



# Forslag til Lokalplan 5.14

Boliger og erhverv på Fabriksparken 3  
26. august 2025



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

# Indholdsfortegnelse

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Generelle oplysninger .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>Redegørelse .....</b>                                           | <b>6</b>  |
| Baggrund .....                                                     | 6         |
| Lokalplanområdet .....                                             | 8         |
| Lokalplanens formål .....                                          | 10        |
| Lokalplanens indhold .....                                         | 11        |
| <b>Generelt om støjreglerne .....</b>                              | <b>25</b> |
| Redegørelse for støj i det konkrete projekt .....                  | 28        |
| Teknisk Forsyning .....                                            | 37        |
| <b>Lokalplanens forhold til anden lovgivning. ....</b>             | <b>42</b> |
| <b>Lokalplanens forhold til anden planlægning .....</b>            | <b>46</b> |
| <b>Afgørelse om miljøvurdering .....</b>                           | <b>50</b> |
| <b>Bestemmelser .....</b>                                          | <b>51</b> |
| § 1 Lokalplanens formål .....                                      | 51        |
| § 2 Område og zonestatus .....                                     | 51        |
| § 3 Anvendelse .....                                               | 52        |
| § 4 Udstykning .....                                               | 52        |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering .....                         | 52        |
| § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....                             | 54        |
| § 7 Skiltning .....                                                | 65        |
| § 8 Veje og stier .....                                            | 67        |
| § 9 Parkering .....                                                | 69        |
| § 10 Ubebyggede arealer .....                                      | 71        |
| § 11 Støjafskærmning på terræn .....                               | 77        |
| § 12 Regnvandshåndtering, klimatilpasning og skybrudssikring ..... | 78        |
| § 13 Belysning .....                                               | 80        |
| § 14 Miljøforhold .....                                            | 80        |
| § 15 Tekniske anlæg, ledningsanlæg og fjernvarme .....             | 82        |
| § 16 Grundejerforening .....                                       | 83        |
| § 17 Forudsætninger for ibrugtagning .....                         | 84        |
| § 18 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter .....      | 86        |
| § 19 Midlertidige retsvirkninger .....                             | 86        |
| § 20 Vedtagelsespåtegning .....                                    | 87        |

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Bilag.....</b>                                                                          | <b>88</b> |
| Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning .....                                      | 89        |
| Kortbilag 2: Matrikelkort .....                                                            | 90        |
| Kortbilag 3: Byggefelter .....                                                             | 91        |
| Kortbilag 4: Vejadgang og parkering .....                                                  | 92        |
| Kortbilag 5: Gang- og cykeladgang, cykelparkering.....                                     | 93        |
| Kortbilag 6: Udendørs opholdsareal .....                                                   | 94        |
| Kortbilag 7: Kantzoner .....                                                               | 95        |
| Kortbilag 8: Illustrationsplan .....                                                       | 96        |
| Kortbilag 9: Tingslysningsoversigt .....                                                   | 97        |
| Kortbilag 10: Grundejerforening.....                                                       | 98        |
| Bilag 1: Facader, princip for facadekomposition .....                                      | 99        |
| Bilag 2: Facader, farvesætning .....                                                       | 100       |
| Bilag 3: Facadematerialer.....                                                             | 101       |
| Bilag 4: Udearealer .....                                                                  | 104       |
| Bilag 5: Facader .....                                                                     | 105       |
| Bilag 6: Facadeudsnit.....                                                                 | 109       |
| Bilag 7: Kantzoner .....                                                                   | 115       |
| Bilag 8: Skyggediagram .....                                                               | 121       |
| Bilag 9: Visualiseringer (vejledende) .....                                                | 125       |
| Bilag 10: Servitutredegørelse .....                                                        | 128       |
| Bilag 11: Græsser og urter, der må anvendes ved Vandstien.....                             | 134       |
| Bilag 12a: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg ..... | 137       |
| Bilag 12b: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland.....                         | 138       |
| Bilag 13a: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg .....               | 139       |
| Bilag 13b: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....                | 140       |
| Bilag 13c: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg .....               | 141       |
| Bilag 13d: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....                | 142       |
| Bilag 13e: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....                | 143       |
| Bilag 13f: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....                | 144       |



---

## Generelle oplysninger

### Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan, fremlægges til høring i perioden 18.11.2025 til 18.01.2026.

Forslag til lokalplan 5.14 – boliger og erhverv på Fabriksparken 3 kan ses på kommunens hjemmeside [www.albertslund.dk/ihoring](http://www.albertslund.dk/ihoring)

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

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

---

### Høringssvar

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

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

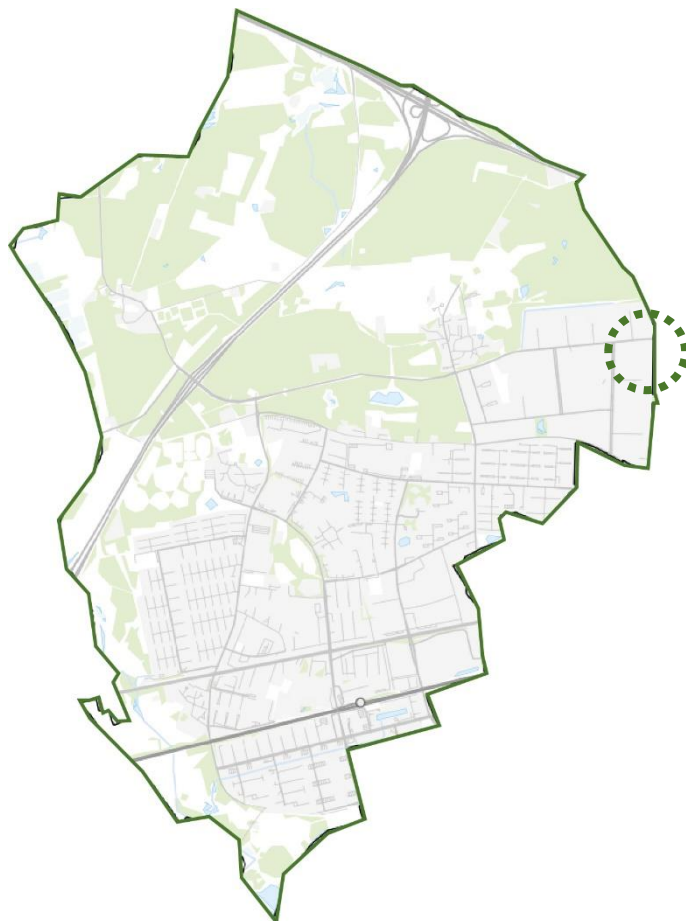
Bemærkninger og ændringsforslag skal sendes til:  
[plan@albertslund.dk](mailto:plan@albertslund.dk)

Alternativt kan høringssvar sendes med post til:

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

---

## Her ligger lokalplanområdet



Figur 1: Kort over Albertslund med angivelse af lokalplanområdet



---

## Hvad er en lokalplan

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

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

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

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

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

---

## Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

Kommunalbestyrelsen har pligt til at få udarbejdet en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger af grunde, større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, samt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan også udarbejdes lokalplaner for at opdatere plangrundlaget for eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklARATIONER. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplansforslag.

---

## Miljøvurdering

Lokalplansforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 ([LBK nr. 4 af 03/01/2023](#)). Der er således gennemført en miljøvurdering af lokalplanen, hvilket fremgår af Miljørapporten. Miljørapporten er offentliggjort sammen med lokalplansforslaget.

---

## Offentliggørelse af vedtaget lokalplan

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

---

## Lokalplanens retsvirkninger

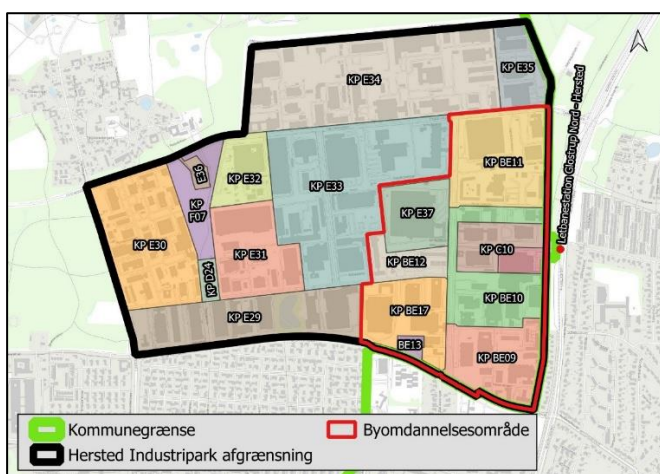
Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den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

# Redegørelse

## Baggrund

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

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



Figur 2: Den østlige del af Hersted Industripark er udpeget til et byomdannelsesområde i Kommuneplan 2022-2034.

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

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

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

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

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

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

Fabriksparken 3 er et af flere konkrete projekter, hvor en bygherre ønsker at omdanne en eksisterende erhvervsgrund til ny boligbebyggelse med mulighed for indpasning af blandet bolig og erhverv. Området ligger i en afstand af ca. 400 meter fra den kommende letbanestation Glostrup Nord - Hersted, der forventes at åbne i 2025.

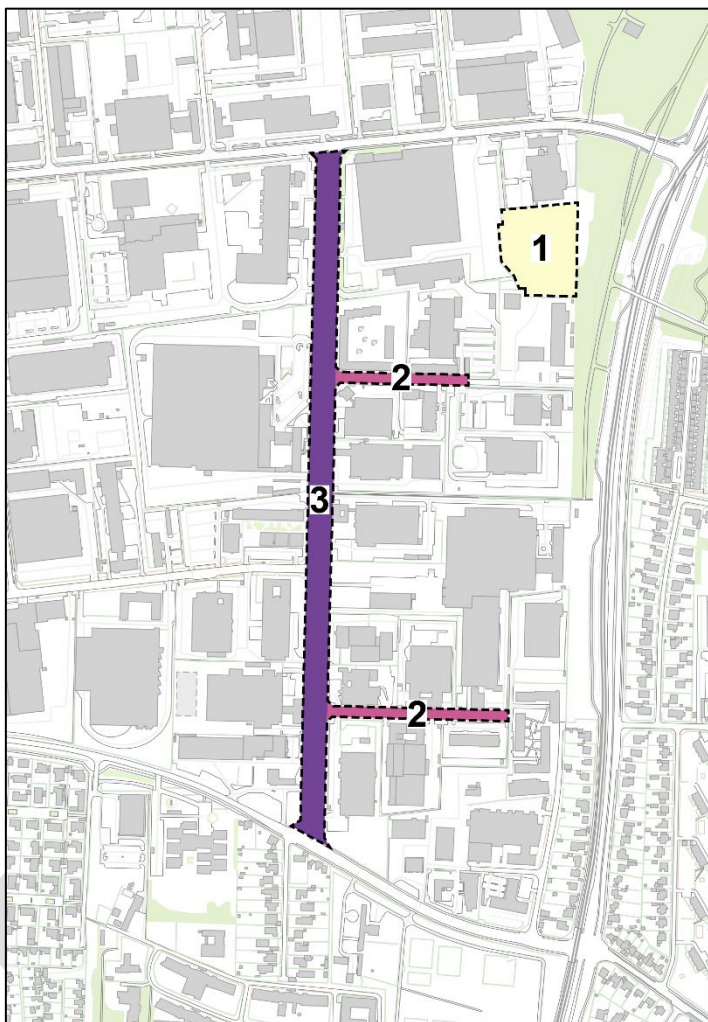
Med denne lokalplan lægges der op til en byomdannelse, hvor stationsnærhed i forhold til den planlagte anvendelse samt overgang fra industri til blandede byfunktioner samlet set vil betyde en mindre miljøbelastning end i dag.



## Lokalplanområdet

### Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Området er beliggende i den østlige del af Hersted Industripark på kanten af Vestskoven og er inddelt i 3 delområder, se figur 3.



Figur 3: Lokalplansområdets afgrænsning og delområder 1-3.

Delområde 1 afgrænses mod nord, syd og vest blandt andet af produktions- og lagervirksomheder. Mod øst afgrænses området af Vestskoven.

Delområde 2 udgøres af de to private fællesveje, hvor den nordlige er Murervangen og den sydlige er Smedeland (fremtidigt navn er Valsevangen), der fører fra Smedeland til henholdsvis Smedeland 8A og Smedeland 32.

Delområde 3 omfatter den offentlige vej Smedeland.

Lokalplanområdet omfatter et areal på 48.597 m<sup>2</sup>, hvoraf delområde 1 udgør 11.560 m<sup>2</sup>. Delområde 2 udgør ca. 6.241 m<sup>2</sup> og delområde 3 udgør 30.796 m<sup>2</sup>. Området udgøres af matrikelnumrene 5z, 6bk og 6bl, 61, 8av, 8cb og vejlitra 7000y Herstedøster By, Herstedøster. Området er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

### Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet anvendes af et flyttefirma med tilhørende lager. På ejendommen er der i 1965 opført en erhvervsbygning i to etager på 3.460 m<sup>2</sup> med indkørsel fra Fabriksparken. Bygningen gennemgik i 2013 en større renovering. Ejendommen er afgrænset af en kombination af beplantning og hegn.

Arealerne omkring bygningen er udlagt til parkeringsareal og grønt areal.



Figur 4: Luftfoto som viser lokalplanrådets placering og omkringliggende bebyggelse.

### Lokalplanrådets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende erhvervsområde med forskellige former for erhvervsvirksomheder. Den eksisterende bebyggelse på de tilgrænsende erhvervsjendomme er præget af store flade volumener i 1-3 etager i en blanding af betonfacader og karakteristiske gule murstensfacader. Enkelte bygninger, som for eksempel Kaffetårnet, fungerer som markører og identitetsskaber for området. Hovedparten af bebyggelsen er opført i anden halvdel af 1960'erne. Nordre Ringvej ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet, hvilket medfører, at en del af lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj. Fabriksparken nord for området påvirker også lokalplanområdet med for meget støj.

Derudover er der i dag enkelte af de omkringliggende virksomheder som støjbelaster lokalplanområdet.



Figur 5: Delområde 1 (gul markering) og omgivelser.

Delområdet ligger under 600 meter fra den kommende letbane-station Glostrup Nord - Hersted og er således beliggende i det stationsnære kerneområde i henhold til Fingerplanen.

### Trafikale forhold

Indkørsel til lokalplanområdet sker i dag fra Fabriksparken via en tinglyst adgang over matrikel 5e.

### Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at området i fremtiden kan udvikles som bolig- og erhvervsområde med blandede byfunktioner.

Formålet med lokalplanen er således at skabe det planmæssige grundlag for, at der kan opføres boliger i form af etageboliger i 6-8 etager inkl. parkering i konstruktion (p-hus) i op til 3,5 etager svarende til 9 meter (med undtagelse af p-husets elevatorårn).

Det er desuden lokalplanens formål at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering, samt at fastlægge områdets vej- og stiforbindelser.

Lokalplanen skal også sikre, at der anlægges gode opholdsarealer til beboerne.

Endelig har lokalplanen har også til formål at sikre bebyggelsens arkitektoniske træk.

## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse – delområde 1

Delområde 1 kan anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse i bygningskroppe op til 8 etager med tilhørende fællesfaciliteter. Stueetagen i byggefelt C langs Vandstien (den offentligt tilgængelige cykel- og gangsti) kan udover boligformål, også anvendes til erhverv i form af serviceerhverv eller publikumsorienteret serviceerhverv.

Der planlægges for opførelse af op til 210 boliger med en gennemsnitsstørrelse på min. 80 m<sup>2</sup>, bestående af lejligheder i varierende størrelser, i 6 til 8 etager. De varierede boligstørrelser giver mulighed for en blandet beboersammensætning med enlige, par og familier samt folk i forskellige aldersgrupper. For at begrænse antallet af helt små boliger fastsættes, at maksimalt 10 % af alle boliger må være mellem 45 m<sup>2</sup> og 54 m<sup>2</sup> eksklusive andel af fælles adgangsarealer.

Området kan anvendes til parkering og adgangs- og stiforbindelser.

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 indendørs aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen. Op til 68 m<sup>2</sup> kan etableres som op- eller uopvarmet indendørs fællesareal. Dette må kun placeres enten selvstændigt og adskilt fra den øvrige bebyggelse, eller integreret i bebyggelsen i det sydvestlige hjørne af bebyggelsen, på hjørnet af byggefelt A og C.

### Områdets anvendelse – delområde 2 og 3

Delområde 2 – de to stikveje til Smedeland – skal af hensyn til trafiksikkerheden forsynes med cykelstier og fortove, når der etableres boliger i de tilstødende områder. Proces for omlægningen vil blive gennemført efter vejlovgivningen. Eksisterende vejtræer kan formentlig ikke bevarer 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".



Figur 6: Visualisering af bebyggelsen set fra Vandstien mod det sydvestlige hjørne med fællesrummet.



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.



Figur 7: Illustrationsplan af bebyggelsen (se kortbilag 8).

### Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

I tråd med masterplanen for Hersted Industripark etableres bebyggelsen som en sammensat karré omkring et fælles gårdrum. Lokalplanen skaber mulighed for opførelse af parkering i konstruktion. Parkering til bebyggelsen ligger delvis i konstruktion (p-hus) og delvist på terræn. Minimum 75 % af parkeringen skal være i konstruktion (p-hus), mens det resterende vil være p-pladser på terræn.

Bebyggelsen fremstår i sit udtryk som én samlet karré, kun afbrudt af parkeringshuset på det nordøstlige hjørne. Parkeringshuset opføres i tre etager og boligkarreén opføres med to tårne på



otte etager, som fungerer som stedsnære identitetsmarkører. På denne måde opleves det overordnet set som en samlet ejendom omkring et fælles gårdrum, med få bygningsdele, der er med til af bryde det op.

Karréen definerer sig som en klassisk bykarré i traditionelt murværk med gennemgående forbandt og fugeforløb, med facader som orienterer sig mod vejen og gaden. Karréen omslutter sig mere udadtil, mens den åbner sig indadtil.

Ankomstvejen er en bygade, der forholder sig til fortovet og den private kantzone af en græsplæne. Mod nord udlægges en kantzone med adgang til parkeringshuset, der optager et stort areal til vej, samt bil- og cykelparkering med enkelte træer. Mod syd er kantzonen udlagt med private terrasser, græs og bunddække. Kantzonen afgrænses af enggræsbeplantning mod Vandstien. Mod øst består kantzonen af et forareal med cykelparkering, græs og bunddække. Mod vest er der udlagt kantzone med private terrasser og græsbælte samt et bredt vejudlæg med kantparkering og gadetræer.

Indadtil er Karréen udlagt med et åbent gårdrum, der strækker sig en smule mod nordøst, hvor parkeringshuset er placeret, og som er bebyggelsens store aktiv. Gårdrummets kantzoner fremstår med private terrasser, adgang til opgange og cykelparkering. Kantzonen adskilles fra et stiforløb af en mindre overgangzone med græs og bunddække. Stien forbinder de forskellige opgange og løber som en fast forbindelse rundt i gården samt omkredser et parklingende anlæg i midten.

Anlægget har slyngede stier, der inviterer til oplevelser og leg, og fremstår med hjemmehørende arter træer og buske, dødt ved, sten og lignende, der giver et vildt udtryk. Nogle steder bliver græsset klippet og holdt, mens det andre steder får lov til at folde sig ud.

Opgange udføres som gennemgående opgange, således der er mulighed for adgang til boligerne både inde fra gården og fra ydersiderne. Opgange med mindre end 10 meters afstand til gård-rumspassagen har kun én indgang.

Karréen åbner sig op for forbipasserende og beboere med en bred port i to etager mod syd. Her er der direkte adgang fra Vandstien, som løber i en øst-vest gående retning, og som forventes at skulle forbinde ejendommen med letbanestationen Glostrup Nord - Hersted, Vestskoven og resten af Hersted. Porten gør



Figur 8: Visualisering af bebyggelsen set fra det indre gårdrum.

det muligt at se og bevæge sig ind i gårdrummet. I karréens gårdrum skabes et grønt beskyttet rum til børns leg og ophold samt indendørs fællesarealer ved det sydvestlige hjørne af gårdrummet.

Området skal fremstå åbent og tilgængeligt for både beboere, besøgende og forbipasserende. Hvor det er nødvendigt, må der hegnes, blandt andet mod virksomheder. Hegningen skal gerne fremstå grøn, som levende hegn og indgå i helheden. Der skal sikres åbenhed mod Vandstien.

Bebyggelsen skal opføres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 3. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af teknikbygninger, skure, cykeloverdækning, drivhus og lignende.

### *Tårnene*

Som en punktvís afvigelse opføres bebyggelsen i 8 etager i forbindelse med 'tårnene' se kortbilag 3.

Nordtårnet:

Det nordligste beliggende tårn, adskiller sig fra den øvrige bebyggelse ved at være i tegl fra basen til og med toppen.

Tårnets base udføres i mørkere tegl i basen, mens resten af bygningskroppen fremstår i samme tegl, som bruges til Karréens midte. Den mørkere tegl i basen skal give bygningen tyngde i dens møde med terrænet og lave en tydelig markering af stueetagen.

Sydtårnet:

Det sydligst beliggende tårn, adskiller sig fra den øvrige bebyggelse ved at have samme udseende som Karréen, men samtidig at have to yderligere etager i samme udtryk som Karréens top. Tårnet ses derfor som en forlængelse af Karréens arkitektoniske kvaliteter, samtidig med at den tilfører en alsidighed til den samlede bebyggelses fremtoning i kraft af sin højde.

Mødet mellem de to tårne markeres af et mellemstykke, der består af en vinduesrække og facadebeklædning i en kontrastfarve. Mellemstykkets materialitet er den samme fra top til bund, og stykket afsluttes som minimum 20 cm lavere end de to tårnes tagkanter.

### *Top og base*

For at give facaderne en klar og klassisk lagdeling udføres top og base i forskellige materialer. For Karréen gælder, at basen udføres

i tegl eller beton, mens toppen (6. etage og opefter) består af metalplader.

Betonen fremstår lys, let og glat med smalle spor, som løber lodret op af basen. Sporene er med til at dele de store flader op i mindre dele, og nedbryder skalaen i varierende rytme.

Betonen i basen giver en tyngde og robusthed, som er i fin kontrast til toppens lette metalplader. Metalpladerne fremstår i grålige nuancer og med en overflade præget af fals i en fast rytme.

Alle indgange har en overdækning, som visuelt markerer opgange og tilbyder ly og læ, når man ankommer. På facader med altaner (altansider) ovenover er der et lille udhæng og et sideparti i metal. Sidepartiet er udstyret med dørtelefon og opgangsnummer.

På facader uden altaner ovenover (opgangssider) er der ligeledes tilføjet trælameller i rytmiske intervaller, der supplerer udhæng og sidepaneler som en yderligere markering af opgange.

### *Parkeringshus*

Parkeringshuset er tænkt som et tre etagers råhus i beton med åbne etager. De åbne etager er med til at fremme trygheden, give bedre ventilation og styrke udsynet. Fra gårdrummet er der adgang til parkeringshuset via en trappe i galvaniseret stål, mens der på den østlige side er adgang via en trappeopgang.

Den ubehandlede beton fremstår som en bagvæg, hvor der er opsat en komposition af vandrette og lodrette trælameller på. Trælamellerne har en overordnet inddeling af større lameller, der markerer større felter, og en underinddeling af mindre lameller i både fast og varierende mønstre. For at bløde betonens karakter op, og med henblik på at give facaden et mere skiftende udtryk, plantes klatreplanter langs facaden, så trælamellerne sigt fremstår grønne.

### *Facader og tage*

Boligbebyggelserne opføres med facader i tegl. Teglen er ens for bebyggelserne, fra basen og op til toppen. Brugen af tegl giver et genkendeligt og velkendt udtryk, så arkitekturen fremstår imødekommende.

Basisfladen fremstår uden reces eller fremspring og teglen skal fremstå som traditionelt murværk med gennemgående fugeforløb og forbandt i enten rød eller rødbrun farve. Facaderne skal

indrammes inden for hver 1-5 vinduesakse af nogle centimeters fremspring i tegl i samme farve som basisfladen.

Mellem facadens indramninger, med fremspring i tegl, skal facadens tegl tilbagetrækkes nogle centimeter og fremstå i en mørkere rødbrun eller brun farve.

Ved siden af 1-2 vindue på hver facadeetage skal facadens tegl tilbagetrækkes nogle centimeter i forhold til basisfladen og fremstå i en mørkere rødbrun eller brun farve i forhold til basisfladen. Placeringen af denne markering ved vinduet, skal variere imellem etagerne.

Farverne skal give bebyggelsen en varm og imødekommende fremtoning, mens frem- og tilbagetrækning giver en enkel, men effektiv detaljering, der blandt andet vil bryde facaden op og give små slagskygger.

Facaderne begrønnes på særligt udvalgte steder for at skabe yderligere variation ved store murflader.

Tagene er flade, og teknikken er trukket tilbage fra kanten for at skjule den fra gadeniveauet og fremstår i samme farve som toppen for at give tagetagen et lettere udtryk mod himlen.

### Materialer

Facadernes røde og brune nuancer giver en genkendelighed til Karréens overordnede udtryk og fremstår som en reference til tidligere årtiers boligbyggeriers og dansk arkitekturarv med traditionelt murværk.

Brugen af forskellige materialer i basen, midten og toppen viser bebyggelsens vertikale opdeling. Betonen i bunden giver en tyngde og robusthed, som er et fint modspil til teglens omskiftelighed, der slutter af med toppens lette metalplader.

### Vinduer og altaner

Vinduer skal placeres i ens lodrette og vandrette bånd og rammerne skal være i træ eller træ- og aluminium. De kan fremstå malede (i standard ralfarver) eller elokserede tilpasset det omkringliggende facademateriale. Vinduerne dimensioneres, således de er højere end de er brede, hvilket skal understøtte de vertikale bånd.

Altanerne skal være med retvinklede hjørner og med bundrammer/dæk i enten galvaniseret stål eller stål og



Figur 9: Eksempler på brug af forskellige nuancer af teglsten og fuger.



malede/overfladebehandlede i farverne enten grå, rød, rødbrun, brun, hvid, beige, eller sort. Visse steder kan undersiderne af altanerne være med akustisk beklædning af hensyn til støj.

Altanværn mod gaden kan fremstå enten med overvejende lodrette galvaniserede stålbalustre, underinddelt med fladjern, overvejende i klart og ufarvet transparent glas (ikke matteret) eller overvejende i klart og ufarvet transparent glas (ikke matteret). Alternativt kan de fremstå delvist med pladebeklædning i galvaniseret stål eller malede/overfladebehandlede i farverne grå, rødbrun, brun, hvid, beige eller sort.

Mod gården må værn fremstå med enten overvejende lodrette galvaniserede stålbalustre, underinddelt med fladjern, som kan overfladebehandles i farverne grå, rød, rødbrun, brun, hvid, beige eller sort. Alternativt kan de fremstå delvist med pladebeklædning af galvaniseret stål eller som en kombination af overfladebehandlede balustre og pladebeklædning.

### *Skiltning*

Der må opsættes de facadeskilte til orientering, der er nødvendige for en etageboligejendom. Der må ikke skiltes eller reklameres på facader eller opgangsdøre i forbindelse med boliger, hvor der også er erhverv.

Skiltning for erhverv i stueetagen skal fremtræde enkel og informativ, og skal placeres over vinduerne som udhængskilte eller som fritstående skilte.

### *Sekundær bebyggelse*

Sekundære bygninger, som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer, teknikrum og lignende, skal fremstå med sider i metal eller trælistebeklædning i sort eller træets naturlige farve. Flade tage skal udføres som grønne tage, for eksempel sedum.

### *Veje, stier og parkering*

#### *Veje og stier*

I det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet etableres vejadgang via Fabriksparken for biler, samt for bløde trafikanter med en sideløbende sti der bliver separeret fra bilerne. På sigt forventes Vandstien at skabe direkte adgang fra lokalplanområdet til Smedeland mod vest og til letbanestationen Glostrup Nord-Hersted mod sydøst. Vandstien er en offentligt tilgængelig cykel- og

gangsti, der indgår i det overordnede stisystem, som forbinder Hersted med Vestskoven og resten af Albertslund.

En intern adgangsvej, der er forbeholdt beboere, renovationsvogne og lokal afsætning, skaber forbindelse til Vandstien og Fabriksparken. For enden af den interne vej etableres en vendeplads syd for Vandstien.

Områdets gårdrum er friholdt for biler for at skabe større, sammenhængende og trygge grønne områder til ophold og leg. Cyklisterne benytter de lokalt placerede cykelstativer.

### **Brandredning**

Brandredning er primært løst med indsats kørsel langs Karréens ydersider. Herved undgås unødige brandveje der vil ødelægge udearealerne i gårdrummet. Langs facader mod syd, vest og delvist nordfacaden sikres, at der kan udføres 5x5 m trædefast areal foran redningsåbningerne til redning med håndstige fra kantzonen. Stigevognen bakked ud efter endt indsats.

