

Titel	Side
Screeningsnotat Smedeland 22 (Screeningsnotat Smedeland 22.pdf)	2
15-01-2026_Samlede bilag_Miljøscreening-ansøgningskema -Smedeland_22_ (15-01-2026_Samlede bilag_Miljøscreening-ansøgningskema -Smedeland_22_.pdf)	41

## Bilag 1

### Ansøgningskema

Nedenstående skema angiver de oplysninger, som skal indgives til myndighederne ved ansøgning af projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, jf. lovens § 21. Bygherren skal, hvor det er relevant for ansøgningen om det konkrete projekt, tage hensyn til kriterierne i lovens bilag 6, når skemaet udfyldes. Såfremt der allerede foreligger oplysninger om de indvirkninger, projektet kan forventes at få på miljøet, medsendes disse oplysninger. Skemaet finder ikke anvendelse for sager, der behandles af Naturstyrelsen og Energistyrelsen. Skemaets oplysningskrav er vejledende og fastsat under hensyntagen til kriterierne i lovens bilag 5.

### Indholdsfortegnelse

Basisoplysninger .....	2
Forholdet til VVM-reglerne .....	5
Projektets karakteristika 1 – 4 .....	6
Projektets karakteristika 5 – 6 .....	9
Projektets karakteristika 7 – 23 .....	11
Projektets placering .....	24
Vejledning .....	38

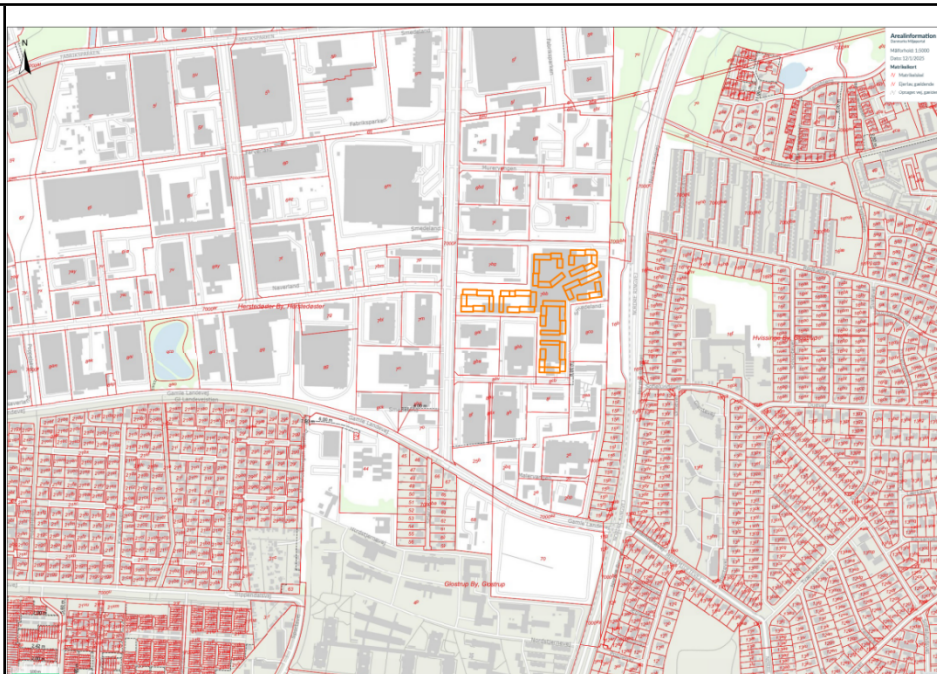
Basisoplysninger	Tekst	Myndighedens bemærkninger
<p>Projektbeskrivelse (kan vedlægges)</p>	<p>Se projektbeskrivelse i bilag A.                      Projektet omfatter 7 boligkarréer i 3 til 7 etager, der tilsammen udgør ca. 75.000 etage m<sup>2</sup>. Tilhørende parkering (jf. kommuneplanens rammer) etableres primært i kælder i ét plan under hver enkelt bolig karré.                      Projektet indledes med nedrivning af eksisterende bygninger undtagen en, der først forventes nedrevet ultimo 2030. I forbindelse med den indledende nedrivning påbegyndes også byggemodning af arealet.                      Projektet omfatter dernæst opførelse af de 7 boligkarréer enkeltvis hen over en lang årrække frem til 2033.</p> <p>Albertslund Kommune har i forbindelse med plangrundlaget for projektet udarbejdet en miljøvurdering - Miljøvurdering af forslag til Lokalplan 5.13 og Forslag til kommuneplantillæg 6. Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8B. Vurderinger fra relevante afsnit fra denne Miljøvurdering er omtalt i det følgende, hvor det er vurderet relevant.</p> <p>Overordnet er det ved Miljøvurderingen vurderet at forslaget til lokalplan, som projektet er omfattet af, vil medføre en <b>ikke</b> væsentlig påvirkning af mennesker og natur i området og i et vist omfang have en positiv påvirkning på planområdet. Projektet vurderes derfor overordnet at bidrage positivt til området.</p>	<p>Projektet vedr. etablering af boligbebyggelse med maksimalt 989 boligheder i op til 7 etager vurderes at være i overensstemmelse med forslag til lokalplan 5.13.</p> <p>Hvornår de enkelte bygningskarréer forventes opført samt forventede etagearealer fastlægges endeligt i forbindelse med endelig projektering og under hensyntagen til lokalplanens ramme.</p> <p>Foreløbigt planlægges de 7 boligkarreer opført som listet:</p> <p>SMEA 1-3 opføres i perioden 2027-2030</p> <p>SMEA 4-5 opføres i perioden 2029-2032</p> <p>SMEA 6-7 opføres i perioden 2031-2033</p> <p>Ved overholdelse af eksisterende plangrundlag og oplysninger vedr. projektet, som fremsendt i nærværende ansøgning vurderes det, at projektet kan gennemføres efter gældende miljøregler og uden at påføre omgivelserne væsentlige gener.</p>
<p>Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre</p>	<p>Ejendomsselskabet Smedeland 22 ApS                      c/o AKF Holding A/S v. Ino Dimsits                      Bispevej 2                      2400 København NV                      T: +45 41 76 00 83                      M: Ino@akfholding.dk</p>	

28-04-2026

Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Anders Borg. Bispevej 2 2400 København NV T: +45 25 85 46 86 M: Anders.Borg@akfholding.dk	
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav. For havbrug angives anlæggets geografiske placering angivet ved koordinater for havbrugets 4 hjørneafmærkninger i bredde/længde (WGS-84 datum).	Smedeland 10,18, 22 (benævnt samlet Smedeland 22 i materialet) 2600 Glostrup.  Projektområdet ligger i Albertslund Kommune og omfatter ejendommen: matr.nr. 7bb Herstedøster by, Herstedøster.  Projektområdet omfatter ikke Hersted Stationsvej, der er overgået til Albertslund Kommune. Udmatrikulering fremgår i skrivende stund ikke af offentligt tilgængelig matrikel kort, men projektområde er svarende til område 1A i forslag til lokalplan 5.13.	
Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet)	Albertslund Kommune, Glostrup Kommune (evt. støj i anlægsfasen).	Projektet vurderes at have lokal karakter og medfører ikke påvirkninger i Glostrup Kommune. Støj fra anlægsarbejderne vurderes at kunne overholde Albertslund kommunes <i>Forskrift - Støvende, støjende og vibrerende bygge-anlægsaktiviteter</i> , og vurderes dermed ikke at medføre væsentlige gener til omgivelserne.  Projektet vurderes ikke i sig selv at generere støj, der kan påvirke omgivelserne væsentligt.
Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 - Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.	Se projektområdet på nedenstående figur 1.	



Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).



Se nedenstående figur 2.

Figur 2: Det planlagte byggeri 2025 i målestok 1:5000.

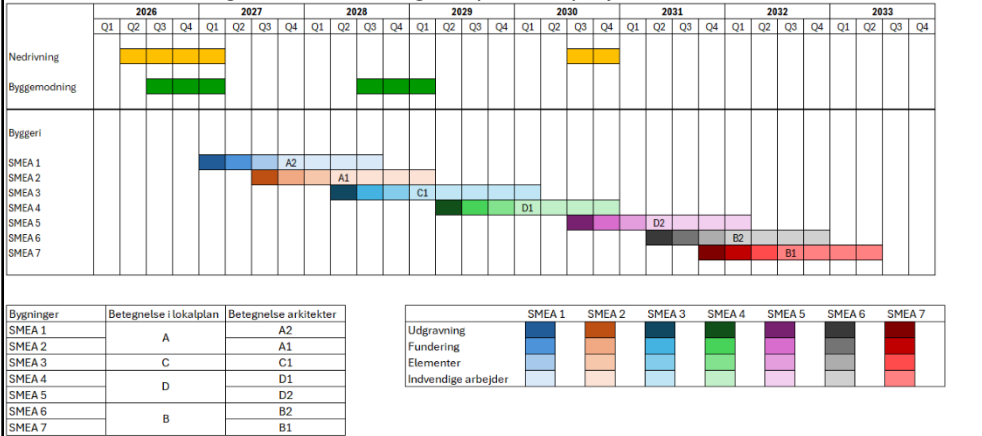
Forholdet til VVM-reglerne	Ja	Nej	Myndighedens bemærkninger
----------------------------	----	-----	---------------------------

Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).		x		Ingen bemærkninger.
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	x		Hvis ja, angiv punktet på bilag 2: 10b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.	Ingen bemærkninger.

Projektets karakteristika 1 - 4	Tekst	Myndighedens bemærkninger
1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr.nr. og ejerlav	Bygherre ejer grunden.	
2. Arealanvendelse efter projektets realisering.  Det fremtidige samlede bebyggede areal i m <sup>2</sup>  Det fremtidige samlede befæstede areal i m <sup>2</sup>  Nye arealer, som befæstes ved projektet i m <sup>2</sup>	<p>Projektområdet skal anvendes til boligformål i form af etagebebyggelser og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og en mindre del erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv (mindre ned 1%), herunder publikumsorienteret serviceerhverv.</p> <p>Det fremtidige samlede etageareal vil udgøre ca. 75.000 m<sup>2</sup>, der etableres i 7 bygningskarréer, der udføres enkeltvis hen over årene frem til 2033.</p> <p>Fodaftrykket inkl. kælderparkering udgør ca. 25.500 m<sup>2</sup>. Der etableres gårdum ovenpå en stor del af kælderparkeringen. Ca. 15.260 m<sup>2</sup> af de 25.500 m<sup>2</sup> udgør fodaftryk for bygninger.</p> <p>I de eksisterende forhold er der ca. 22.500 m<sup>2</sup> tag, ca. 11.100 m<sup>2</sup> befæstede arealer og ca. 9.500 m<sup>2</sup> grønne arealer.</p> <p>I det fremtidige projekt vil der være: ca. 15.260 m<sup>2</sup> tag, ca. 21.640 m<sup>2</sup> befæstede arealer på plint og terræn, ca. 3.500 m<sup>2</sup> grønne arealer på plint, ca. 2.700 m<sup>2</sup> grønne arealer i terræn.</p> <p>Projektet medfører dermed en større befæstigelsesgrad, da en del af de grønne arealer etableres på plint. Samlet øges det befæstede areal med ca. 6.800 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Arealanvendelsen efter projektets realisering udgøres af boligbebyggelse som beskrevet i projektbeskrivelsen i bilag A. Arealanvendelsen vurderes at være i overensstemmelse med forslag til lokalplan 5.13 Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8b.</p> <p>Det kommende samlede etagemeterareal til boligformål (ekskl. kælder) bliver 75.000 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 174 % indenfor delområde 1A, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanen. Bebyggelsen i delområde 1A er inddelt i 4 byggefeltter. Der er fastlagt rammer for de maksimale</p>

		etagearealer fordelt på byggefelter i lokalplanens §5.2.
<p>3. Projektets areal og volumenmæssige udformning</p> <p>Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m</p> <p>Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m<sup>2</sup></p> <p>Projektets bebyggede areal i m<sup>2</sup></p> <p>Projektets nye befæstede areal i m<sup>2</sup></p> <p>Projektets samlede bygningsmasse i m<sup>3</sup></p> <p>Projektets maksimale bygningshøjde i m</p> <p>Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet</p>	<p>Der er ikke behov for grundvandssænkning.</p> <p>Projektets samlede areal udgør i alt 43.100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Projektets bebyggede areal udgør ca. 25.500 m<sup>2</sup> inkl. Kælderparkering. Fodaftryk til bygninger udgør ca. 15.260 m<sup>2</sup> af det bebyggede areal.</p> <p>Befæstet areal: 21.640 m<sup>2</sup> + ca. 3.500 m<sup>2</sup> grønne arealer på plint.</p> <p>Samlet bygningsmasse i m<sup>3</sup>: Kælder volumen: 76.500 m<sup>3</sup> Bolig/erhvervs volumen: 225.000 m<sup>3</sup> Total: 301.500 m<sup>3</sup></p> <p>Projektet består af 7 bygnings karréer med varierende antal etager mellem 3-7 etager. Punktvis haves 7 etager svarende til en bygningshøjde på 26,7 m eller maks. 29,7 m ved andre tagformer end flade tage.</p> <p>Forud for realiseringen af projektet skal den eksisterende bygningsmasse på grunden nedrives. Omfanget af den eksisterende bebyggelse er på 24.207 m<sup>2</sup>, primært logistikbyggeri i 1 plan i betonelementer og i mindre grad en mindre administrationsbygning i 2 etager, der til dels består af murstensbyggeri. Under en meget begrænset del af eksisterende byggeri findes en mindre kælder. 95% af den eksisterende bebyggelse nedrives i 2026-27. De sidste 5% forventes nedrevet ultimo 2030.</p>	<p>De maksimale højder for byggeriet er i overensstemmelse med lokalplan 5.13.</p> <p>I øvrigt ingen bemærkninger</p>
<p>4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden</p> <p>Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde</p>	<p>I forbindelse med projektet skal der anvendes bundsikringsgrus/sand samt stabil grus under veje og stier. I perioden frem til 2033 forventes anvendt op mod 50.000 m<sup>3</sup> sand/bundsikringsgrus materialer.</p> <p>I det omfang det er muligt vil ren råjord blive genindbygget, således at mængden af oprindelige materialer kan minimeres.</p>	<p>Råstoffer: Det vurderes, at typen og mængden af ressourcer og byggematerialer, der skal bruges til byggeriet, er normalt for denne type og størrelse af anlæg.</p>

<p>Vandmængde i anlægsperioden</p>	<p>Herudover vil der i det omfang det er hensigtsmæssigt blive genanvendt betonelementer. Rene beton elementer fra eksisterende bygning forventes i det omfang de ikke genanvendes i deres helhed nedknust. Dernæst forventes de nedknuste materialer anvendt i bl.a. vejopbygninger, hvorved der kan spares oprindelige materialer.</p>	<p>Vandmængde i anlægsperioden: Ingen bemærkninger.</p>
<p>Affaldstype og mængder i anlægsperioden</p>	<p>Forventet vandmængde i anlægsperioden: ca. 18.000 m<sup>3</sup> over de ca. 7 år hvor de enkelte dele af projektet udføres. Dette tilsvare ca. 2.600 m<sup>3</sup>/år til brug i mandskabsvogne, rengøring og ved arbejderne på pladsen, herunder vanding ved behov for støvreduktion i sommerhalvåret.</p>	<p>Affald Det er oplyst af bygherre, at miljøsanering/affaldssortering sker i henhold til gældende regler.</p>
<p>Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden</p>	<p>I nedrivningsperioden: Ca. 34.500 tons ifm. nedrivning af eksisterende bebyggelse. Beton: ca. 30.500 tons Mursten: 3.500 tons Andet (tagpap, isolering, jern og metal): 350 tons Anlægsperioden: Der vil herudover forekomme bortskaffelse af affald i form af mad- og restaffald fra mandskabsvogne i byggeperioden svarende til almindelig dagrenovation.</p>	<p>Affaldshåndteringen skal overholde gældende lovgivning (affaldsbekendtgørelsen) og Albertslund Kommunes regulativ for erhvervsaffald.</p>
<p>Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden</p>	<p>Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden estimeres til max 2.600 m<sup>3</sup>/år. En mindre del af vandmængden, der anvendes på pladsen, vil ikke blive udledt til spildevandskloak f.eks. som følge af vanding ved behov for støvreduktion i sommerhalvåret.</p>	<p>Der skal ansøges om nedrivningstilladelse hos Albertslund Kommune. Evt. vilkår vil blive fastsat i forbindelse med tilladelsen.</p>
<p>Håndtering af regnvand i anlægsperioden</p>	<p>Der er ingen udledning af spildevand direkte til recipient.</p>	<p>Ved overholdelse af ovenstående inkl. evt. stillede vilkår vurderes det, at projektet kan gennemføres efter gældende miljøregler og uden at affaldshåndtering og bortskaffelse af affald vil medføre væsentlige påvirkninger på miljøet.</p>
<p>Anlægsperioden angivet som mm/åå - mm/åå</p>	<p>Regnvand håndteres i anlægsperioden ved etablering af afvandingssystemet for projektet i tide til, at der kan tilkobles i anlægsfasen. Dette etableres i byggemodningsperioden. Overfladevand som regnvand, i udgravningerne vil blive håndteret ved lænse pumpning og afledning til afløbssystemet efter gennemløb af sedimentationsbassin. Der vil blive søgt en midlertidig udledningstilladelse til oppumpet vand under projektudførelse.</p> <p>Anlægsperioden for nedrivning og byggemodning startes 05/26. Anlægsarbejdet af bygninger gennemføres i perioden 01/27-07/33. Arbejdet omfatter opførelse af 7 bygnings karréer, men over en lang årrække. Arbejdet udføres på en sådan måde, at der generelt er max 2 bygningskarréer under opførelse ad gangen. Dog kan der i kortere perioder ses op til 3 bygningskarréer, der er under opførelse. Der kan således forekomme en række mindre overlap ved opførelse af bygningskarréerne, således at der i den ene bygningskarré ud af 3 bygningskarréer foregår indvendige færdiggørelsesarbejder samtidig med, at udgravning til næste bygningskarré opstartes. I og med bygningskarréerne ikke opføres samtidigt minimeres påvirkning af omgivelserne og miljøet i forbindelse med projektudførelsen.</p>	<p>Der forventes at blive opgravet ca. 76.500 m<sup>3</sup> jord i perioden 2027-2033 svarende til 140.000 tons jord. Årligt svarer det til mellem 11.000 til 15.000 m<sup>3</sup> jord. Ren jord vil i størst muligt omfang blive genanvendt. Overskudsjord kan dog ikke undgås, da der etableres kældre. Jord skal bortkøres til godkendt modtager.</p>

