gårdrum



Lergrusstier snor sig gennem forskellige beplantningstypologier, træer og rekreative elementer.

Ø-Linjen, SLETH.



Gårdrummet byder på forskellige opholdspladser til større og mindre fællesskaber.

Sensory Garden Magneten, Masu Planning.



Legeelementer i gårdrummet der henvender sig til børn og inspirerer til leg og bevægelse.

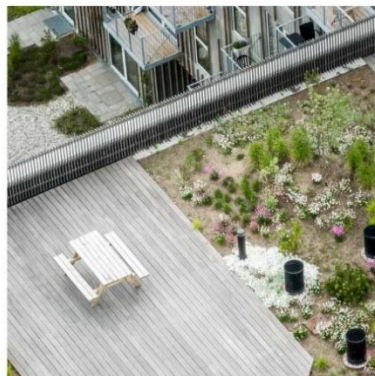
Silkeborg gågade og Søndertorv, SLA.

Tagterrasser



Synlig begroening fra gaden og gården.

Ny Østergade 30, Praksis Arkitekter.



Trædæk i varierende størrelser indrammet af beplantning.

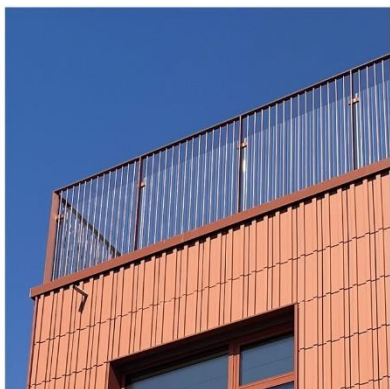
Kaltrinebjerg, Opland.



Opholdspladserne forbindes af lergrusstier og mindre gruspladser.

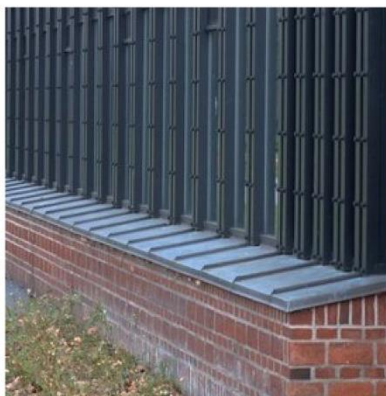
Sensory Garden Magneten, Masu Planning.

Støjskærmende elementer



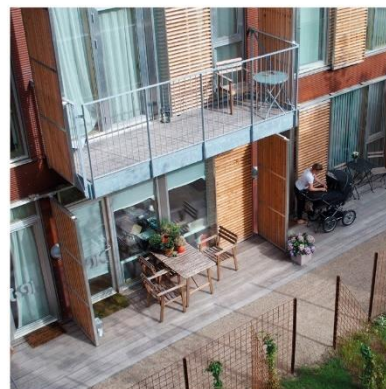
Støjskærmende glas ved værn.

Nordøstamager Skole, CCO Architects.



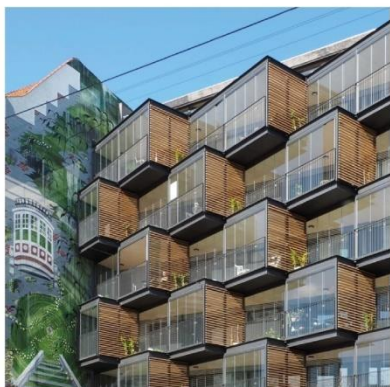
Eksempel på støjafskærmning foran terrasser/haver i stueetagen med tegl og træ.

Glostrup Krematorium, Jørgen Selchau, Max Brüel, Gehrdt Bornbusch, Henning Larsen.



Afskærmning ved terrasser tilpasset basens farvesætning.

Sundholm Syd, AI Arkitekter og Ingeniører.



Eksempel på fuldt inddækkede altaner.

Ørstedes Haver, Tegnestuen Lokal.



Tæt beplantning omslutter støjskærm.

Carlsbergbyen, Schönher.