### **Bilparkering**

Lokalplanen optager bestemmelser om parkering, jf. parkeringsnormen i Kommuneplan 2022-2034. I det stationsnære kerneområde kan parkeringsnormen for biler reduceres med 50 %, således parkeringsnormen reduceres til minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig. For kontor og liberale erhverv kan parkeringsnormen ligeledes reduceres fra 1 pr. 50 m<sup>2</sup> til 1 pr. 100 m<sup>2</sup>.

Der opføres et parkeringshus i tre etager med plads til ca. 91 pladser.

### **Delebiler**

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

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

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

### Cykelparkering

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

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

Såfremt antallet af parkeringspladser reduceres på grund af etablering af en delebilsordning, stiller Kommuneplan 2022-2034 krav om, at etablere ladcykel parkeringspladser. Ud over den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 cykelparkeringspladser til ladcykler pr. delebilsparkeringsplads.

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

Minimum halvdelen af pladserne 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. Cykelparkering kan etableres i 2 etager (over hinanden) i forbindelse med de overdækkede cykelparkeringspladser, dog ikke i kantzoner, af hensyn til udkig fra stueetagens boliger.

### Grønne områder, landskab og beplantning, herunder opholdsarealer

Friarealer, herunder arealer uden trafik, indrettes generelt rekreativt til enten ophold, leg, aktivitet eller med beplantning.

### Private opholdsarealer

For at skabe private udendørs opholdsarealer etableres der private terrasser til bebyggelsens stueetager samt private altaner eller tagterrasser til de øvrige lejligheder.



Figur 10: Plan over udendørsopholdsarealer (se kortbilag 6).

De private opholdsarealer får en tilstrækkelig størrelse i forhold til det forventede antal beboere i boligen, bestemt efter boligens størrelse. Private opholdsarealer til små boliger får minimum plads til to siddende personer og et lille bord.

### *Fælles opholdsarealer*

De fælles opholdsarealer inddeles i forskellige zoner, der inviterer til forskellige typer af ophold.

Gårdrummet i midten af Karréen er inddelt i flere zoner, der med sin varierede beplantning og øvrige udformning opfordrer til leg og aktivitet, men også til rolige stunder i fredelige grønne omgivelser. I gårdrummet etableres træer og pletvise græs/urteplæner, 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 portåbningen for at afskærme for vindgener.

I lokalplanområdets sydøstlige hjørne, syd for Vandstien, etableres et fælles grønt opholdsareal i en større lavning med offentlig adgang. Lavningen fungerer også som regnvandsopsamling under skybrud. Lavningen forbindes mod vest med fast belægning nær cykelparkeringen.

Nord for lavningen løber cykel-gangstien Vandstien, som omgives af enggræs og græs med rekreativ værdi.

Imellem Vandstien og gårdrummet placeres et portareal, som forbinder gårdrummet med Vandstien, og videre ned mod lavningen i det sydøstlige hjørne. Porten etableres som dobbelt høj og indrettes med trælammer og gives en særlig belægning for at give den karakter af opholdsareal. Intentionen med indretningen er at arealet ikke blot opleves som et transitområde. Hensigten er at invitere til ophold med kortere spontane samtaler beboere imellem, på deres vej videre igennem området, eller til at børn kan få frisk luft, selvom det regner. Samtidigt inviteres beboerne til at bevæge sig frem og tilbage imellem de forskellige opholdszoner.

I den øst- og nordøstlige del af området gives der mulighed for fælles ophold på et areal, som også kan anvendes som brandvej. I skel placeres en beplantet støjvæg. Således skabes en lomme, der giver mulighed for mere frit ophold og leg, uden faste fysiske lege- eller opholdselementer, af hensyn til brandbilens fremkommelighed.

Ved den vestlige del af byggefelt A og C etableres en fælles terrasse, som har direkte forbindelse til beboernes indendørs fællesarealer.

Nord for fællesterrassen, i den vestlige del af området, kan kantzonen imellem vejen og de private opholdsarealer anvendes til fælles ophold i form af beplantede arealer, såsom græs. Her udnyttes de gunstige eftermiddags- og aftensol forhold som mulige opholdsarealer.

Arealet foran bygningsopgange og imellem de private opholdsarealer kan anvendes til fælles ophold, såfremt det indrettes med siddepladser eller med beplantning ved siden af den faste belægning ved opgangen. Intentionen er, at arealet ikke blot opleves som transitområde. Beboerne inviteres til at hilse på hinanden og indgå i korte spontane samtaler.

### *Kantzoner*

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

Alle private opholdsarealer i form af terrasser eller haver på terræn, afskærmes fra naboindblik og vindgener ved arealets ydersider. Afskærmningen kan udføres med enten buske, hække eller afskærmning i f.eks. træ.

Der må kun etableres cykelparkering i ét niveau i kantzonerne, dette indgår dog ikke som en del af de private opholdsarealer.

Opgange markeres med belægningsskift, overdækninger ved den primære indgang, samt udhæng ved dørtelefoner. Hensigten er at give variation til facaden, markere indgange, samt skabe rum til spontane møder mellem beboerne.

Kantzonerne mellem de private opholdsarealer, cykelparkering og opgange skal fremstå overvejende beplantede.

### *Ydre kantzoner*

De ydre kantzoner kan indrettes som private terrasser. Mellem terrasserne kan der laves afskærmning for at give en tydelige adskillelse. Hvor der ikke er terrasser, kan der plantes græs eller bunddække, anlægges adgang til opgange og placeres cykelparkering.



Den del af kantzone 5 som støder op mod den nord-sydgående sti, er brandvej, og vil derfor fremstå med armeret græs.

### *Indre Kantzoner*

Mod bebyggelsens gårdrum skal der etableres indre kantzoner mellem facaderne og de fælles opholdsarealer. Zonerne skal sikre kvalitetsfulde uderum med tilknytning til boligerne.

De indre kantzoner kan indrettes med private terrasser, cykelparkering, areal til opgang og beplantning. Mellem de private terrasser kan der laves afskærmning for at give en tydelig adskillelse. Hvor der ikke er terrasser, kan der plantes græs eller bunddække.

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

### *Beplantning og vindmiljø*

Tætheden af træer kan øges fra niveau, og om der eventuelt kan opføres overdækninger eller lignende, der således vil kunne tjene til at give bedre vindforhold i gårdrummet, men også til både at give ly fra regn og skygge fra solen.

Mindre, lokale tiltag vil også kunne forbedre forholdene. Hække, læskærme, beplantning i flytbare krukke eller lignende vil også kunne give lokal afskærmning omkring siddeområderne i gårdrummet.

For at mindske gener fra vind kan afskærmning af altaner ske med en delvis pladebeklædning i galvaniseret stål og glas, mens de private tagterrasser får et glas værn som front og gennemgående skillevægge mellem terrasserne.

### *Beplantning og biodiversitet*

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

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

Det indre gårdrum får skærmende beplantning, og der kan plantes træer som frugttræer, tjørn og paradisæble. Endvidere plantes høje græsser og stauder, som er med til at fremme insekter, sommerfugle og bestøvende bier i området.

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

Beplantningen vil være en blanding af blomstrende urter, både med og uden løg, stauder samt frugttræer og -buske. Med denne blanding af plantetyper sikres biologisk nytteværdi over hele vækstsæsonen.

Af biodiversitets- og klimahensyn kan tagene på sekundære bygninger udføres som grønne tage, dog med undtagelse af væksthuse/drivhuse.

Grønne tage udføres for eksempel med sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter.

Beplantningen har først og fremmest til formål at øge lokalområdets biodiversitet, men vil gennem et mere varieret plante- og dyreliv samtidig bidrage til at skabe en øget trivsel og herligheds-værdi for bebyggelsens beboere.

## Støj

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

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

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

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

Lokalplanen fastsætter bindende bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.

## Generelt om støjreglerne

### Huludfyldningsreglen

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

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

### Huludfyldningsreglen og trafikstøj i byområder

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

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger:  $L_{den}$  58 dB
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):  $L_{den}$  46 dB
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer:  $L_{den}$  33 dB
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer:  $L_{den}$  38 dB
- Desforuden skal boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

### Huludfyldningsreglen og støj fra virksomheder i byområder

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

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

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

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

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

Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv.

timer om dagen (dog kun 7 timer lørdage kl. 07 – 14 og 4 timer lørdage kl. 14 - 18), en time om aftenen og ½ time om natten. Der forudsættes en efterklangstid på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35 m<sup>2</sup>

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

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

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

## Byomdannelsesreglen

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

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

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

De vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder

|                                                                           |          | 07.00 – 22.00 |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|----------|
| Erhvervs- og industriområder                                              | 70 dB(A) | 70 dB(A)      | 70 dB(A) |
| Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder        | 60 dB(A) | 60 dB(A)      | 60 dB(A) |
| Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne) | 55 dB(A) | 45 dB(A)      | 40 dB(A) |
| Etageboligområder                                                         | 50 dB(A) | 45 dB(A)      | 40 dB(A) |
| Boligområder for åben og lav boligbebyggelse                              | 45 dB(A) | 40 dB(A)      | 35 dB(A) |
| Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder            | 40 dB(A) | 35 dB(A)      | 35 dB(A) |

Kilde: Miljøstyrelsen vejledning nr. 5 fra 1984: ”Ekstern støj fra virksomheder”.

Tabel 1: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

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

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

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



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

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

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

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

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

## Huludfyldningsreglen

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

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

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

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

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

## Redegørelse for støj i det konkrete projekt

### Trafikstøj

Støjberegninger viser, at lokalplanområdet forventes at være støjbelastet af trafikstøj over 58 dB  $L_{den}$  fra Nordre Ringvej og Fabriksparken, der løber henholdsvis øst og nord for lokalplanområdet.

Huludfyldningsreglen anvendes for lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør derfor etablering af forskellige afværgeforanstaltninger for at skærme opholdsarealer, boliger og erhverv mod støj fra vejene. Således sikres den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15 a, stk. 1, der henviser til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 og 29.

### Facader:

Ved facader mod gårdrum og facade mod vest er det beregnet, at støjen ligger under grænseværdien på 58 dB  $L_{den}$ .

Ved byggefelt B og D's østvendte facader på 2.-7. sal ud mod Nordre Ringvej er der beregnet op til 63 dB  $L_{den}$ , hvilket er en overskridelse på op til 5 dB.

Ved byggefelt C og D's sydvendte facader er der beregnet op til 61 dB  $L_{den}$  ved 3.-5. sal.

Mod nord er der beregnet op til 61 dB  $L_{den}$  ved 3.-5. sal, hvor facaden på 5. sal er lidt tilbagetrukket fra tagkanten.

Der vil være lejligheder i bebyggelsen (primært mod sydøst), hvor det ikke vil være muligt at etablere en stille facade. Ved ensidige støjbelastede lejligheder skal krav til et indendørs støjniveau sikres ved anvendelse af gode lydvinduer og tilstrækkelig lydisolering af facaderne. Såfremt der stilles krav til det indendørs støjniveau med åbne vinduer, vil der være behov for anvendelse af russervinduer eller 3. generationsvinduer. Derudover skal boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum tættest på støjkilden. For de fleste øvrige lejligheder i bebyggelsen vil der være mulighed for at lufte ud til en stillefacade med en støjbelastning på under  $L_{den}$  58 dB.

### Altaner:

Altaner og tagterrasser etableres på facader. Her er derfor de samme støjværdier som beskrevet i afsnittet ovenfor. Dog etableres der ikke altaner på byggefelt B og D's østvendte facader ud mod Nordre Ringvej.



Figur 11: Plan over udendørsopholdsarealer (se kortbilag 6).

Ved byggefelt A, C og D's sydvendte facader ud mod Vandstien er der beregnet op til 61 dB  $L_{den}$  ved 3.-5. sal. På denne facade skal altaner derfor afskærmes overfor vejstøj.

Ved byggefelt A mod nord ud mod Fabriksparken kan der beregnes op til 61 dB  $L_{den}$  ved 3-5. sal, hvor facaden på 5. sal er lidt tilbagetrukket fra tagkanten. På denne facade skal altaner derfor afskærmes overfor vejstøj.

Overskridelser ved altaner kan håndteres ved etablering af et lukket værn i f.eks. glas omkring altaner i 1,5 meters højde over altandæk, samt en absorberende underside på den overliggende altan for at fjerne refleksionen fra dækundersiden. Dette forventes samlet at give en forventet reduktion af trafikstøjen på op til ca. 4 dB. Den opnåede dæmpning vil være størst for de øverst beliggende altaner, hvor sigtevinklen mellem lydkilde og altan er stor, hvorved der opnås en stor skærmning for det opsatte lukkede værn.

#### **Tagterrasser:**

Ved byggefelt A mod nord ud mod Fabriksparken kan der beregnes op til 61 dB  $L_{den}$  ved 5. sal, hvor facaden er lidt tilbagetrukket fra tagkanten.

Ved byggefelt A mod vest kan tagterrasser sikres overfor vejstøj fra Fabriksparken ved etablering af lukket værn f.eks. i glas, i mindst 1,2 meters højde.

#### **Terræn:**

Beregningen af støjbelastningen i terrænniveau viser, at støjbelastningen er på 58 dB  $L_{den}$  eller derunder på langt hovedparten af arealerne.

For den østlige og sydøstlige del af området er det forudsat at der etableres følgende støjafskærmning i skel.

I det østlige skel kan der placeres en cirka 126 meter lang støjvæg med en højde på 3 meter over terræn (åbning på 12 meter ved Vandstiens åbning).

Langs skel i det sydøstlige hjørne kan der placeres en støjvæg på cirka 15 meter med en højde på 3 meter.

Det område med de mest udbrede overskridelser er i nordvest hjørnet af området. Dette areal udlægges primært til vej, parkering, affaldsøer og fortov/cykelsti, hvorfor støjgrænseværdien på

58 dB derfor kan være overskredet uden afværgeforanstaltninger ved brug af huludfyldningsreglen.

Såfremt en lille del af det beplantede areal og fortov i nordvest hjørnet af området imellem adgangsvejen og den vestvendte facade indenfor byggefelt A skal anvendes til fælles udendørs opholdsareal, må arealet ikke være:

- i umiddelbar/direkte tilknytning til boliger
- i nærheden af boliger og ikke overvejende anvendes til færdsel til fods, samt
- ikke indrettes med bænke, legeelementer eller lignende der inviterer til ophold.



Figur 12: Støjudbredelseskort 1½ meter over terræn, samt facadestøjniveau beregnet ved stueetage (scenarie 1).

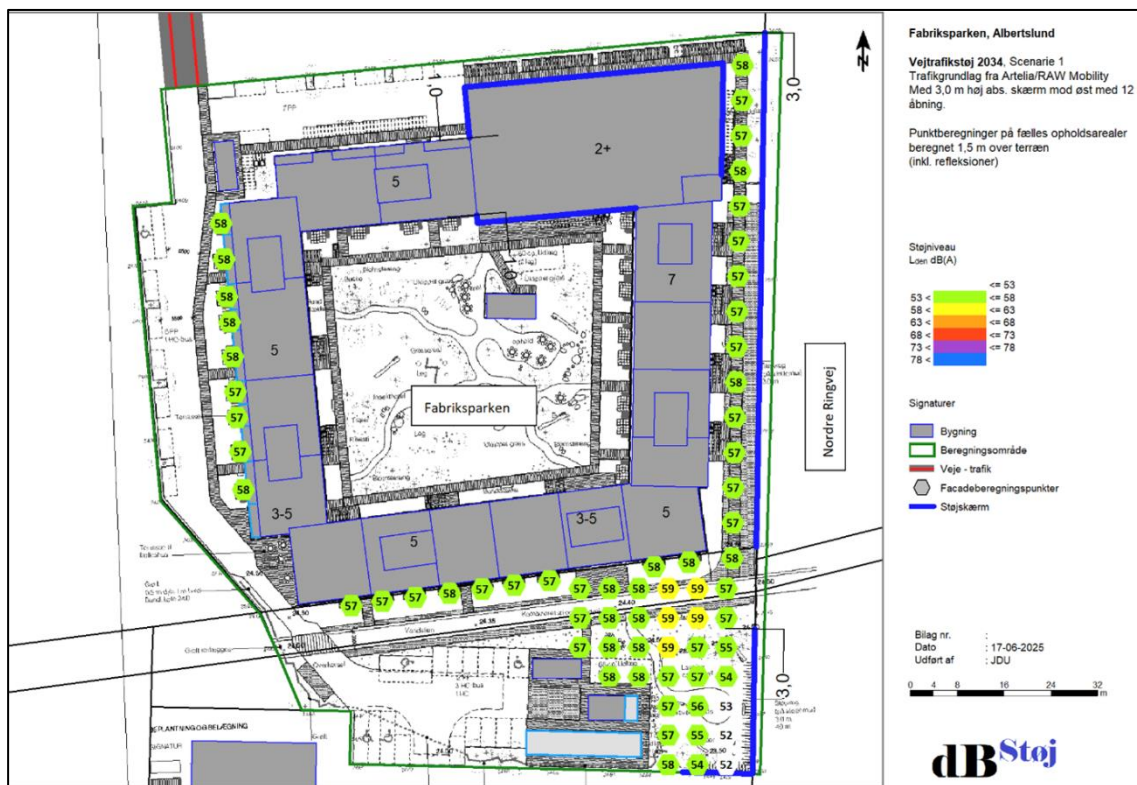
Herudover beregnes der selv ved etablering af en 3 meter høj støjsskærm i det østlige skel, 59 dB i et lille areal på Vandstien og syd for. Arealet syd for Vandstien udlægges til fælles opholdsareal.

59 dB vurderes at være i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende støjkrav med anvendelse af huludfyldningsreglen, eftersom arealet:

- ikke er i umiddelbar/direkte tilknytning til boliger (arealet er fx ikke en privat altan, terrasse eller have),

- ikke er i nærheden af boliger og ikke planlægges til overvejende at blive anvendt til færdsel til fods (der er fx ikke en gangsti), og
- ikke indrettes med bænke, legeelementer eller lignende der inviterer til ophold.

Det anbefales derfor, at arealet indrettes med beplantning.



Figur 13: Punktberegninger 1½ meter over terræn på udendørs opholdsarealer ved den fremtidige bebyggelse.

### Miljøpåvirkning fra virksomheder i nærområdet

Der er vurderet på støjende aktiviteter fra nærliggende virksomheder i området. Referencer til oplysninger vedrørende placering og styrke af støjklenderne hos virksomhederne fremgår i Miljørapporten.

Elgiganten A/S: Støjgrænseværdierne i lokalplanområdet vurderes at være overholdt på alle tider af døgnet.

Mina Kebab: Der er fundet overskridelse af grænseværdien i natperioden med 1 dB på Karréens vest- og sydføljsfacader, der vender mod vest. Overskridelserne stammer fra køleenhederne på taget.

Da der er overskridelse på 1 dB på facaden, kan huludfyldningsreglen anvendes. Ved anvendelse af huludfyldningsreglen skal det sikres, at støjniveau indendørs i soverum skal overholdes med åbne vinduer. Dette løses under projekteringen, hvor det sikres at klimaskærmen dimensioneres således kravet til støjniveau indendørs i sove- og opholdsrum overholdes.

På altaner forventes det samme støjniveau som på facader, og der vil derfor være overskridelse af støjgrænsen på 1 dB. Det vurderes, at niveauet kan nedbringes med 1 dB med et 1,5 meter højt værn, udført i et tæt materiale som glas. Desuden skal der anvendes en 40 mm mineraluldsabsorbent eller tilsvarende på altanbunden på overliggende altan.



Figur 14: Støj fra Mina Kebab udendørs i natperiode med et støjniveau op til  $L_{Aeq} = 40$  dB(A) på terræn.

Anco Trans: Anco Trans (Anders Nielsen & Co A/S) har udkørsel med 10 lastbiler i natperioden omkring kl. 5:30, som medfører overskridelser af støjniveauet på nordfløjens nordvendte facader og vestfløjens nordvendte facader, samt fortovet langs vestfløjens private opholdsarealer. Grænseværdien overskrides med 4 dB på facaderne og op til 4 dB på en lille del af fortovet ved den vestlige del af karéen.



Overskridelsen på facaderne kan løses med huludfyldningsreglen. Ved anvendelse af huludfyldningsreglen skal det sikres, at støjniveauet indendørs i soverum kan overholdes med åbne vinduer. Dette løses under projekteringen, hvor det sikres klimaskærmen dimensioneres således kravet til støjniveau indendørs i sove- og opholdsrum overholdes.

Grundet støjkildernes placering kan det være svært at afskærme arealet nær fortovet i nordvest for støj, og arealet kan derfor kun anvendes til privat opholdsareal ved afskærmning af disse, eller som fælles opholdsareal ved afskærmning af disse eller ved anvendelse af huludfyldningsreglen, såfremt arealet:

- Ikke indrettes med spisepladser, legeelementer og lignende, der inviterer til ophold,
- Ikke er i umiddelbar/direkte tilknytning til- eller i nærheden af boliger
- Ikke anvendes overvejende til færdsel til fods (fx en gangsti ved opholdsarealer).



Figur 15: Støj fra Anco Trans udendørs i natperiode med et støjniveau op til  $L_{Aeq} = 40$  dB(A) på terræn.



Figur 16: Støj fra Anco Trans udendørs i natperiode med et støjniveau op til  $L_{Aeq} = 38$  dB(A) på privat opholdsareal og  $L_{Aeq} = 44$  dB på gangsti.

Resterende virksomheder i området nær lokalplanområdet vurderes ikke at have betydelig påvirkning af lokalplanområdet med støjgener.

### Støj fra parkering i konstruktion

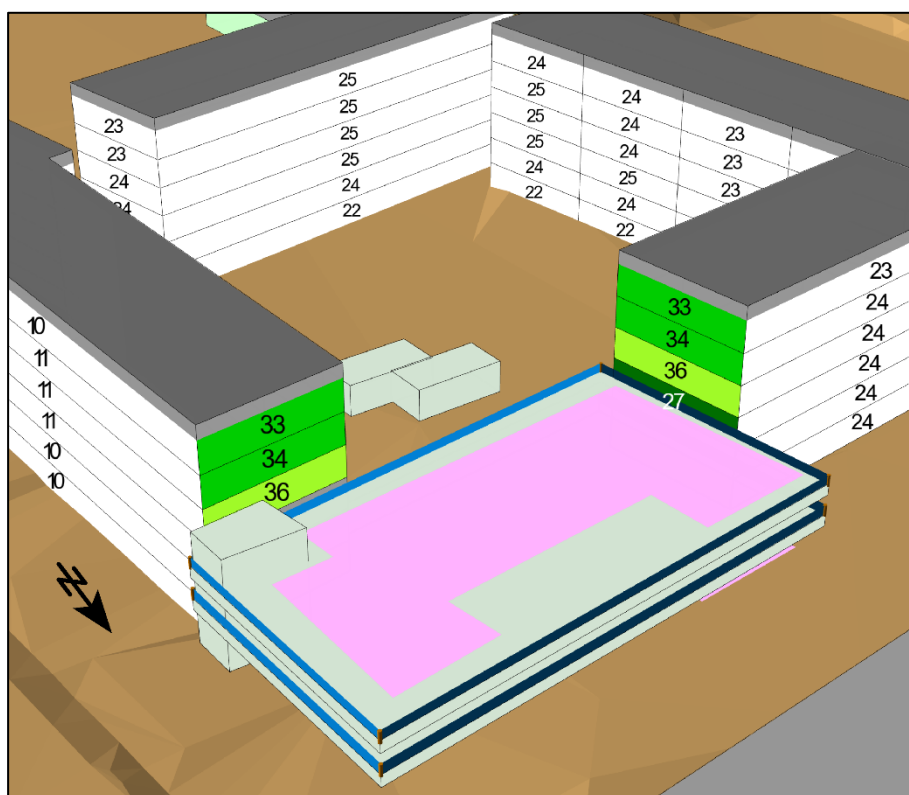
### Facader:

Grænseværdien for blandet bolig og erhverv er på henholdsvis 55/45/40 dB(A) i dag/aften/natperioden og maksimalt 55 LpAmax dB i natteperioden. Det er vurderet, at maksimalstøj fra p-huset udgøres af smæk med bildøre. P-husets murkrone i 1 meters højde er medtaget i beregningen.

Grænseværdierne er overholdt på alle facader uden genetillæg på 5 dB. Såfremt det vurderes, at støjen skal tillægges et 5 dB genetillæg for impulslyd, vil støjen på 3. salen i gavle mod p-huset i natperioden beregnes op 41 dB(A), 1 dB over støjgrænsen. Ved at undlade etablering af vinduer på disse etager vurderes støjbelastningen ikke at være til gene for beboerne/støjgrænseværdien er overholdt.

Såfremt huludfyldningsreglen anvendes og der etableres vinduer på de støjbelastede facader, skal boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer

ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjværdier (eksempelvis ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støj-isolerende konstruktioner).



Figur 17: Beregnet støj fra p-hus over den værste sammenhængende ½ time i natperioden på hverdage som  $L_{Aeq}$  i dB.

#### Terræn:

Grænseværdierne er overholdt på terræn uden for p-huset, herunder udendørs opholdsarealer. De i modellen anvendte murkro-  
ner vurderes ikke at have betydning for spidsbelastningen i ter-  
ræn og vil derfor godt kunne udgå, uden at maksimalstøjen i ter-  
ræn forventes forøget.

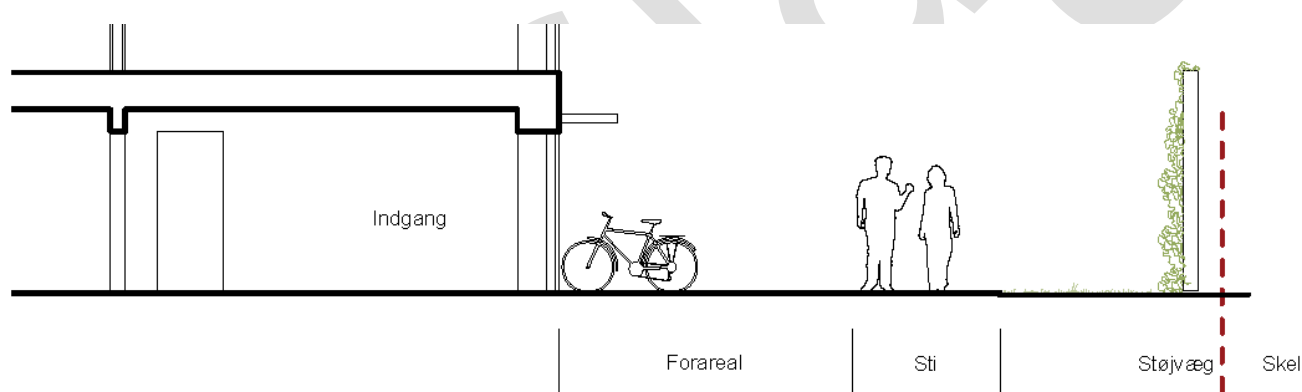
I beregningsmodellen er medregnet absorberende lofter/dækun-  
derkanter i p-huset. Såfremt dette i praksis ikke etableres, forven-  
tes støjen som  $L_{Aeq}$  fra p-huset forøget med 2 – 3 dB. Støjen på  
gavlene direkte mod p-huset forventes ikke forøget, da støjen her  
forventes domineret af det øverste uafskærmede p-dæk. Maksi-  
malstøjen forventes ikke forøget yderligere af betydning, da den  
største belastning vil forekomme ved dørsmæk nær udearealerne,  
dvs. i yderkanten af p-huset, hvor den korte afstand til støj-kilden  
medfører, at huset klang har mindre betydning.

### Støjskærme i skel/på terræn

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres støjskærm i det østlige skel mod matriklerne 7u, 3l og 7t i Glostrup Kommune og i sydøst langs en del af skellet mod matriklen 6h, der er beliggende i Albertslund Kommune, såfremt grænseværdier fra trafikstøj og virksomhedsstøj overskrides på udendørs opholdsarealer og facade. Støjskærme vil kun blive etableret i det omfang, 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 støjudledning.

Støjvæggene kan opføres i op til 3 m og skal fremstå begrønnet med stedsegrøn beplantning eller med en kombination af felter med stedsegrøn beplantning.

Enkelte stuelejligheder i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet kan afskærme deres private opholdsarealer i nordlige retning.



Figur 18: På principsnittet for kantzone 5 ses højden på støjskærmene for at sikre imod vejstøj, hvis afværgeforanstaltninger udelukkende skal ske på grunden for Fabriksparken 3. Principsnittet viser, at der skal etableres en støjskærm på 3 m.