	<p>Bygherre forventer at byggeriet omkring stationen afsluttes først (A1,A2) og dernæst bygningerne omkring torvet (C1, D1). På den måde er der en ambition om løbende at trække sig ud af området. Derved vil generne ved at være nabo til en byggeplads blive reduceret mest muligt. Det betyder også, at de første bygninger, der står færdige kan tages i brug uden, at man som beboer oplever at man bor på en byggeplads.</p> <p>Se nedenstående figur over foreløbig tidsplan for projektførelsen:</p>  <p>Figur 3: Tidsplan for anlægsperioden.</p>	<p>Håndtering af spildevand:                  Der skal ansøges om midlertidig tilslutningstilladelse til afledning af vand fra skurby til eksisterende offentlige spildevandsledning, hvor spildevandet ledes til BIOFOS renseanlæg Avedøre.</p> <p>Håndtering af regnvand:                  Albertslund Kommune ansøger om midlertidig tilslutningstilladelse til afledning af vand fra byggegrube i anlægsfasen til det eksisterende offentlige regnvandssystem. Ansøgningen skal indeholde en vurdering af at tilslutningen ikke medfører en forringelse af tilstanden eller hindrer målopfyldelsen i de vandforekomster regnvandssystemet udleder til.</p> <p>Anlægsperiode:                  Anlægsfasen er på baggrund af den oplyste periode 7 år eller 86 måneder.</p>
--	---	--

Projektets karakteristika 5 - 6	Tekst	Myndighedens bemærkninger
5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen:  Råstoffer - type og mængde i driftsfasen	<p>Der benyttes ikke råstoffer i driftsfasen.</p> <p>Der foregår ikke produktion i driftsfasen.</p>	Ingen bemærkninger.

<p>Mellemprodukter - type og mængde i driftsfasen</p> <p>Færdigvarer - type og mængde i driftsfasen</p> <p>Vandmængde i driftsfasen</p>	<p>Der foregår ikke produktion i driftsfasen.</p> <p>Vandmængder i driftsfasen er vandforbrug til almindelige lejligheder og en mindre andel erhverv. Forventet forbrug pr. person 40-50 m<sup>3</sup> pr. år. Den samlede mængde estimeres til max 989 boliger x 2,5 beboere i gennemsnit x 50 m<sup>3</sup> vand pr. år = 123.625 m<sup>3</sup> pr. år, når hele projektområdet er udbygget i 2033. Forbruget optrappes således gradvist efterhånden som de enkelte bygningskarréer står færdige.</p>																			
<p>6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen:</p> <p>Farligt affald:</p> <p>Andet affald:</p>	<p>Affald vil blive håndteret og sorteret efter Albertslund Kommune Regulativ for Husholdningsaffald. Regulativet indeholder bl.a. krav til placering af affaldsbeholdere, adgangsveje og standpladser.</p> <p>Affaldshåndteringen vil ligge i naturlig forlængelse af bevægelseslinjer til/fra boligerne. Der anlægges nedgravede molokker med mindst muligt volumen på terræn. Der etableres kildesortering.</p> <p>Der produceres ikke farligt affald i driftsperioden. I forbindelse med husholdningsaffaldet forventes etableret Miljøboks til eventuelt farligt affald fra husholdningerne.</p> <p>Affald fra boliger sorteres iht. anvisning fra Albertslund Kommune i fraktioner. Antal boliger 925-989 stk. Endelig afklaring af antal boliger vil ske i forbindelse med selve projekteringen.</p> <p>I tabel 1 ses estimerede affaldsmængder pr uge for max 989 husstande. Data brugt til beregning: 'Affald fra husholdninger 2022 - Albertslund Kommune', af Vestforbrænding, bilag 10.</p> <p><b>Affaldsmængde fra max 989 husstande - forudsat 2,5 person pr. husstand</b></p> <table border="1" data-bbox="495 1078 1395 1398"> <thead> <tr> <th>Affaldstype</th> <th>Tømmefrekvens</th> <th>Affaldsmængde for 989 husstande pr. uge [ton]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Restaffald</td> <td>1. gang pr. uge</td> <td>8,1</td> </tr> <tr> <td>Madaffald</td> <td>Hver 2. uge</td> <td>2,2</td> </tr> <tr> <td>Glas</td> <td>Hver 4. uge</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Papir</td> <td>Hver 4. uge</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>Emballage pap</td> <td>Hver 4. uge</td> <td>0,8</td> </tr> </tbody> </table>	Affaldstype	Tømmefrekvens	Affaldsmængde for 989 husstande pr. uge [ton]	Restaffald	1. gang pr. uge	8,1	Madaffald	Hver 2. uge	2,2	Glas	Hver 4. uge	0,2	Papir	Hver 4. uge	0,9	Emballage pap	Hver 4. uge	0,8	<p>Albertslund Kommune vurderer, at affaldsmængder og -typer svarer til hvad almindeligt boligbyggeri medfører.</p> <p>Affald vil blive håndteret og sorteret efter Albertslund Kommune Regulativ for Husholdningsaffald. Affald fra boliger sorteres iht. anvisning fra Albertslund Kommune i fraktioner.</p> <p>Håndtering af spildevand: Albertslund Kommune vurderer at spildevandsmængden svarer til hvad almindeligt boligbyggeri medfører. Der skal søges tilslutningstilladelse efter MBL til offentlig spildevandskloak.</p> <p>Håndtering af regnvand: Der skal tages højde for en 5 års regnhændelse med koblet regn, og ikke som det fremgår af ansøgning uden. Dette reguleres i tilslutningstilladelse</p> <p>Der er i forbindelse med miljøvurdering af lokalplan 5.13 blevet udarbejdet en vandhåndteringsplan (bilag 10). På baggrund af denne indtænkes 5-6 underjordiske rørbassiner samt 1 åbent bassin ved terræn.</p>
Affaldstype	Tømmefrekvens	Affaldsmængde for 989 husstande pr. uge [ton]																		
Restaffald	1. gang pr. uge	8,1																		
Madaffald	Hver 2. uge	2,2																		
Glas	Hver 4. uge	0,2																		
Papir	Hver 4. uge	0,9																		
Emballage pap	Hver 4. uge	0,8																		

	Plast/emballage plast	Hver 4. uge	0,7	Den endelige størrelse og antal af bassiner fastlægges i forbindelse med den endelige projektering.  Der skal senest samtidig med ansøgning om byggetilladelse indsendes ansøgning om tilslutningstilladelse efter §28 i MBL der viser, at afløbskoefficienten på 0,5 er overholdt, oplysninger om evt. rensning af regnvand på egen matrikel hvis der anvendes byggematerialer, som afgiver miljøfremmede stoffer til regnvandet. Samt at op- og nedstrøms naboer ikke stilles dårligere i en skybrudssituation end før etablering af nybyggeriet. Beregninger skal udføres i overensstemmelse med Administrationsgrundlag for regn- og skybrudshåndtering, som kan ses på kommunens hjemmeside.  Ved meddelelse af en tilladelse med vilkår til tilslutningen vurderes det at tilslutningen ikke medfører forringelse af tilstanden eller hindrer målopfyldelsen i vandforekomster, som regnvandssystemet udleder til.  Øvrige bemærkninger vedrørende håndtering af regnvand er beskrevet under punkt 4 og punkt 35.
	Jern og metal	Hver 4. uge	0,8	
	Batterier	Hver 4. uge	Batteriboks	
	I alt		<b>13,6</b>	
Tabel 1: Estimerede affaldsmængde for max 989 husstande pr. uge.				
Spildevand til rens anlæg:	Nedgravede affaldsøer, samt områder til samling af storskrald vil blive placeret med nem og naturlig adgang for beboerne, se 'Forslag til Lokalplan 5.13 - Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8B', 9. september 2025, Kortbilag 9.			
Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav:	Projektområdet ligger i separatkloakeret opland. Spildevand ledes til den offentlige spildevandskloak, mens overfladevand fra tage og befæstede arealer ledes til den offentlig regnvandskloak.			
Håndtering af regnvand:	Forventet spildevandsforbrug: forbrug pr. person 40-50 m3 pr. år. □ 989 boliger x 2,5 personer x 50 m3/år = 123.625 m3 spildevand pr. år. Ingen udledning af spildevand direkte til recipient			
	Der laves nye regnvandsledninger til håndtering af regnvand fra kommende boliger/vejprojekt på matriklen. Regnvandet bliver forsinket i forsinkelsesbassiner og på terræn inden det bliver afledt. Der indbygges forsinkelseskapacitet til tilbageholdelse af hverdagsregn og fra skybrud, i et sådant omfang, at matriklens afledningsret til regnvandssystemet kan overholdes.			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der tages højde for en 5 års regnhændelse uden koblede regn. Dette håndteres i forsinkelsesbassiner.</li> <li>Der tages højde for skybrud (100-årshændelse, der ikke må belaste naboarealer). Dette forsinkes på terræn, bl.a. på det centrale torv i projektet.</li> </ul>			
	jf. for mere information punkt 38.			

Projektets karakteristika 7 - 23	Ja	Nej	Tekst	Myndighedens bemærkninger
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		X	Der leveres brugsvand gennem HOFORs forsyning til grunden. Projektet har afledningsret til det offentlige kloaksystem.	Ingen bemærkninger.

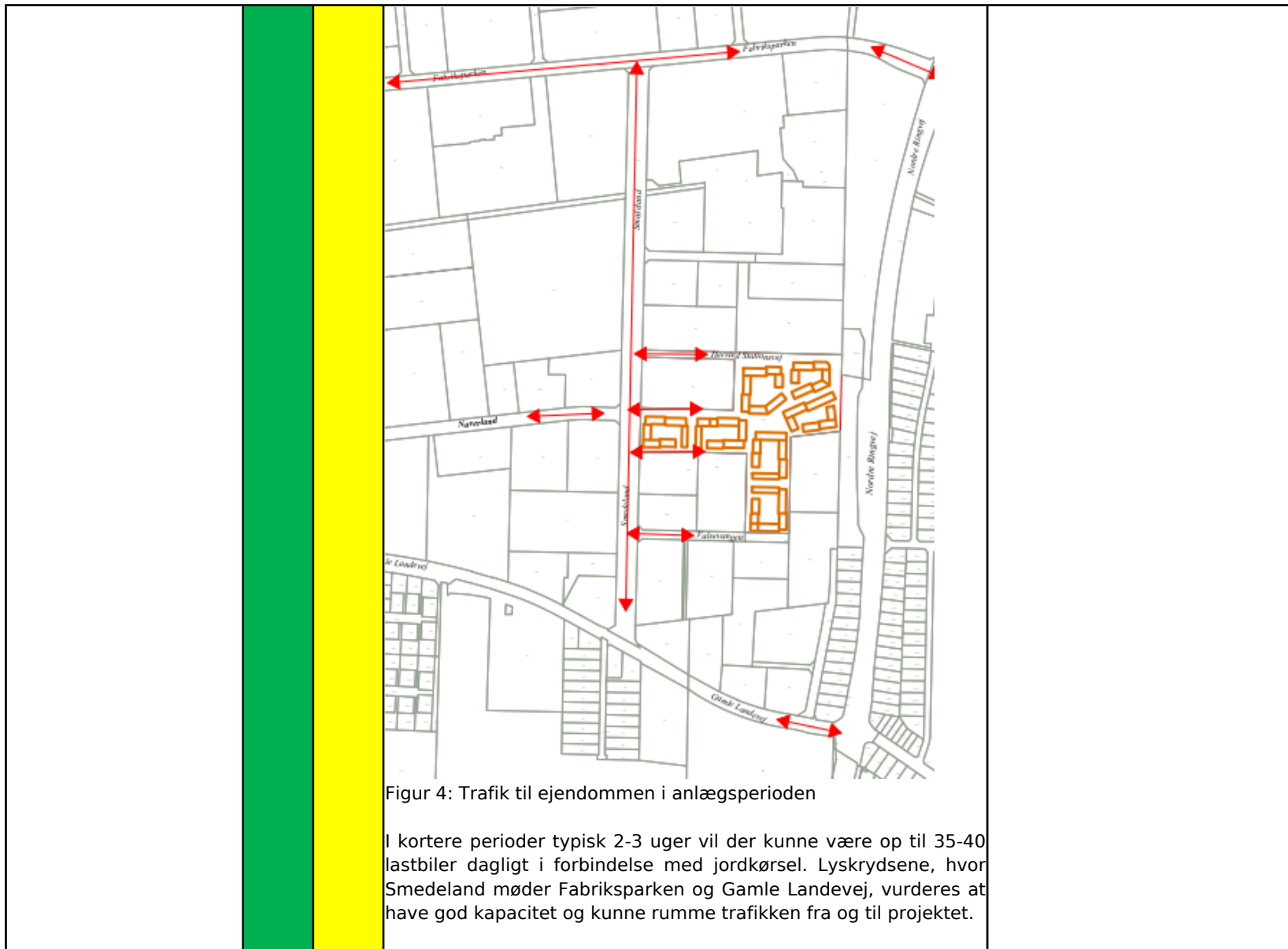
			HOFOR varetager bortledning af spildevand i Albertslund Kommune.	
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		X	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 10	Projektet er ikke omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse.
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes	Ikke relevant.
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		X	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til pkt. 12.	Projektet er ikke omfattet af BREF-dokumenter.
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes	
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		X	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 14.	Ikke relevant
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?				
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	X		Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 17.  Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4 2007: "Støj fra veje" Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1 1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg fra juli 2007. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg fra juli 2007.  Herudover er projektet omfattet af Albertslund Kommunes forskrift: Støvende, støjende og vibrerende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter, marts 2022.	Nedrivningsarbejdet følger Albertslund kommunes <i>Forskrift - Støvende, støjende og vibrerende bygge- anlægsaktiviteter</i> . Der skal søges om nedrivningstilladelse til projektet.  Projektet er også omfattet af: Miljøstyrelsen - Vejledning nr. 3/2003: <i>Ekstern støj i byomdannelsesområder</i> (supplement til vejledning nr. 5/1984)
15. Vil <b>anlægsarbejdet</b> kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.  <u>Albertslund Kommunes forskrifter for anlægsarbejde</u> I anlægsfasen vil der generelt blive stillet krav til entreprenøren om, at denne i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde samt	De planlagte aktiviteter følger Albertslund Kommunes <i>Forskrift - Støvende, støjende og vibrerende bygge- anlægsaktiviteter</i> , og vurderes således ikke at medføre væsentlige påvirkninger.