Tæt, vild og høj beplantning skal skærme støjskærm.

Kartoffelrækkerne, København.



Støjkonstruktion ved gårdrumsåbning i glas og stål beklædt med planter.

Valby Maskinfabrik, Vandkunsten.

Bilag 4A: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland



Bilag 4B: 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



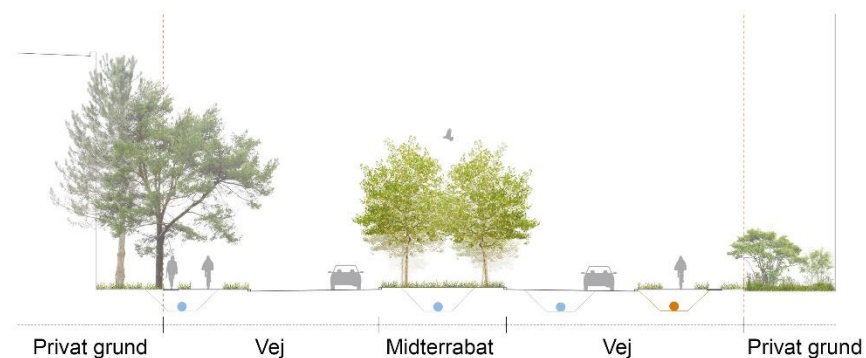
Superkilen Nørrebro



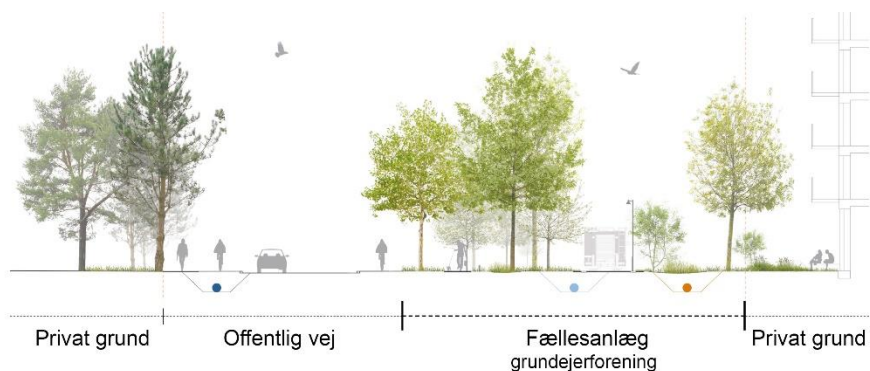
Urban Mountain Bike Track

Bilag 4C: 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 platantræer.



Fremtidige forhold: Mod vest offentlig vej med et kørespor i hver retning, cykelsti og fortov. Vejprofilen 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