### Opsummering om støj i projektet

Det primære støjbidrag kommer fra Nordre Ringvej, mens de øvrige veje i området fortsat er af mindre betydning. Grænseværdien for vejtrafikstøj er overholdt med støjafskærmning på stort set alle udendørs arealer i terræn med undtagelse af et mindre areal mod sydøst, det nordlige areal ved vestfacaden samt vej- og parkeringsarealer mod nord ved adgangsvejen.

Der er vurderet på støjende aktiviteter fra nærliggende virksomheder i området, og grænseværdierne overskrides stedvist med 1-4 dB. Mest markant er overskridelsen fra Anco Trans, som har udkørsel af lastbiler i natperioden.

Det er vurderet, at maksimalstøjen fra p-huset udgøres af smæk med bildøre, som kan give anledning til for meget støj på facade-gavlne tættest p-huset.

Lokalplanens mulige afværgeforanstaltninger omfatter anvendelse af huludfyldningsreglen, sikring af lydniveauet inde i boligerne med lydvinduer og isolerede facader, afskærmning af private opholdsarealer i form af høje værn på altaner og isolering af altanbunde, samt lokal afskærmning af enkelte terrasser i nordvest hjørnet af området. På terrænen gives der mulighed for etablering af støjskærme mod øst og syd.

## Teknisk Forsyning

### Affaldshåndtering

Affald fra borgere skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald. Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser.

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

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

I lokalplanen opsættes der affaldsøer til dagrenovation samt kil-desortering.

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



Figur 19: De røde cirkler viser placeringen af affaldsbeholdere og affaldsskure i i delområdet.

Affaldsøerne anlægges i form af nedgravede affaldsbeholdere, placeret med nem og naturlig adgang for beboerne. Der anlægges ti affaldsbeholdere ved ankomstvejen, som dermed kan servicere beboerne i den nordlige del af grunden. Vest for renovationsven-depladsen i den sydlige del af grund findes yderligere ti affaldsbeholdere, der servicerer beboerne her, og dertil et større fælles-skur til affald.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjern-varmeforsyningsområde.

Det anbefales at tage kontakt til Albertslund Forsyning tidligt i projekteringsfasen for at sikre planlægningen og etableringen af fjernvarme.

### Vandforsyning

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

### Belysning

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

### Eksisterende rør og ledninger

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

Der er tre deklaraionsbælter i lokalplanens delområde 1 (se kort-bilag 9):

- Bælte 1, lyst 25.01.1934, omhandler en 1100 mm trykledning med tilhørende udstyr, herunder evt. anbringelse af brønde og elektrisk kabel mv. Indenfor et servitutbælte på 6 – 8 m omkring ledningen må der ikke bebygges eller foretages andet der er til hinder for adgang til ledningen.
- Bælte 2, 01.06.1965, omhandler anbringelse af hovedvandledning, samt nødvendige kabler og bygværker til ledningens drift. Indenfor et servitutbælte på 6 m må der ikke bygges, plantes større træer/buske med dybdegående rødder eller hegnes med dybe langsgående hegn.



- Bælte 3, 16.11.1967, omhandler et forbud på 2,5 m på hver side af ledningen, hvor der ikke må bygges, plantes større træer/buske med dybdegående rødder eller hegnes med dybe langsgående hegn.

Foruden deklarationsbælterne er følgende deklaration relevant:

- # 8, 04.05.2006-6373-09, indeholdende bestemmelser om gensidig respekt af fælles ledninger på ejendommen og naboejendommen, hvorfra den er udstykket.

### **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 forurening. Kun passiv nedsivning er tilladt.

På egen grund kan vandet ledes i åbne render, så det bliver et synligt element i de fælles uderum, og om muligt etableres der grøfter, der kan være med til at styrke biodiversiteten. Regnvandsbede kan placeres på grundens sydlige del, der kan bidrage til synlig håndtering af regnvandet med rekreativ værdi og som ramme og overgang mellem sti og bebyggelse.

I det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet kan lavningen på ca. 172 m<sup>3</sup> afhjælpe skybrudshændelser og den indrettes til aktivitetsformål.

### **Spildevand og regnvand**

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

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

Byudviklingsområder har en afløbskoefficient på 0,5.

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

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

Det tillades ikke aktiv nedsivning af overfladevand i Hersted Industripark, eftersom der kan være jordforurening 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 (lokal håndtering af regnvand) skal være udført med impermeabel (uigennemtrængelig) bund. Overfladevandet tilbageholdes i LAR-løsningerne, indtil der igen er plads i regnvandskloakken.

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

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

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

I forbindelse med myndighedsbehandling af byggeansøgningen vil kommunen derfor stille krav om rensning af regnvand fra byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet f.eks. kobber, zink og tombak. Dermed ledes kun almindelig belastet regnvand til det offentlige regnvandskloaksystem, som udledes til et vandområde, f.eks. St. Vejleå.

Hvis der anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, skal der i ansøgningen om tilslutningstilladelse til det nye byggeri, beskrives hvilke renseløsninger, der

bliver anvendt til rensning af det forurenede overfladevand. Rensningen skal udføres inden for lokalplanområdet.

### Skybrudssikring

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

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

Hersted Industripark skal derfor skybrudssikres således, at bygningerne skal kunne modstå en fremtidig 15-årsregnvejrshændelse ved, at:

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

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

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

# Lokalplanens forhold til anden lovgivning.

## Jordforureningsloven

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

Der er gennemført jordforureningsundersøgelser af planområdet. Det vurderes med baggrund i jordprøverne, at olieforureningen på den nordlige del af grunden er dokumenteret afgrænset horisontalt mod vest og øst. Olieforureningen er ikke afgrænset nord mod nabomatrikel, eller syd mod bygning. Olieforureningen vurderes at være overordnet afgrænset vertikalt 2,5-3,0 m u.t. Dog er der lokalt i boring M11 konstateret mindre overskridelser af afskæringskriteriet for kulbrinter i dybden 3,0-3,5 m u.t.

Baseret på foreliggende, vurderes det ikke, at den 50.000 l nedgravede tank øst for bygningen har forårsaget forurening i den omkringliggende jord.

Det vurderes endvidere, at den konstaterede forurening (V2) fra den sydlige matrikel, 6h, ikke har spredt sig ind på matrikel 6bl.

Der blev ikke konstateret frit vandspejl i de udførte boringer, hvorfor der ikke er udtaget grundvandsprøver til analyse.

Der blev endvidere udført 6 poreluftprøver under gulv i bygning for at undersøge forureningsniveauet fra fyrsteder og rørgennemføringer.

Der er målt et mindre indhold af kulbrinter, benzen og klorerede opløsningsmidler poreluftprøverne. Det vurderes, at de målte koncentrationer med totalkulbrinter og benzen kan tilskrives en akkumuleret koncentration under gulv og/eller at de målte koncentrationer i poreluften kan tilskrives en afdampning fra betondækket, hvortil der kan være sket spildhændelser. Betondækket fjernes forud for opførelsen af det nye byggeri. Dog kan det ikke udelukkes, at der under gulv er et hotspot, som afstedkommer de målte poreluftkoncentrationer.



Figur 20: Projektområdet er angivet med blå-stiplet. Røde arealer angiver V2-kortlagte arealer, lyserød angiver kommunens områdeklassificering.

De målte koncentrationer af både kulbrinter og benzen vurderes ikke at afstedkomme en afdampning, som kan påvirke indeluften i det kommende boligbyggeri.

Såfremt de målte poreluftkoncentrationer med totalkulbrinter tilskrives en afdampning fra en underliggende jordforurening, vil denne forventeligt blive bortgravet i forbindelse med det kommende boligbyggeri. Dette vil blive undersøgt nærmere ved en forklassificering af overskudsjorden til bortskaffelse.

Det målte indhold af klorerede opløsningsmidler (som alle er under afdampningskriterierne) kan givetvis tilskrives afdampning fra en større velkendt grundvandsforurening i det primære grundvandsmagasin fra Naverland 26 og hermed ikke nødvendigvis forurening med klorerede opløsningsmidler internt på grunden.

Der udlægges ½ meter ren jord på de ubefæstede arealer. Der vil således ikke være risiko for påvirkning af beboerne fra forurenede jord, hverken i boliger eller på opholdsarealer. Den nyopførte boligejendom vil kunne udgå af kortlægning efter afværgelse af den forurenede jord. Bygherre skal kontakte Region Hovedstaden for at få oplyst, hvad der skal til for at få arealet udtaget af kortlægningen.

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

### Bilag IV-arter

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

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

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

På baggrund af flagermusundersøgelsen vurderes det, at bygningerne ikke benyttes som permanent leve- eller opholdssted for flagermus. Den planlagte nedrivning af bygningerne vurderes således ikke medføre en forsætlig forstyrrelse af yngle- eller rasteområder for flagermus detekteret i området.

### Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. Kroppedal Museum oplyser i den forbindelse, at der ikke er registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang der berører fortidsminder, og Kroppedal Museum adviseres, jf. museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014). Henvendelser angående fund skal rettes til:

Museet på Kroppedal  
Kroppedals Allé 3  
2630 Taastrup.

### Grundvandsbeskyttelse

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

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

Da kommunen ønsker at beskytte grundvandet i hele kommunen, jf. kommunens indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, henstilles det til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler eller lignende



til vedligeholdelse af alle arealer samt, at anvendelse af tømidler og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

### Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

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

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

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

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

# Lokalplanens forhold til anden planlægning

## Fingerplan 2019

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

## Kommuneplan 2022-2034

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde BE11 – Ringbyskvarteret 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<br>Etageboligbebyggelse<br>Kontor- og serviceerhverv<br>Byomdannelsesområde<br>Butikker med særligt pladskrævende varer<br>Publikumsorienterede serviceerhverv<br>Daginstitutioner                                             |
| Generelle anvendelsesbestemmelser | Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jf. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".                                                              |
| Bebyggelsens omfang og udformning | Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | op til 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. indenfor rammen | Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark fra 1964                                                                                                                                                                         |

Kommuneplan 2022–2034 har blandt andet retningslinjer for:

- Byomdannelsesområdet i den østlige del af Hersted, hvori Fabriksparken 3 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 der i forbindelse med byudvikling for så vidt muligt skal sikres let adgang til grønne områder, og det samlede areal af bynatur skal fastholdes på niveau med 2022 eller øges frem mod 2034.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022–2034.

### Planstrategi 2024 – Albertslund for alle

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Planstrategi 2024.

### Eksisterende lokalplan

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

### Servitutter

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

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 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 lokalplan 5.14 – boliger og erhverv på Fabriksparken 3 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 § 18.2. Servitutteredegørelse fremgår af bilag 10.

### Klimastrategi

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

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

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

#### Træer

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

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

### Handicappolitik

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

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

#### Grønne tage

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

# Afgørelse om miljøvurdering

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

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

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

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



# Bestemmelser

I henhold til "Bekendtgørelse om Lov om planlægning" (LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 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 matriklerne med matrikelnummer 5z, 6bk og 6bl samt 6i, 8av, 8cb og vejlitra 7000y Herstedøster By, Herstedøster samt alle parcel-ler, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.

### 2.2

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

### 2.3

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i by-  
zone.

## § 3 Anvendelse

### 3.1

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, adgangs- og stiforbindelser, parkering samt opholds- og friarealer, renovation, anlæg til håndtering af overfladevand. Undtaget herfra er stueetagen inden for byggefelt C som afgrænset i kortbilag 3, som kun må anvendes til blandede byfunktioner i form af bolig- og erhvervsformål, bestående af enten:

- etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, adgangs- og stiforbindelser, parkering samt opholds- og friarealer, renovation, anlæg til håndtering af overfladevand, og/eller,
- kontor- og serviceerhverv for eksempel advokatkontor, ejendomsrådgivere, klinik, og/eller,
- publikumsorienteret serviceerhverv for eksempel café, frisør, galleri.

### 3.2

Delområde 2 må kun anvendes til privat fællesvej.

### 3.3

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

## § 4 Udstykning

### 4.1

Der må ikke ske udstykning inden for lokalplanområdet. Der kan dog ske mindre skelreguleringer.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

### 5.1

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 142,5. Der må etableres maksimalt 210 boliger.

### 5.2

Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefelterne benævnt A, B, C, D og P på kortbilag 3. Undtaget herfra er altaner, terrasser,

*Note: Bebyggelsesprocenten beregnes samlet for hele lokalplanområdet, bestående af matrikel 5z, 6bk og 6bl.*

samt sekundære bygninger, såsom cykelskure, drivhuse, teknikbygninger, affaldsskure, overdækninger og lignende.

### 5.3

Der må ikke opføres bebyggelse indenfor delområde 2.

### 5.4

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

### 5.5

Ingen bolig må være mindre end 45 m<sup>2</sup> eksklusive fælles adgangsarealer.

### 5.6

Op til 10 % af antallet af boligerne kan have en størrelse på 45-54 m<sup>2</sup> eksklusive fælles adgangsarealer.

### 5.7

Boligernes gennemsnitlige størrelse skal være minimum 80 m<sup>2</sup>.

### 5.8

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

- For boliger op til 90 m<sup>2</sup> = 3 m<sup>2</sup> i frit gulvareal
- For boliger mellem 90 og 110 m<sup>2</sup> = 4 m<sup>2</sup> i frit gulvareal
- For boliger over 110 m<sup>2</sup> = 5 m<sup>2</sup> i frit gulvareal

### 5.9

Der skal etableres indendørs fællesarealer svarende til minimum 140 m<sup>2</sup>, som skal kunne anvendes til længerevarende ophold. Arealerne skal placeres i det sydvestlige hjørne af bebyggelsen ved byggefelt A og C, i henhold til kortbilag 8 og bilag 5 og 9. Op til maksimalt 68 m<sup>2</sup> af disse indendørs fællesarealer kan etableres som uopvarmet indendørs fællesareal.

### 5.10

Alle boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal i form af enten have, terrasse eller altan med følgende minimumsstørrelse i forhold til boligens størrelse:

- Boligstørrelse på 45-54 m<sup>2</sup> = minimum 3,5 m<sup>2</sup>

*Note: I etageboligen kan trappeopgangen, vindfanget, forrummet, gangarealerne, altangangen, svalegangen, pladsen foran elevatorerne, ramperne og reposerne tilsammen betragtes som de fælles adgangsarealer.*

*Note: Tagterrasser udgør en selvstændig etage og skal tælles med i beregningen af etageantallet. Såfremt der er tale om en åbne/ikke overdækkede tagterrasse, tæller den dog ikke med i beregning af bebyggelsesprocenten. Større ventilationsanlæg, trappehuse mv. kan i nogle tilfælde få et omfang hvor de fremstår som en selvstændig etage, der også skal tælles med i beregning af etageantallet.*

- Boligstørrelse på 55-79 m<sup>2</sup> = minimum 4,5 m<sup>2</sup>
- Boligstørrelse på 80 m<sup>2</sup> og derover = minimum 5,0 m<sup>2</sup>

Undtaget fra disse størrelser for privat udendørs opholdsareal er boligen i stueetagen beliggende i det mest nordvestlige hjørne af byggefelt A, som skal være minimum 2,5 m<sup>2</sup>. Som vist på kortbilag 6.

## Antal etager og højder

### 5.11

Inden for byggefelt A, C og D må bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager.

### 5.12

Inden for byggefelt B må bebyggelse opføres i maksimalt 8 etager.

### 5.13

Bebyggelse inden for byggefelterne A, C og D må opføres med en maksimal højde på 24 meter.

### 5.14

Bebyggelse inden for byggefelt B må opføres med en maksimal højde på 33 meter.

### 5.15

Bebyggelsen inden for byggefelt P må opføres med en maksimal højde på 9 m. Undtaget herfra er det tilhørende trappe- og elevatortårn der må opføres med en maksimal højde på 11,6 m.

### 5.16

Alle opgange skal udføres som gennemgående opgange med adgang som vist på kortbilag 8.

Undtaget herfra er én opgang i porten og én ved siden af porten, i princippet som vist på kortbilag 8.

*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.*

*Note: Opholdsareal på tagterrasser tæller ikke med i bebyggelsesprocenten.*

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Karréen og tårnene

#### 6.1

Bebyggelserne inden for byggefelterne A, B, C og D skal fremstå i bygningskroppe med en horisontal opdeling og vertikal opdeling i princippet som vist i bilag 1.

## 6.2

I § 6 "Bebyggelsens ydre fremtræden" defineres følgende for alle bestemmelser:

- "Karréen" svarer til byggefelt A, C og D.
- "Tårnene" svarer til byggefelt B.
- "Sydtårnet" defineres som den sydlige halvdel af byggefelt B i princippet som vist i kortbilag 3 og bilag 1, 5, og 6.
- "Nordtårnet" defineres som den nordlige halvdel af byggefelt B i princippet som vist i kortbilag 3 og bilag 1, 5 og 6.
- "Basen" svarer for byggefelterne A, B, C og D til den nederste etage (stueetagen).
- "Midten" svarer for byggefelt A, C og D (Karréen) til etagerne imellem den nederste etage og topetage.
- "Midten" svarer for byggefelt B (Sydtårnet og Nordtårnet) til etagerne imellem den nederste etage og de tre øverste etager.
- "Toppen" svarer for byggefelt A, C og D (Karréen) til den øverste etage.
- "Toppen" svarer for byggefelt B (Sydtårnet og Nordtårnet) til de øverste tre etager.

## 6.3

Facader i tegl skal fremstå som traditionelt murværk med gennemgående forbandt og fugeforløb. Facaderne må derfor ikke fremstå opdelt i fabriksproducerede teglelementer, herunder skalmurede elementer eller præfabrikerede teglplader, og må derfor ikke indeholde dilatationsfuger, elementskel eller andre lodrette eller vandrette samlinger med mindre end 6 meters indbyrdes afstand.

Undtaget herfra er samlinger, der indgår naturligt som en af murværkets forbandt, og hvor disse ikke bryder det samlede indtryk af en ubrudt muret flade.

Anvisninger i bilag 3, 5 og 6 skal følges i princippet.

### Karréens og tårnenes baser

## 6.4

Karréen og Sydtårnets base skal fremstå i farven grå i princippet som vist i bilag 2, og fremstå i enten materialet og detaljeringen som afsyret beton med glat forside og lodrette recesspor, eller

materialet tegl og detaljering jævnfør § 6.3, i princippet som vist i bilag 3, 5 og 6.

Porten imellem Byggefelt C og D i henhold til kortbilag 3 og 8 skal, udover at fremstå med ovenstående beskrevne farver og materialer, også fremstå med lameller i materialet enten træ eller varmebehandlet træ i princippet som vist i bilag 6.

#### 6.5

Lamellerne i porten/passagen imellem Byggefelt C og D i henhold til kortbilag 3 og 8 skal fremstå delvist eller overvejende beplantet, hvis arealet skal indgå som fælles opholdsareal jævnfør § 10.1-10.2.

#### 6.6

Basen på Nordtårnet skal fremstå i farven mørkebrun i princippet som vist i bilag 2, og i materialet tegl og detaljering jævnfør § 6.3, i princippet som vist i bilag 3, 5 og 6.

### Midte

#### 6.7

Karréens midte skal opdeles med brud som vist i principperne for facadekomposition i bilag 1.

#### 6.8

Karréens midte skal fremstå i materialet tegl og med detaljering jævnfør § 6.3, i princippet som vist i bilag 3, 5 og 6.

#### 6.9

Facaden på Karréens midte skal fremstå med variationer i relief og farver, som beskrevet nedenfor:

- Basisfladen skal fremstå uden reces eller fremspring (0 cm) i henhold til bilag 6 og tegl skal fremstå i farven enten rød eller rødbrun i princippet som vist i bilag 2.
- Facaderne skal indrammes inden for minimum hver 5. vinduesakse (vinduespartier med altandøre medregnes ikke) af fremspring i tegl (+ 2-5 cm) i henhold til bilag 5 og 6 og i samme farve som basisfladen i princippet som vist i bilag 2.
- Imellem facadens indramninger med fremspring i tegl skal facadens tegl tilbagetrækkes (2-5 cm) i henhold til bilag 6 og fremstå i en mørkere rødbrun eller brun farve i forhold til basisfladen i princippet som vist i bilag 2.
- Over og under vertikale vinduesrækker, der ligger over opgangsdøre skal facadens tegl tilbagetrækkes (2-5 cm) i

forhold til basisfladen i henhold til bilag 1 og 6 og fremstå i en mørkere rødbrun eller brun farve i forhold til basisfladen i princippet som vist i bilag 2.

- Ved siden af 1-2 vinduer på hver facadeetage skal facadens tegl tilbagetrækkes (2-5 cm) i forhold til basisfladen i henhold til bilag 6 og fremstå i en mørkere rødbrun eller brun farve i forhold til basisfladen i princippet som vist i bilag 2.

#### 6.10

Undtaget fra bestemmelserne i § 6.3-6.9 er 'Indendørs fælles-areal', der er beskrevet yderligere i § 6.45-6.49.

#### 6.11

Den syd- og vestvendte gavl i det sydvestlige hjørne af byggefelt A (ved de indendørs fællesarealer) skal fremstå delvist beplantet imellem vinduespartier.

#### 6.12

Tårnenes midte skal fremstå i materialet tegl og med detaljering jævnfør § 6.3, i princippet som vist i bilag 3, 5 og 6.

#### 6.13

Tårnenes midte skal fremstå med variationer i relief og farver, som beskrevet nedenfor:

- Basisfladen skal fremstå uden reces eller fremspring (0 cm) i henhold til bilag 6 og tegl skal fremstå i farven enten rød eller rødbrun i princippet som vist i bilag 2.
- Facaderne på sydtårnet skal indrammes inden for minimum hver 5. vinduesakse (vinduespartier med altandøre medregnes ikke) af fremspring i tegl (+ 2-5 cm) i henhold til bilag 5 og 6 og i samme farve som basisfladen i princippet som vist i bilag 2.
- Imellem facadens indramninger med fremspring i tegl skal facadens tegl tilbagetrækkes (2-5 cm) i henhold til bilag 6 og fremstå i en mørkere rødbrun eller brun farve i forhold til basisfladen i princippet som vist i bilag 2.
- Ved siden af 1-2 vinduer på hver facadeetage skal facadens tegl tilbagetrækkes (2-5 cm) i forhold til basisfladen i henhold til bilag 6 og fremstå i en mørkere rødbrun eller brun farve i forhold til basisfladen i princippet som vist i bilag 2. Placeringen af denne markering ved vinduet skal variere imellem etagerne i princippet som vist i bilag 6.



## Overgang fra midte til topetage

### 6.14

Overgangen fra tegl (midte) til metal (top) på Karréen og Sydtårnet må kun markeres med en gesimsprofil, såfremt denne fremstår i samme farve og materiale som toppen jævnfør § 6.15 og i henhold til bilag 6.

## Top (6. etage og opefter)

### 6.15

Facaden på Karréens og Sydtårnets top skal fremstå i farven grå og materialet plademetal i princippet som vist i bilag 2, og i henhold til facadeprincipperne angivet i bilag 6.

### 6.16

Facaden på Nordtårnets topetager skal fremstå med samme farve og materiale som basisfladen på bygningens midte jævnfør § 6.13 og i henhold til bilag 2, 5 og 6.

Undtaget herfra er stykket over og under vinduerne på 7. etage, der skal fremstå i farven rødbrun og materialet metalplade i princippet som vist i bilag 2 og 6.

### 6.17

Den øverste del af facaden på Karréens og Tårnenes toppe må kun markeres med overgangsprofil, såfremt denne fremstår i samme farve og materiale som toppens facade i henhold til bilag 6.

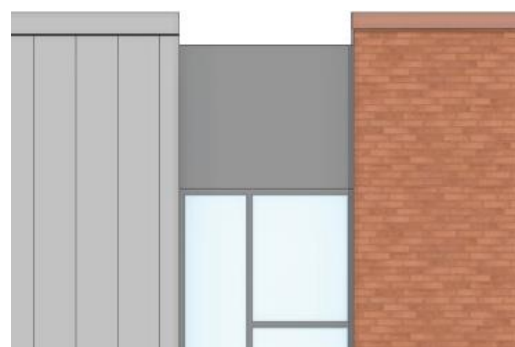
### 6.18

Karréens og tårnenes top skal afsluttes opadtil med fladt tag. Undtaget herfra er teknik, elevatorårne og inddækning af teknik på tag og elevatorårne i princippet som vist i bilag 5 og 6.

### 6.19

Ved bebyggelse i 6 etager inden for byggefelt A, skal den del af den 6. etage, som vender væk fra gårdrummet tilbagetrækkes minimum 1,5 meter i forhold til den underliggende facadeflugt, i princippet som vist i kortbilag 3 og bilag 1, 5 og 6. Det tilbagetrukne areal på byggefelt A mod vest må kun anvendes til tagterrasse og afskærmning af tagterrasse. Det tilbagetrukne areal på byggefelt A mod nord må kun udføres som tag.

Tilbagetrækningen skal fremstå langs hele facaden mod vest, mens facaden mod nord må brydes punktvis af et fremskudt fag med vindue, i princippet som vist i snit 1 og snit 6 i bilag 7.



Figur 21: Princip for mødet mellem tårnene markeres af en vinduesrække, der slutter 20 cm lavere i taget.

## Øvrige bestemmelser for tårnene

### 6.20

I mødet mellem Nord- og Sydtårnet skal facaden i henhold til bilag 6 og princippet som vist i bilag 2:

- sænkes mindst 20 centimeter i forhold tagkanten på tårnene,
- tilbagetrækkes minimum 8 centimeter i forhold til tårnenes facade,
- fremstå i en mørkere farve end toppen på Sydtårnet, samt
- fremstå i materialet metalplade.

## Vinduer og døre

### 6.21

Vinduer skal fremstå højere end de er brede. Dette gælder ikke vinduespartier med altandøre.

### 6.22

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 i bilag 5 og 6. Undtaget herfra er vinduer i toppen ved tilbagetrukne etager.

### 6.23

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

### 6.24

På Karréens og Sydtårnets base og midte skal dør- og vinduesrammer fremstå i samme røde, rødbrune, gulbrune eller beige farve i princippet som vist i bilag 2 og 6.

### 6.25

På Karréens og Sydtårnets top skal dør- og vinduesrammer fremstå i samme grå eller gråsorte farve i princippet som vist i bilag 2 og 6.

### 6.26

På Nordtårnets base, midte og top skal dør- og vinduesrammer fremstå i samme røde eller rødbrune farve i princippet som vist i bilag 2 og 6.

#### 6.27

Undtaget fra §§ 6.24-6.26 er overgangen/mødet mellem tårnene, hvor dør- og vinduesrammer skal fremstå i samme mørkegrå farve som overgangen/mødets facade, i princippet som vist i bilag 2 og 6.

#### 6.28

Dør- og vinduesrammer skal fremstå enten malede i standard RAL-farver eller elokserede, i princippet som vist i bilag 2 og 6.

#### 6.29

Opgangsdøre i basen skal markeres som indgange ved:

- At fremstå med et sideparti, der har et fremspring i forhold til opgangsdøren og som fremstår i materialet metalplade med samme farve som opgangsdørrammen, i princippet som vist i bilag 2 og 6.
- At fremstå med en baldakin, med et udhæng på 40-80 cm fra facaden, som fremstår i materialet metalplade med samme farve som opgangsdørrammen, i princippet som vist i bilag 2 og 6.
- At etablere trælameller på facaden, ved siden af døren, i princippet som vist i bilag 3, 5 og 6.

Trælamellerne skal fremstå i samme træmateriale som trælamellerne på p-huset jævnfør § 6.41 og porten jævnfør § 6.4.

#### 6.30

Vinduesrammer skal placeres, så der ved overgangen mellem facadens midte og top forekommer en synlig afstand mellem vinduets underkant og overgangsprofil, i princippet som vist i bilag 6.

### Altaner

#### 6.31

Altaners bundrammer/dæk må kun fremstå med enten galvaniseret stål, eller stål malet/overfladebehandlet i farven enten grå, rød, rødbrun, brun, hvid, beige, eller sort, i princippet som vist i bilag 2 og 3. Visse steder kan undersiderne af altanerne være med akustisk beklædning af hensyn til støj.

#### 6.32

Altaner må højst have en dybde på 1,8 meter.

### 6.33

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

### 6.34

Altanværn på altaner orienteret ud mod vej, og som anvendes som privat opholdsareal, skal fremstå med en højde på 1,5 meter for at afskærme overfor støj og vind.

### 6.35

Altaner orienteret ud mod vej kan fremstå med en støjabsorbende underside.

### 6.36

Altanværn på altaner orienteret ud mod vej og som anvendes som privat opholdsareal, må på grund af støj og vind kun fremstå i klart og ufarvet transparent glas (ikke matteret), eller overvejende i klart og ufarvet transparent glas (ikke matteret) samt delvist med pladebeklædning i galvaniseret stål eller stålplade malet/overfladebehandlet i farverne enten grå, rød, rødbrun, brun, hvid, beige, eller sort, i princippet som vist i bilag 2, 3 og 6.