		<p>nedrivningsarbejde overholder krav fastsat i Albertslund Kommunes forskrift (Albertslund Kommune, Støvende, støjende og vibrerende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter, forskrift, marts 2022).</p> <p>Ved arbejdets udførelse vil valg af indretning af byggeplads samt valg af arbejdsmetoder- og maskiner, blive foretaget med udgangspunkt i, at omgivelserne skal generes mindst muligt.</p> <p>I det omfang der i perioder pågår støvende, støjende og/eller vibrations-frembringende aktiviteter vil disse blive udført indenfor normal arbejdstid: Mandag til fredag kl. 7.00 - 18.00. Der forventes ikke at være behov for spunsning, da det ved de indledende geotekniske undersøgelser er vurderet, at der kan udføres en direkte traditionel funderingsløsning.</p> <p>Ovennævnte forskrifter for Albertslund Kommune er i overensstemmelse med Glostrup Kommunes forskrifter for midlertidige bygge- og anlægs-arbejder, hvorfor Glostrup Kommunes forskrifter også vil blive overholdt.</p> <p><b>Naboejendomme</b>                  Naboejendommen mod øst på Ndr. Ringvej 129 er beliggende i Glostrup kommune. På denne er der i øjeblikket 4 etageejendomme (2-3,5 etager) under opførelse. Dette projekt forventes at stå færdigt omkring årsskiftet 2026/2027. Kun en mindre del af nærværende projektområde nær nordøstlige hjørne støder op til denne naboejendom.                  På naboejendom mod nord (Smedeland 28) er der ligeledes en boligblok under opførelse. Projektområdet støder ikke direkte op til denne matrikel.                  Herudover findes der på naboejendom nær det sydøstlige hjørne af matriklen en boligblok (matrikel 8aa), der er taget i brug.                  Øvrige naboer udgøres pt. af virksomheder.                  Alle naboejendomme med boliger, som er opført eller under opførelse er omfattet af lokalplaner, der har taget højde for daværende støjniveau i området fra virksomheder og aktiviteter.                  Nærværende anlægsprojekt vurderes ikke at påvirke de</p>	<p>Det fremgår bl.a., at støvende, støjende og vibrationsfrembringende aktiviteter skal udføres indenfor normal arbejdstid, der er følgende: Mandag til fredag kl. 7.00 - 18.00 Lørdag kl. 8.00 - 15.00                  Desuden skal omkringliggende naboer altid orienteres om arbejdets art og hvilke gener, det kan medføre, senest 7 dage, før arbejdet starter.</p> <p>Der vil blive afskærmet i nødvendigt omfang, så eventuelle gener fra støj og støv minimeres. Ligeledes tilstræbes valg af materiel, der støjer mindst muligt, samt placering af de mest støjintense maskiner centralt på grunden længst væk fra naboer.</p> <p><b>Anlægstrafik</b>                  Der vil ske en overgang fra tung trafik knyttet til den nuværende anvendelse som logistikvirksomhed til tung trafik knyttet til anlægsarbejdet. Området er i dag præget af trafik til virksomheder og nyopførte boligkarréer i området. Anlægstrafikken vil betyde en forøgelse af hverdagsdøgntrafikken i området med knap 3% ved op til 120 ekstra person-/varebiler samt en gennemsnitlig ekstra lastbiltrafik på knap 6% ekstra døgntrafik i forhold til den nuværende trafik. Albertslund Kommune vurderer på den baggrund at øgningen i trafikbelastningen som følge af projektet i anlægsfasen er begrænset og således ikke væsentlig.</p>
--	--	--	--

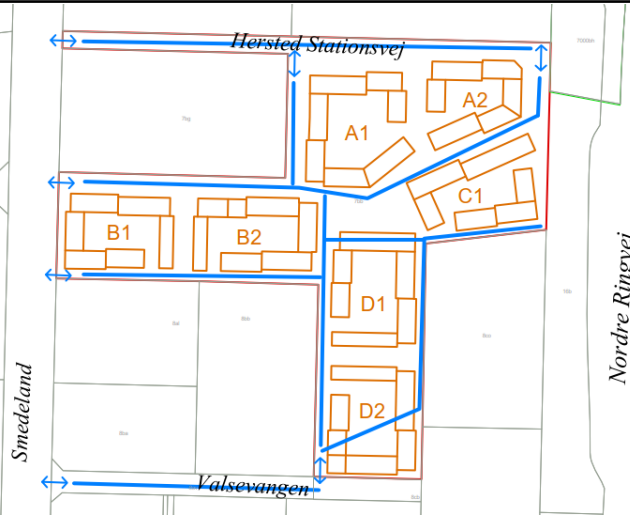
		<p>omkringliggende områder med beboelse væsentligt, da Albertslund Kommunes forskrift vil blive overholdt.</p> <p><b>Færdige boliger inden for projektområdet</b>                  Projektet medfører, at en række af bygningskarréerne inden for projektområdet står færdige og tages i brug før anlægsarbejderne afsluttes i 2033. Færdige områder og områder med fortsatte anlægsarbejder vil blive afskærmet mod hinanden, så beboerne kan færdes sikkert og gener fra byggepladsen i form af støv og støj minimeres. Dermed forventes Albertslund Kommunes forskrift også overholdt i forhold til disse boliger.</p> <p><b>Nedrivning</b>                  Nedrivning af eksisterende erhvervsbyggeri (ca. 23.060 m<sup>2</sup> etageareal ud af ca. 24.210 m<sup>2</sup>). Hal Vest bibeholdes til midlertidige anvendelser ind til opførelse af bygningskarreerne SMEA 6(B2) og SMEA 7(B1) ønskes påbegyndt forventeligt omkring 2031.                  Den væsentlige nedrivning (95%) udføres før boligbyggeriet. Nedrivning forventes udført ved anvendelse af 1-2 store gravemaskiner, der kan påmonteres hydrauliske hamre og øvrigt nedrivningsmateriel efter behov. Herudover vil der være 1-2 mindre maskiner til løft. Beton der skal nedknuses samles ved hjælp af dumper centralt på matriklen og knuses på stedet, hvorefter det oplægges i mellemdepot indtil det skal anvendes. I det omfang beton ikke skal genanvendes på stedet, vil det blive bortskaffet. Støj minimeres ved afskærmning af arbejdsområder i nødvendigt omfang. Ved nedrivning af Hal Vest vil der blive etableret afskærmning mod den del af matriklen, hvor der er taget boliger i brug.                  Det kan derfor forudsættes at Albertslund kommunes forskrift vil blive overholdt i forhold til påvirkning af omgivelserne i forbindelse med nedrivningsarbejderne.</p> <p><b>Modning</b>                  Sideløbende med nedrivning gennemføres byggemodning af området. Dette omfatter etablering af hovedforsyningsledninger og anlæg af vej fra Smedeland ind på området. Dette vil sikre, at transport til og fra matriklen bliver fordelt og belastningen af Hersted Stationsvej minimeres.</p>	<p>Parkering i anlægsfasen                  Der vurderes ikke at være nogen væsentlig påvirkning på parkeringsforhold i anlægsfasen.</p>
--	--	---	--

		<p>Etablering af interne veje, stier og byrumsforbindelser færdiggøres endeligt jf. lokalplanprincipper i forbindelse med færdiggørelse af de forskellige bygningskarréer, hvorfor der i tidsplanen også ses en mindre byggemodningsperiode i 2030. De større gravearbejder for ledninger i dybden forventes dog udført i den første byggemodningsperiode.</p> <p>Arbejderne under byggemodningen vil hovedsageligt bestå af gravearbejde i mindre omfang og bortskaffelse af den overskudsjord, der ikke kan genanvendes grundet krav til geotekniske egenskaber eller renhedsgrad. Der vil således være mindre trafik af lastbiler til og fra ejendommen samt en større gravemaskine og en mindre gravemaskine.</p> <p>Ved arbejderne i den sidste byggemodningsperiode vil der i nødvendigt omfang blive etableret afskærmning mod den del af matriklen, hvor der er taget boliger i brug.</p> <p>Støjniveau i forbindelse med byggemodningsarbejderne forventes at kunne overholde Albertslund kommunes forskrift, da der hovedsageligt er tale om mindre gravearbejder og ledningsarbejder, der i sig selv ikke medføre støj af betydning.</p> <p><b>Udgravning</b></p> <p>Der skal graves ud til p-kældre under hver enkelt af de kommende byggekarréer. Det forventes at der hen over årene 2027-2033 skal håndteres i størrelsesordenen 76.500 m<sup>3</sup> jord svarende til 11.000-15.000 m<sup>3</sup> per år. Udgravningen udføres ved hjælp af 1-2 store gravemaskiner og 1-2 mindre gravemaskiner, samt ved behov 1-2 dumpere.</p> <p>Ved 15.000 m<sup>3</sup> på 1 år kan forventes op til 730 transporter til og fra ejendommen hen over året, såfremt jorden ikke kan genanvendes inden for projektet. Ren jord vil i størst muligt omfang blive genanvendt, men da der etableres kældre, kan overskudsjord ikke undgås. Med baggrund i ovennævnte forventes det, at der i kortere perioder vil kunne forekomme 35-40 transporter til og fra pladsen på enkelte dage.</p> <p>Støjniveau i forbindelse med udgravning forventes at kunne overholde forskrifterne. Der etableres i nødvendigt omfang afskærmning mellem den del af pladsen der er aktiv byggeplads og den del, hvor der måtte være taget boliger i brug både af hensyn til sikkerhed og minimering af støj. Albertslund kommunes forskrift forventes overholdt.</p>	
--	--	---	--

		<p><b>Fundering</b> Funderingen skal med baggrund i foreliggende geotekniske oplysninger foretages som direkte fundering. Der foreligger ikke oplysninger der indikerer, at det kan blive nødvendigt med rammede pæle. Generelt forventes støbt randfundamenter og anvendt præfabrikerede elementer. Støjniveau i forbindelse med funderingsarbejderne forventes derfor at kunne overholde Albertslund kommunes forskrift, da der hovedsageligt er tale om mindre gravearbejder i resulterende udgravninger efterfulgt af støbning. I den forbindelse vil der være transport af beton til pladsen.</p> <p><b>Sammenfatning støj i anlægsperioden.</b> Aktiviteterne i anlægsperioden vil medføre et mindre støjbidrag, men arbejderne vil kun finde sted på hverdage mellem kl.7-kl.18 og i enkelte tilfælde på lørdage fra kl.8-15. I de mest støjende perioder kan der være en risiko for at nærmeste naboer i kortere perioder kan opleve støj, men det vil blive tilstræbt minimeret ved valg af materiel, der støjer mindst muligt, samt placering af maskiner som nedknusningsanlæg centralt på grunden længst muligt fra naboerne og ved lokal afskærmning i nødvendigt omfang.</p> <p><b>Trafikafvikling i anlægsperioden</b> I anlægsperioden vil der være transport af jord og affald væk fra pladsen og tilkørsel af byggematerialer til pladsen. Transporterne vil ske med store lastbiler. Trafikken forventes hovedsageligt at komme til området via Ndr. Ringvej og via Fabriksparken. Se figur 4.</p>	
--	--	---	--



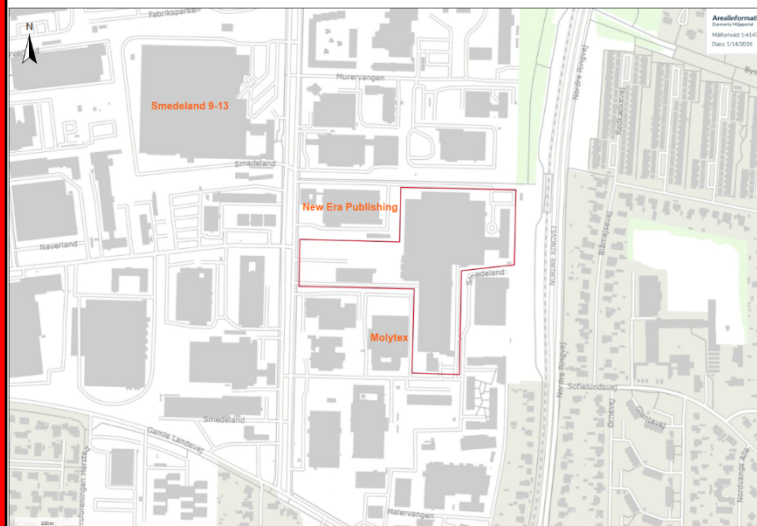
		<p>Trafikbelastningen i forbindelse med selve byggeriet uden for perioderne med gravearbejde vil være varierende, men overordnet vurderes det fortsat, at der selv på travle dage med tilkørsel af elementer ikke vil være mere end 35-40 lastbiler per dag. Herudover vil der være personbiler og varevogne tilhørende de personer der arbejder på projektet. Det vurderes, at projektet i peak perioder vil kunne beskæftige ca. 120 personer.</p> <p>På ejendommen har der frem til nu været en logistikvirksomhed, hvilket betyder at vejene og kvarteret i forvejen har håndteret en jævn strøm af lastbiler samt personbiler tilhørende personale. Overordnet forventes der således kun periodisk en mindre forøgelse af hverdagsdøgntrafikken i området, men da området allerede i dag er præget af trafik til virksomheder i området og de nyopførte boligkarréer, så vurderes den trafikale påvirkning overordnet at være lille, som følge af opførelse af de enkelte bygningskarréer.</p> <p>Tages der udgangspunkt i Albertslund kommunes digitale kort og trafiktællingsdata fra 2025 (<i>Hverdagsdøgntrafik 4913 - Lastbil årsdøgntrafik 333</i>) vurderes det, at der kan forventes en forøgelse af hverdagsdøgntrafikken med knap 3% ved op til 120 ekstra personbiler/varebiler. Ved en gennemsnitlig ekstra lastbiltrafik på max 20 transporter til og fra ejendommen, kan der forventes knap 6% ekstra døgn trafik. Her er ikke taget højde for at en del af øvrig lastbiltrafik forsvinder, da virksomheder ophører og byggeprojekter i området afsluttes.</p> <p>På selve pladsen vil der blive etableret adgangsveje til de forskellige byggefelter efter behov. Overordnede transportveje på pladsen forventes at blive som vist på figur 5.</p>	
--	--	--	--

		 <p>Figur 5: Periodiske transportveje på matriklen</p> <p>Af hensyn til boligblok på matrikel 8aa nær det sydøstligste hjørne af matriklen vil trafik til matriklen via Valsevangen blive minimeret. Såfremt det under projektet vurderes hensigtsmæssigt, vil der blive etableret en midlertidig støjafskærmning i det sydøstlige hjørne.</p> <p><b>Parkering</b>          Det forventes at der i anlægsperioden vil være 20-120 mennesker beskæftiget på pladsen ad gangen. Det forventes at der vil være tilstrækkelige p-pladser til personalet. Da der kun vil være 2-3 bygnings-karréer, hvis opførelse overlapper i en kortere periode, vil der være tilstrækkelig plads på matriklen, samt i de færdige p-kældre i slutningen af anlægsperioden. De omkringliggende veje vil derfor ikke blive belastet af parkering under anlægsperioden.</p>	
<p>16. Vil det <b>samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført</b>, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?</p>	<p>X</p>	<p>Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.</p> <p><b>Det samlede projekt</b>          Når anlægsarbejdet er færdigudført, vil projektet kunne overholde de vejledende grænseværdier, da der er tale om et boligområde, der kun i begrænset omfang vil påvirke omgivelserne.</p>	<p>Projektet vurderes ikke i sig selv at generere støj, der kan påvirke omgivelserne væsentligt.</p> <p>Der indarbejdes støjreducerende tiltag på dele som, jf. miljørapport, har et beregnet</p>

		<p><b>Omgivelsernes påvirkning af projektet</b></p> <p>Undersøgelser viser, at der forsat i 2025 er udefrakommende støjpåvirkninger der vil kunne påvirke projektet, se 'Miljørapport - Forslag til lokalplan 5.13 og forslag til kommunalplantillæg 6', af NIRAS, 4. august 2025, bilag 3.</p> <p>Disse støjpåvirkninger vil der under detailprojektering af de enkelte bygningskarréer blive taget højde for ved indarbejdelse af støjreducerende tiltag i projektet, således at projektet ikke påvirkes i væsentlig grad af omgivelserne. Se nedenstående:</p> <p><u>Støj fra trafik</u></p> <p>Støj fra vejtrafik kan lokalt give anledning til overskridelser med støjniveauer, Lden, op til 66 dB, primært på facader, der vender mod større veje såsom Smedeland og Nordre Ringvej.</p> <p>På potentielle udendørs opholdsarealer, der er beliggende i bygningernes gårdrum, og områder i midten af boligområdet, overholdes den vejledende grænseværdi for boliger, mens der på opholdsarealer på tagterrasserne ud mod Smedeland og Nordre Ringvej kan ses overskridelser af grænseværdien.</p> <p>Generelt forventes støjniveau reduceret efterhånden som byomdannelsen af området fuldføres. Men med baggrund i de gennemførte beregninger i forbindelse med Miljøvurdering af forslag til lokalplan, så vil den del af bygningskarréerne der er berørt af et beregnet forhøjet støjniveau blive ekstra sikret mod støj ved tekniske løsninger som støjreducerende vinduer, afskærmning af altaner o.l.</p> <p><u>Vibrationer fra letbanen</u></p> <p>Da bebyggelsen på lokalplanområdet ligger minimum 50 m fra letbanen, som er mere end de anbefalede 25 m jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, vurderes det, at grænseværdien for vibrationer er overholdt.</p> <p><u>Støj fra virksomheder</u></p> <p>I forbindelse med Miljøvurdering af forslag til lokalplan er foretaget undersøgelser for støj fra omkringliggende virksomheder se 'Miljørapport - Forslag til lokalplan 5.13 og forslag til kommunalplantillæg 6', af NIRAS, 4. august 2025, bilag 3.</p> <p>I undersøgelsen er omkring 9 virksomheder blevet undersøgt, som ligger i en radius af 200 meter fra projektområdet. Fire virksomheder overskred støjgrænserne i varierende grad.</p>	<p>forhøjet støjniveau fra omgivelser, herunder støj fra trafik og nærliggende virksomheder.</p> <p>Det skal sikres at støjreducerende tiltag er tilstrækkelige til at grænseværdier for støj overholdes. Det skal ligeledes sikres, at støjreducerende tiltag kan ske i overensstemmelse med rammerne i den gældende lokalplan.</p> <p>I henhold til Lokalplan 5.13 skal der før byggetilladelsen kan gives, udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra trafik, herunder jernbane.</p> <p>Hvis reglerne om huludfyldning (jf. planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15, stk. 2, nr. 29) bringes i anvendelse i forhold til støj fra veje - den såkaldte "Huludfyldningsregel" - skal der før byggetilladelsen kan gives, udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje".</p> <p>Hvis planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15, stk. 2, nr. 29 bringes i anvendelse i forhold til ekstern støj fra virksomheder - den såkaldte "Huludfyldningsregel" - skal der før byggetilladelsen kan gives, udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet overholder Miljøstyrelsens tillæg</p>
--	--	---	--

Virksomheden Hougaard og Koefoed A/S er siden undersøgelsen flyttet, hvorfor det kun er de tre nedennævnte virksomheder, projektet skal tage højde for.