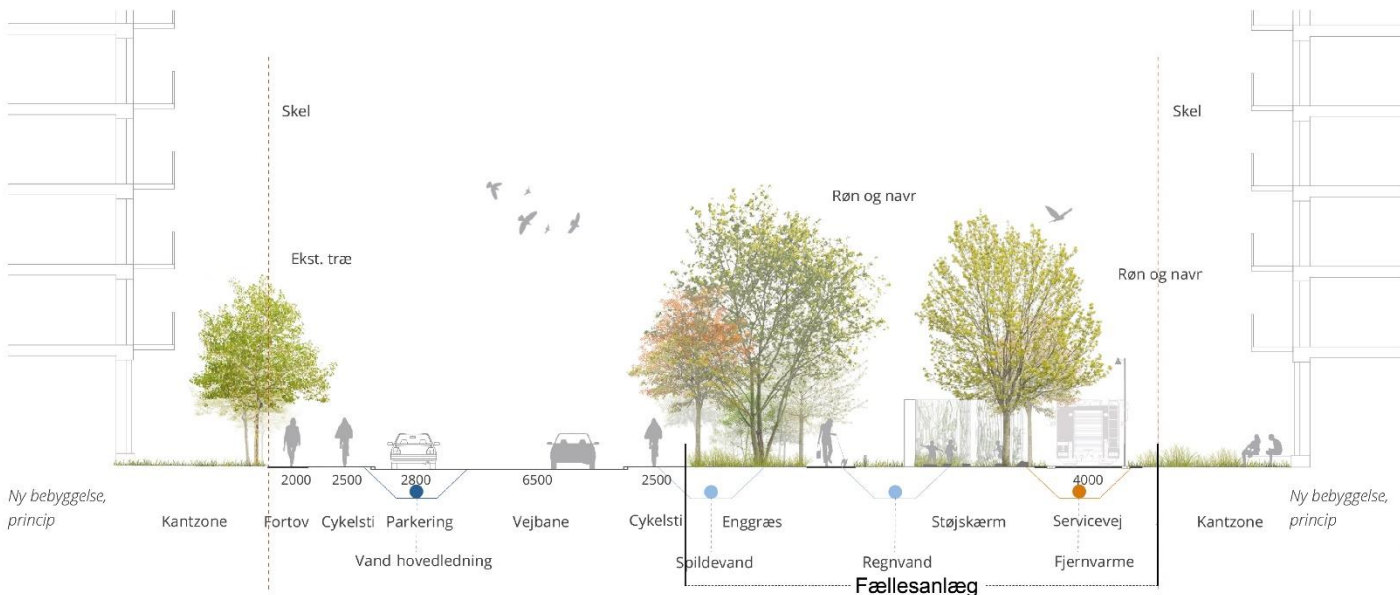
► *Planskitse til højre:* Som udgangspunkt bevares eksisterende træer. Ny beplantning i fællesanlægget skal bestå af grupper af store træer, som giver volumen og karakter til byrummet, enggræs med blomstrende urter samt mindre træer, som skaber fylde, variation og oplevelsesrigdom. Der skal etableres 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.



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 tinglyst 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.

Diagram - Ledningstracé
Ledninger inkl. respektafsande samt mulige beplantningszoner