### 6.37

Altanværn på altaner orienteret mod gårdrummet må kun fremstå med en af følgende kombinationer:

- Lodrette, galvaniserede stålbalustre med rundprofil,
- Lodrette stålbalustre med rundprofil, der er overfladebehandlet i farven enten grå, rød, rødbrun, brun, hvid, beige eller sort, i princippet som vist i bilag 2,
- Overvejende lodrette galvaniserede stålbalustre med rundprofil, kombineret med delvis pladebeklædning af galvaniseret stål som vist i princippet på bilag 3 og 6,
- Overvejende lodrette stålbalustre med rundprofil, kombineret med delvis pladebeklædning, der er overfladebehandlet i farven enten grå, rød, rødbrun, brun, hvid, beige eller sort, som vist i princippet på bilag 3 og 6.

Følgende krav gælder for alle ovenstående udførelsesmuligheder:

- Balustrene må kun afbrydes pr. 1–3 meter af gelænderstolper, som må være dybere, men ikke bredere end balustrene målt vinkelret fra facaden.

- Balustre og gelænderstolper, der ikke er overfladebehandlet i farve, må kun stå ovenpå eller bagved altandækforkanten og må ikke gå foran.
- Eventuelle bærende stolper fra facadehjørne til altanens ydre hjørne må indgå som en del af værnet.

## Tagterrasser og afskærmning på tagterrasser

### 6.38

I mellem tagterrasser skal der etableres afskærmning i form af gennemgående skillevæg, i samme farve som facadetoppen jævnfør § 6.15 og i en højde på 1,6-2 meter, i princippet som vist i bilag 5.

### 6.39

Mod vej skal tagterrasser afskærmes overfor støj og vind af lukkede glasværn i en højde af minimum 1,5 meter. Glasværn skal fremstå med samme glasmateriale som de underliggende altaner beskrevet i § 6.38.

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

## Parkeringshus

### 6.40

Parkeringshuset skal fremstå som en enkel betonkonstruktion uden strækmetal, med åbne etager efter principperne i bilag 6, og betonen skal fremstå i grå nuancer som angivet i bilag 2.

### 6.41

Parkeringshusets konstruktion i beton samt elevatortårnes facader ud mod vej, skal fremstå overvejende med stedsegrøn beplantning og lameller, i materialet enten træ eller varmebehandlet træ i princippet som vist i bilag 6.

### 6.42

Trælamellerne på parkeringshuset opdeles med en overordnet markering med lister på tværs af etagerne. Lamellerne skal have varierede eller rytmiske gentagelser i henhold til facadeprincipperne angivet i bilag 6.

### 6.43

Udvendige trapper til parkeringshuset må ikke understøttes af massive vægflader eller andre lukkede konstruktioner, der hindrer adgang eller ophold under trappen, jævnfør facadeprincipperne i bilag 6.

Undtaget fra "hindret adgang eller ophold under trappen" er arealer til cykelparkering.

6.44

Udvendige trapper til parkeringshuset skal udføres som en åben konstruktion med værn bestående af balustre, jævnfør facadeprincipperne i bilag 6.

### Indendørs fællesarealer

6.45

En andel af de indendørs fællesareal, jævnfør § 5.9, skal etableres som dobbelthøj glasbygning, se figur 22, i åbningen/mødet mellem den vestlige og sydlige karré, som vist på kortbilag 8 og bilag 9.

6.46

Glasbygningens base (svarende til karréens stueetage) skal fremstå overvejende i glas. Basen må herudover kun delvist suppleres med træ, metal, tegl, beton eller andre transparente eller translucente materialer.

6.47

Glasbygningens top (svarende til karréens 1. sal) skal fremstå overvejende i enten transparente og/eller translucente materialer som for eksempel glas, polycarbonat, litracon eller lignende. Glasbygningens top må herudover kun delvist suppleres med træ, metal, tegl, eller beton.

6.48

Dør- og vinduesrammer skal fremstå i samme materiale og farve som dør- og vinduesrammer fremstår på karréens base eller midte, jævnfør § 6.26 og § 6.28.

6.49

Glasbygningens facade skal ved møderne med den øvrige bebyggelse fremstå med en tydelig sternkant i materialet metal eller tegl og farverne grå eller rød, således at de indendørs fællesarealer adskiller sig fra den øvrige bebyggelse i henhold til facadeprincipperne angivet i bilag 9.

### Sekundær bebyggelse

6.50

Sekundære bygninger, som teknikbygninger, redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger, skal fremstå med facader overvejende i materialet træ og/eller som beplantet med stedsegrøn beplanthning. Mindre dele af facaden kan fremstå i materialet metal.



Figur 22: Indendørs fællesareal er placeret i det sydvestlige hjørne af bebyggelsen og ligger ud til ankomstvejen.

Undtaget herfra er drivhuse og orangerier som kan fremstå overvejende i glas.

6.51

Facader på sekundære bygninger, som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger, i materialet metal, må kun fremstå i farverne sort, rød eller grå.

6.52

Facader på sekundære bygninger, som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger, i materialet træ, må kun fremstå i ufarvet træ eller farven sort eller grå.

6.53

Sekundære bygninger, som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger skal fremstå med flade tage. Tagene skal fremstå som grønne tage for eksempel sedum i princippet som vist i bilag 4.

Grønne tage må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

6.54

Teknikbygning må maksimalt måle 4 meter i højden og have en maksimal udstrækning på 10 m x 5,5 m.

#### *Øvrige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden*

6.55

Materialer på udvendige bygningssider og tage må ikke fremstå reflekterende, f.eks. må der ikke anvendes glaserede tagmaterialer. Undtaget herfra er anlæg til indvinding af solenergi på tagflader.

6.56

På flade tage skal tekniske anlæg og installationer og deres inddækninger enten afsluttes under sternkantens højde eller som minimum indrykkes i forholdet 1:1 mellem installationens højde over murkrone og afstanden til bygningens ydre afgrænsning. Undtaget herfra er elevatorårne på parkeringshuset indenfor byggefelt P.

6.57

Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå med en vinkel, som hindrer, at anlægget er synligt fra de nærmeste vejarealer.



6.58

Tekniske installationer såsom ventilation, udsugning, elevator-tårne, trappehuse og lignende, på tagflader og facader, skal fremstå inddækkede og integreret i bygningens arkitektur. Inddækningen af tekniske installationer placeret på taget af samme bygning eller på samme facade, skal fremstå med samme farve, i henhold til bilag 2 og i overensstemmelse med facadeprincipperne i bilag 6. Inddækningen må ikke fremstå transparent.

Undtaget fra § 6.58 er anlæg til indvinding af solenergi.

Anlæg til indvinding af solenergi må kun være tilpasset facade-montering, som for eksempel integrerede solceller, hvis de indgår i bygningens arkitektur.

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

6.59

Der må ikke opsættes master, paraboler, antenner, husstands-vindmøller og lignende indenfor lokalplanområdet.

6.60

Facadebepantning må kun fremstå med enten stedsegrønne eller blomstrende klatreplanter.

## § 7 Skiltning

### Boliger

7.1

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

7.2

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

7.3

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

### Virksomheder

7.4

Skiltning og reklamering for erhverv kan ikke ske på facader eller opgangsdøre i forbindelse med boliger.

## 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 eventuelt laug (laugskilte).

*Note: Laugskilte kan f.eks. være bagerkringler, barberfad, skomager-skilt (støvle), slagter tyrehoved mv. som er historiske og genkendelige symboler for et fag.*

## 7.9

Skilte i og på vinduer:

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

## 7.10

Vinduesfolie:

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

## 7.11

Udhængsskilte:

- Må kun opsættes over vinduesparti, og der må opsættes ét udhængsskilt per virksomhed.
- Må have en maksimal størrelse på 0,75 m<sup>2</sup> 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.

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

## 7.12

Fritstående skilte:

- Må maks. være 110 cm høje og 70 cm brede.
- Skal placeres ud for virksomhedens afgrænsning og helt inde ved facaden.

## 7.13

Skiltning, udover undtagelserne i §§ 7.4-7.11, må kun opsættes efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

## § 8 Veje og stier

### Delområde 1

#### Veje

##### 8.1

Vejadgang til området skal ske fra privat fællesvej fra Fabriksparken, jævnfør kortbilag 4.

##### 8.2

Vejadgangen til lokalplanområdet i det nordvestlige hjørne skal indrettes med en tydelig opdeling af kørebane og fortov, i henhold til kortbilag 4 og 8.

##### 8.3

Veje skal udlægges i princippet med en placering og tværsnit som angivet på kortbilag 5 og bilag 7.

##### 8.4

Ved biloverkørsel på Vandstien cykel-gangsti (hvor B og D på bilag 4 krydser hinanden) skal der af trafiksikkerhedsmæssige årsager etableres en hævet flade, der markerer den krydsende cykelsti i henhold til kortbilag 4 og 8.

##### 8.5

Der skal etableres en vendeplads med en placering som vist i princippet på kortbilag 4.

##### 8.6

Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje, renovations- og parkeringsarealer.

## Stier og adgange

### 8.7

Til- og frakørsel til parkering i konstruktion (p-hus) skal ske i princippet som vist på kortbilag 4.

### 8.8

Stier skal udlægges i princippet med en placering og tværsnit som angivet på kortbilag 5 og bilag 7.

### 8.9

Vandstien skal være offentligt tilgængelig. Den skal anlægges med en bredde på 3 meter.

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

*Note: Vandstien fungerer også som brandvej.*

## Belægninger

### 8.10

Belægning på veje og parkeringsarealer skal anlægges overvejende som asfalt eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning.

### 8.11

Parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning, og skal indrettes med fald mod afløb, hvorfra der skal ske kontrolleret afledning.

### 8.12

Gangstier og fortove må kun befæstes med leret grus/slotsgrus, brosten, tegl, natursten, betonfliser eller lignende.

### 8.13

Cykel- og gangstien Vandstien jævnfør § 8.9 skal belægges med finkornet, jævn asfalt.

### 8.14

Fælles opholdsarealer herunder brandvej på terræn ved det østlige skel, nord for Vandstien som vist i kortbilag 6 og 8 må kun belægges med armeret græs, betonfliser, ler/slotsgrus, brosten, natursten, tegl, eller lignende.

### 8.15

Hvis porten/passagen imellem Byggefelt C og D, jævnfør kortbilag 3 og 8, skal indgå som fælles opholdsareal i henhold til § 10.1-10.2, skal belægningen af arealet under porten og mellem porten og Vandstien adskille sig visuelt fra områdets øvrige gangstier og fortove fx med et særligt mønster, samt udføres i materialer som

teglklinker, tegl, natursten eller lignende, og må ikke udføres i betonfliser, asfalt eller lignende.

## Delområde 2

8.16

Området skal indrettes som privat fællesvej med fortove og cykelstier.

## Delområde 3

8.17

Området skal indrettes som offentlig vej og fællesanlæg for grundejerforeningen.

## § 9 Parkering

### Biler

9.1

Parkeringsnorm for biler ved etageboligbebyggelse er 1,5 p-plads pr. etableret bolig. Normen kan reduceres med 50 % i det stationsnære kerneområde.

Der skal til bebyggelsen anlægges bilparkering svarende til:

- Minimum 0,75 p-plads pr. bolig.
- Minimum 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> kontor og liberalt erhverv.

9.2

Minimum 75 % af parkeringspladserne skal etableres i konstruktion.

9.3

Maksimalt 25 % af parkeringspladserne må etableres på terræn.

9.4

Parkeringsnormen kan reduceres, hvis der etableres en delebilsordning.

9.5

Der må maksimalt etableres 1 delebilsparkeingsplads for hver 25. bolig.

*Note: Parkeringsnorm for handicap-parkeringspladser skal beregnes ud fra den ikke reducerede parkeringsnorm, jf. Kommuneplan 2022-2034 retningslinje 7.16.*

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

#### 9.6

For hver anlagt delebilsparkeringsplads kan parkeringsnormen reduceres med 4 parkeringspladser.

#### 9.7

Areal til p-pladser skal placeres efter principperne vist på kortbilag 4 og 8 og indrettes med markerede parkeringsfelter på minimum 2,5 x 5 meter.

#### 9.8

Der skal anlægges minimum 4 handicap p-pladser på 3,5 x 5 m og minimum 4 handicap p-pladser på 4,5 x 8 meter.

#### 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 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse. Restende cykelparkeringspladser skal anlægges efter behov.

#### 9.11

Der skal anlægges minimum 2 cykel p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> kontor og liberalt erhverv og minimum 1 cykel p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> øvrigt erhverv.

#### 9.12

Ved etablering af delebilsordning skal der ud over den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 ladcykelparkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil.

#### 9.13

Areal til cykelparkering på terræn må kun placeres efter principperne vist på kortbilag 5 og 8.

#### 9.14

Areal til cykelparkering på terræn må ikke etableres i mere end ét niveau indenfor en 5 meter kantzone af bebyggelsen. Undtaget herfra er porten/passage i den sydøstlige del af bebyggelsen, samt parkeringshuset, i princippet som vist i kortbilag 5 og 8.

9.15

Cykelparkering i to niveauer skal være overdækket. Undtaget herfra er cykelparkering i gårdrummet under trappe til P-huset.

9.16

Minimum en tredjedel af cykelparkeringspladserne skal være overdækket.

*Note: Cykelparkering i kælder betragtes som overdækket.*

## § 10 Ubebyggede arealer

### Delområde 1

#### Opholdsarealer og beplantning

10.1

Ved etagebebyggelse (2 – 6 etager) i det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsarealer svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.

10.2

Ved etagebebyggelse (7+ etager) skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 20 % af boligetagearealet.

10.3

Fælles opholdsarealer jævnfør §§ 10.1-10.2 kan ikke inkludere private opholdsarealer jævnfør § 5.10, bebyggelse, kørearealer (vejarealer udelukkende til brandvej er undtaget), parkeringsarealer, Vandstien i henhold til kortbilag 8, arealer anlagt til cykelparkering eller affaldsøer.

10.4

Fælles opholdsarealer skal placeres i princippet som vist på kortbilag 6 og 8.

10.5

Friarealer herunder fælles opholdsarealer jævnfør §§ 10.1-10.2 må indrettes med for eksempel boldbane, cykelbaner, naturlegepladser, trampoliner, grillpladser, pergolaer og lignende rekreative formål.

10.6

Åbne anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) må kun placeres som en del af de fælles opholdsarealer jævnfør §§ 10.1-10.2, hvis de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældning på maksimalt 1:5. Undtaget herfra er

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



skrænter langs skel i det sydøstlige område, hvor skrænter må beplantes med lav bevoksning langs støvjægge, jf. bilag 8.

## Gårdrum

### 10.7

Fælles opholdsarealer i gårdrum som angivet i kortbilag 6 og 8, skal overvejende eller delvist fremstå med elementer til ophold, leg, fysisk aktivitet og lignende, der blandt andet henvender sig til børn, i princippet som vist på kortbilag 8 og bilag 4.

### 10.8

Fælles opholdsarealer i gårdrum som angivet i kortbilag 6 og 8, skal fremstå 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.

### 10.9

Der skal etableres beplantningstyper nær gårdrumsåbninger som afskærmer for vind, såsom træer eller buske.

## Lavning i sydøst

### 10.10

Fælles opholdsarealer jævnfør §§ 10.1-10.2 i "lavningen" i den sydøstlige del af området, som angivet i kortbilag 6 og 8, skal fremstå overvejende eller delvist grøn med træer og pletvise græs/urteplænearealer, samt med en kombination af forskellige beplantningstyper såsom buske, bede og/eller flerårige blomster der afspejler årscyklus.

### 10.11

Fælles opholdsarealer jævnfør §§ 10.1-10.2 i "lavningen" i den sydøstlige del af området, som angivet i kortbilag 8, skal fremstå overvejende eller delvist med elementer til ophold, leg, fysisk aktivitet og lignende der blandt andet henvender sig til børn, i princippet som vist på kortbilag 6 og 8 og bilag 4. Skrænter langs støvjæg i det sydøstlige område skal beplantes med lav bevoksning.

### 10.12

"Lavningen" i den sydøstlige del af området kan indrettes som et aktivitetsområde, jævnfør kortbilag 8.

### Fælles terrasse ved indendørs fællesarealer

10.13

Indhaket/hjørnet ved ydersiden af bebyggelsens sydfløj og vestfløj, skal fremstå med en fælles terrasse i forbindelse med indendørs fællesarealer jævnfør § 5.9, i princippet som vist i kortbilag 6 og 8. Terrassen kan afskærmes af hæk.

### Brandvej ved det østlige skel

10.14

Fælles opholdsarealer jævnfør §§ 10.1-10.2 på brandvej ved det østlige skel, nord for Vandstien som vist i kortbilag 6 og 8, må kun belægges med armeret græs, betonfliser, ler/slotsgrus, brosten, natursten, tegl, eller lignende.

### Arealer langs vest- og sydfløje

10.15

Fælles opholdsarealer jævnfør §§ 10.1-10.2 langs den vestlige bygningsfløj (Byggefelt A) og sydlige bygningsfløj (Byggefelt A, C og D) skal fremstå overvejende beplantet, for eksempel med pletvise græs- eller urteplænearealer, i princippet som vist på kortbilag 6 og 8.

### Portareal i den sydøstlige del af bebyggelsen

10.16

Fælles opholdsarealer jævnfør §§ 10.1-10.2 i port/passagearealet mellem Byggefelt C og D samt arealet mellem porten og Vandstien må kun fremstå med en belægning, der visuelt adskiller sig fra områdets øvrige gangstier og fortove, fx med et særligt mønster og i materialer som tegl, natursten eller lignende, og må ikke udføres i betonfliser, asfalt eller lignende.

### Arealer langs Vandstien

10.17

Vandstien skal afgrænses af en artsrig enggræsbeplantning i en bredde af mindst 1,25 m på hver side af stien. Syd for stien skal enggræsbeplantningen fremstå sammenhængende med den øvrige beplantning. Beplantningen skal etableres i næringsfattig jord for at sikre de bedst mulige vækstbetingelser for denne type beplantning. Hvor det af hensyn til brandredning er nødvendigt, må der etableres et bærelag af f.eks. stabilgrus eller knust tegl/beton, som skal være dækket af et muldlag på mindst 3 cm og tilsået med græs.

Enggræsbeplantningen skal bestå af en blanding af græsser og urter, hvoraf urterne skal udgøre mindst 60%. En liste over de græsser og urter, der må anvendes, fremgår af bilag 11. I blandingen skal indgå mindst 15 forskellige arter af urter.

Undtaget herfra er arealer til regnvandsafledning, overkørsler, adgangsveje til opgange, gangstier, samt arealet mellem porten og Vandstien.

10.18

Friarealer omkring den vestlige del af Vandstien skal fremstå delvist beplantet, i princippet som vist i kortbilag 6 og 8.

### Kantzoner

10.19

Kantzoner skal indrettes efter principperne vist i kortbilag 8 og bilag 7.

10.20

Kantzoner i princippet som vist i kortbilag 7 kan indrettes delvist med terrasser, arealer til cykelparkering i ét niveau og indgangstier.

10.21

Kantzoner ved byggefelt A, B, C og D skal overvejende fremstå beplantet med beplantningstyper som buske, bede, urteplæner og/eller flerårige blomster, der afspejler årscyklus. Undtaget herfra er terrasser, arealer til cykelparkering, indgangstier, samt fortov.

Undtaget er de dele af kantzonerne der skal anvendes til håndstigeredningsarealer, som også må indrettes overvejende med græs eller lignende trædefast beplantning.

10.22

Kantzone 2 mod gårdrum jævnfør kortbilag 7 skal være mindst 3 meter brede.

10.23

Kantzone 4 mod gårdrum jævnfør kortbilag 7 skal være mindst 5 meter brede.

10.24

Kantzone 1 mod ankomstvej jævnfør kortbilag 7 skal være 1-4 meter bred i princippet som vist på kortbilag 8.

10.25

Kantzone 3 mod Vandstien jævnfør kortbilag 7 skal være mindst 3,75 meter bred.

10.26

Kantzone 5 mod østligt skel jævnfør kortbilag 7 skal være mindst 4 meter bred.

10.27

Kantzone 6 mod ankomstvej jævnfør kortbilag 7 skal være mindst 0,9 meter bred.

### Afskærmning og hegn ved terræn

10.28

Private opholdsarealer på terræn orienteret mod gårdrum, må ved forsiden af terrassen/haven, kun afgrænses af beplantning i maksimalt 1,6 meters højde.

10.29

Private opholdsarealer på terræn orienteret mod gården skal imellem terrasserne/haverne afgrænses af hegn med en maksimal højde på 1,8 meter.

10.30

Ved siderne af terrasser og/eller haver på terræn orienteret ud mod vej, skal der etableres afskærmning over for vind i form af buske med tæt bevoksning i sommermånederne og med en længde på 1-3 meter samt maksimal højde på 1,6 meter.

10.31

Ved siderne af terrasser og/eller haver på terræn orienteret ud mod vej, kan der etableres afskærmning i form af ens træhegn, tæt beplantning eller ens træhegn med beplantning og med en dybde svarende til terrassens dybde, dog maksimalt 2 meter, samt en højde på maksimalt 1,8 meter.

Træhegn som beskrevet i § 10.31 må kun placeres på indersiden af buskene beskrevet i § 10.30.

10.32

Der må etableres støjskærme på terræn ud mod vej, ved terrasser/haver i den nordvestlige del af vestfløjen (byggefelt A).

10.33

Nødvendige støjskærme placeret ved terrasser/haver på terræn jævnfør § 10.32 må kun fremstå i træ, glas, polycarbonatplader eller tegl. Tegl må kun fremstå i samme farve som karreens base jævnfør bilag 2.

10.34

Foran terrasser/haver på terræn orienteret ud mod vej, må der kun etableres afskærmning i form af beplantning og i en højde på maksimalt 1,4 meter. 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 med trådhegn er at husdyr og små børn i højere grad kan bevæge sig uden for uden opsyn.*

10.35

Der må ikke etableres låge eller lignende i forbindelse med terrasser/haver på terræn orienteret ud mod vej.

## Beplantning

10.36

Indenfor lokalplanområdet skal beplantning fremstå i princippet som vist i kortbilag 8, i bilag 4 og 7.

10.37

Minimum 80 % af beplantningen indenfor lokalplanområdet skal bestå af hjemmehørende arter.

10.38

Friarealer ved det vestlige og nordlige skel skal delvist fremstå beplantet med træer og placeret i princippet som vist i kortbilag 6 og 8.

10.39

Friareal ved indkørselsvejen til området, skal fremstå uden elementer der har en sigthindrende påvirkning for trafikanter, som placeret i henhold til kortbilag 6 og 8.

10.40

Ubebyggede arealer, der hverken befæstes eller belægges, skal tilplantes. Undtaget er gangstier med grus.

## Øvrige bestemmelser om de ubebyggede arealer

10.41

Udendørs oplag må ikke finde sted.

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

#### 10.42

Placering og udformning af tekniske anlæg, f.eks. transformerstationer, tele- og internetskabe og lignende, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

#### 10.43

Affaldsøer, nedgravede affaldsbeholdere mv. skal placeres i princippet som angivet på kortbilag 8 og i henhold til gældende affaldsregulativer (Bemærk at der bør etableres mindst 1 affaldsø pr. 100 boliger).

### Delområde 2

#### 10.44

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

### Delområde 3

#### 10.45

Inden for delområde 3 udlægges et fællesanlæg til grundejerforeningen som vist i bilag 12a.

#### 10.46

Grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3 skal etableres med en parklignende grøn struktur og støjskærmede opholdsarealer efter principperne vist i bilag 12a og 12b. Principperne er uddybet i bilag 13a-13f.

*Note: Når der foreligger et forslag til placering af affaldscontainere og antal, skal dette forslag afklares med Albertslund kommune, ift. om der er et tilstrækkeligt antal affaldsøer og containere. Der skal også indtænkes placering af erhvervsaffald ift. det omfang der etableres erhverv, så dette også kan afhentes hensigtsmæssigt.*

## § 11 Støjafskærmning på terræn

#### 11.1

Der kan opsættes støjvæg op til 3,5 meter fra det østlige skel, i en højde på maksimalt 3 meter jævnfør kortbilag 6 og 8. Denne støjvæg må kun fremstå beplantet i princippet som vist i bilag 4.

#### 11.2

Der kan opsættes støjvæg op til 3,5 meter fra skel i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet, i en højde på maksimalt 3 meter, jævnfør kortbilag 6 og 8. Denne støjvæg må kun fremstå beplantet i princippet som vist i bilag 4.

#### 11.3

Albertslund Kommune kan inden ibrugtagning af byggeriet og efter en konkret vurdering, tillade andre dimensioner af

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

støjskærme, hvis forudsætningerne for den forventede støj er ændret.

## § 12 Regnvandshåndtering, klimatilpasning og skybrudssikring

### 12.1

Aktiv nedsivning er ikke tilladt i lokalplanområdet.

### 12.2

Der må maksimalt afledes regnvand svarende til 110 l/s/befæstede 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. F.eks. i form af bassiner, grøfter eller render.*

### 12.3

Det skal sikres, at håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.

### 12.4

Ved nedbør sjældnere end en 5-årshændelse (i skybrudssituationer) skal der som minimum kunne ledes samme mængde vand ind på den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/ bebyggelse af ejendommen, og der må maksimalt ledes den samme mængde vand ud fra den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/ bebyggelse af ejendommen. Vandet må kun ledes ad samme strømningsveje som tidligere. Der skal kunne opmagasineres den samme mængde skybrudsvand på den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/ bebyggelse af ejendommen.

### 12.5

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

*Note: Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved som minimum 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.*

### 12.6

Bygninger skal kunne modstå en 15-årsregnvejrhændelse ved at:

- Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader
- Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne
- Der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller der skal skabes en tilsvarende beskyttelse

ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Opstrøms- og nedstrøms naboer må ikke stilles dårligere end før byomdannelsen som følge af denne terrænregulering.

#### 12.7

Der skal som minimum etableres et forsinkelsesvolumen på 45 m<sup>3</sup> til håndtering af hverdagsregn pga. overskredet befæstelsesgrad.

#### 12.8.

Der skal som minimum etableres et opmagasineringsvolumen på matriklen på 590 m<sup>3</sup> til håndtering af skybrudsvand.

#### 12.8

Tag- og overflade i forbindelse med nybyggeri eller ombygning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt på regnvandssystemet.

#### 12.9

Alle former for forsinkelsesanlæg for hverdagsregn, f.eks. regnvandsbede og -grøfter, skal udføres med tæt bund, så aktiv ned-sivning af regnvand undgås, og regnvandet i stedet afledes til regnvandssystemet, når der igen er kapacitet heri. For ny bebyggelse kan der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for f.eks. wc-skyl og tøjvask i maskine.

#### 12.10

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

Lavning i det sydøstlige område kan udføres med skråning lang støjvæg i skel med større hældning end 1:5 og skal beplantes med lav bevoksning.

#### 12.11

Regnvandsbassiner og lignende for hverdagsregn skal dimensioneres, så tømmetiden ikke overskrider tre døgn. Herfra er undtaget rørbassiner under terræn.

#### 12.12

Afledt regnvand fra bygningskonstruktioner f.eks. facader, tage, tagrender og nedløbsrør til regnvandssystemet må ikke indeholde bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer.



## § 13 Belysning

### Delområde 1

#### 13.1

Belysning af udearealer må kun ske med parklamper, pullertlamper og væghængte armaturer. Lyskilder skal være nedadrettede eller på anden måde afskærmet, så blænding undgås. Belysningen skal samordnes, så den sammen med det øvrige byinventar og beplantning bidrager til at skabe en god helhed på de udendørs arealer. Belysningen må ikke være styret med bevægelsessensor.

#### 13.2

Langs Vandstien skal belysningen bestå af parklamper med et kuppelformet armatur i hvidt, translucent materiale med en diameter på ca. 250 cm, monteret på en max. 0,5 m lang arm. Lyskilden skal være nedadrettet og med rundt LED board. Master skal være af galvaniseret stål og have en højde på 3 m over terræn.

#### 13.3

Den maksimale lyspunktshøjde er 5 m for belysning på vej og offentligt tilgængelige stiarealer og 3,5 m for interne stiarealer og fælles parkeringsarealer.

#### 13.4

Offentligt tilgængelige stier skal belyses.

#### 13.5

Affaldsstationer skal være belyst.

#### 13.6

Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

## § 14 Miljøforhold

#### 14.1

Før byggetilladelsen kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra trafik kan overholdes, medmindre planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15 a tages i anvendelse.

#### 14.2

Hvis 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".