De tre virksomheders placering i forhold til projektområdet ses i nedenstående figur 6:



Figur 6: Placering af de tre virksomheder, der i forhold til projektområdet giver anledning til vurdering af behov for støjreducerende tiltag.

New Era Publications International, Smedeland 20B

Da det udelukkende er kørsel med bus på området i natperioden, der er årsag til overskridelserne, vurderes det at reglen om "huludfyldning" kan anvendes, således at der udføres passende lydisolering af de kommende boligfacader, så støjgrænser indendørs kan overholdes dels med lukkede og åbne vinduer.

Smedeland 9-13, diverse virksomheder

Støjgrænserne overskrides primært grundet varehåndtering. Da de beregnede overskridelser stort set ligger indenfor 5 dB, kan der anvendes Miljøstyrelsens anbefaling om, at støjgrænser i

fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".


Såfremt støjreducerende tiltag gennemføres, vurderes støj fra trafik og nærliggende virksomheder at have en begrænset og ikke væsentlig påvirkning på omgivelserne.

			<p>byomdannelsesområder for virksomheder kan lempes med 5 dB over en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.</p> <p>Indledningsvis forslås støjberegningerne verificeret, hvis der fortsat er virksomheder på adressen, når projektering af byggeriet på den vestlige del af ejendommen påbegyndes omkring 2031. Ses der fortsat tegn på let forhøjet støjniveau i området, vil der ved projektering blive indarbejdet støjreducerende tiltag.</p> <p><u>Molytex, Smedeland 12 og 16</u> Overskridelserne af støjgrænserne skyldes primært det højt placerede afkast på taget af Molytex. Hvis Molytex fortsat er i drift på grunden, når projektering på den sydlige del iværksættes omkring 2029, vil der i projektet blive indarbejdet støjreducerende tiltag. I den forbindelse vil muligheden for etablering af et bulderhus rundt om afkastet blive undersøgt. Dette vurderes umiddelbart for en simpel støjreducerende løsning, da støjbidraget i høj grad kommer fra afkastet.</p> <p><b>Sammenfatning støj fra omgivelserne</b> Generelt ligger alle nævnte virksomheder i området, der på sigt forventes omdannet til boliger, hvormed støjoverskridelserne naturligt vil ophøre.</p> <p>Generelt vurderes det, at projektet rent teknisk kan sikres mod støj i en sådan grad, at støjgrænserne kan overholdes i projektet. Der er flere tekniske muligheder, hvoraf nogle er nævnt. Endelig valg af løsninger vil afhænge af status for området den dag byggeriet af de enkelte bygningskarréer påbegyndes.</p> <p><b>Parkeringskældre på lokalplanområdet</b> Beregning af støj fra tilhørende P-kælder for lokalplanområdet viser, at vejledende krav til virksomhedsstøj er overholdt.</p>	
<p>17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?</p>	x		<p>Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger, regler eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 20.</p> <p>Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 20 2016: "Vejledning om B-værdier".</p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>


<p>18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?</p>	x		<p>Da Albertslund Kommunes forskrift for støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsarbejde overholdes, forventes ingen væsentlig påvirkning af luften.                  Aktiviteterne i forbindelse med projektet vurderes påvirkning af luftkvaliteten ubetydelig.</p>	<p>Da anlægsarbejdet herunder nedrivningsarbejdet gennemføres i overensstemmelse med Albertslund Kommunes <i>Forskrift - Støvende, støjende og vibrerende bygge- anlægsaktiviteter</i> vurderes der ikke at være væsentlige påvirkninger ift. luftforurening.                   Der er ikke vejledende grænseværdier for luftforurening fra nedrivningsarbejde.</p>
<p>19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?</p>	x		<p>Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.                   Boligprojektet vil ikke medføre luftforurening.                   De nærmeste kilder til partikel forurening, vil komme fra de omkringliggende hovedveje. Det vurderes, at boligprojektet ikke vil bidrage yderligere til partikelforureningen i området.                  En stor del af bilparken udgøres i dag af elbiler, hvilket er medvirkende til at reducere risikoen for luftforurening af betydning.</p>	<p>Projektet vurderes ikke i sig selv at generere emissioner, der kan påvirke omgivelserne væsentligt.                  Ingen bemærkninger</p>
<p>20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener                   I anlægsperioden?                     I driftsfasen?</p>	x		<p>Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse.                   Det vurderes, at der kan forekomme diffust støv fra speciel nedrivning af eksisterende bebyggelse, håndtering af jord ved udgravning samt kørsel inden for arbejdsområdet. Såfremt der i perioder i anlægsfasen registreres betydende støvdannelse, vil arealerne blive vandet, som anført i Albertslund Kommunes forskrift for anlægsarbejder.                   I driftsfasen vil der ikke være aktiviteter i området, som medfører støvgener af betydning, da området er et boligområde med de aktiviteter, som typisk knytter sig hertil.</p>	<p>Det vurderes, at kravene til begrænsning af støv i Albertslund Kommunes <i>Forskrift - Støvende, støjende og vibrerende bygge- anlægsaktiviteter</i> kan overholdes ved udførelse af projektet som oplyst i ansøgningen.                   Det vurderes, at nedrivningsarbejdet ikke vil medføre støvgener i omgivelserne ved anvendelse af de beskrevne forholdsregler.</p>

<p>21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener</p> <p>I anlægsperioden?</p> <p>I driftsfasen?</p>		x	<p>Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse.</p> <p>Det vurderes, at der ikke vil være lugtgener i anlægsperioden.</p> <p>Projektet omfatter etablering af boliger og erhverv og forventes ikke at medføre lugtgener.</p>	<p>Der forventes ikke at være lugtgener fra nedrivningsarbejdet i anlægsfasen eller fra boligområdet i driftsfasen.</p>
<p>22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattetimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne</p> <p>I anlægsperioden?</p> <p>I driftsfasen?</p>	x		<p>Hvis »ja« angives og begrundes omfanget.</p> <p>Under anlægsperioden vil der være behov for belysning af byggepladsen i dagtimerne inden for den normale arbejdstid. Der kan i nogle områder af byggepladsen være behov for belysning i aften- og nattetimerne af sikkerhedsmæssige årsager. Belysning vil have karakter af gadebelysning. Belysning vil blive placeret, så det ikke har en generende påvirkning på boligområderne.</p> <p>Under driftsfasen vil der ikke være behov for belysning i aften- og nattetimerne, da området er et boligområde, og der er derfor ikke aktiviteter i dette tidsrum, som vil medføre behov for belysning udover almindelig gadebelysning til orientering og tryghed.</p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>
<p>23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?</p>		x	<p>Nej.</p>	<p>Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.</p>

Projektets placering	Ja	Nej	Tekst	Myndighedens bemærkninger
<p>24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?</p>	x		<p>Hvis »nej«, angiv hvorfor:</p> <p>Der er udarbejdet et forslag til ny lokalplan benævnt 5.13, se 'Forslag til Lokalplan 5.13 - Boliger og erhverv på Smedeland 22 og</p>	<p>Lokalplan 5.13 er blevet godkendt d. 10. marts 2026 som gældende lokalplan for området. Projektet vurderes at kunne</p>

			<p>8B', 9. september 2025. Lokalplanen omfatter blandt andet nærværende projektområde 1A. Ved vedtagelse af lokalplanen må det således forudsættes, at projektet kan rummes af lokalplanen. Lokalplansforslaget muliggør anvendelse af området til blandet bolig og erhverv. Lokalplan området ses i Figur 7.</p>  <p>Figur 7: Delområdeafgrænsning i forbindelse med Lokalplan 5.13. Område 1A er nærværende projektområde.</p>	<p>rummes inden for lokalplanens generelle formål.</p> <p>Eventuelle dispensationer fra bestemmelser i lokalplan håndteres ifm. byggesagsbehandlingen.</p>
<p>25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?</p>		<p>x</p>	<p>Nej, se bilag B.</p>	<p>Projektområdet ligger lige op ad en skovbyggelinje (Jf. bilag E). Skovbyggelinjen forventes ikke berørt. Såfremt der mod forventning skal ske anlægsarbejde indenfor</p>


				skovbyggelinjen, skal ansøges om dispensation herfor.
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		x	Nej.	Ingen bemærkninger.
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		x	Projektet ligger uden for udlagte råstofområder, og vil derfor ikke begrænse anvendelsen af disse. Der findes ingen i Albertslund Kommune, se bilag C.	Ingen bemærkninger.
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?		x	Projektet ligger ikke inden for kystnærhedszonen eller den kystnære del af byzonen, se bilag D.	Ingen bemærkninger.
29. Forudsætter projektet rydning af skov?		x	Inden for matriklen findes hovedsageligt mindre græsarealer. Der findes ikke skov eller tilsvarende på matriklen, se bilag E.	Se pkt. 25. I øvrigt ingen bemærkninger.
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?		x	Der er ikke fredningssager i projektområdet, se bilag F.	Ingen bemærkninger.
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			Af Miljøvurdering af forslag til lokalplan 5.13 fremgår det, at planforslaget, der blandt andet indeholder nærværende projekt, ikke vurderes at udgøre en risiko for tilstandsændring af §3-beskyttet natur. Inden for planområdet findes ikke beskyttet natur. Nærmeste § 3-beskyttede naturtype er en sø på den anden side af Nordre Ringvej – ca. 502 meter mod nordøst fra projektområdet, samt en sø beliggende ca. 573 m vest for projektområdet. Se bilag G.	Det vurderes, at projektet ikke vil medføre en påvirkning af beskyttede naturtyper, der ligger så langt fra projektområdet. Derfor vurderes det heller ikke, at projektet kan medføre en tilstandsændring af områder beskyttede efter § 3 i naturbeskyttelsesloven.
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		x	På baggrund af en screening via arter.dk og besigtigelse af bygninger og bevoksninger i området foretaget d. 05.06.2024 af NIRAS, se 'Miljørapport - Forslag til lokalplan 5.13 og forslag til kommunalplantillæg 6', af NIRAS, 4. august 2025, bilag 8, samt figur 8, vurderes der ikke at være forekomst af beskyttede arter inden for projektområdet. Ingen af eksisterende bygninger eller bevoksningen omkring vurderes at være egnet som yngle- eller rastested for flagermus.	Der er foretaget en screening af overvågningsdata fra offentligt tilgængelige databaser, herunder arter.dk, naturbasen.dk og naturdata i 2023 til miljørapporten til lokalplanen. Ligeledes er der foretaget en feltbesigtigelse d. 5. juni 2024 (levestedskortlægning for flagermus).  På baggrund af områdets beskaffenhed og den udførte

		 <p>Figur 8: billeder fra besigtigelse d. 5. juni.</p> <p>Størstedelen af det eksisterende planområde er befæstet og vurderes ligeledes heller ikke, at være egnet for markfirben, padder eller andre beskyttede arter under Habitatdirektivets bilag IV.</p>	<p>screening og vurdering, vurderer Albertslund Kommune at projektet kan ikke påvirke bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder væsentligt. Ligeledes vurderer Albertslund Kommune at projektet heller ikke vil kunne påvirke øvrige fredede arter.</p>
<p>33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.</p>		<p>Afstanden til nærmeste fredede område i form af et grønt område rundt om Fæstningskanalen er ca. 2 km. Området ligger ca. 2 km øst for projektområdet på den anden side af Nordre Ringvej, se bilag H.</p>	<p>Det vurderes, at projektet har helt lokal karakter og ikke vil medføre en påvirkning af fredede områder, der ligger 2 km øst for projektområdet.</p>
<p>34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).</p>		<p>Projektområdet er beliggende ca. 7-8 km fra det nærmeste Natura 2000-område nr. 140: "Vasby Mose og Sengeløse Mose" (habitatområde H124), som er beliggende nordvest for projektområdet, se bilag I.</p>	<p>Det vurderes, at projektet har helt lokal karakter og ikke vil medføre en påvirkning af Natura 2000-habitatområder, fuglebeskyttelsesområder eller Ramsar-områder.</p>

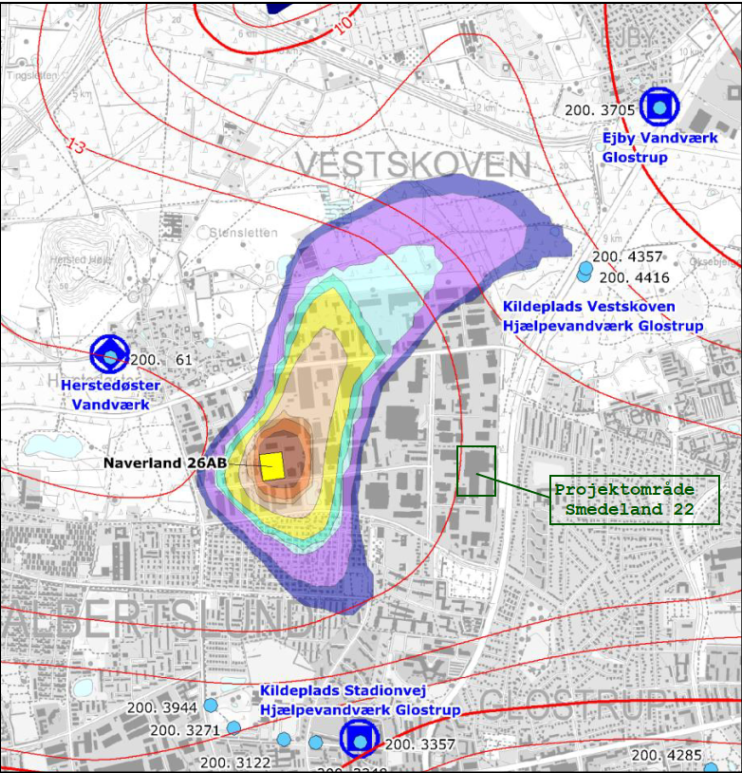
<p>35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?</p>	X	<p>Hvis »ja« angives hvilken påvirkning, der er tale om</p> <p>Der er i Albertslund Kommunes Spildevandsplan 2016-2025 fastsat en maksimal tilladt afløbskoefficient på 0,5 for boligområder med etagehuse. Ved overskridelse af afløbskoefficienten skal vandet forsinkes på egen matrikel inden det kan ledes til kloak.</p> <p>Den fastsatte afløbskoefficient vil blive overholdt inden for projektområdet.</p> <p>Regnvandshåndteringen i projektområdet vil primært ske via forsinkelsesbassiner.</p> <p>Ændret anvendelse fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde vil ikke forøge risikoen for forurening af grundvandet på grund af de aktiviteter, der normalt forbindes med boligområder.</p>	<p>Projektområdet vil, som i dag, blive ledt til den offentlige regnvandsledning, som via afledning gennem regnvandsbassiner og spildevandstekniske anlæg har udledning til det målsatte vandløb Store Vejle Å. Selvom afløbskoefficienten for matriklen overskrides, bliver der kompensert for dette via etablering af forsinkelsesbassiner med vandbremse på matriklen.</p> <p>Den kommende arealanvendelse vurderes ikke at indebære aktiviteter, der ændrer væsentligt på afledningen til regnvandssystemet, idet der etableres lokal forsinkelse.</p> <p>Og da der ikke anvendes byggematerialer der afgiver miljøfremmede stoffer/ da det bliver rensat inden afledning til regnvandssystemet.</p> <p>Der er i forbindelse med miljøvurdering af lokalplan 5.13 blevet udarbejdet en vandhåndteringsplan (bilag 10). På baggrund af denne indtænkes 5-6 underjordiske rørbassiner samt 1 åbent bassin ved terræn. Den endelige størrelse og antal af bassiner fastlægges i forbindelse med den endelige projektering.</p> <p>Der skal senest samtidig med ansøgning om byggetilladelse indsendes ansøgning om</p>