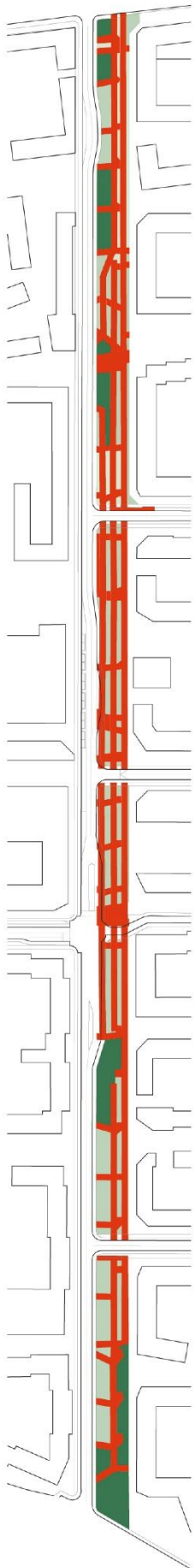


Diagram - Træer
Placering af træsorter i relation til ledningstracé

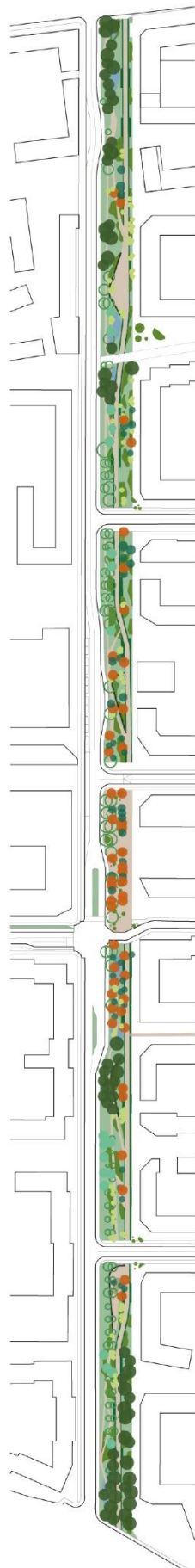
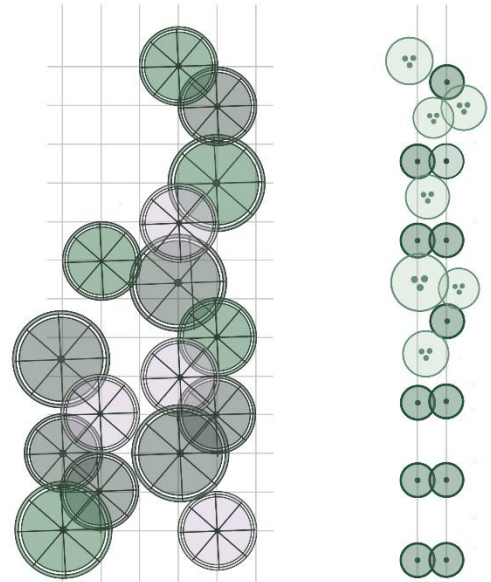
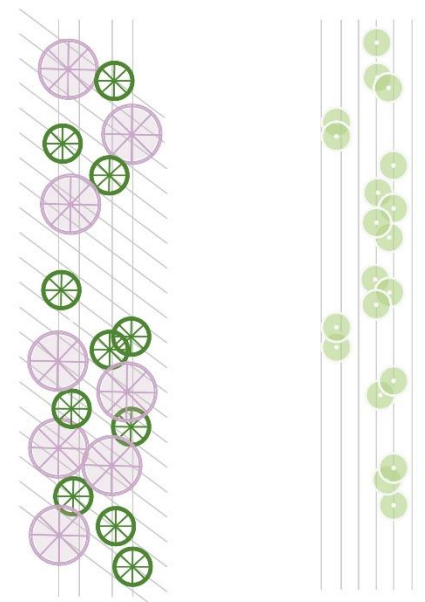


Diagram - Princip for træer
Princip for placering af trægrupper



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

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 græsmering. 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