#### 14.3

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

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

#### 14.4

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

#### 14.5

Ved en støjbelastet facade forstås en ydervæg med et støjniveau  $L_r$  over miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for område type 3 iht. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984, "Ekstern støj fra virksomheder".

#### 14.6

Hvis planlovens bestemmelse for byomdannelsesområder i § 15 a, stk. 2 bringes i anvendelse – den såkaldte "Byomdannelsesregel" – 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 jf. planlovens § 15 a, stk. 2.
- Eventuelle indgået aftaler mellem grundejer/bygherre med de omkringliggende virksomheder vedrørende støjudfordringer skal fremsendes skriftligt til Albertslund Kommunes forvaltning.

#### 14.7

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

#### 14.8

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

#### 14.9

Før byggetilladelse kan gives skal der ansøges om og gives tilslutningstilladelse til regn- og spildevand til nybyggeriet. Hvis der anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, skal der i ansøgningen beskrives hvilke renseløsninger, der bliver anvendt til rensning af det forurenede overfladevand. Rensningen skal udføres inden for lokalplanområdet.

#### 14.10

Træffes jordforurening i forbindelse med bygge-og/eller anlægsarbejde, skal den til enhver tid gældende lovgivning på området overholdes, og miljømyndigheden skal straks kontaktes.

### §15 Tekniske anlæg, ledningsanlæg og fjernvarme

#### 15.1

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

#### 15.2

Der må ikke plantes træer ovenover fjernvarme og udebelysningsledninger.

#### 15.3

Der kan kun efter aftale med Albertslund Forsyning etableres faste bygningsdele henover fjernvarme- og udebelysningsledninger.

#### 15.4

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.

#### 15.5

Vej, stier og pladser skal udformes og etableres, således der er adgangsforhold til fremtidig drift og vedligehold af fjernvarme- og udebelysningsledninger.

#### 15.6

Beplantning må ikke skabe skyggegener for vejbelysning.

## 15.7

Energitekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen. Undtaget herfra er teknikbygning i gårdrummet samt transformatorstation.

## §16 Grundejerforening

### 16.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af samtlige grunde udpeget på kortbilag 10.

### 16.2

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i grundejerforeningens område.

### 16.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

### 16.4

Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

### 16.5

Grundejerforeningen skal forestå etablering af det i §§ 10.45-10.46 angivne fællesanlæg efter principperne vist i bilag 12a og 12b. Principperne er uddybet i bilag 13a-13f.

### 16.6

Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg jf. §§ 10.45-10.46. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer og private fællesveje inden for grundejerforeningens område i det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen.

### 16.7

Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3.

16.8

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

16.9

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

16.10

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

16.11

Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer, og som udligner forskellen medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesanlæg.

16.12

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

16.13

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune.

## § 17 Forudsætninger for ibrugtagning

17.1

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret de nødvendige parkeringspladser jævnfør §§ 9.1-9.9.

17.2

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser, jævnfør §§ 9.10-9.16.

17.3

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt opholds- og legearealer, jævnfør §§ 10.1-10.2, 10.4 og §§ 10.7-10.16.

## Bemærkninger

*Albertslund Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse.*

*Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor kommunen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af By- og Miljøudvalget i Albertslund Kommune.*

#### 17.4

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at gang- og cykelstier i området, jævnfør kortbilag 5, er anlagt.

#### 17.5

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret beplantning jævnfør §§ 10.8-10.10, 10.15, 10.21, 10.28-10.29 og §§ 10.36-10.40.

#### 17.6

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra trafik er overholdt, jævnfør § 14.2.

#### 17.7

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder er overholdt, jævnfør §§ 14.3-14.6.

#### 17.8

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at de nødvendige afskærmningsforanstaltninger i forhold til støj, f.eks. støjvold, mur og lignende, er etableret.

#### 17.9

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforening er overholdt jf. § 14.7.

#### 17.10

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at affaldsløsninger er etableret. Affaldsløsningen skal være godkendt af Albertslund Kommune.

#### 17.11

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er stiftet grundejerforening, jf. § 16.1 og fællesanlæg efter §§ 10.45-10.46 etableres straks og i deres helhed ved det første byggeri, hvis der ikke dispenseres herfra. Som betingelse for dispensation vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende medlems/ejendoms forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering, medmindre den forholdsmæssige andel er indbetalt til grundejerforeningen, jf. § 16.11.

## § 18 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

### 18.1

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 5.14 - Boliger og erhverv på Fabriksparken 3 ophæves Byplanvedtægt nr. 5 Hersted Industripark for det område, der er omfattet af lokalplanens delområde 1, se kortbilag 1.

### 18.2

Nedenstående servitutter, der er tinglyst på matr.nr. 5z, 6bk og 6 bl Herstedøster By, Herstedøster, jf. bilag 10, ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen indenfor lokalplanområdet:

- # 2, 04.04.1964-3937-09, Dok om bygningernes form, farve, hegn mv, Vedr 5f.
- # 3, 04.01.1965-135-09, Dok om bygningernes form, farve, hegn, vedr 6l og 6bi.
- # 8, 04.05.2006-6373-09, udelukkende pkt. 1 "Bebyggelse" angående fordeling af bygningsvolumen ophæves, og det ophæves udelukkende for matr.nr. 5z, 6 bk og 6 bl med endelig vedtagelse af lokalplanen.

## § 19 Midlertidige retsvirkninger

### 19.1

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.

### 19.2

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

### 19.3

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.

### 19.4

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.

## § 20 Vedtagelsespåtegning

### 20.1

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til lokalplan nr. 5.14 - Boliger og erhverv på Fabriksparken 3 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 11. november 2025.

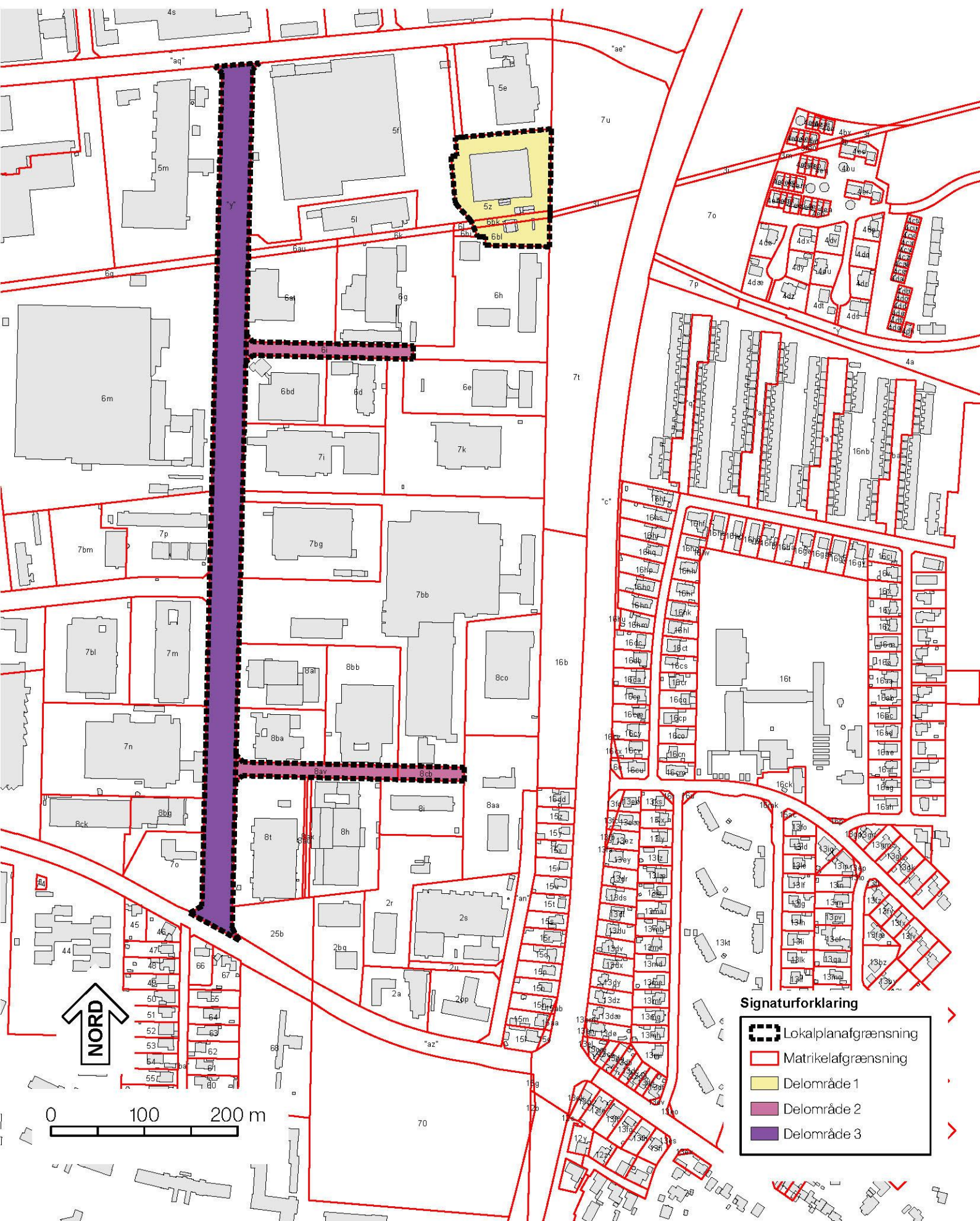
Borgmester Steen Christiansen/  
Kommunaldirektør Henrik Harder



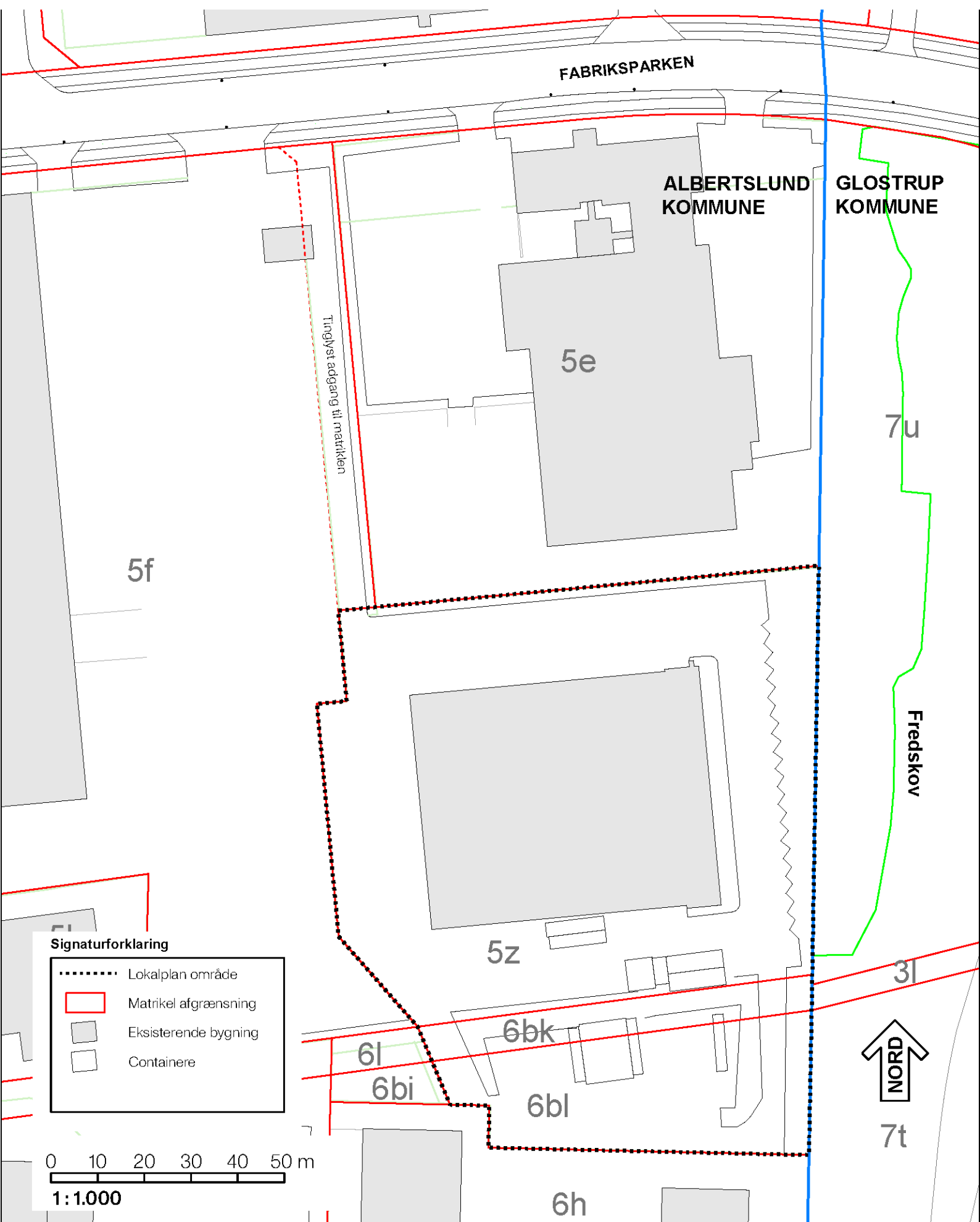
# Bilag

|                                                                                            |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning .....                                      | 89  |
| Kortbilag 2: Matrikelkort .....                                                            | 90  |
| Kortbilag 3: Byggefelter .....                                                             | 91  |
| Kortbilag 4: Vejadgang og parkering .....                                                  | 92  |
| Kortbilag 5: Gang- og cykeladgang, cykelparkering.....                                     | 93  |
| Kortbilag 6: Udendørs opholdsareal .....                                                   | 94  |
| Kortbilag 7: Kantzoner .....                                                               | 95  |
| Kortbilag 8: Illustrationsplan .....                                                       | 96  |
| Kortbilag 9: Tingslysningsoversigt .....                                                   | 97  |
| Kortbilag 10: Grundejerforening.....                                                       | 98  |
| Bilag 1: Facader, princip for facadekomposition .....                                      | 99  |
| Bilag 2: Facader, farvesætning .....                                                       | 100 |
| Bilag 3: Facadematerialer.....                                                             | 101 |
| Bilag 4: Udearealer.....                                                                   | 104 |
| Bilag 5: Facader .....                                                                     | 105 |
| Bilag 6: Facadeudsnit.....                                                                 | 109 |
| Bilag 7: Kantzoner .....                                                                   | 115 |
| Bilag 8: Skyggediagram .....                                                               | 121 |
| Bilag 9: Visualiseringer (vejledende).....                                                 | 125 |
| Bilag 10: Servitutredegrøelse .....                                                        | 128 |
| Bilag 11: Græsser og urter, der må anvendes ved Vandstien.....                             | 134 |
| Bilag 12a: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg ..... | 137 |
| Bilag 12b: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland.....                         | 138 |
| Bilag 13a: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....                | 139 |
| Bilag 13b: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....                | 140 |
| Bilag 13c: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg .....               | 141 |
| Bilag 13d: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....                | 142 |
| Bilag 13e: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....                | 143 |
| Bilag 13f: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg.....                | 144 |

## Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning

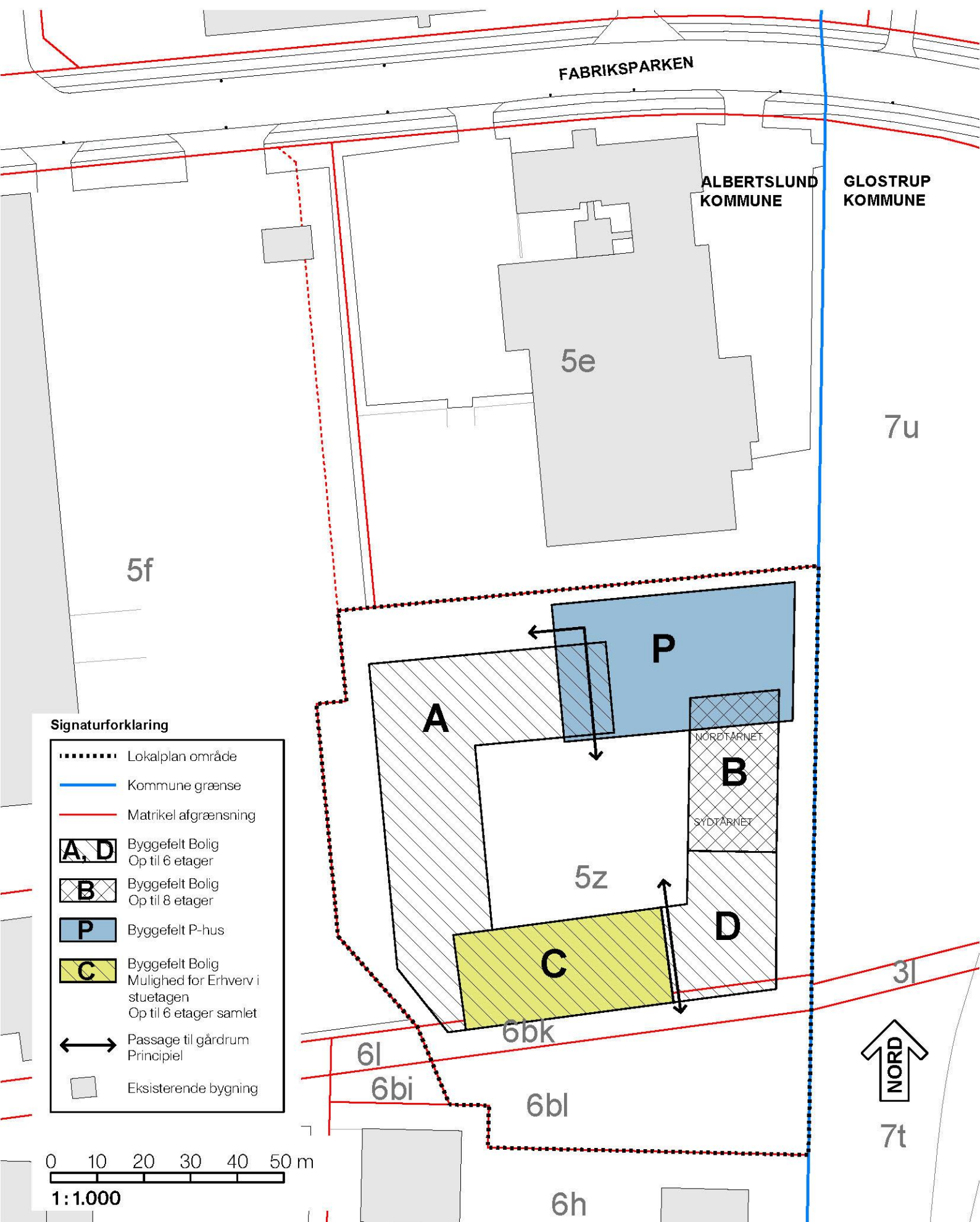


## Kortbilag 2: Matrikelkort

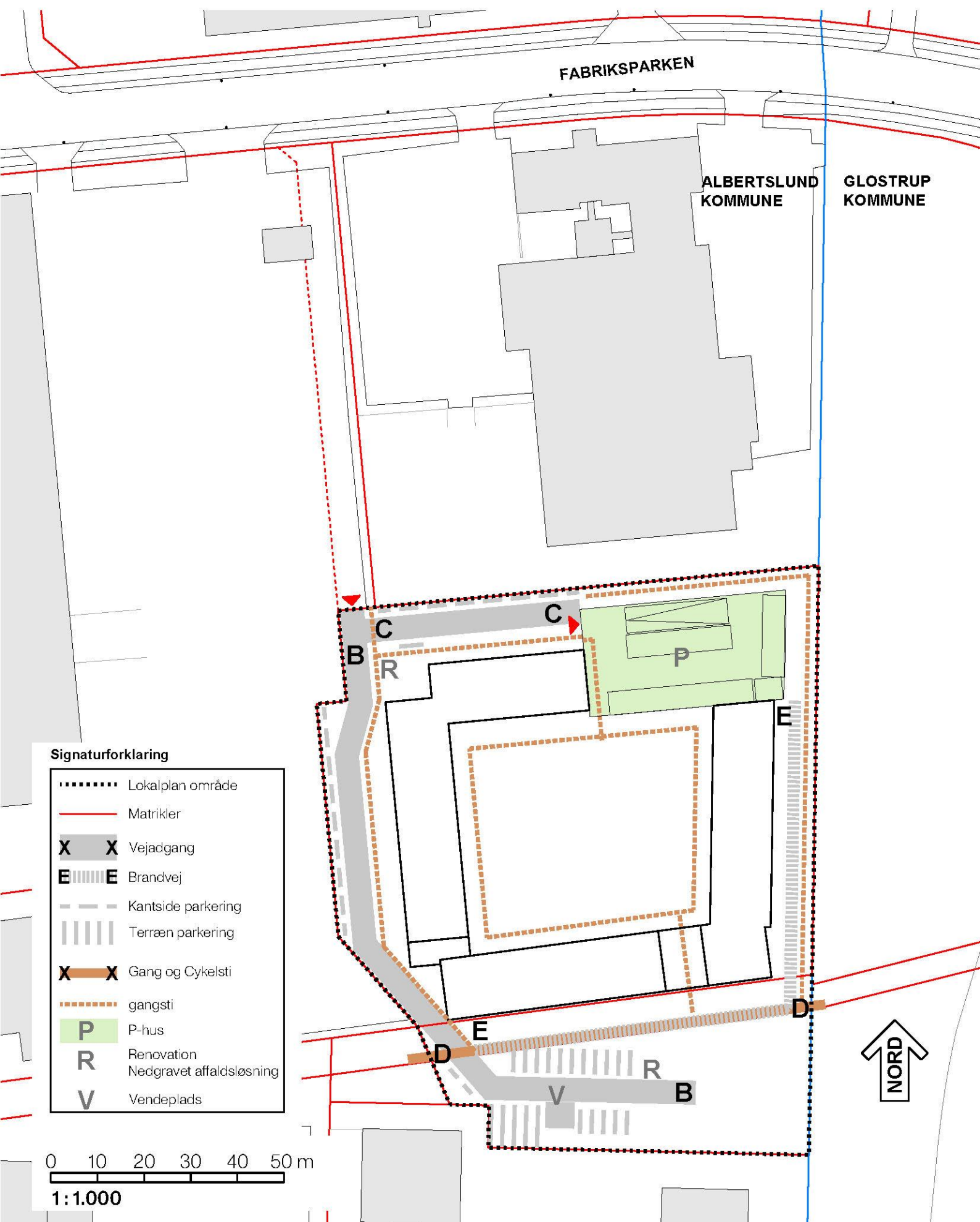




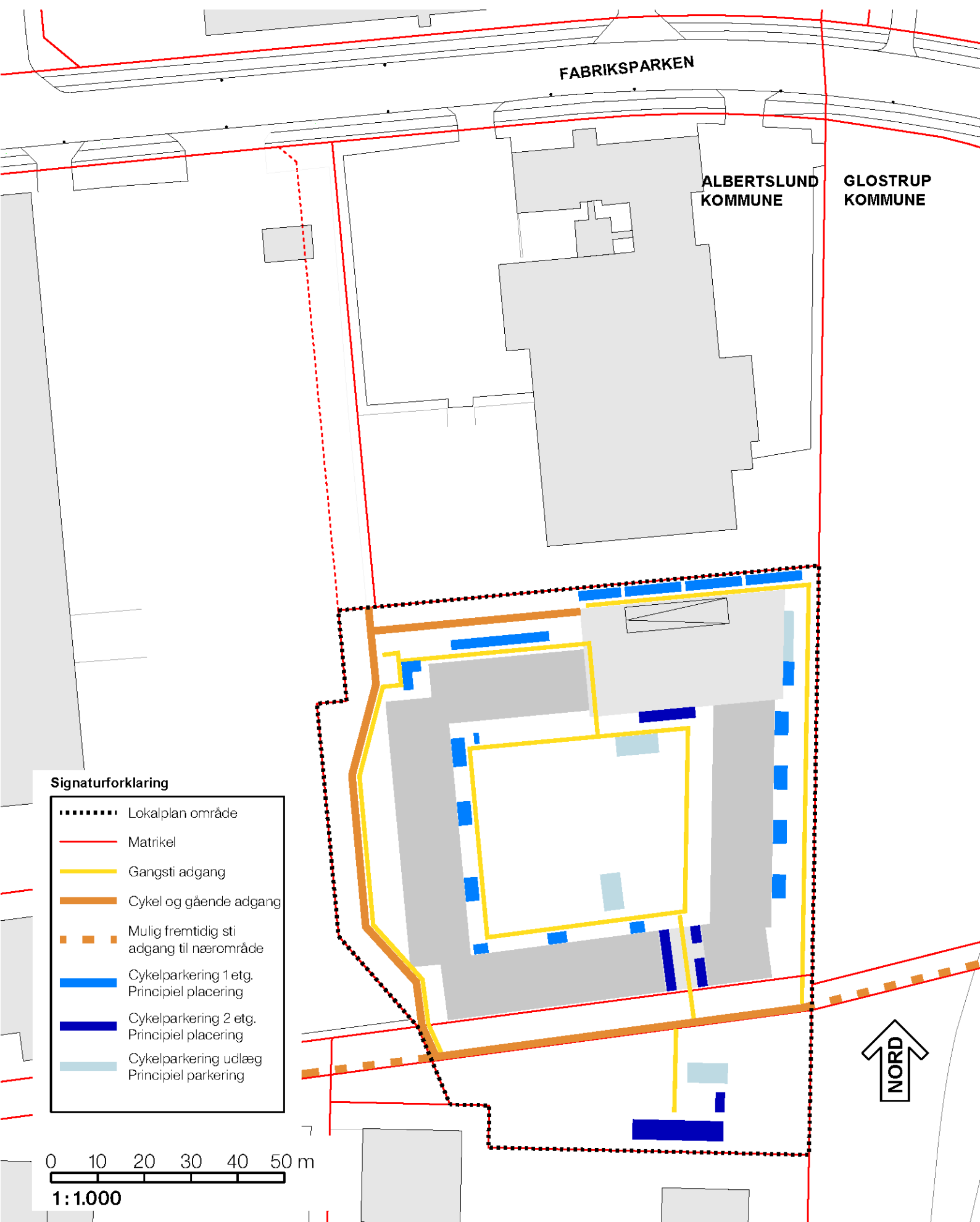
## Kortbilag 3: Byggefelter



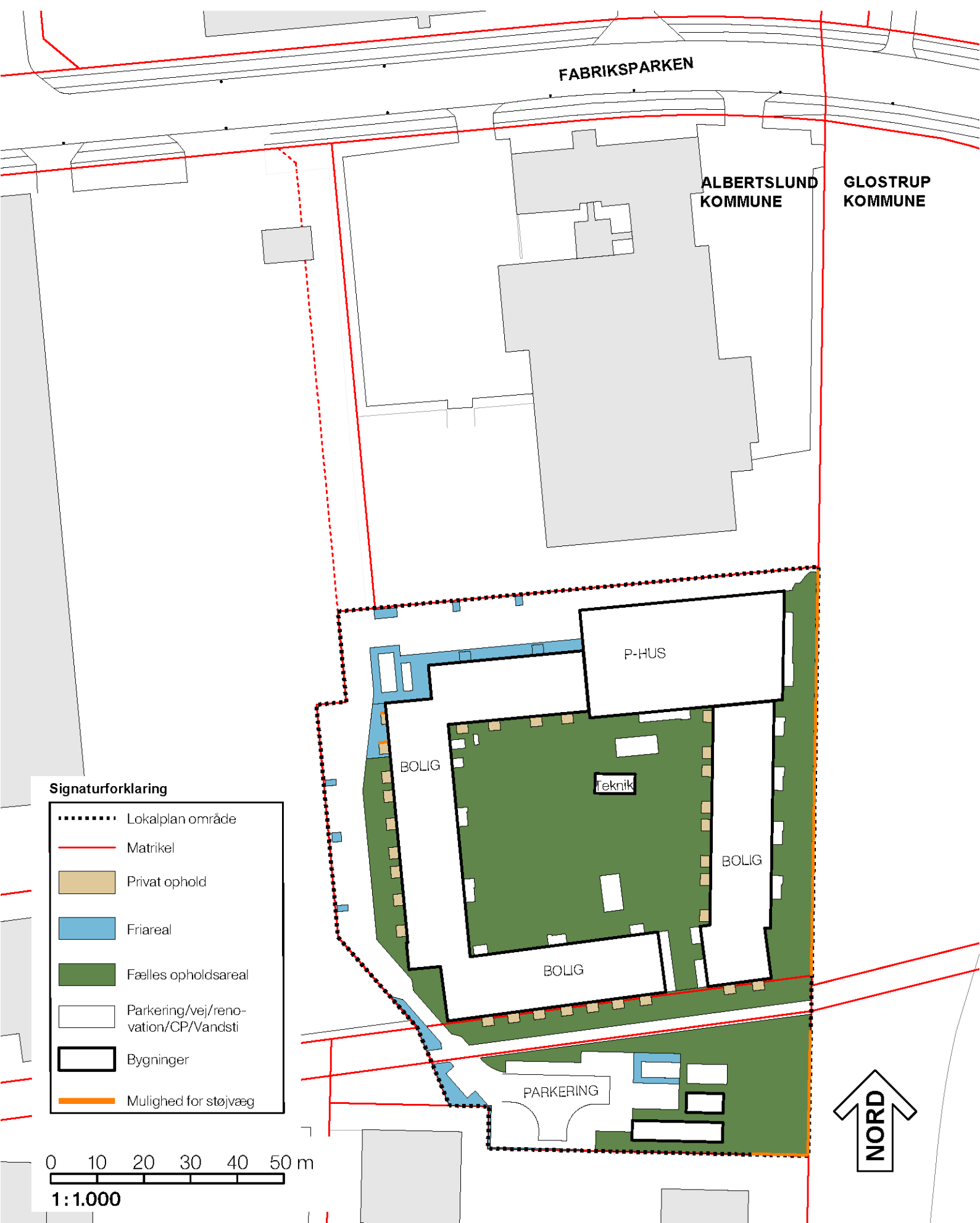
## Kortbilag 4: Vejadgang og parkering



## Kortbilag 5: Gang- og cykeladgang, cykelparkering



## Kortbilag 6: Udendørs opholdsareal



## Kortbilag 7: Kantzoner

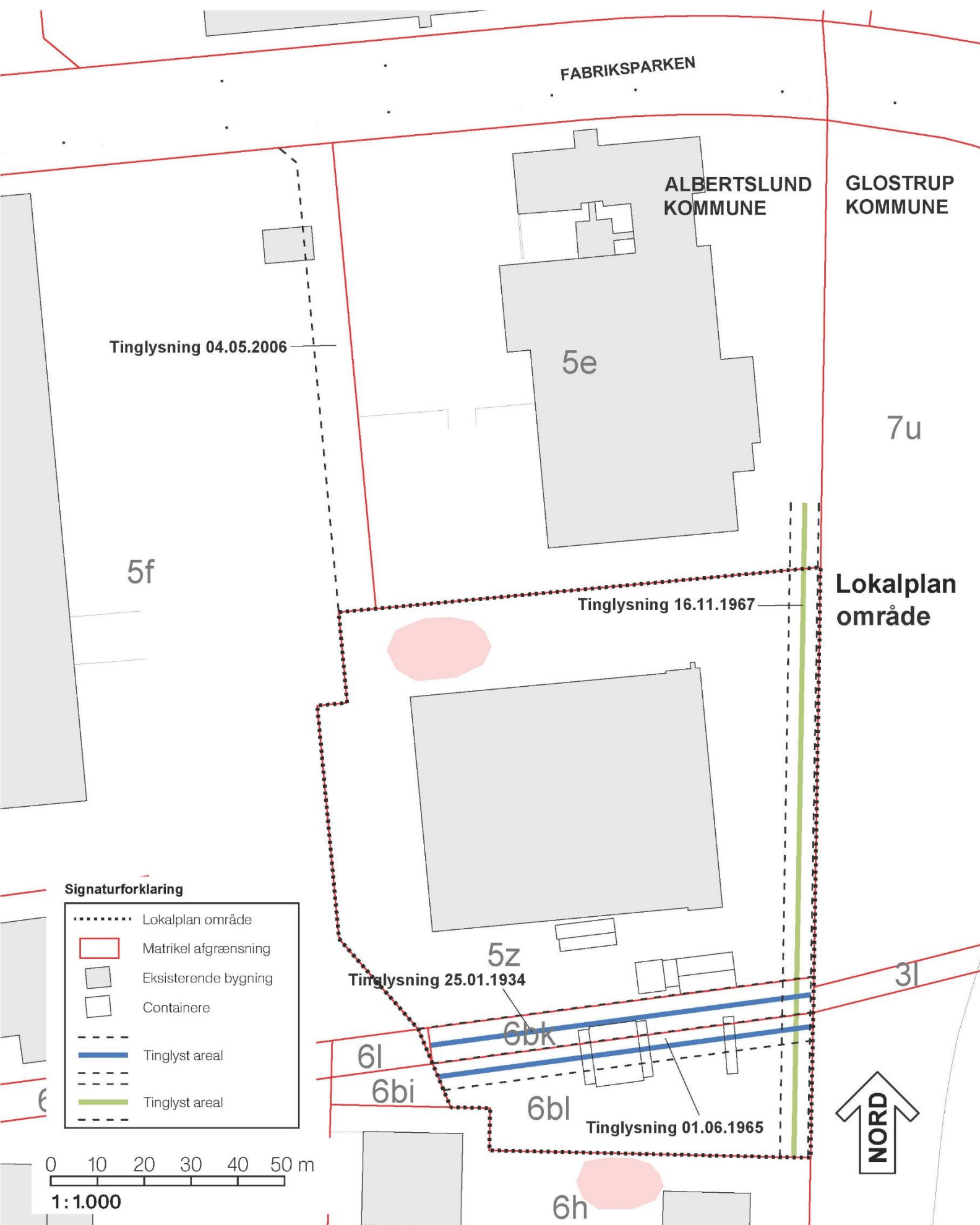




## Kortbilag 8: Illustrationsplan

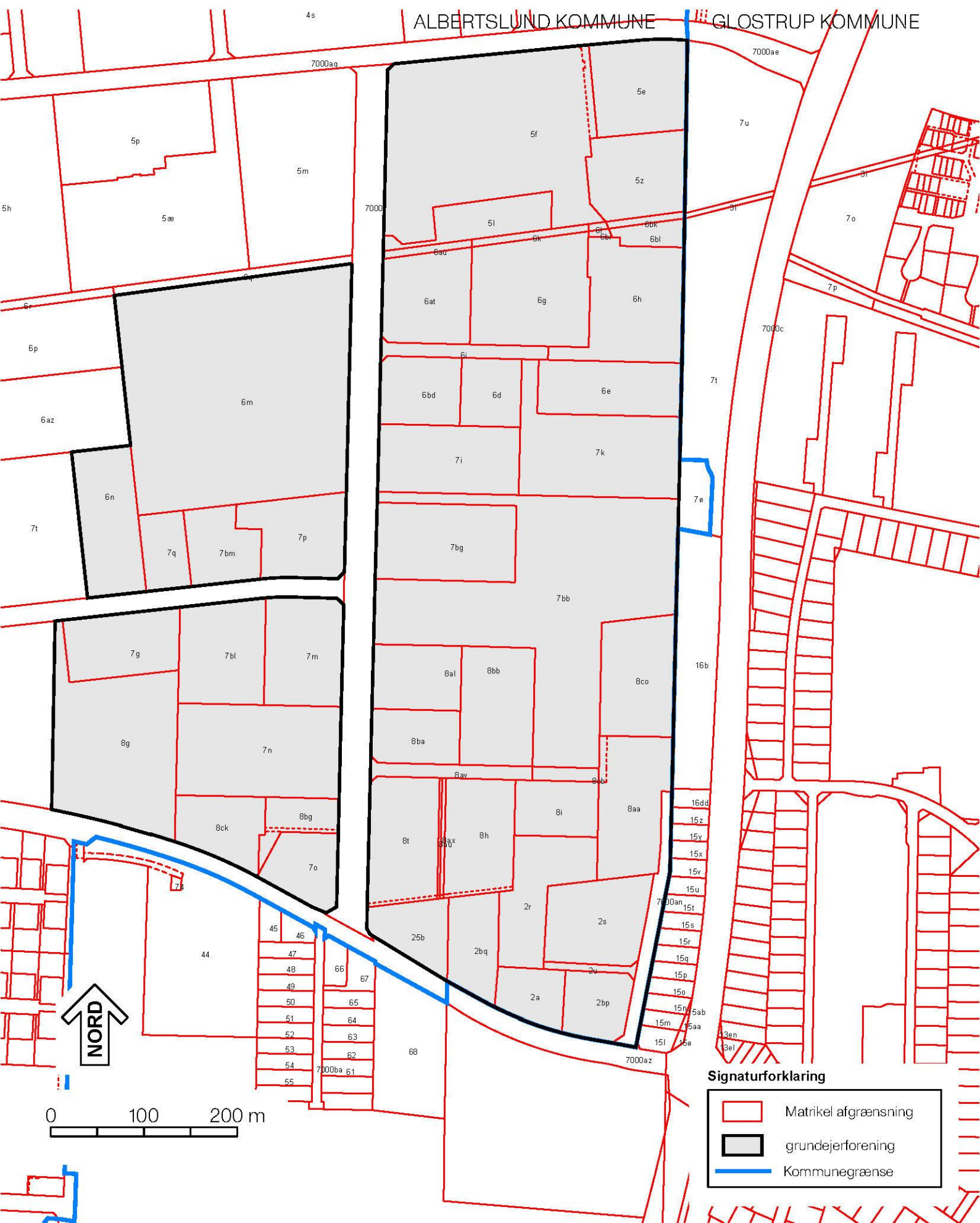


## Kortbilag 9: Tingslysningsoversigt

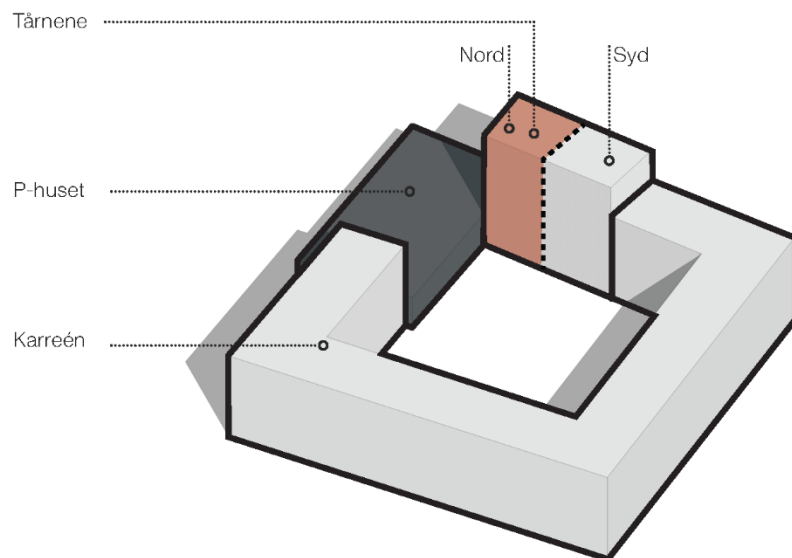




## Kortbilag 10: Grundejerforening



## Bilag 1: Facader, princip for facadekomposition

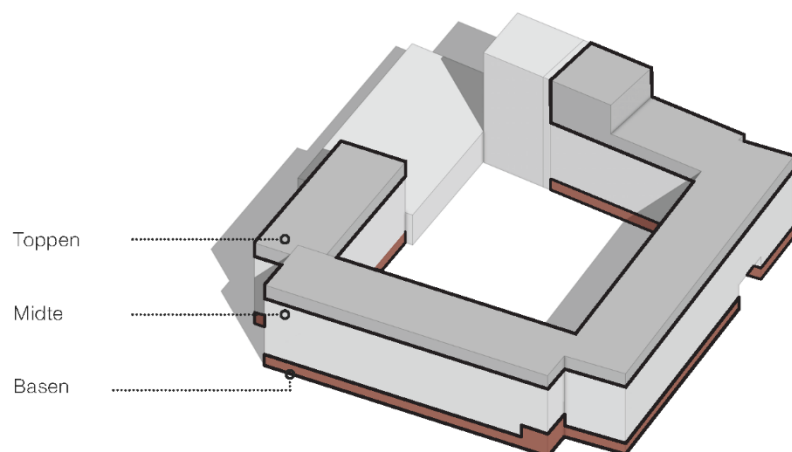


### 3 elementer

Projektet består tre sammensatte elementer. Karreén, p-huset og Tårnene. Tårnene underopdeles yderligere i sydtårnet og nordtårnet.

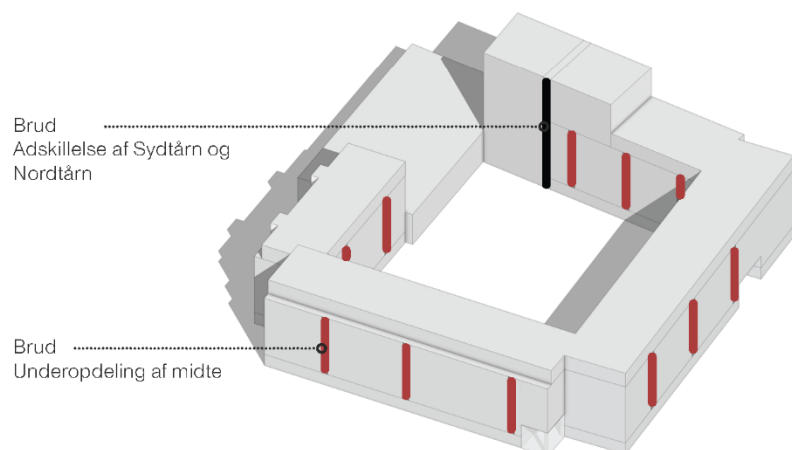
### Karreén/sydtårnet

Karreén og sydtårnet opdeles i base, midte og top



### Brud

Syd og Nordtårn adskilles med materialskift og midten bringes ned i skala med vertikale brud i form af farveskift og bygningsdetaljer.



## Bilag 2: Facader, farvesætning

### Toppen på karréen og på sydtårnet



Facade på top og derover - metalplader

### Nordtårnet samt midte på karréen og sydtårn.



Facade på nordtårnet samt midte på karréen og sydtårnet - tegl

### Fugefarver



### Brud og kontrast på Nordtårnet og midte på karréen og sydtårn



Skift i teglfarve ved murværkstilbagetrækning

### Brud mellem Sydtårn og Nordtårn



Vinduer samt metalplader i det vertikale brud

### Basen, Karréen og sydtårnet



Facade på basen

### Basen, Nordtårnet



Facade på basen

### P-huset



Facader

### Sekundære bygninger



Teknikhus, cykelskur o.lign

### Bygningsdetaljer samt udvendig aptering



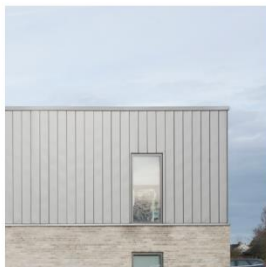
Værn, altaner (inkl. afskærmning, sidestykker og bundrammer), taggesimser, inddækninger, nedløbsrør, afskærmninger af ventilation, vinduer, døre, markering af indgangspartier, baldakin ved indgangspartier, dørtelefoner o.lign.



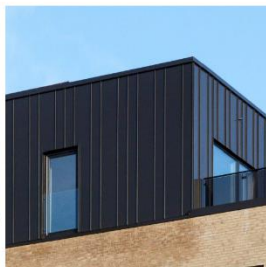
## Bilag 3: Facadematerialer

### Toppen

#### Referencer/detaljer



Metalplade med fals, rytmisk  
Overfladebehandlet fra  
fabrik, eller aluzink



Metalplade med fals, varieret  
Overfladebehandlet fra  
fabrik, eller aluzink



Pandeplader,  
Overfladebehandlet fra  
fabrik, eller aluzink

### Midte

#### Materialitet



Rød tegl - rød fuge



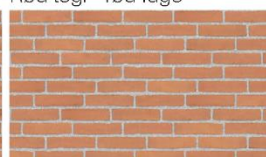
Rød tegl - rød fuge



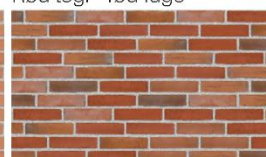
Rød tegl - rød fuge



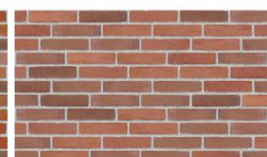
Rød tegl - gråhvid fuge



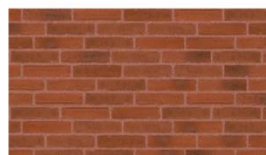
Rød tegl - gråhvid fuge



Rød tegl - gråhvid fuge



Rød tegl - gråhvid fuge



Rød tegl - rød fuge



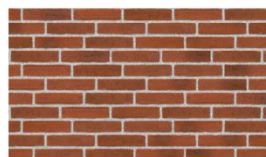
Rød tegl - rød fuge



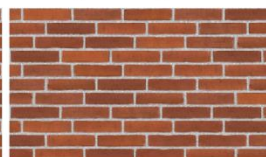
Rød/brun tegl - rød fuge



Rød/brun tegl - rød fuge



Rød tegl - gråhvid fuge



Rød tegl - gråhvid fuge



Rød/brun tegl - gråhvid fuge



Rød/brun tegl - gråhvid fuge

#### Referencer/detaljer



Facade sammensat med to  
teglnuancer, samme fuge



Fremspring +2 cm



Markering af vinduer med  
reces og mørkere tegl end  
basisfladen



Tilbagetrukket tegl. -2 cm ift.  
basisfladen

## Base

### Materialitet



Afsyret beton, glat forside  
m. spor



Tegl

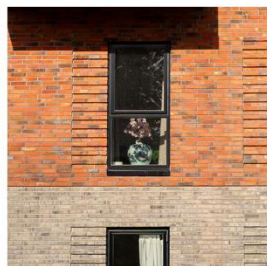
### Referencer/detaljer



Betonbase



Betonbase og tegl



Tegl/farveskift

---

## Facader på sekundære bygninger

### Materialitet



Malet træ



Ubehandlet træ



Termobehandlet træ

## Tag på sekundære bygninger

### Materialitet



Mos-sedum



## Altaner

### Referencer/detaljer



Altan m. glasværn



Altan m. glasværn med lukket side og delvist lukket front



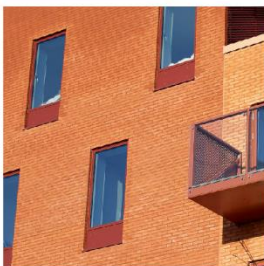
Altan, balusterværn med lukket side og delvist lukket front, fladjern pr. ca. 1-1,5 mtr



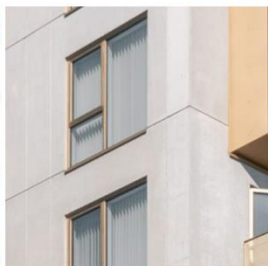
Altan, galvaniseret stål, balusterværn

## Vinduer og døre

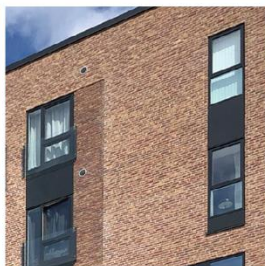
### Referencer/detaljer



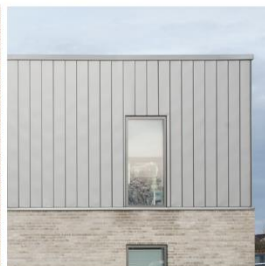
Røde træ-/aluvinduer, i rødt murværk



Farvede vinduer i beton (stueplan)



Let beklædning mellem vinduer



Vinduesmateriale matcher beklædning

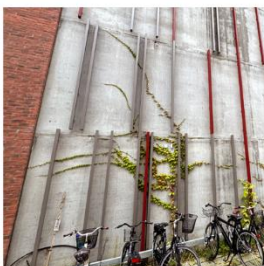
## Indgangsparti Referencer/detaljer



Sideparti og baldakin

## P-huset

### Referencer/detaljer



Betonråhus med trælister og begroening



Aptering, trælister med begroening



## Bilag 4: Udearealer

### Sekundære bygninger

#### Referencer/detaljer



Åben skur, lukkede sider



Træbeklædning

### Grønne arealer

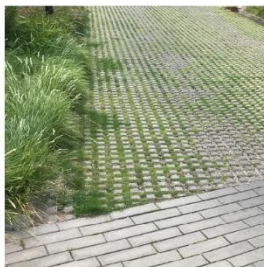
#### Referencer/detaljer



Græsarealer og plantebede



Blomstereng



Græsarmering



Græsarmering



Stier med lergrus/slotsgrus



Leg og ophold



Gynge (foto: Kompan)



Ophold i landskabet



Døde træstammer



Afskærmning ved terrasser

### Støj-afskærmning



Begrønnet støjskærm

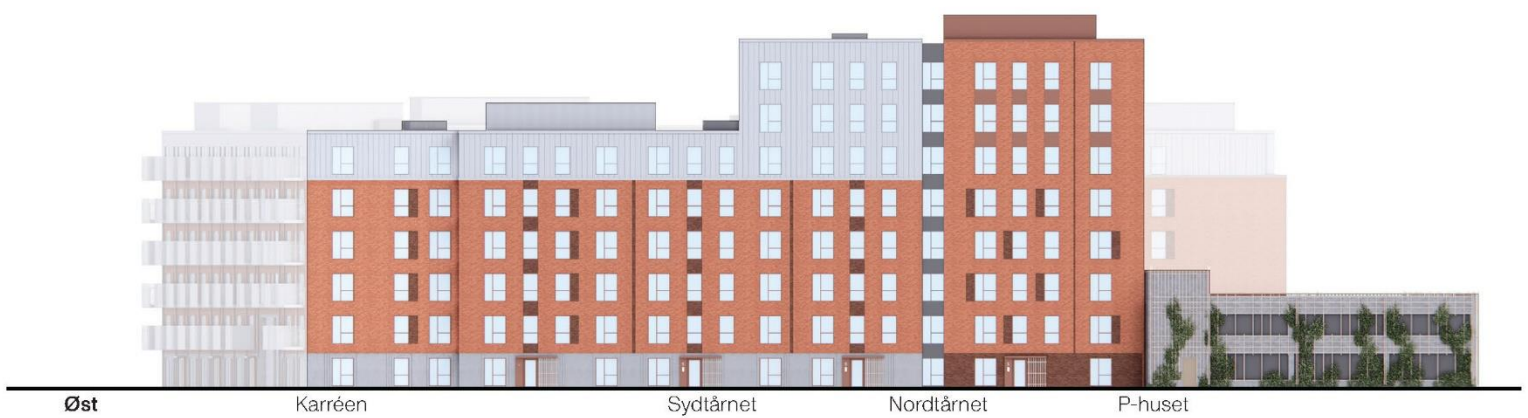
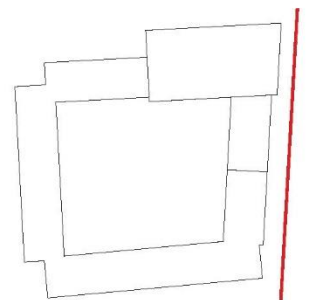
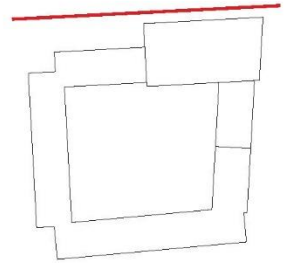
## Bilag 5: Facader

### Facader mod gaden

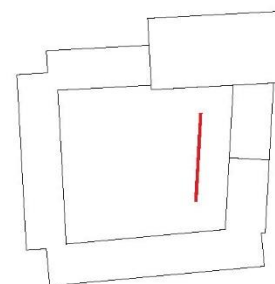
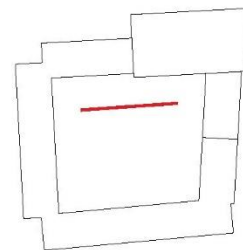




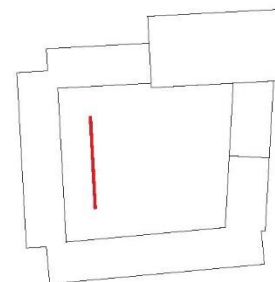
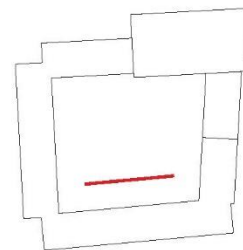
## Facader mod gaden



## Facader mod gården



## Facader mod gården



## Bilag 6: Facadeudsnit

### Facadeprincip, altanside mod vest

Træ-alu/vinduer, grå

Glasværn

Overgangsprofil

Altan, galvaniseret stål

Glasværn (h: 1,2/1,5 m)

Partielt lukket for privathed

Tegl, basisflade (0 cm)

Tegl, tilbagetrukket (-2 cm)

Rød tegl, fremspring (+ 2 cm)

3 skifter, fremspring (+ 2 cm)

Udhæng og markering af indgang, metal

Beton ell. tegl

Spor i beton, varieret rytme

0 m 5 m

### Facadeprincip, opgangsside, øst

Metalplade,  
m. lodrette spor, grå

Træ-alu/vinduer, grå

Overgangsprofil

Træ-alu/vinduer (-4/-5 cm ift. tegl)

Tegl, basisflade (0 cm)

Tegl, tilbagetrukket 2 cm

Tegl fremspring (+ 2 cm)

3 skifter, fremtrukket (+ 2 cm)

Udhæng og markering af indgang, metal

Lodrette lammeller  
Rytisk gentagelse

Tegl, tilbagetrukket 2 cm

Tegl fremspring (+ 2 cm)

0 m 5 m



**Facadeprincip, altanside mod gårdrum**

- Overgangsprofil
- Altan, galvaniseret stål  
Værn med galvaniserede stålbalustre  
Underinddelt med fladjern pr. 1-1,5 m
- Træ-alu/vinduer (-4/-5 cm ift. tegl)
- Tegl, basisflade (0 cm)
- Tegl, tilbagetrukket (-2 cm)
- Rød tegl, fremspring (+ 2 cm)
- 3 skifter, fremtrukket  
murværk (+ 2 cm)
- Udhæng og markering af ind-  
gang, metal
- Beton eller tegl
- Spor i beton, varieret rytme