			<p>tilslutningstilladelse efter §28 i MBL der viser, at afløbskoefficienten på 0,5 er overholdt, oplysninger om evt rensning af regnvand på egen matrikel hvis der anvendes byggematerialer, som afgiver miljøfremmede stoffer til regnvandet. Samt at op- og nedstrøms naboer ikke stilles dårligere i en skybrudssituation end før etablering af nybyggeriet. Beregninger skal udføres i overensstemmelse med Administrationsgrundlag for regn- og skybrudshåndtering, som kan ses på kommunens hjemmeside</p> <p>Ved meddelelse af en tilladelse med vilkår til tilslutningen vurderes det at tilslutningen ikke medfører forringelse af tilstanden eller hindrer målopfyldelsen i vandforekomster, som regnvandssystemet udleder til.</p> <p>Projektet ligger indenfor den regionale grundvandsforekomst dkms_3627_kalk. Det forventes at der i forbindelse med udgravning af kælder bortskaffes op til 76.500 m<sup>3</sup> jord, som potentielt kan være forurenede. En eventuel forurening vil derfor blive fjernet fra arealet og en mulig påvirkning af grundvand vil blive mindsket. Det vurderes sandsynligt at der ikke findes jordforurening på disse arealer efter nedrivningen/udgravningen. Jf. lokalplan 5.13 må der ikke ske aktiv nedsivning af regn- og</p>
--	--	--	---

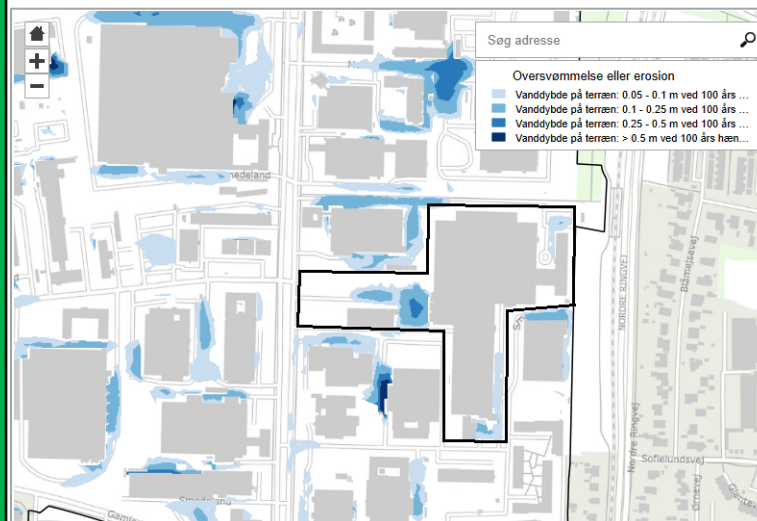
			<p>overfladevand på ejendommen, og sammenholdt med den nye arealanvendelse vurderes der ikke at være risiko for påvirkning af grundvandsforekomster og drikkevandsinteresser.</p> <p>Samlet set vurderes projektet ikke at forringe tilstanden eller hindre målopfyldelse i de berørte målsatte vandområder og grundvandsforekomster.</p>	
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?		x	<p>Projektområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men i et område med drikkevandsinteresser (OD).</p> <p>Derudover ligger projektområdet inden for et indvindingsopland der er placeret udenfor områder med særlige drikkevandinteresser, se bilag J.</p> <p>Området er beliggende i et nitratfølsomt indvindingsområde.</p> <p>For at beskytte grundvandet, vil der ikke blive anvendt kemiske ukrudtsmidler eller lignende til vedligeholdelse af arealer og samtidig vil anvendelse af tømidler og vejsalt til vintervedligeholdelse blive begrænset mest muligt.</p> <p>Endelig medfører nærværende projekt, at en større del af ejendommen bliver befæstet. Dermed vil nedsivning til underliggende grundvandsmagasin via ubefæstede arealer blive reduceret.</p>	Ingen bemærkninger.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?	X		<p>Der er registreret forurening på vidensniveau 2 (V2) i den nordlige del af projektområdet. Den resterende del af projektområdet er udgået efter kortlægning (UEK), se nedenstående figur 9.</p> <p>Projektområdet i sin helhed ligger inden for områdeklassificeringen, hvorfor det generelt kan forventes at der kan træffes lettere forurenede jord.</p> <p>Jordhåndteringen vil blive udført i henhold til gældende regler og lovgivning.</p>	<p>Der er påvist en forurening med klorerede opløsningsmidler og nedbrydningsprodukter på dele af grunden. Det er blevet vurderet at forureningen findes indenfor et areal på ca. 4000 m<sup>2</sup>, jf. bilag 9 til lokalplan 5.13.</p> <p>I forbindelse med projektet vil den påviste forurening blive</p>

		 <p>Figur 9: Jordforurening - projektområde er kortlagt som V2 og UEK.</p> <p>I december 2025 er iværksat kombinerede geotekniske og miljøtekniske borer, der vil bidrage med supplerende viden om hele matriklen. Med baggrund i den viden der opnås, vil der blive søgt §8 tilladelse til arbejdet i det kortlagte område i 2026.</p> <p>Herudover vil der blive gennemført en forklassificering af jord, der skal håndteres ved projektet. Med baggrund i denne vil der blive udarbejdet jord-håndteringsplaner og jorden vil blive anmeldt i henhold til gældende regler.</p> <p>Da projektet medfører udgravning til p-kældre forventes det, at den væsentlige forurening i forhold til kommende boliger vil blive fjernet. Jordforurening vil i alle tilfælde blive håndteret i henhold til gældende regler og givne tilladelser.</p> <p>I løbet af de ca. 7 år projektet pågår forventes der opgravet i størrelsesordenen 140.000 ton jord, hvoraf en væsentlig del vil hidrøre fra de ikke kortlagte arealer, hvor der ikke forventes større mængder jordforurening. Det bemærkes, at mængden svarer til gennemsnitligt 20.000 ton per år, hvoraf en stor del forventes at være ren jord.</p>	<p>fjernet/reduceret i forbindelse med fjernelse af overskudsjord. Projektet vurderes dermed at have en positiv indvirkning på jordbundsforhold.</p> <p>Projektet vurderes heller ikke i sig selv at medføre jordforurening, da der træffes en række foranstaltninger for at sikre opsamling af forurening i forbindelse med nedrivningsarbejdet.</p> <p>Ved tegn på jordforurening under de bygninger, der skal nedrives, skal arbejdet standses, og det skal sikres, at forureningen ikke kan sprede sig. Det videre arbejde skal håndteres efter bestemmelserne i jordforureningsloven, herunder § 71.</p> <p>Det vurderes samlet, at projektet ikke vil medføre øget risiko for jordforurening eller grundvandsforurening.</p> <p>Når der bygges eller udføres anlægsarbejde på et areal, der er kortlagt som forurenede (V1/V2), eller hvor der sker ændret arealanvendelse til en mere følsom anvendelse (fx boliger, institutioner eller offentlige opholdsarealer) skal der ansøges om tilladelse til arbejdet i det kortlagte område efter jordforureningslovens §8.</p> <p>Når der søges tilladelse efter jordforureningslovens §8 samt byggetilladelse, kan der ved meddelelse af tilladelser bl.a. stilles vilkår med krav til omfang</p>
--	--	---	---

			<p><b>Viden om forurening, der vil blive håndteret</b></p> <p>I henhold til foreliggende oplysninger er alle tidligere olietanke opgravet</p> <p>Der kan lokalt være efterladt begrænsede spor af olieforurening i jorden og denne vil blive opgravet og bortskaffet i forbindelse med projektet.</p> <p>I området, der er V2 kortlagt, er konstateret forurening med klorerede opløsningsmidler i poreluften under terrændæk på eksisterende bygning. Der er ved tidligere undersøgelser set op til 2.400 µg/m<sup>3</sup> af TCE i poreluften. Herudover er der fundet spor af klorerede opløsningsmidler lokalt i jorden generelt mindre end 1 mg/kg TS.</p> <p>Endelig er der i det primære grundvandsmagasin knyttet til top af kalken fundet mindre indhold af klorerede opløsningsmidler (op til 8,1 µg/l af TCE)</p> <p>I forbindelse med orienterende undersøgelse i 2022 blev forureningen med klorerede opløsningsmidler ikke afgrænset endeligt inden for matriklen, men foreliggende prøver indikerer dog et begrænset forureningsniveau.</p> <p>Bygherre har i december 2025 iværksat supplerende undersøgelser til belysning af omfang af forurening i kortlagt område. Der vil både blive taget jord- og poreluftprøver samt vandprøver, hvis der konstateres vand.</p> <p>Det skal bemærkes, at projektområdet ligger uden for generationsforureningen Naverlandsfanen jf. bilag K, samt nedenstående figur 10.</p>	<p>af fjernelse af forurenede jord, så forureningen ikke udgør en risiko for menneskers sundhed, samt krav om ren jord på områder, som mennesker kommer i kontakt med.</p>
--	--	--	--	--

			 <p>Figur 10: Udbredelse af Naverlandsfanen i forhold til projektområde.</p> <p>Med baggrund i de supplerende undersøgelser vil det blive sikret, at konstateret forurening på ejendommen oprenses i en grad, så ejendommen kan anvendes til følsom anvendelse, som boliger.</p>	
<p>38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.</p>	<p>X</p>		<p>I forbindelse med projektet udformes arealer med risiko for oversvømmelse, så risikoen minimeres. Herudover udføres der forsinkelsesbassiner til håndtering af risikoen for oversvømmelse lokalt.</p> <p>Projektområdet indrettes således således med henblik på, at sikre, at der ikke sker oversvømmelse af bygningerne ved en 100-års regnvandshændelse.</p>	<p>Der skal senest samtidig med ansøgning om byggetilladelse indsendes beregninger, der viser at skybrudshåndteringen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og Albertslund Kommunes retningslinjer jf. Administrationsgrundlag for regn- og skybrudshåndtering,</p>

Projektområdet er i Albertslund Kommuneplan 2022-2034 udpeget som risikoområde, da der lokalt er områder inden for matriklen, som er i risiko for oversvømmelse. Områderne er i risiko for en vandstand over terræn fra 0,05 - 0,1 meter og op til 0,25-0,5 meter ved en 100-års hændelse, se nedenstående figur 11.



Figur 11: Albertslund Kommuneplan 2022-2034 udsnit af kort over risiko for oversvømmelse ved 100-års hændelser.

Projektområdet har afledningsret til HOFORs regnvandssystem. I forbindelse med afløbsprojektet vil der blive udarbejdet plan for forsinkelsesbassiner, der kan håndtere en 5 års og 100 års hændelse.

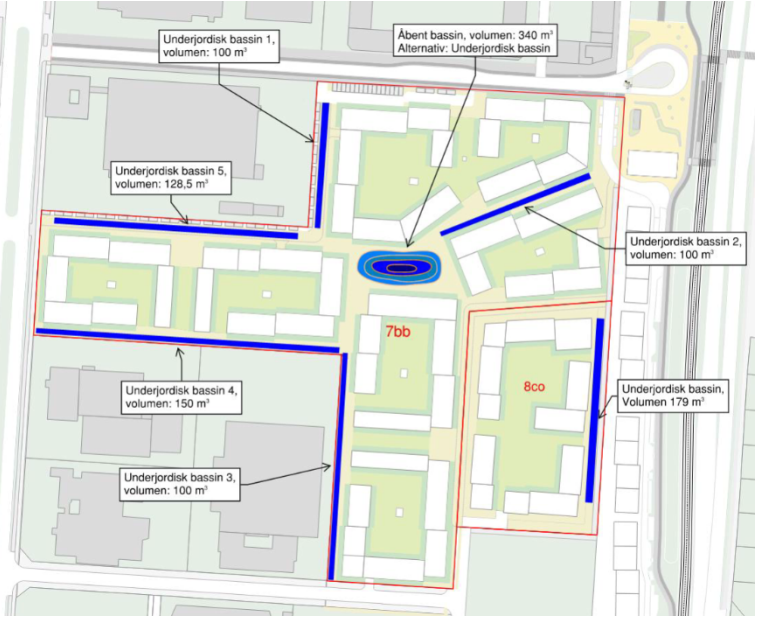
Artelia A/S har tidligere udarbejdet en vandhåndteringsplan for projektområdet, se 'Miljørapport - Forslag til lokalplan 5.13 og forslag til kommunalplantillæg 6', af NIRAS, 4. august 2025, bilag 10.

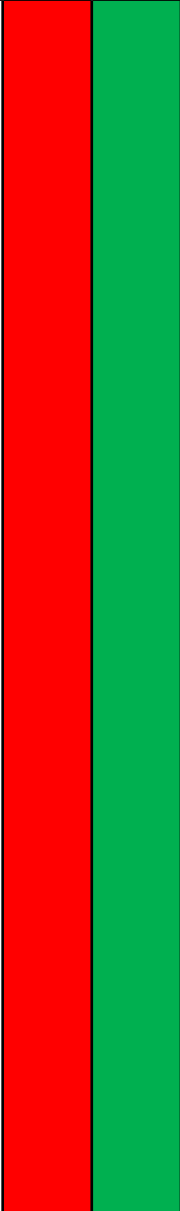
I den forbindelse er det beregnet, at der skal kunne håndteres et vist forsinkelsesvolumen ved fremtidig udvikling af matrikel 7bb. Endelig størrelse af forsinkelses bassiner og antal af bassiner vil blive fastlagt i forbindelse med endelig projektering.

som en del af § 28 tilslutningstilladelsen. Dvs. dokumentation for strømningforhold og magasinering på terræn samt modelkørslerne der viser, at op- og nedstrøms naboer ikke stilles dårligere end før etablering af nybyggeriet ved en 100 års regnhændelse.

Jf. lokalplanens §12.7 skal alle former for forsinkelsesanlæg udføres med tæt bund, så aktiv nedsivning undgås, og regnvandet i stedet afledes til regnvandssystemet, når der igen er kapacitet heri.

I øvrigt ingen bemærkninger.