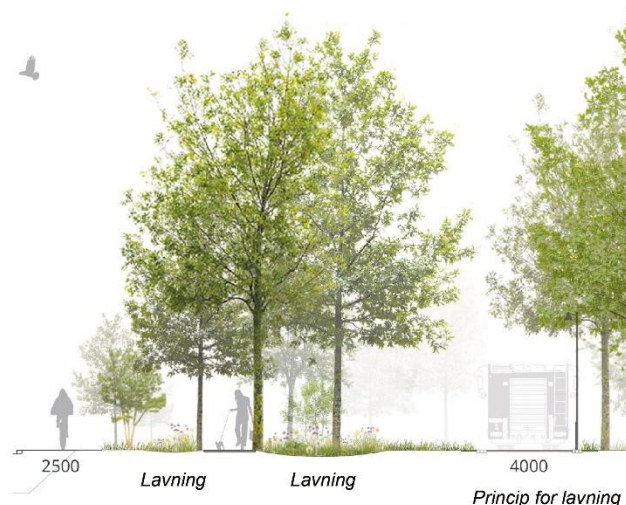
Almindelig kongepen



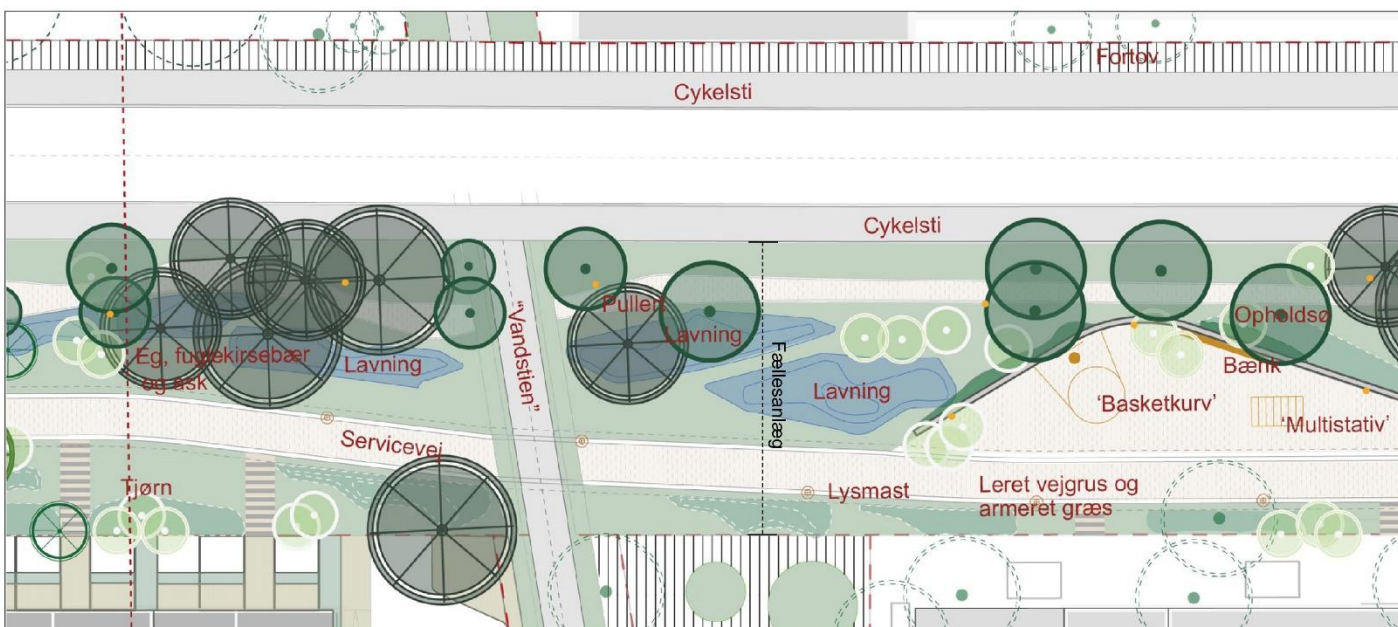
Almindelig hvene

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.



Princip for lavning



Terrænbearbejdning, princip

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.



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 trækronerne, 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



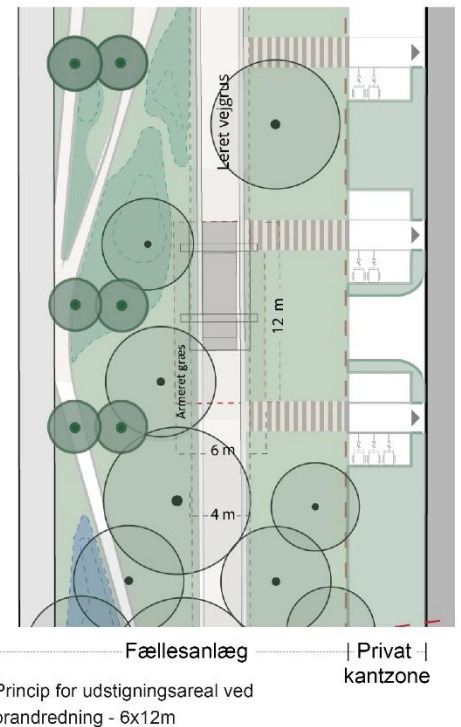
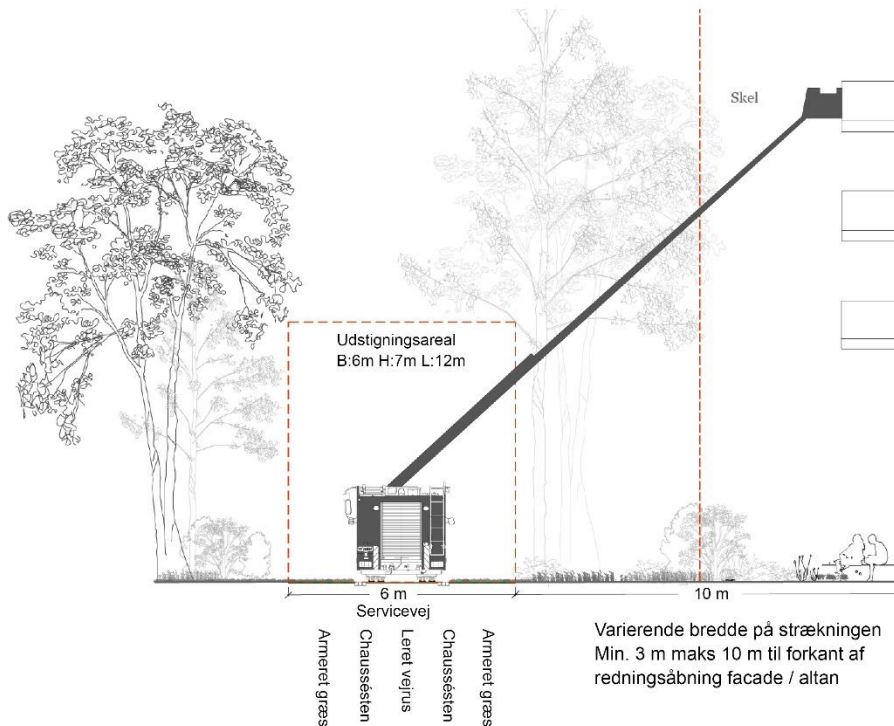
Reference: Toldbod Mast