Inddækning af ventilation  
Metalplader

0 m 5 m

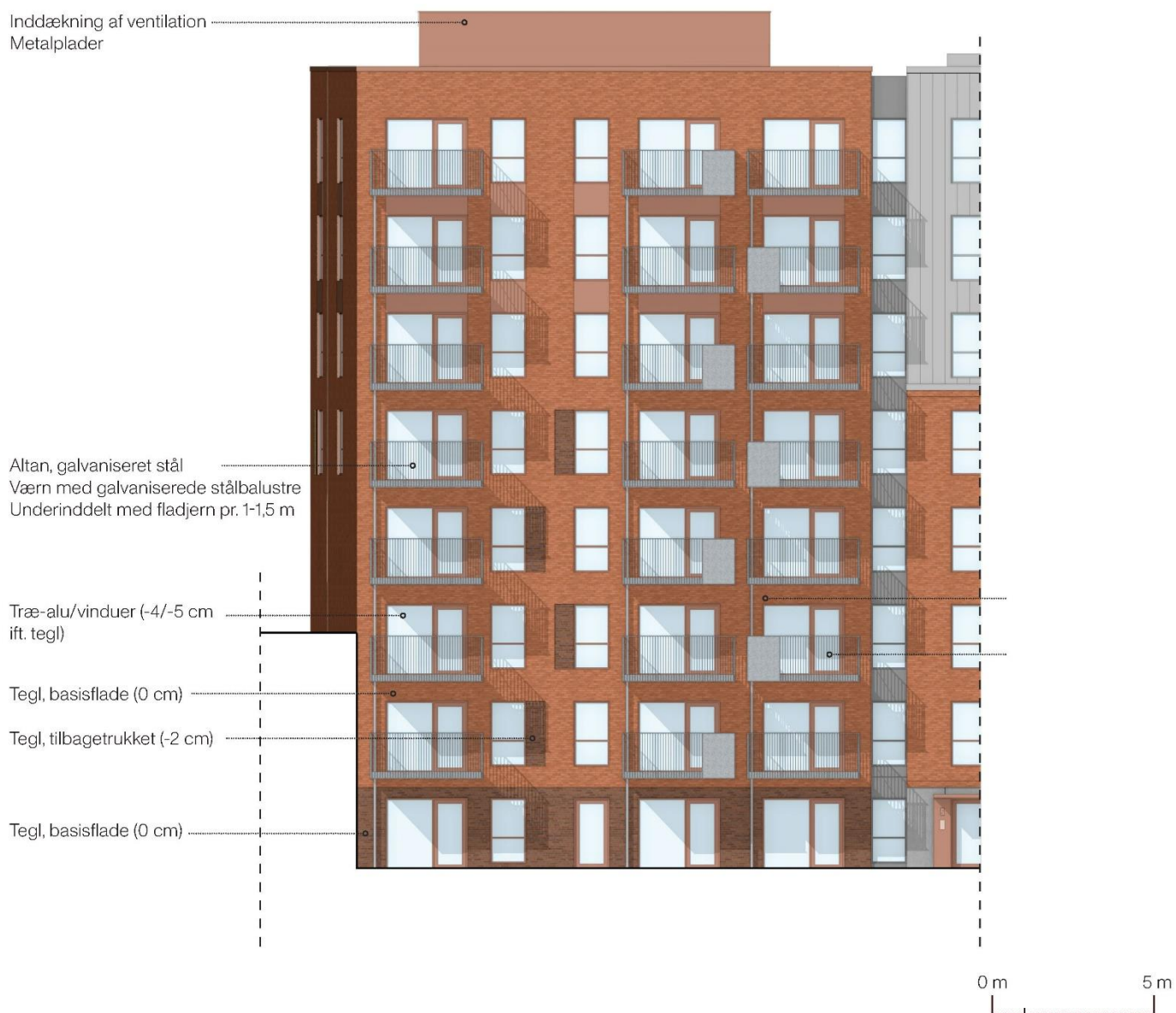




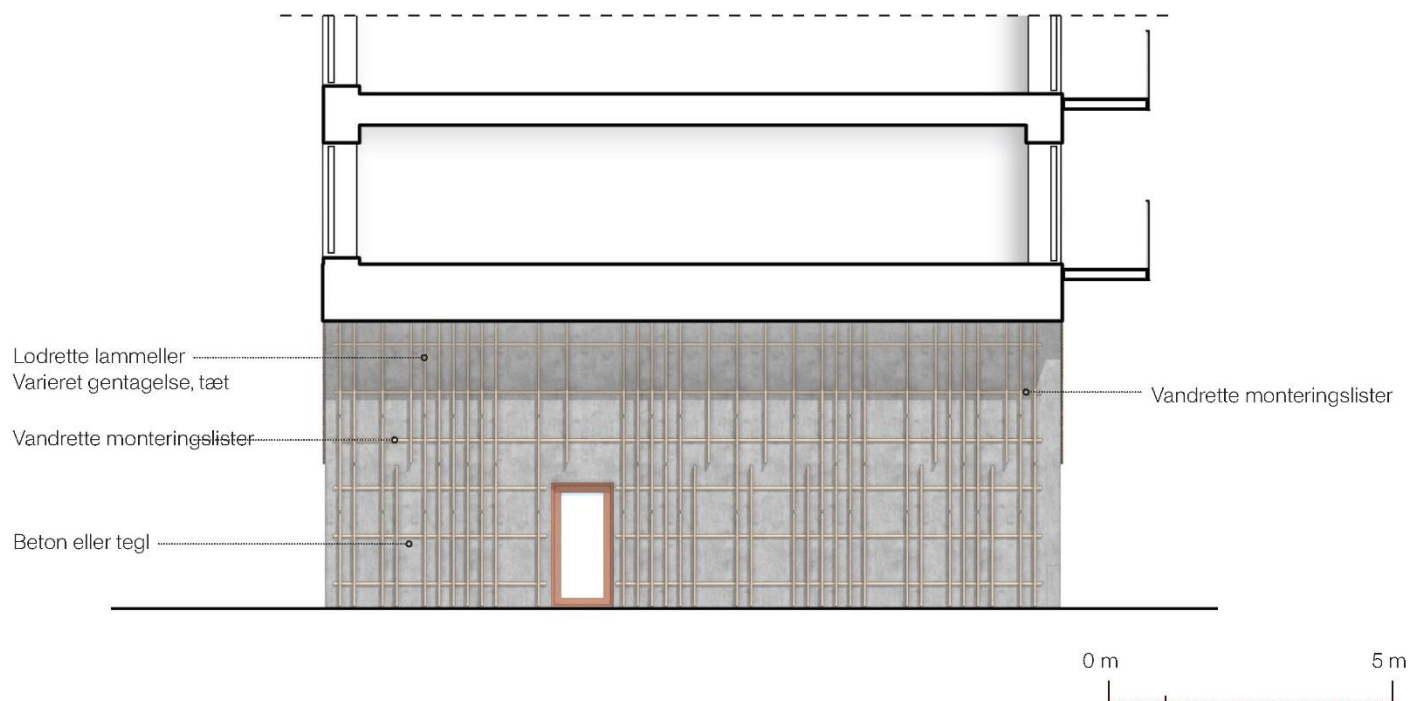
### Facadeprincip, Nårdtårnet mod øst



### Facadeprincip, Nordtårnet mod Vest



Facadeprincip, port



Facadeprincip, Op- eller uopvarmet fællesrum

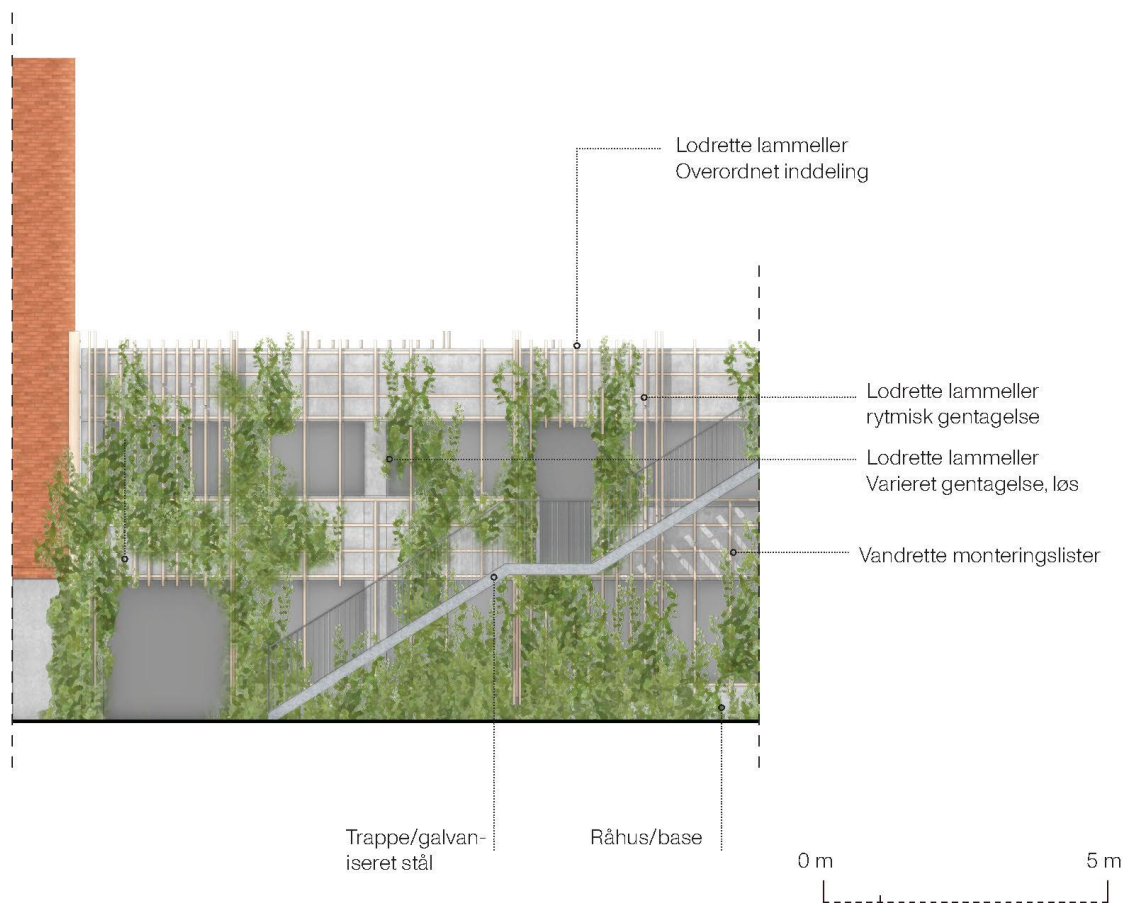




Facadeprincip, p-hus mod omgivelser

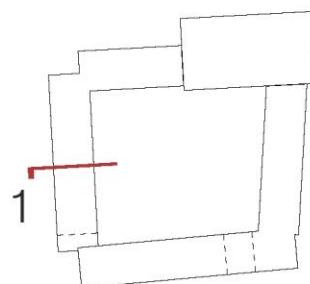


Facadeprincip, P-hus mod gårdrum

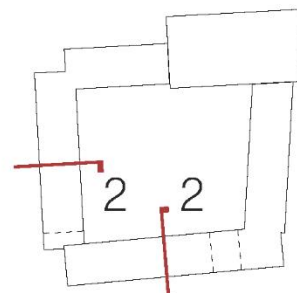


## Bilag 7: Kantzoner

Kantzone 1  
Mod ankomstvejen

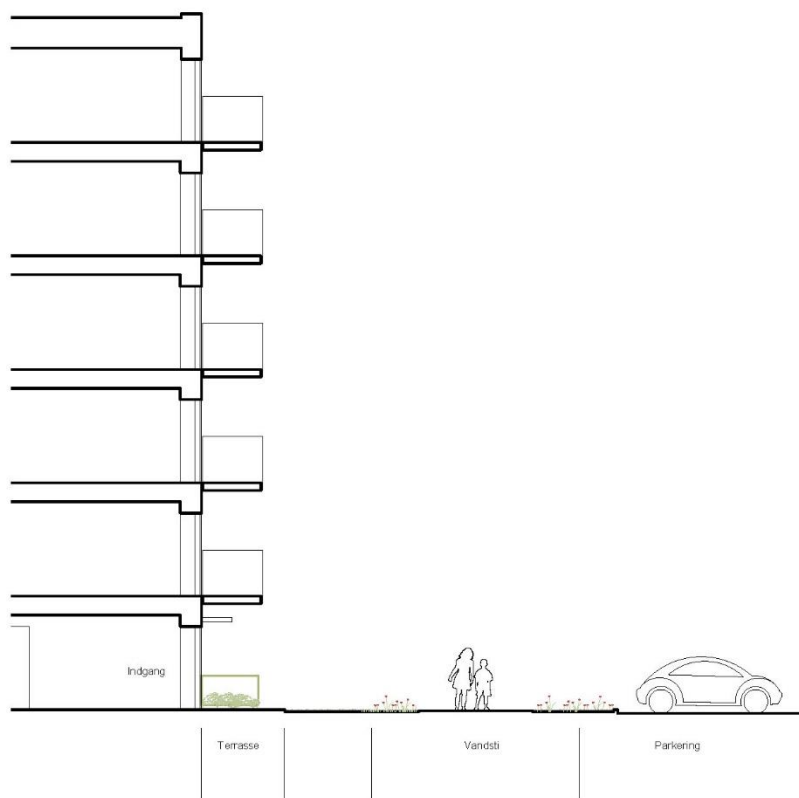
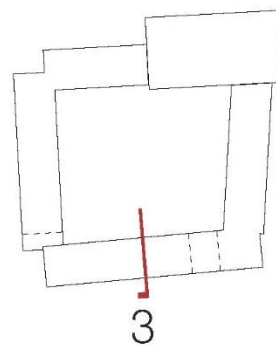
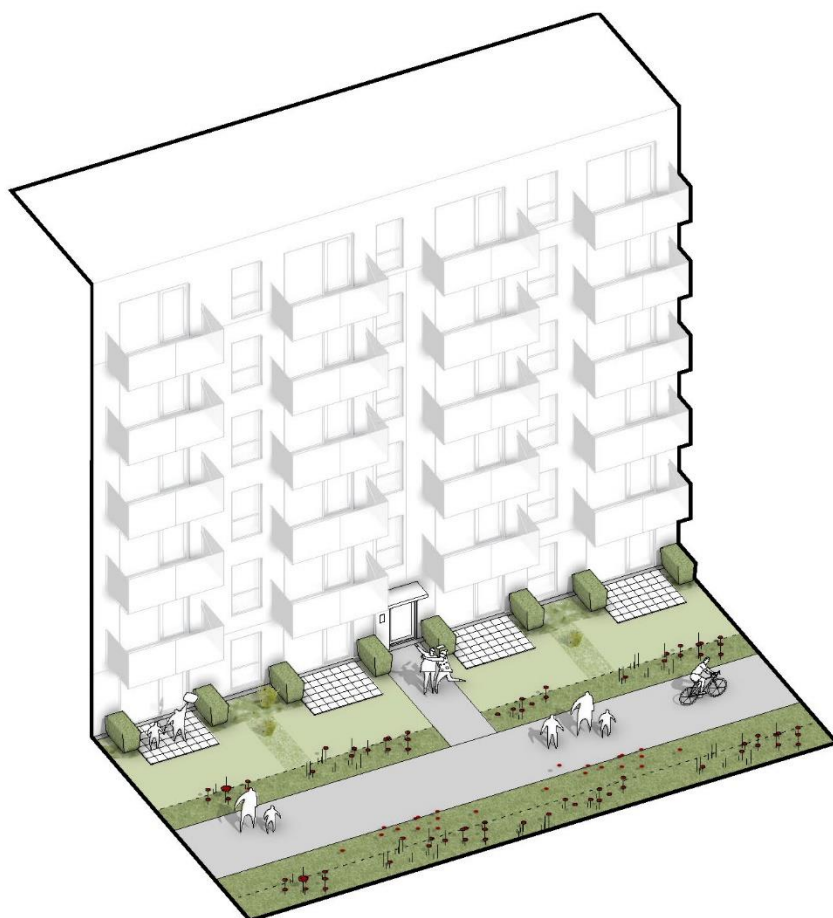


Kantzone 2  
Mod gårdrum

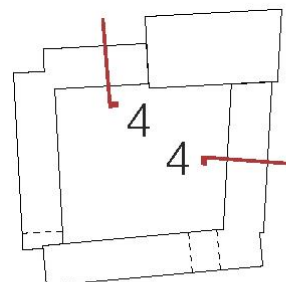
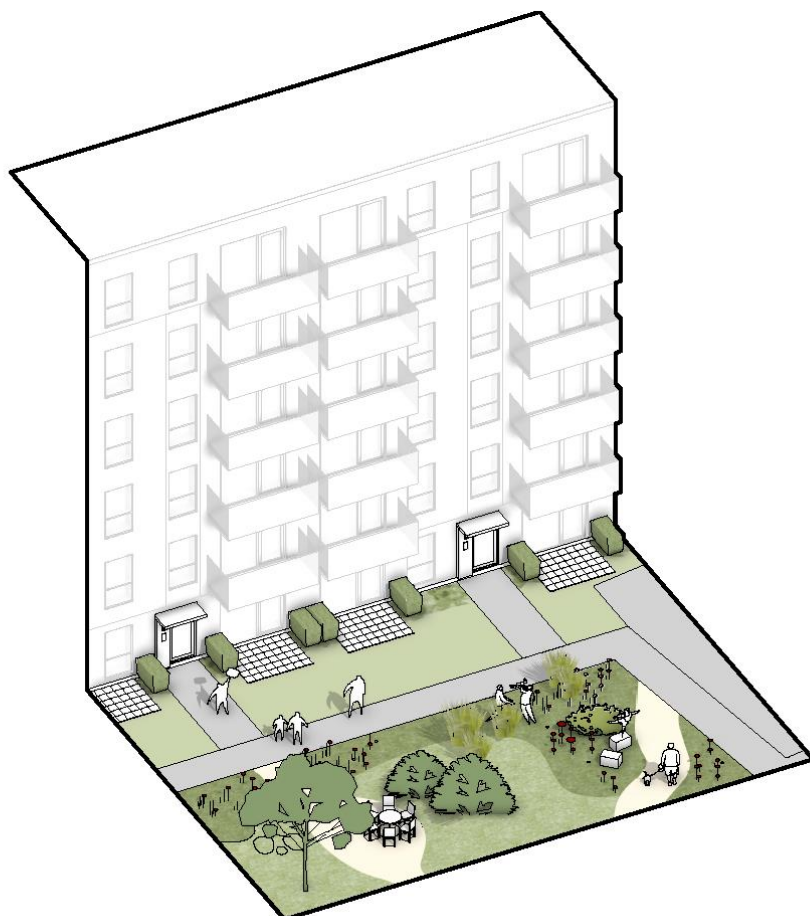




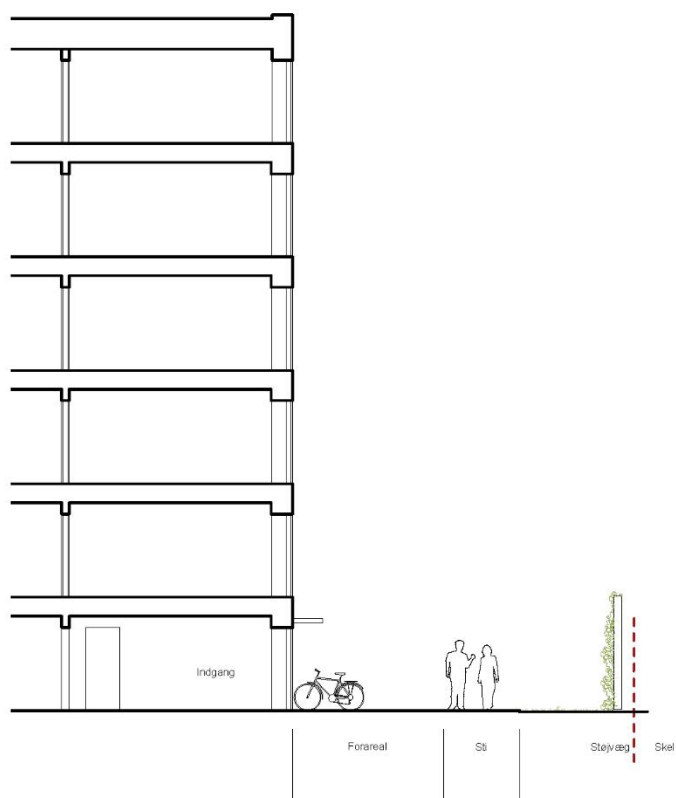
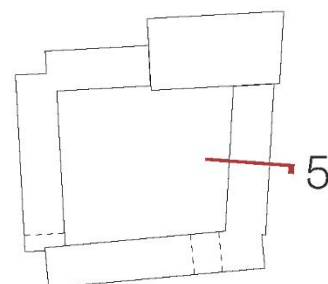
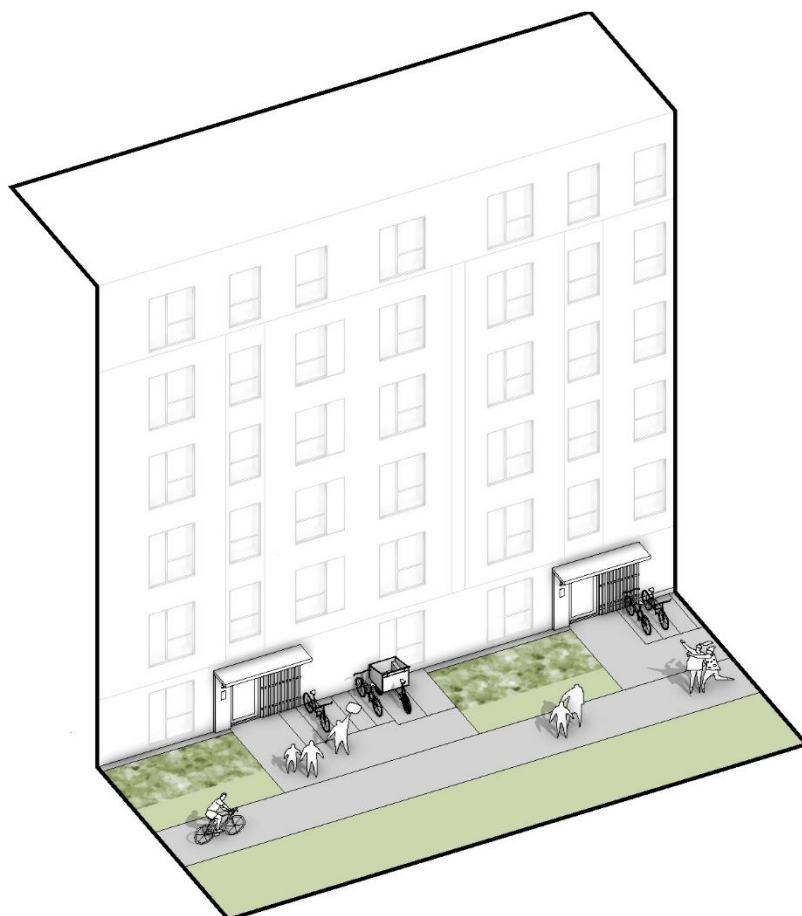
Kantzone 3  
Mod vandstien



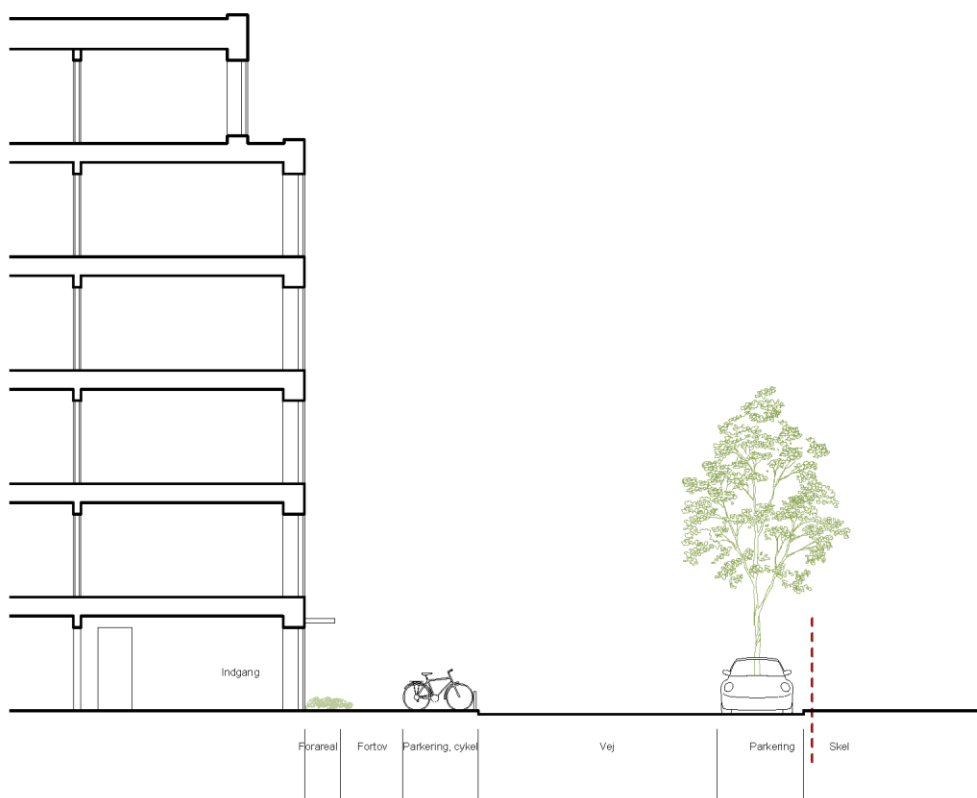
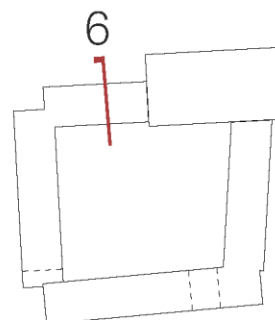
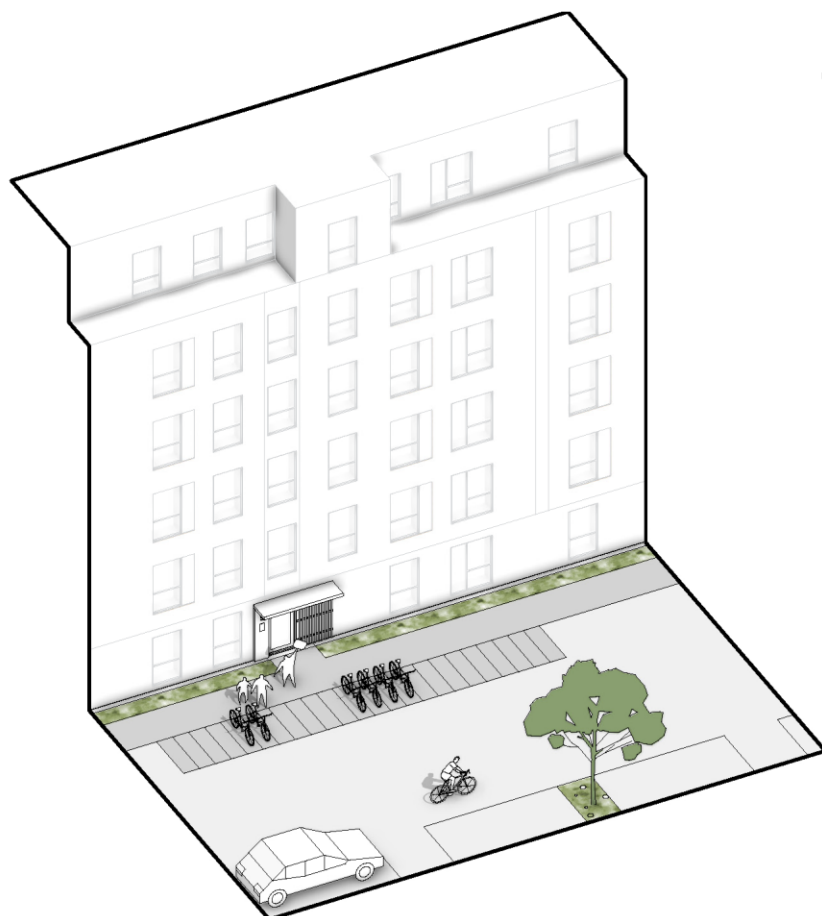
Kantzone 4  
Mod gårdrum



Kantzone 5  
Mod øst

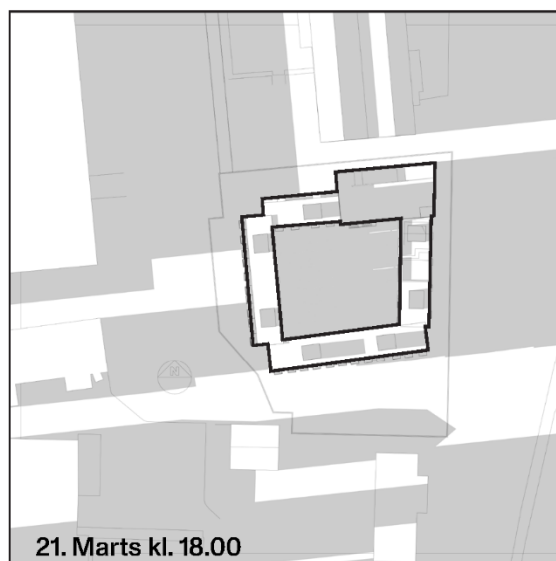
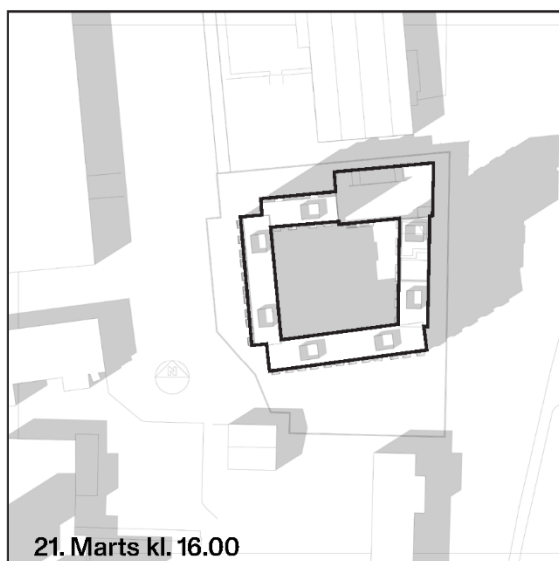
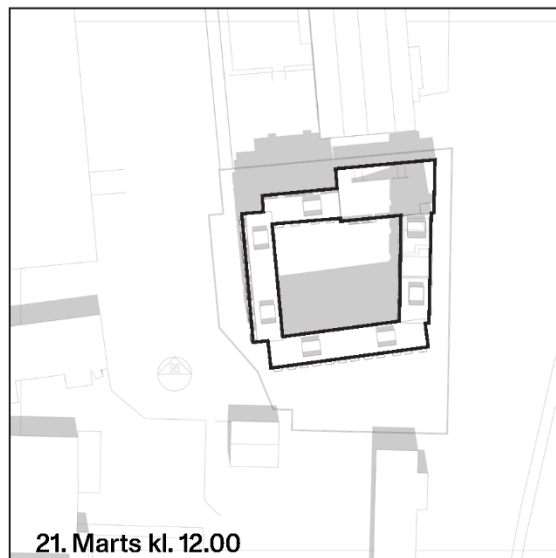
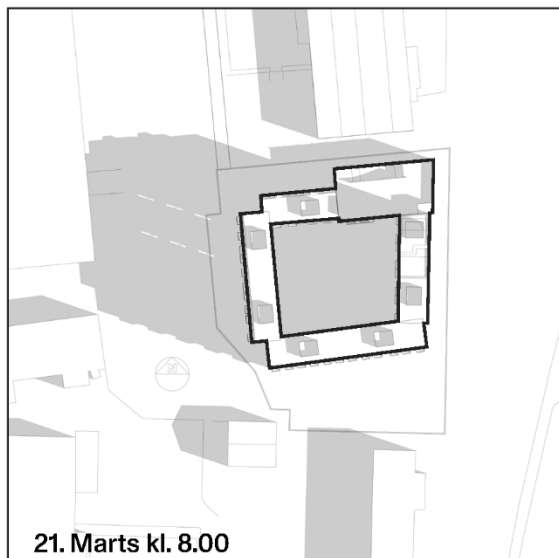