			<p>Udgangspunktet er pt. at der etableres 5 underjordiske bassiner. Det er muligt at bassinerne i et vist omfang udføres som store rørledninger. Der vil også blive etableret et åbent bassin i terræn, se nedenstående figur 12.</p> <p>Projektområdet kan således indrettes, så der ikke sker oversvømmelse af bygningerne ved den forudsatte 100-års regnvandshændelse.</p>  <p>Figur 12: Forslag til placering af åbent bassin og underjordiske bassiner for de to matrikler. Røde linjer er matrikler.</p>	
<p>39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?</p>		<p>X</p>	<p>Nej.</p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>

<p>40. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (Kumulative forhold)?</p>		<p>Da området ligger inden for et Byomdannelsesområde er der en del andre byggeprojekter i området.                  Ingen af de nærliggende byggeprojekter, som Smedeland 28 og Ndr. Ringvej 129 er vurderet at påvirke miljøet i området væsentligt. Projekter på naboarealerne er igangsat og i fremdrift. Dermed vil der være en forskydning i projekternes gennemførelsestidsplaner, således at der ikke forventes uhensigtsmæssig akkumulation af miljøpåvirkning f.eks. i form af støj eller trafikbelastning. Projektet vil løbende fortage koordinering med øvrige aktører i området.</p>	<p>Der pågår en række andre byggeprojekter i området som et led i realisering af Masterplan Hersted 2045.</p> <p>Forhold som sammen med øvrige projekter kan risikere at skabe kumulation kan i nærværende projekt være trafikale forhold, støj og støv i anlægsfasen samt trafikale forhold og overfladevand i driftsfasen.</p> <p>Ift. støj og støv i anlægsfase:</p> <p>Anlægsfasen af Smedeland 22 forventes at forløbe over 7 år fra 2026-2033 og sker etapevis med byggeri af 2 boligkarreer ad gangen samt indvendige arbejder i yderligere 1 bygning, hvorfor projektets samtidige påvirkning på trafik, støj og støv i kumulation med øvrige projekter vil blive mindre. Anlægsfasen for nærværende projekt påbegyndes først, når alle tilladelser foreligger.</p> <p>Projektet ligger i et industriområde med tung trafik i forvejen. Området er under byomdannelse, og der må forventes en vis mængde støj, støv og vibrationer. I det samtidige projekter hver for sig må antages at overholde Albertslund Kommunes forskrift for støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsaktiviteter, vurderes evt. kumulative effekter af støj, støv og vibrationer at være mindre og ikke væsentlige.</p>
---	--	--	---

			<p>Ift. trafikale forhold i anlægs- og driftsfasen:</p> <p>Såfremt flere større anlægsarbejder sker samtidigt, kan det medføre kumulative effekter ift. trafikaleforhold i området, herunder gener ift. fremkommelighed og kapacitet for trafikken i anlægsfasen.</p> <p>Trafikafviklingen i drift er belyst i trafikredegørelsen til lokalplan 5.13. Den generelle trafik stiger i takt med byudviklingen af området. De trafikale konsekvenser håndteres gennem en række indarbejdede tiltag i lokalplanområdet og det overordnede vejnet, herunder ud- og ombygning af kryds og strækninger. Kumulative trafikale påvirkninger vurderes at kunne rummes indenfor den planlagte vejkapacitet.</p> <p>Samlet vurderes kumulative trafikale effekter at være mindre og ikke væsentlige.</p> <p>Ift. overfladevand i driftsfasen: Da der for hvert af de samtidige projekter er meddelt eller meddeles tilslutningstilladelse og byggetilladelse, hvor igennem det sikres at tilslutningen for hvert enkelt projekt ikke medfører forringelse eller hindrer målopfyldelsen i de vandforekomster, som regnvandssystemet udleder til, og at krav til rensning og forsinkelse er opfyldt. Såfremt ovenstående krav er opfyldt, vurderer Albertslund Kommune at eventuelle</p>
--	--	--	---

			kumulative effekter vil være mindre og ikke væsentlige.
41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?		x	Byudvikling inden for projektområdet vil ikke påvirke nabolande. Projektet vil ikke berøre nabolande.
42. En beskrivelse af de tilpasninger, ansøger har foretaget af projektet inden ansøgningen blev indsendt og de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger for miljøet?			<p>Generelt er det vurderet, at projektet ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet.</p> <p>Ved anlægsarbejdet planlægges efter at reducerer støj og støv mest muligt blandt andet ved anvendelse af maskiner med reduceret støjniveau og afskærmning af arbejderne, hvor nødvendigt. Herudover udføres arbejdet stepvis hen over en lang årrække i et flow, der sikrer, at kun et begrænset antal bygninger opføres af gangen, hvorved den overordnede miljøpåvirkning reduceres.</p> <p>I arbejdsområder, der støder op mod områder, hvor boligkarréer står færdige, vil der blive etableret lokal afskærmning både af sikkerhedshensyn og af hensyn til støj fra arbejderne.</p> <p>Byggeriet forventes at blive DGNB-sølv certificeret, samt svanemærket.</p> <p>Byggeriet forventes herudover sikret mod støj ved anvendelse af tekniske løsninger, som støjreducerende vinduer og afskærmning af altaner og terrasser, hvor det giver mening.</p> <p>Derudover vil der blive foretaget genbrug af materialer i anlægsperioden både ren jord og bygningsmaterialer fra eksisterende byggeri, der nedtages med genbrug for øje, hvor relevant.</p>

43. Undertegnede erklærer herved på tro og love rigtigheden af ovenstående oplysninger.

Dato: 15-01-2026 Bygherre/**anmelder**: Norconsult Danmark A/S ved Charlotte Juhl Søgaard

### Vejledning

Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til i skemaet. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning, som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets forventede påvirkninger men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på offentlige hjemmesider.

28-04-2026

Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed.

Bygherres eller dennes rådgivers udfyldelse af skemaet er omfattet af straffelovens § 161 om strafansvar ved afgivelse af urigtige oplysninger til en offentlig myndighed.

### **Albertslund Kommune**

Kolonnen 'Miljømyndighedens bemærkninger' udfyldes af kommunen.

Husk at skrive dato og skrive under på ansøgningen. Skal indsendes i både en word-udgave, som kommunen skal arbejde videre med, og en pdf-udgave, som kan gemmes på sagen som ansøgning.

*Maj 2025*

# Bilag A



## **2.2 Nuværende anvendelse og eksisterende forhold**

Området anvendes i dag til erhvervs- og industriformål. Der findes eksisterende erhvervsbebyggelse på Smedeland 22 med et samlet etageareal på ca. 24.200 m<sup>2</sup>, opført i 1-2 etager og med bygningshøjder ca. 4-10 m. Der er ingen udpegede bevaringsværdige bygninger; eksisterende bebyggelse kan nedrives med forudgående kommunal tilladelse.

## **2.3 Planmæssige rammer**

Zonestatus: byzone (fastholdes).

Anvendelse: omdannelse fra industri/erhverv til blandede byfunktioner med hovedvægt på boliger samt serviceerhverv m.v.

Stationsnærhed: området ligger op til kommende letbanestation Glostrup Nord – Hersted.

## **2.4 Overordnet projektindhold**

Projektet etablerer en ny tæt bydel i karréstruktur bestående af 7 karréer.

Inden opførelse af byggeriet gennemføres en nedrivning af det eksisterende byggeri. Sideløbende vil der blive udført en byggemodning (terræn, infrastruktur, forsyning, LAR m.v.).

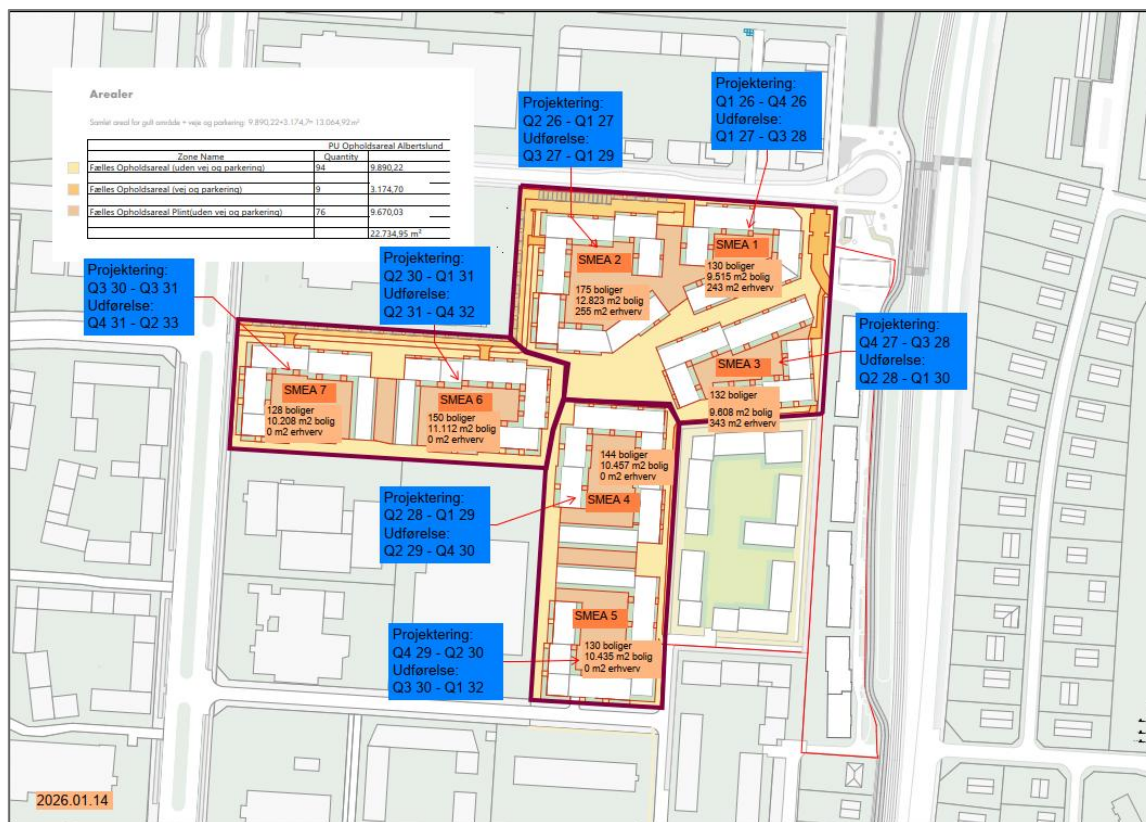
Byggeriet opføres over en årrække fra 2026-2033. Arbejdet udføres på en sådan måde, at der generelt er 2 bygningskarréer under opførelse ad gangen. I kortere perioder, hvor der er 3 der overlapper vil en være under færdiggørelse og en anden under opstart. Færdiggørelse af en bygningskarré indebærer hovedsageligt indvendige færdiggørelsesarbejder.

SMEA 1-3 opføres i perioden 2027-2030

SMEA 4-5 opføres i perioden 2029-2032

SMEA 6-7 opføres i perioden 2031-2033

På figur 2.2 herunder, fremgår hvornår de enkelte bygningskarréer forventes opført samt de i skrivende stund forventede etagearealer, der fastlægges endeligt i forbindelse med endelig projektering og under hensyntagen til lokalplanens ramme omtalt i afsnit 3.3.



Figur 2.2 Markering af hvornår de enkelte bygningskarréer opføres.

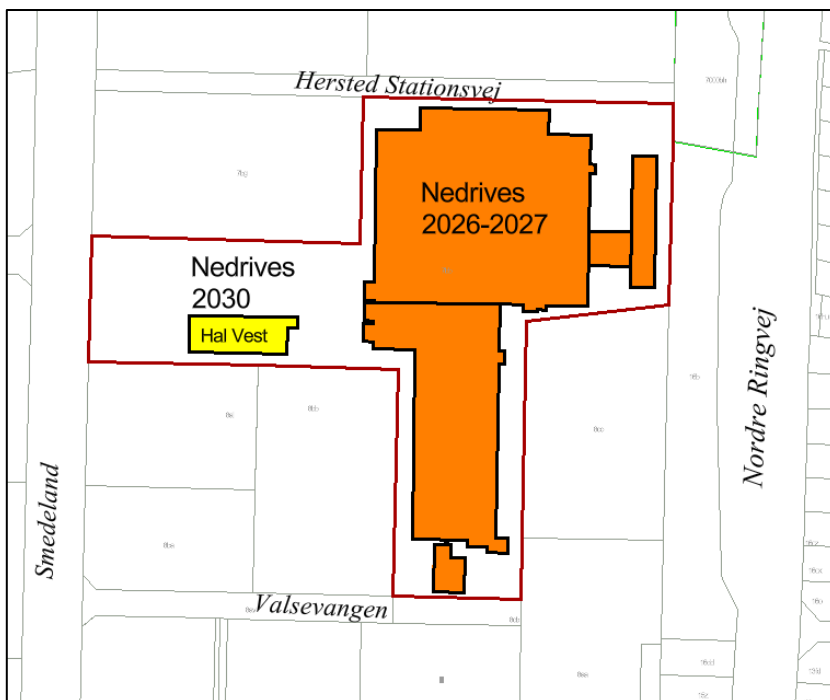
### 3. Tidsplan (proces og rækkefølge)

#### 3.1 Nedrivning

Størstedelen af eksisterende erhvervsbyggeri (ca. 23.060 m<sup>2</sup> etageareal ud af ca. 24.210 m<sup>2</sup>) nedrives indledningsvist. Hal Vest bibeholdes til midlertidige anvendelser indtil sidste del af anlægsperioden, se figur 3.1.

Miljøsanering/affaldssortering sker i henhold til gældende regler.

AKF har ressourcekortlagt alle bygninger med henblik på genbrug og genanvendelse i størst muligt opfang.



Figur 3.1: Rækkefølge for nedrivning af eksisterende bygninger.

### 3.2 Modning

Etablering af veje, stier og byrumsforbindelser. Interne veje, stier og byrumsforbindelser færdiggøres endeligt jf. lokalplanprincipper i forbindelse med færdiggørelse af de enkelte bygningskarréer.

Etablering af forsyningsledninger og tekniske anlæg.

Etablering af LAR- og regnvandsforsinkelse.

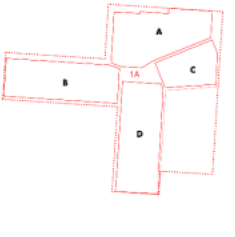
Indledende byggemodning omfatter etablering af vejadgang fra Smedeland og ind på matriklen nord for SMEA 7 og SMEA 6.

### 3.3 Opførelse af de 7 karréer og færdiggørelse af ubebygget areal

De 7 karréer, veje, stier og byrum etableres i følgende rækkefølge. Til hver bygningskarré omfatter opførelse af bygning omkring gårdrum samt tilhørende byrum, parkering mv.

Samlet etageareal er 75.000 m<sup>2</sup>, der skal fordeles på de 7 bygningskarréer. I lokalplanen er projektområdet opdelt i 4 byggefelter benævnt A, B, C og D. I den forbindelse er forudsat en ramme for maksimale etagearealer, der indeholder en buffer på 10%. Rammen ser således ud:

## Bilag A

Byggefelt inden for delområde 1A i forslag til Lokalplan svarende til projektområdet	Bygningskarré	Maks etageareal	
A	SMEA 1-2	25.000 m <sup>2</sup>	
B	SMEA 6-7	23.100 m <sup>2</sup>	
C	SMEA 3	11.000 m <sup>2</sup>	
D	SMEA 4-5	23.000 m <sup>2</sup>	

Arealerne hvorpå bygningskarréerne opføres indeholder en samlet buffer på 10 %, der skal give en fleksibilitet i forhold til udformning af de enkelte byggerier. Med bufferen kan byggemuligheder omfordes for at tilgodese særlige forhold i karréerne så som særlige boligkoncepter eller ønsker til indretning af bebyggelsernes gårdmiljøer.

Karréerne planlægges opført i 3–6 etager – enkelte steder op til 7 etager.

Boligbyggeri udgør hovedanvendelsen. Op til 20 % af bolig-etagearealet kan anvendes til særlige boligkoncepter med mindre gennemsnitsstørrelse og øget fællesareal. Ingen bolig må være under 45 m<sup>2</sup> brutto.

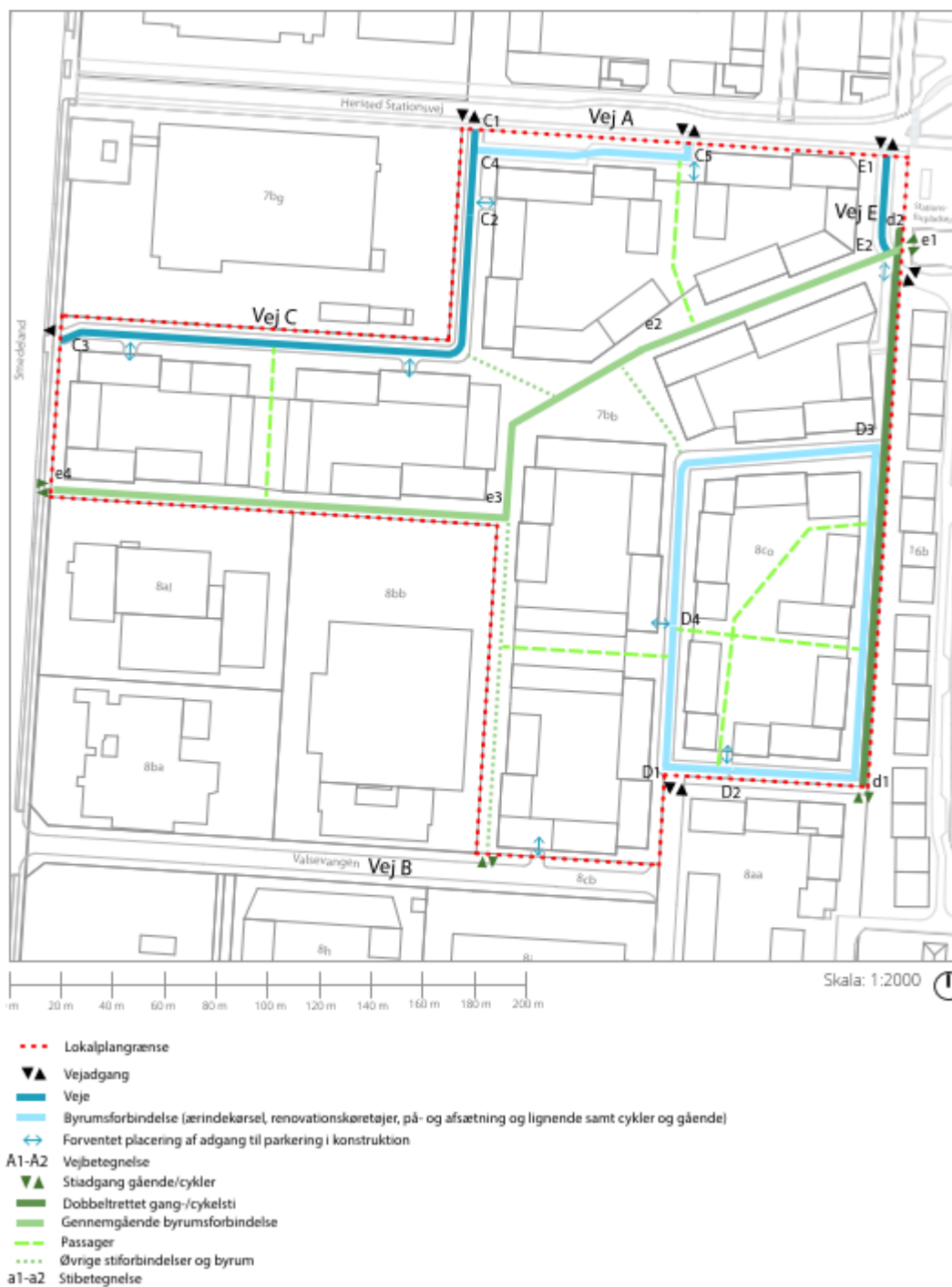
Karréerne dimensioneres for at skabe overskuelige nærmiljøer med selvstændige byrum og gårdrum.