Toldbod Mast H:4m, Ø48mm

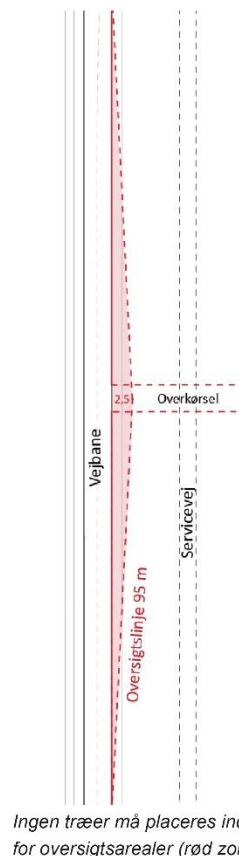
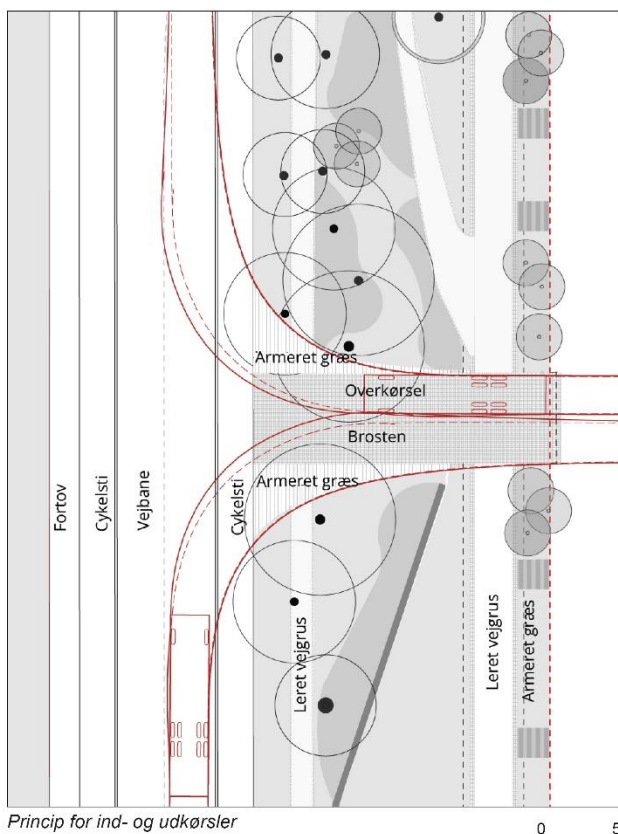
Servicevej og brandredning - princip

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 chaussésten 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.