Hal Vest nedrives inden opstart af byggeri af SMEA 6 og SMEA 7.

### 4. Trafik, adgangsforhold og parkering

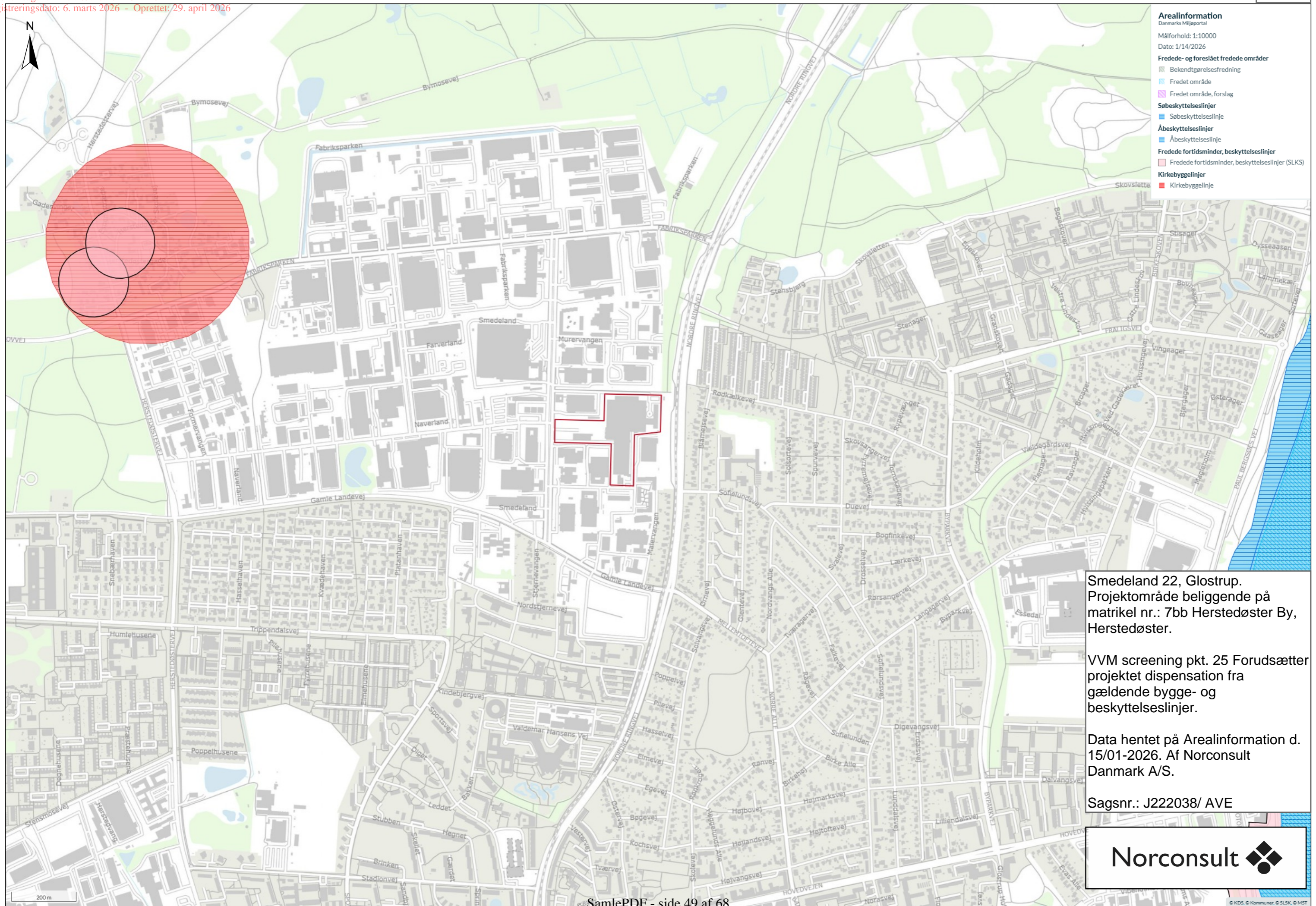
Trafik, adgangsforhold og parkering kan ses på nedenstående figur 4.1. Byområdet får biladgang via Hersted Stationsvej og Valsevangen. Herudover får byområdet en ensrettet udkørsel til Smedeland Boulevard. Biltrafik minimeres ved at lede personbiltrafik til parkering i plinte under bebyggelsens gårdrum uden omvejskørsel i området. Omfanget af terrænparkering bliver forholdsvis begrænset, og byrum indrettes som byrumsforbindelser med prioritering af bløde trafikanter.

## Bilag A



Figur 4.1: Trafik, adgangsforhold og parkering i forslag til lokalplan 5.13 Smedeland 22 og 8B.

# Bilag B



- Arealinformation**  
Danmarks Miljøportal
- Målforhold: 1:10000  
Dato: 1/14/2026
- Fredede- og foreslået fredede områder**
- Bekendtgørelsesfredning
  - Fredet område
  - Fredet område, forslag
- Søbeskyttelseslinjer**
- Søbeskyttelseslinje
- Åbeskyttelseslinjer**
- Åbeskyttelseslinje
- Fredede fortidsminder, beskyttelseslinjer**
- Fredede fortidsminder, beskyttelseslinjer (SLKS)
- Kirkebyggelinjer**
- Kirkebyggelinje

Smedeland 22, Glostrup.  
Projektområde beliggende på matrikel nr.: 7bb Herstedøster By, Herstedøster.

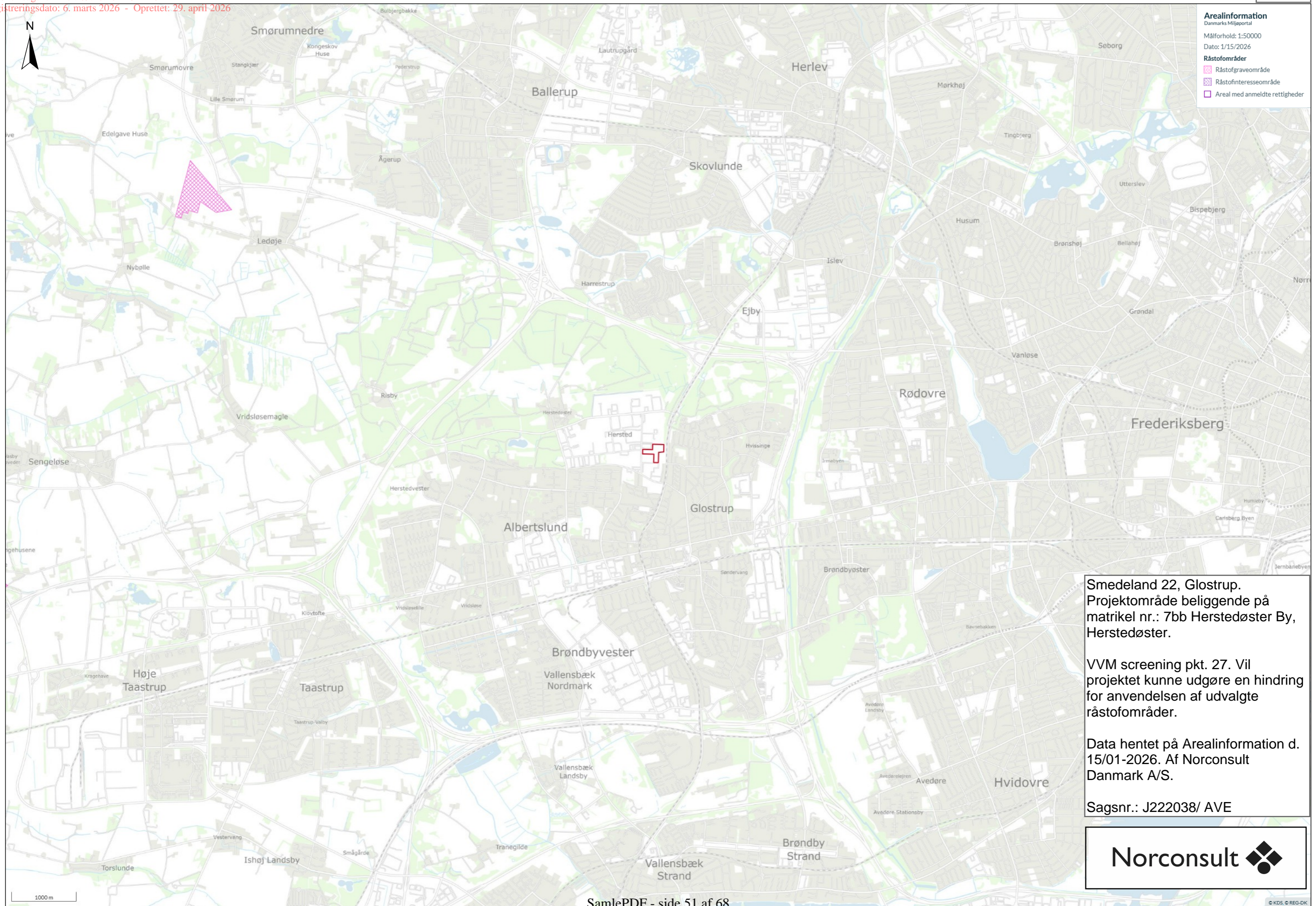
VVM screening pkt. 25 Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer.

Data hentet på Arealinformation d. 15/01-2026. Af Norconsult Danmark A/S.

Sagsnr.: J222038/ AVE



# Bilag C



**Arealinformation**  
Danmarks Miljøportal  
Målførhold: 1:50000  
Dato: 1/15/2026  
**Råstofområder**  
Råstofgraveområde  
Råstofinteresseområde  
Areal med anmeldte rettigheder

Smedeland 22, Glostrup.  
Projektområde beliggende på matrikel nr.: 7bb Herstedøster By, Herstedøster.

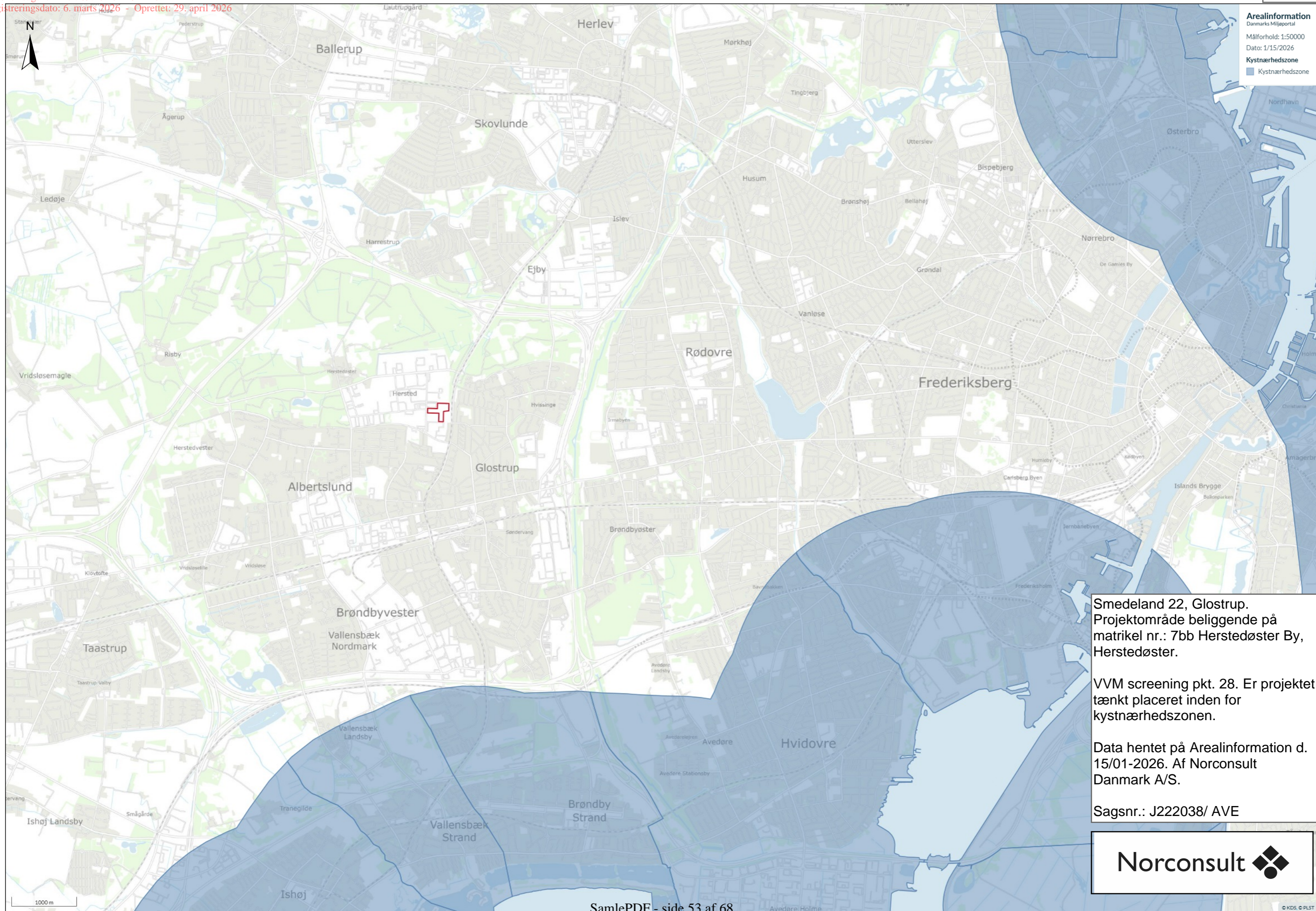
VVM screening pkt. 27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udvalgte råstofområder.

Data hentet på Arealinformation d. 15/01-2026. Af Norconsult Danmark A/S.

Sagsnr.: J222038/ AVE



# Bilag D



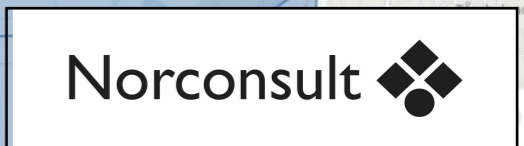
**Arealinformation**  
Danmarks Miljøportal  
Målførhold: 1:50000  
Dato: 1/15/2026  
**Kystnærhedszone**  
Kystnærhedszone

Smedeland 22, Glostrup.  
Projektområde beliggende på  
matrikel nr.: 7bb Herstedøster By,  
Herstedøster.

VVM screening pkt. 28. Er projektet  
tænkt placeret inden for  
kystnærhedszonen.

Data hentet på Arealinformation d.  
15/01-2026. Af Norconsult  
Danmark A/S.

Sagsnr.: J222038/ AVE



# Bilag E



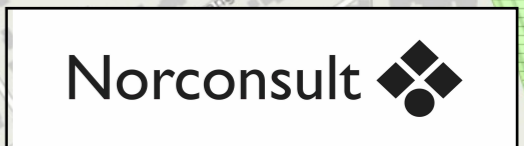
**Arealinformation**  
Danmarks Miljøportal  
Målforhold: 1:5000  
Dato: 1/15/2026  
**Skovbyggelinjer**  
■ Gældende  
■ Ophævet

Smedeland 22, Glostrup.  
Projektområde beliggende på  
matrikel nr.: 7bb Herstedøster By,  
Herstedøster.

VVM screening pkt. 29 Forudsætter  
projektet rydning af skov.

Data hentet på Arealinformation d.  
15/01-2026. Af Norconsult  
Danmark A/S.