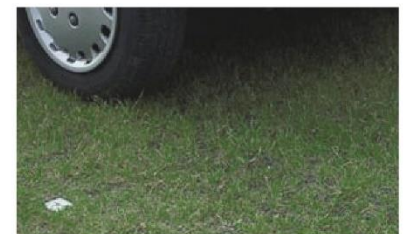


Eksisterende overkørsler - princip

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.



Reference: Brosten med græsfuger



Reference: Græsarmering (makadam opbygning)

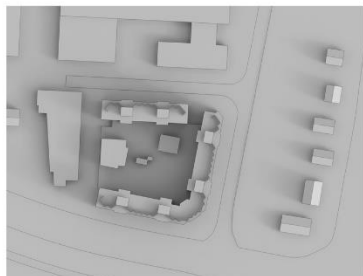


Reference: Leret vejgrus og chaussésten

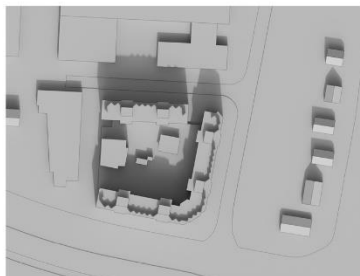
Bilag 5: Skyggediagrammer

Skyggediagrammer

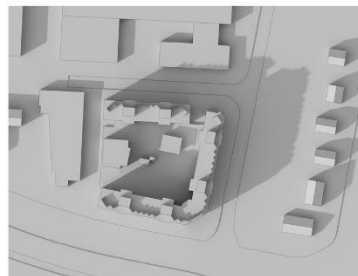
Forårsjævndøgn



21. marts kl. 08



21. marts kl. 12



21. marts kl. 16

Sommersolhverv



21. juni kl. 12

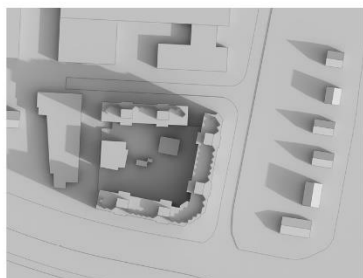


21. juni kl. 15

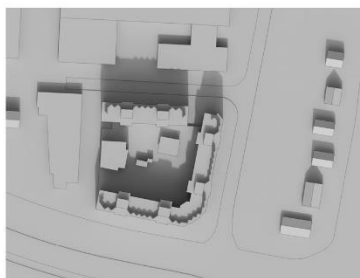


21. juni kl. 18

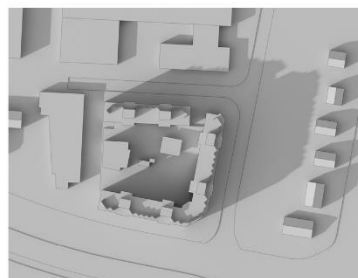
Efterårsjævndøgn



21. september kl. 08

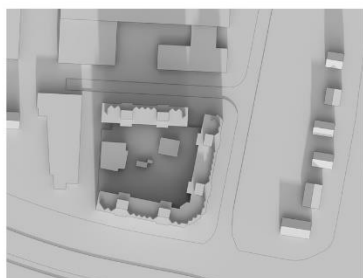


21. september kl. 12



21. september kl. 16

Vintersolhverv



21. december kl. 12

Bilag 6: Servitutredegørelse

Tinglyste servitutter på matr.nr.:

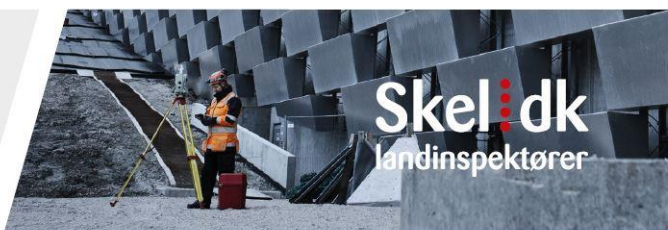
2bp Herstedøster By, Herstedøster (jf. tingbogsopslag af 21. november 2022)

Skel.dk
landinspektører

Pr.	Dato løbenr.	Tekst	Beskrivelse	Påtaleberettiget	Bemærkning
1	26.06.1964-7930-09	Byplanvedtægt	Gældende byplanvedtægt for ejendommen.	Albertslund Kommune	Aflyses med vedtagelse af ny lokalplan for ejendommen.
2	25.10.1968-9563-09	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 2A	Ifm. dispensation fra mindstegrundstørrelsen som angivet i byplanvedtægt nr. 5 (26.06.1964), pålægges følgende forpligtigelser på ejendommen: På ejendommen må kun opføres og drives virksomhed, som, udover at opfylde byplanens bestemmelser - efter kommunalbestyrelsens skøn er forenelig med parcellens beliggenhed ved det tilstødende boligkvarter og kirkegården.	Albertslund Kommune	Aflyses med vedtagelse af ny lokalplan for ejendommen
3	04.07.1970-6167-09	Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv	Tinglyst vandledning med forløb fra matr. 2bp over matr. 2a, 2u, 2s og 2r til eksisterende vandledning på sidstnævnte matrikel. Placeringen er vist i servitutten og på vedlagte rids.	De til enhver tid værende ejere af matr. 2bp, 2a, 2u, 2s og 2r samt Albertslund Kommune	Servitutten giver ejere af matr. 2bp ret til at have vandledning liggende på matr. 2a, 2u, 2s og 2r. Det fremgår af servitutten, at der er betalt erstatning for ledningens tilstedeværelse på ejendommene, og det vurderes derfor at gæsteprincippet er afvejet.
4	22.12.1988-10138-09	Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg	Ejendommen er pålagt tilslutningspligt til det kollektive varmforsyningsanlæg.	Albertslund Kommune / forsyningsselskab	Servitutten er gældende og skal respekteres
5	06.01.1989-156-09	Anmærkning om hæftelser Dok om levering af varme mm, uopsigelig i 21 år	Fra d. 1. oktober 1988 forpligter Herstedøster Fjernvarme sig til at levere, og den til enhver tid værende ejer af ejendommen sig til at aftage, varmt vand til opvarmning og fremstilling af varmt brugsvand til ejendommen, på de til enhver tid gældende vilkår [...].	Herstedøster Fjernvarme eller til hvem rettighederne måtte være overdraget	Servitutten er gældende og skal respekteres
6	10.02.1999-1673-09	Dok angående sikringsrum mv	I forbindelse med opførelse af erhvervsbebyggelse på matr. 2a, tinglyses følgende bestemmelser på bl.a. matr. 2bp: I tilknytning til den opførte erhvervsbebyggelse på matr.nr. 2bp er der etableret sikringsrum til brug for ca. 170 personer. Undertegnede ejer af matr.nr. 2bp meddeler herved tilladelse til at ejer, lejer og disses ansatte, ca. 20 personer, fra erhvervsbebyggelsen på matr.nr. 2a beliggende nærmest matr.nr. 2bp, kan benytte sikringsrummet beliggende på matr.nr. 2bp.	Albertslund Kommune	Servitutten er gældende og skal respekteres
9	08.10.2021-1013313856	Salgs- og Pantsætningsforbud	Ejendommen kan hverken sælges eller pantsættes uden samtykke fra påtaleberettigede.	Scope Special Investment ApS	Servitutten er gældende og skal respekteres

Skel.dk Landinspektører

Tlf. 59 43 19 09
firma@skel.dk
CVR: 34203180



Skel.dk
landinspektører

Bilag 7A: Eksisterende beplantning - kirsebærtræer

Eksisterende beplantning



Kirsebærtræ ved Gamle landevej, oktober 2021 (træ nr. 30).



Kirsebærtræ ved Gamle landevej, oktober 2021 (træ nr. 32).

Bilag 7B: Eksisterende beplantning - træerækker

Eksisterende beplantning



Trærække langs Gamle landevej, oktober 2021.



Trærække langs Malervangen Øst, oktober 2021.



Trærække langs Malervangen Vest, oktober 2021.