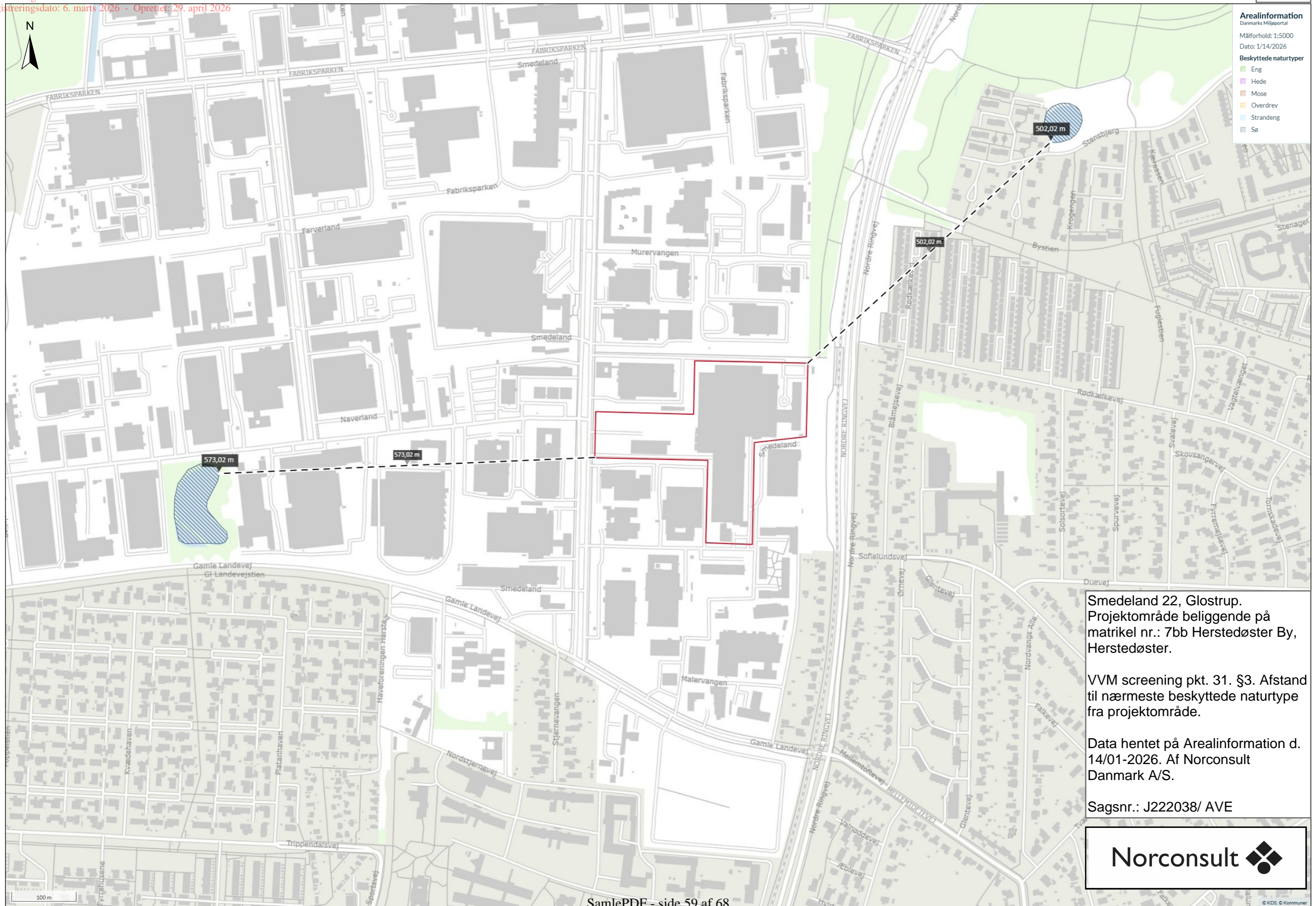
Sagsnr.: J222038/ AVE



# Bilag F



# Bilag G

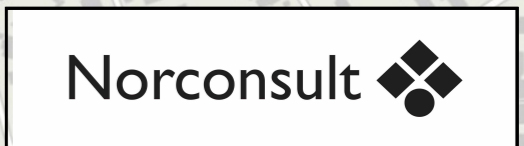


Smedeland 22, Glostrup.  
Projektområde beliggende på  
matrikel nr.: 7bb Herstedøster By,  
Herstedøster.

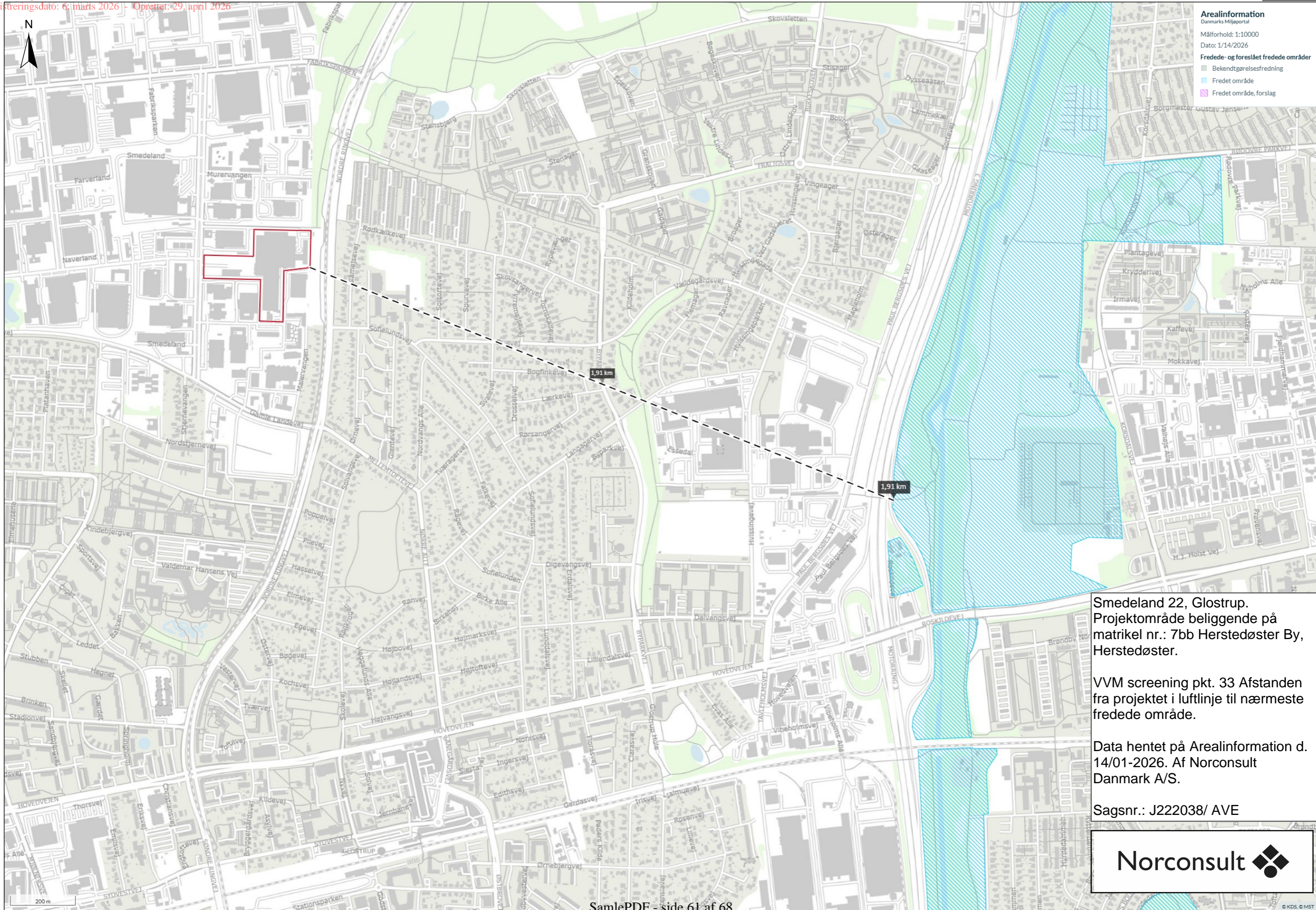
VVM screening pkt. 31. §3. Afstand  
til nærmeste beskyttede naturtype  
fra projektområde.

Data hentet på Arealinformation d.  
14/01-2026. Af Norconsult  
Danmark A/S.

Sagsnr.: J222038/ AVE



# Bilag H



**Arealinformation**  
 Danmarks Miljøportal  
 Målforshold: 1:10000  
 Dato: 1/14/2026  
**Fredede- og foreslået fredede områder**  
 Bekendtgørelsesfredning  
 Fredet område  
 Fredet område, forslag

Smedeland 22, Glostrup.  
 Projektområde beliggende på  
 matrikel nr.: 7bb Herstedøster By,  
 Herstedøster.

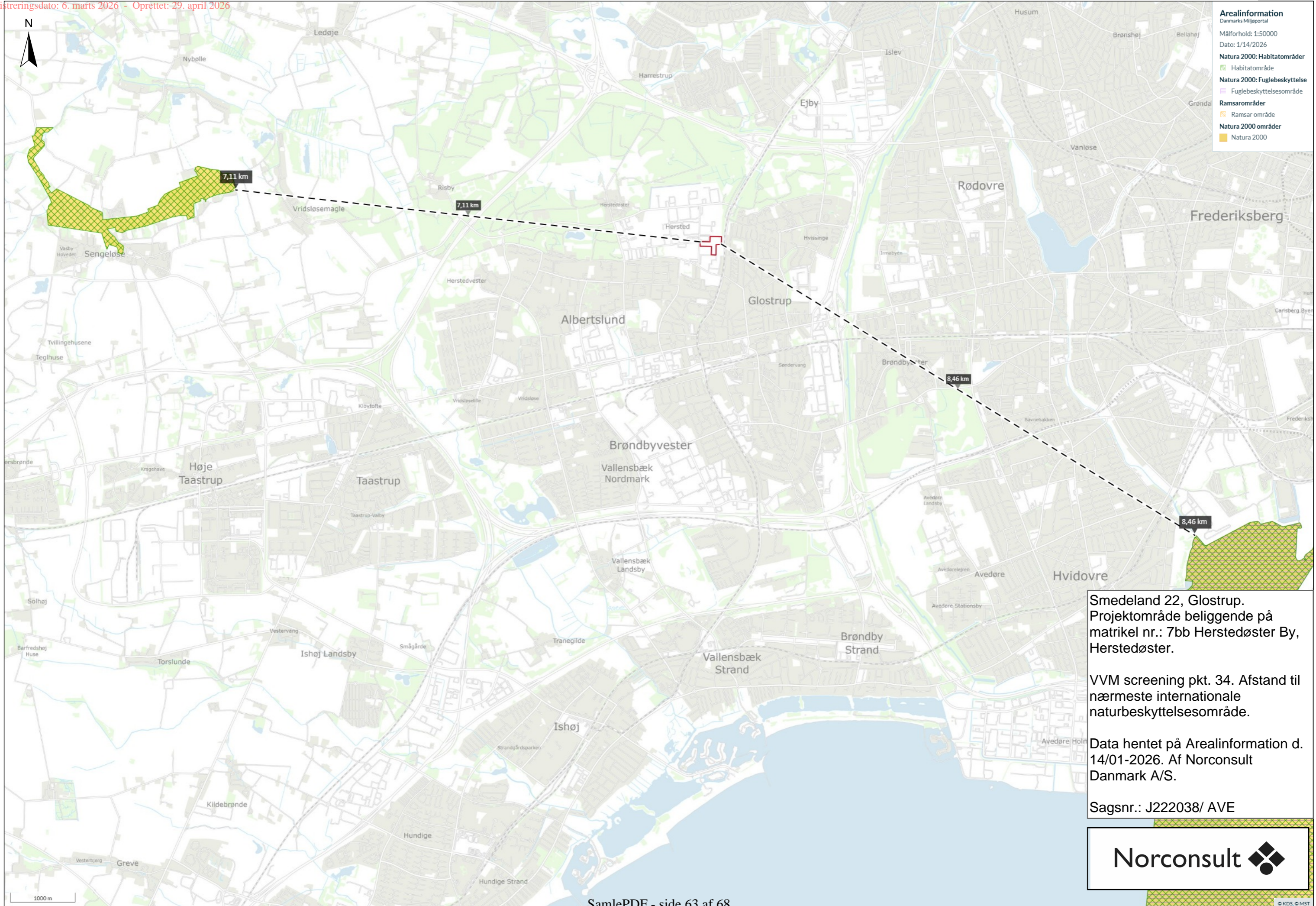
VVM screening pkt. 33 Afstanden  
 fra projektet i luftlinje til nærmeste  
 fredede område.

Data hentet på Arealinformation d.  
 14/01-2026. Af Norconsult  
 Danmark A/S.

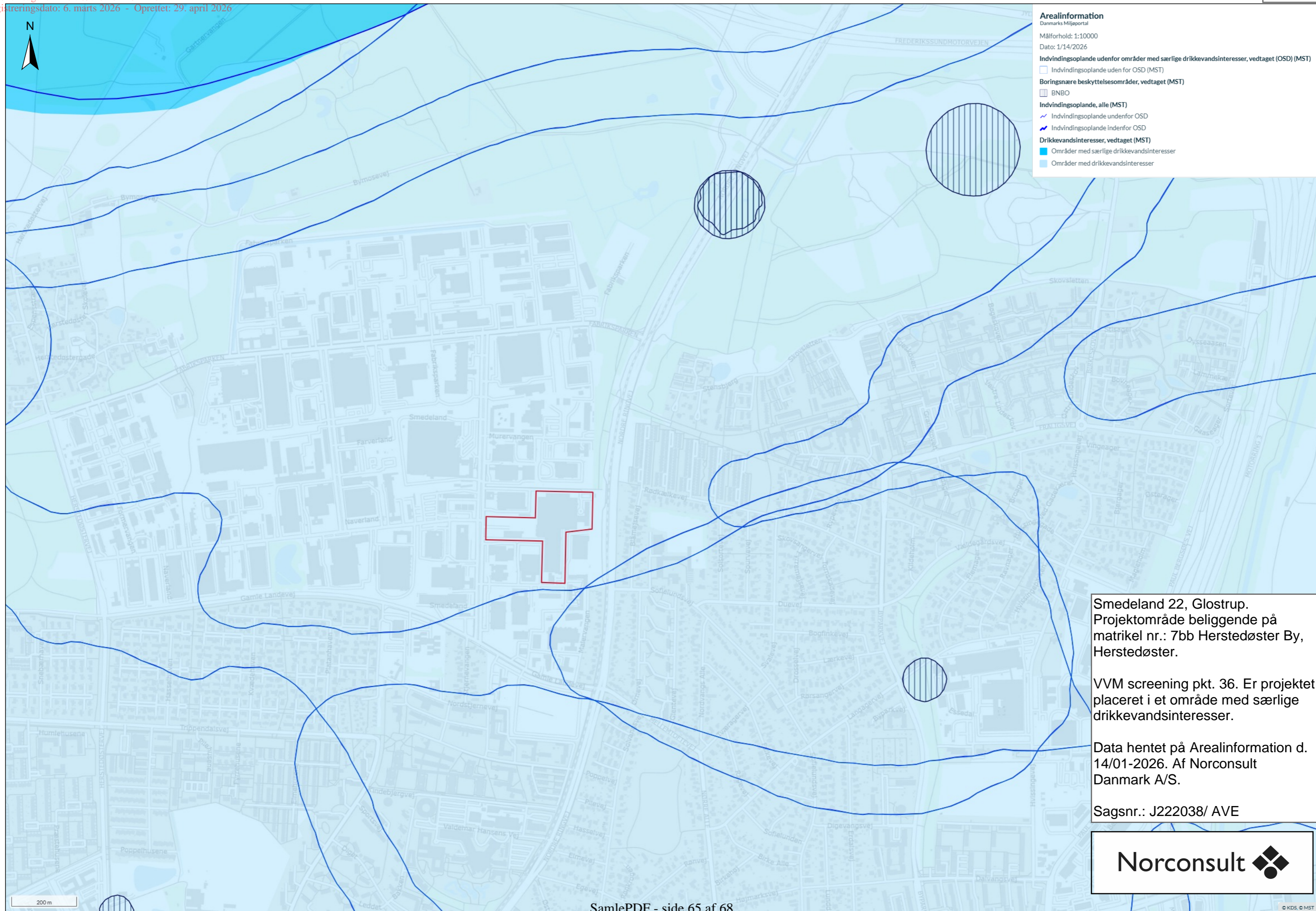
Sagsnr.: J222038/ AVE



# Bilag I



# Bilag J

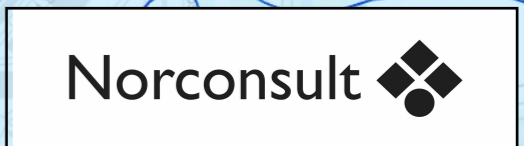


Smedeland 22, Glostrup.  
Projektområde beliggende på  
matrikel nr.: 7bb Herstedøster By,  
Herstedøster.

VVM screening pkt. 36. Er projektet  
placeret i et område med særlige  
drikkevandsinteresser.

Data hentet på Arealinformation d.  
14/01-2026. Af Norconsult  
Danmark A/S.

Sagsnr.: J222038/ AVE



# Bilag K