Kantzone 6  
Mod ankomstvej, mod nord

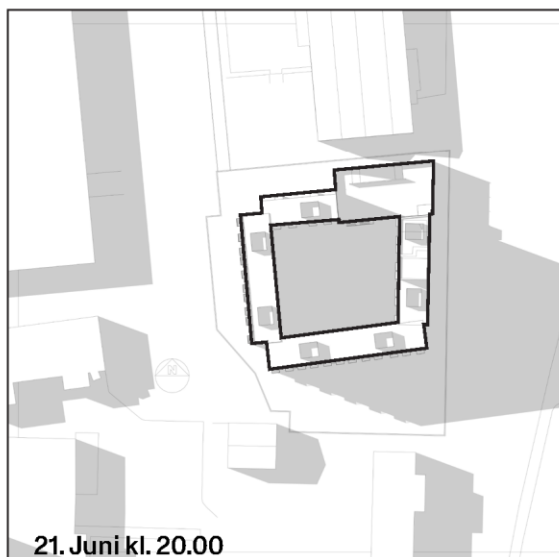
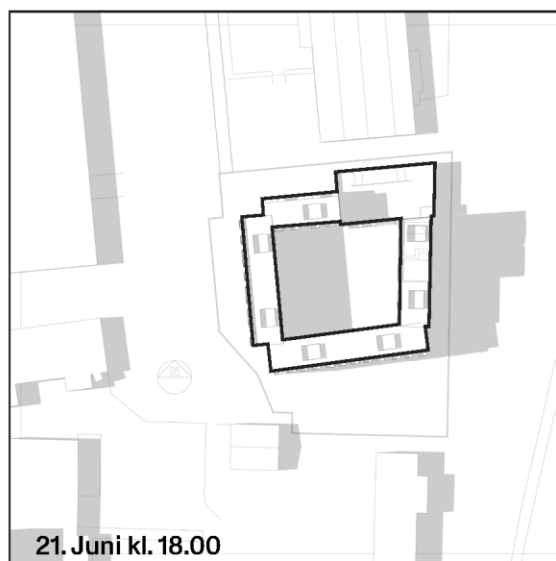
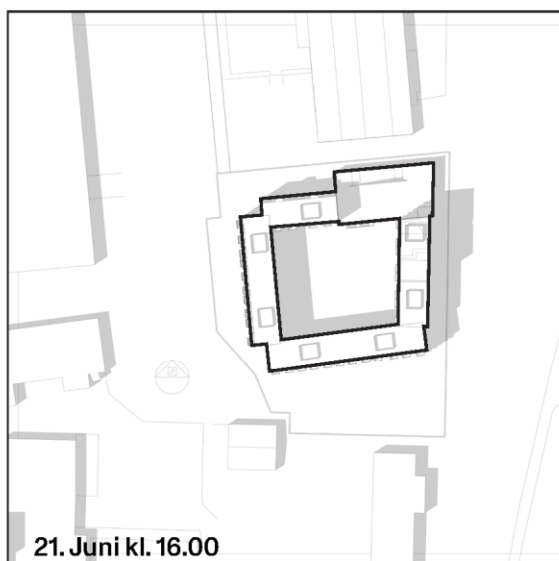
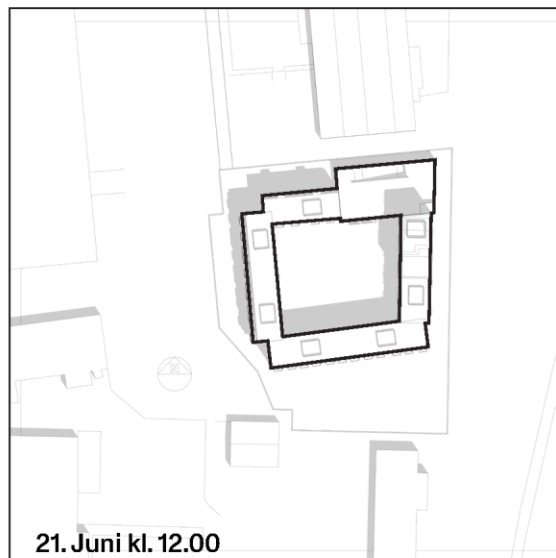
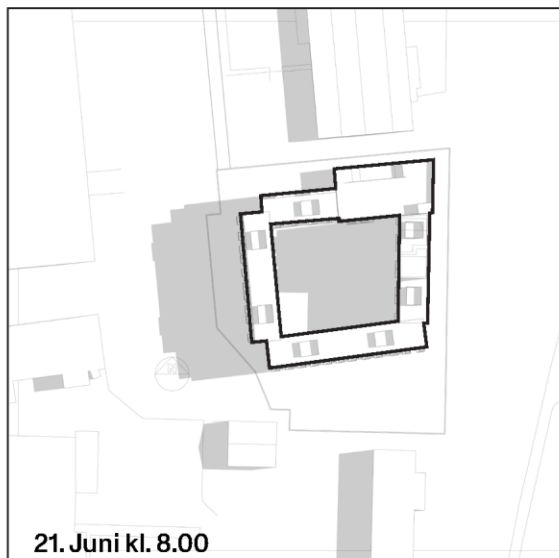


## Bilag 8: Skyggediagram

21. marts / Vintertid (normaltid)

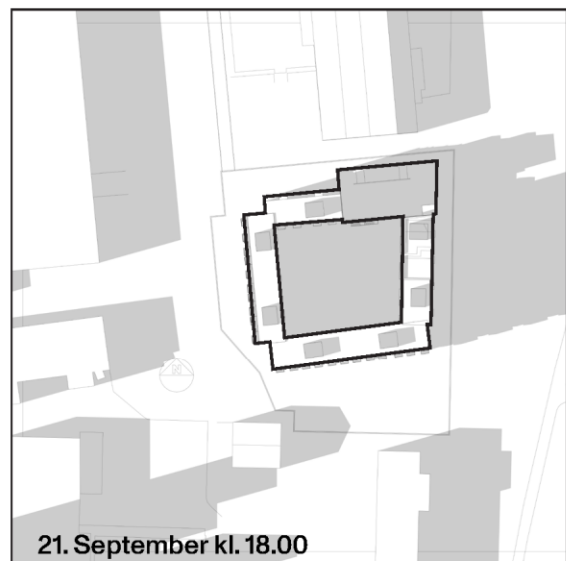
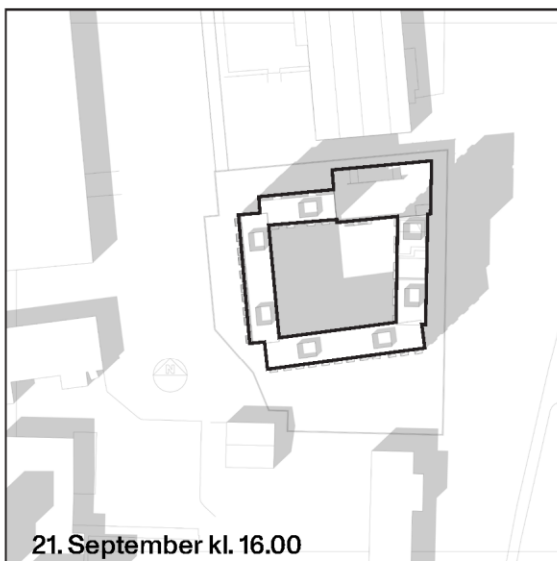
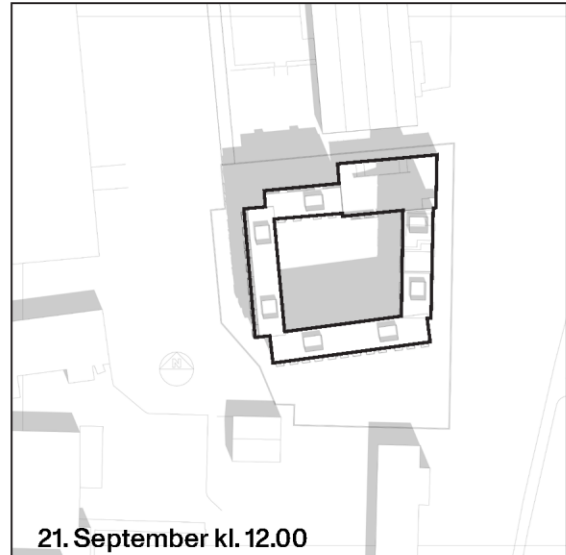
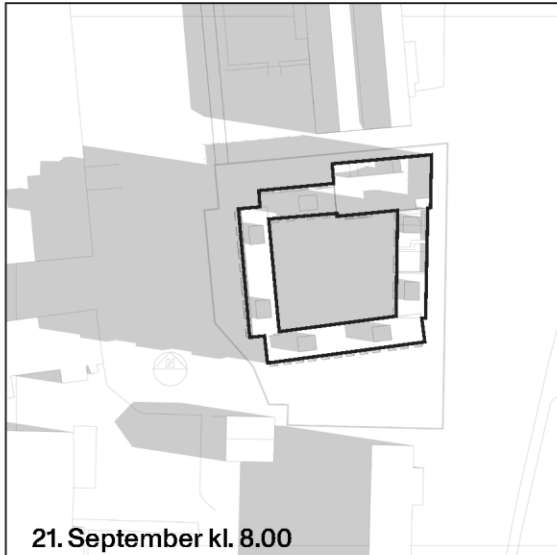


21. juni / Sommertid

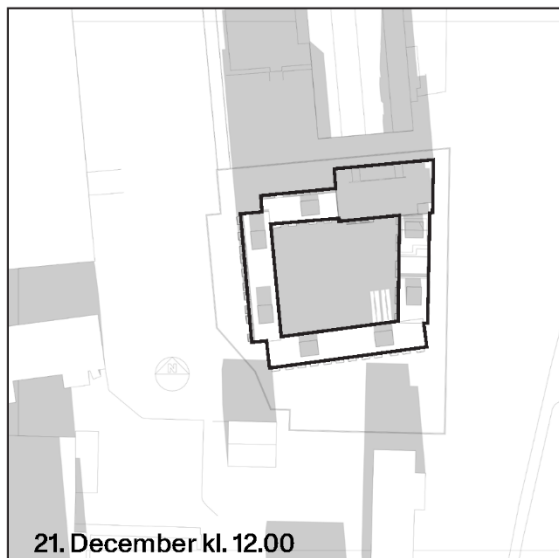




21. september/ Sommertid



21. december / Vintertid (normaltid)



## Bilag 9: Visualiseringer (vejledende)



*Visualisering af bebyggelsen set fra det indre gårdrum.*



*Visualisering af bebyggelsen set fra Vandstien mod det sydvestlige hjørne med terrasse og indendørs fællesarealer.*





Visualisering af indendørs fællesareal med udendørs ophold i det sydvestlige hjørne af bebyggelsen.

## Bilag 10: Servitutredegørelse

1. Dok om Brønd m.m.
2. Dok om bygningernes form, farve, hegn mv, Vedr 5F, Ikke til hinder for prioritering
3. Dok om bygningernes form, farve, hegn, Ikke til hinder for prioritering. Vedr 6 L og 6 BI
4. Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 6 BI
5. Anmærkning om byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
6. Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg.
7. Anmærkning om hæftelser Dok om levering af varme mm uopsigelig i 21 år, Vedr 6BI.
8. Dok om bebyggelse, adgang, forsynings- og afløbsledninger, hegn mv.



J.nr. 2021-0148  
den 1. juli 2025



**Servitutedegørelse, Fabriksparken 3, 2600 Glostrup  
Matr.nr. 5f, 6l og 6bi Herstedøster By, Herstedøster**

Herunder redegøres for tinglyste servitutter på ejendommen matr.nr. 5f, 6l og 6bi Herstedøster By, Herstedøster til boligbebyggelse. Redegørelsen indeholder kort beskrivelse af indhold i hver enkelt servitut, vurdering af om servituten kan aflyses via ny lokalplan, samt anbefaling til håndtering af servitut.

## Indledning

Ejendommen er udstykket i 2006 og består i dag af 3 parceller, der ejes af  
FABRIKSPARKEN 3 ApS, CVR nr. 32274536

| Matr.nr.     | Ejerlav                       | Areal        | Heraf vej |
|--------------|-------------------------------|--------------|-----------|
| 5z           | Herstedøster by, Herstedøster | 9055         | 0         |
| 6bk          | Herstedøster by, Herstedøster | 639          | 0         |
| 6bl          | Herstedøster by, Herstedøster | 1866         | 0         |
| <b>I alt</b> |                               | <b>11560</b> | <b>0</b>  |

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 fra 1964 for et større industri- og erhvervsområde.

I Kommuneplan 2022 – 2034 er ejendommen omfattet af ramme BE11 for et byomdannelsesområde. Bebyggelse må jf. denne opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 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.

Der skal udarbejdes ny lokalplan for ejendommen.

Redegørelse

(Servitutter på ejendommen pr. 10.06.2025)

| Nr. | Dato-/løbenr.      | Tekst                                                                               | Indhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Slettes via ny lokalplan?                                      | Anbefaling / aktion                                                                                                                               |
|-----|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 25.01.1934-8210-09 | Dok om Brønd m.m.                                                                   | Omhandler anbringelse af 1100 mm trykledning med tilhørende udstyr, herunder evt. anbringelse af brønde og elektrisk kabel mv.<br><br>Indenfor et servitutbælte på 6 – 8 m omkring ledningen må der ikke bebygges eller foretages andet der er til hinder for adgang til ledningen.<br><br>De omhandlede ledninger ligger sandsynligvis i trace på matr.nr. 6bk.<br><br>Påtaleberettiget: tidligere Glostrup Vand A/S nu HOFOR VAND KØBENHAVNS A/S jf. påtegning af 08.06.2015. | Nej - rådighedsservitut, der ikke kan fortrænges af lokalplan. | Servitutten respekteres og der sker ikke påtegning eller aflysning.                                                                               |
| 2   | 04.04.1964-3937-09 | Dok om bygningernes form, farve, hegn mv, Vedr 5F, Ikke til hinder for prioritering | Indeholder en række bestemmelser der regulerer udseende- og udformning af bygninger, samt ejendommens indretning.<br><br>Påtaleberettiget: sælger eller Ejerlaug for Industricentrum Herstedøster (det bemærkes at disse muligvis ikke eksisterer) og Albertslund Kommune.                                                                                                                                                                                                      | Ja – privat tilstandsservitut, der fortrænges af lokalplan.    | Der gøres op med servitutten i den kommende lokalplan.<br><br>Det anbefales at der gøres eksplicit op med servitutten iht. PL § 15 stk. 2 nr. 24. |
| 3   | 04.01.1965-135-09  | Dok om bygningernes form, farve, hegn, Ikke til hinder for prioritering. vedr 6 L   | Indeholder en række bestemmelser der regulerer udseende- og udformning af bygninger, samt ejendommens indretning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja – privat tilstandsservitut, der fortrænges af lokalplan.    | Der gøres op med servitutten i den kommende lokalplan.<br><br>Det anbefales at der gøres                                                          |

| Nr. | Dato-/løbenr.       | Tekst                                                | Indhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Slettes via ny lokalplan?                                           | Anbefaling / aktion                                                                                                      |
|-----|---------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                     | og 6 BI                                              | Påtaleberettiget: Industricentrum Herstedøster A/S eller Ejerslag for Industricentrum Herstedøster såfremt det er oprettet (det bemærkes at disse muligvis ikke eksisterer) og Albertslund Kommune.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     | eksplicit op med servitutten iht. PL § 15 stk. 2 nr. 24.                                                                 |
| 4   | 01.06.1965-7326-09  | Dok om forsynings-/afledninger mv, Vedr 6 BI         | Omhandler anbringelse af hovedvandledning, samt nødvendige kabler og bygværker til ledningens drift.<br><br>Indenfor et servitútbælte på 6 m må der ikke bygges, plantes større træer/buske med dybdegående rødder eller hegnes med dyre langsgående hegn.<br><br>Ledningsejer har ret til adgang til drift- og fornyelse af ledninger. Evt. terrænregulering indenfor servitutarealet udføres af ledningsejer for ejers regning.<br><br>Påtaleberettiget: Glostrup Vand A/S jf. påtegning af 05.02.2025.   | Nej - rådighedsservitut, der ikke kan fortrænges af lokalplan.      | Servitutten respekteres og der sker ikke påtegning eller aflysning.                                                      |
| 5   | 16.11.1967-11658-09 | Anmærkninganm byrderDok om bebyggelse, benyttelse mv | Omhandler anbringelse af kloakledning.<br>Indenfor et servitútbælte på 2,5 m på hver side af ledningen må der ikke bygges, plantes større træer/buske med dybdegående rødder eller hegnes med dyre langsgående hegn.<br><br>Ledningsejer har ret til adgang til drift- og fornyelse af ledninger.<br><br>Bemærk at ledning i øst/vestgående retning på grundstykket ikke er omfattet af deklarationen.<br><br>Påtaleberettiget: Herstedernes Kommune (er sandsynligvis overdraget til HOFOR Spildevand A/S) | Nej - rådighedsservitut, der ikke kan fortrænges af lokalplan.      | Servitutten respekteres og der sker ikke påtegning eller aflysning medmindre det er nødvendigt for det konkrete projekt. |
| 6   | 22.12.1988-10138-09 | Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg                | Indeholder bestemmelser om tilslutningspligt til fjernvarme.<br><br>Påtaleberettiget: Albertslund kommune.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nej – offentligretligt pålæg, der ikke kan fortrænges af lokalplan. | Servitutten respekteres og der sker ikke påtegning eller aflysning.                                                      |
| 7   | 06.01.1989-165-09   | Anmærkninganm                                        | Indeholder bestemmelser om pligt til at afstige fjernvarme,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nej – privat aftale, der                                            | Servitutten respekteres og der                                                                                           |



| Nr. | Dato-/løbenr.      | Tekst                                                              | Indhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Slettes via ny lokalplan?                                                                                                                                                                            | Anbefaling / aktion                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                    | hæftelserDok om levering af varme mm uopsigelig i 21 år, Vedr 6 BI | samt nærmere regulering af aftaleforholdet.<br>Påtaleberettiget: Der er ikke angivet en påtaleberettiget.<br>Påtaleberettigede må være aftalens parter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ikke kan fortrænges af lokalplan.                                                                                                                                                                    | sker ikke påtegning eller aflysning.                                                                                                                                                                                                                                |
| 8   | 04.05.2006-6373-09 | Dok om bebyggelse, adgang, forsynings- og afløbsledninger, hegn mv | Indeholder bestemmelser om fordeling af bygningsvolumen iht. byplanvedtægt nr. 5 – der reserveres bygningsvolumen på 12.680 m <sup>3</sup> fra ejendommen til benyttelse på naboejendommen.<br><br>Indeholder bestemmelser om udlæg af privat fællesvej over naboejendommen til sikring af vejadgang.<br><br>Indeholder bestemmelser om gensidig respekt af fælles ledninger på ejendommen og naboejendommen, hvorfra den er udstykket.<br><br>Indeholder bestemmelser om opsætning af hegn. | Nej - rådighedsservitut, der ikke kan fortrænges af lokalplan.<br><br>Dog har pkt. 1 "Bebyggelse" om fordeling af bygningsvolumen karakter af privat tilstandsservitut, der fortrænges af lokalplan. | Det er oplyst af Albertslund Kommune, at servitutten pkt. 1 "Bebyggelse" om fordeling af bygningsvolumen bringes til ophør på ejendommen ved vedtagelse af ny lokalplan.<br><br>Det anbefales at der gøres eksplicit op med servitutten iht. PL § 15 stk. 2 nr. 24. |

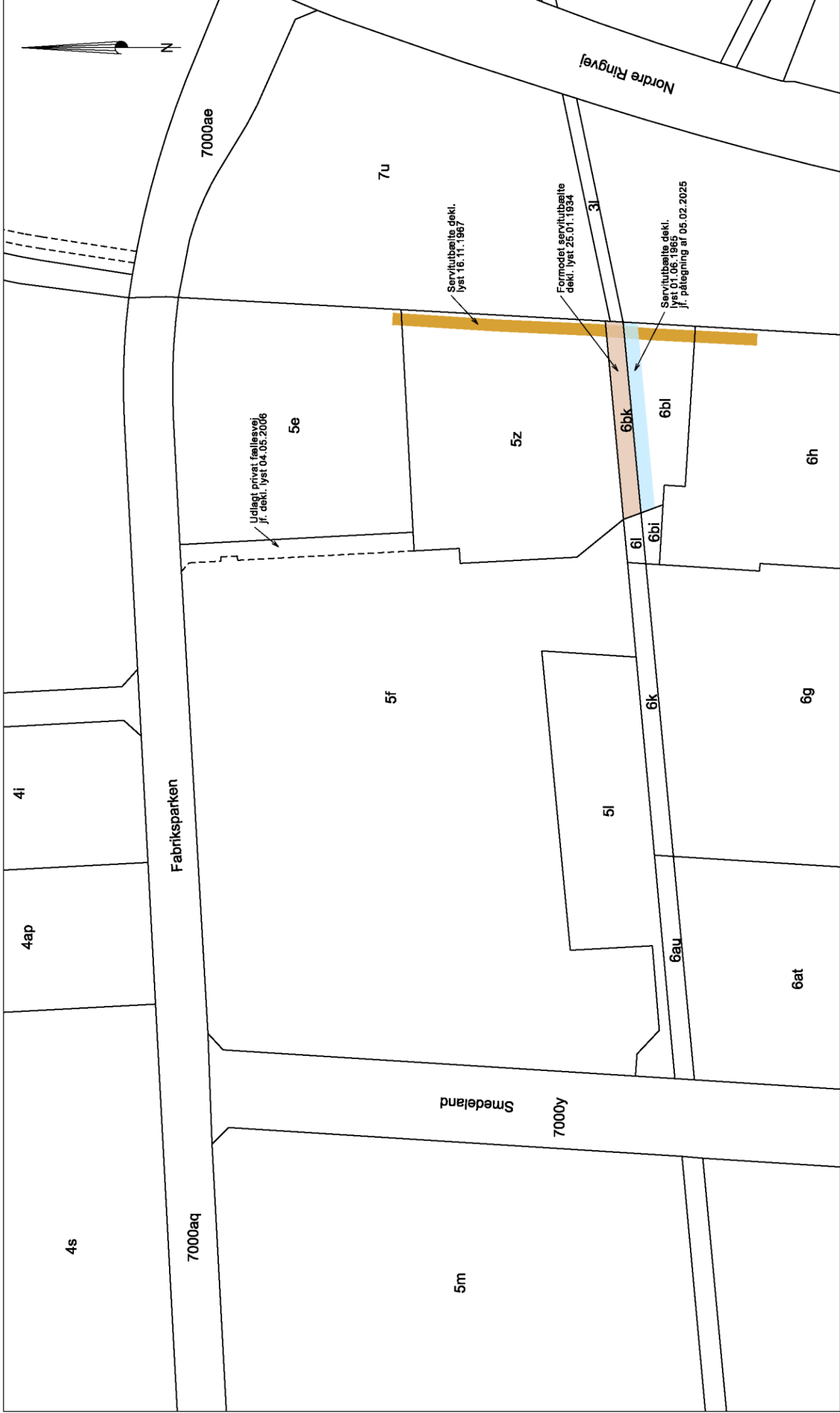
Der findes utinglyste ledninger på ejendommen.

Bjørn Adersen

Landinspektør, Partner

Mail: [bad@ckland.dk](mailto:bad@ckland.dk)

Tlf.nr.: 30 44 77 07



|                                                                                        |            |                                                       |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|--|
| System DKTM3                                                                           |            | Oversigtskort - Fabriksparken 3, 2600 Glostrup        |  |
| Skel ifølge matrikelkort, dvs. der er ikke taget stilling til skellets rette placering |            | Matr.nr. 5z, 6bk og 6bl Herstedøster By, Herstedøster |  |
| Målforhold: 1:1500                                                                     | Format: A3 | Init.: baditdh                                        |  |
| CK LAND A/S                                                                            |            | Dato: 10. jun. 2025                                   |  |
| Bjørn Adersen<br>Landsinspektør                                                        |            | Rev.:                                                 |  |
| Praktiserende Landsinspektør<br>Tlf.: 44 41 97 81 · Cvr: 307793 · CK.LAND.DK           |            | J.nr.: 2021-0148                                      |  |
| Fil: G:\data\168\2021\0201-0148\Bgm\2021-0148 Oversigtskort-20250610.dgn               |            |                                                       |  |

## Bilag 11: Græsser og urter, der må anvendes ved Vandstien

### Urter fra Plantekataloget:

- Aftenpragtstjerne (*Silene latifolia*)
- Ager-gåseurt (*Anthemis arvensis*)
- Agerstedmoderblomst (*Viola arvensis*)
- Almindelig brunelle (*Prunella vulgaris*)
- Almindelig fredløs (*Lysimachia vulgaris*)
- Almindelig guldstjerne (*Gagea lutea*)
- Almindelig gyldenris
- Almindelig hønsetarm (*Cerastium fontanum*)
- Almindelig katost (*Malva sylvestris*)
- Almindelig knopurt (*Centaurea jacea*)
- Almindelig kongepen (*Hypochoeris radicata*)
- Almindelig kællingetand (*Lotus corniculatus*)
- Almindelig lungeurt (*Pulmonaria obscura*)
- Almindelig markarve (*Arenaria serpyllifolia* ssp. *serpyllifolia*)
- Almindelig merian (*Origanum vulgare*)
- Almindelig mjøldurt (*Filipendula ulmaria*)
- Almindelig pimpinelle (*Pimpinella saxifraga*)
- Almindelig Røllike (*Achillea millefolium*)
- Almindelig skjoldrager (*Scutellaria galericulata*)
- Almindelig stedmoderblomst (*Viola tricolor* ssp. *tricolor*)
- Almindelig torskemund (*Linaria vulgaris*)
- Almindelig vorterod (*Ficaria verna*)
- Angelik (*Angelica sylvestris*)
- Bakkenellike (*Dianthus deltoides*)
- Bidende ranunkel (*Ranunculus acris*)
- Bidende stenurt (*Sedum acre*)
- Blodrød storkenæb (*Geranium sanguineum*)
- Blæresmælde (*Silene vulgaris*)
- Blød storkenæb (*Geranium molle*)
- Blåhat (*Knautia arvensis*)
- Blåmunke (*Jasione montana*)
- Bukkeblad (*Menyanthes trifoliata*)
- Cikorie (*Cichorium intybus*)
- Dagpragtstjerne (*Silene dioica*)
- Djævelsbid (*Succisa pratensis*)
- Due-skabiose (*Scabiosa columbaria*)
- Døvnælde (*Lamium album*)
- Engelskræs (*Armeria maritima*)
- Eng-forglemmigej (*Myosotis scorpioides*)
- Engkabbeleje (*Caltha palustris*)
- Engkarse (*Cardamine pratensis*)
- Engnellikerod (*Geum rivale*)
- Farve-gåseurt (*Anthemis tinctoria*)
- Femhannet hønsetarm (*Cerastium semidecandrum*)
- Fin kløver (*Trifolium dubium*)
- Følfod (*Tussilago farfara*)
- Gederams (*Chamaenerion angustifolium*)
- Glat vejbred (*Plantago major*)
- Gul frøstjerne (*Thalictrum flavum*)
- Gul iris (*Iris pseudacorus*)
- Gul kløver (*Trifolium campestre*)
- Gul snerre (*Galium verum*)
- Gul åkande (*Nuphar lutea*)
- Gærdevalmue (*Papaver dubium*)
- Gærdevikke (*Vicia sepium*)
- Harekløver (*Trifolium arvense*)
- Hejrenæb (*Erodium cicutarium*)
- Hjortetrøst (*Eupatorium cannabinum*)
- Hulkrauet kodriver (*Primula veris*)



- Humlesneglebælg (*Medicago lupulina*)
- Hvid nøkkerose (*Nymphaea alba*)
- Hvid okseøj (Leucanthemum vulgare)
- Hvid stenurt (*Sedum album*)
- Hyldebladet baldrian (*Valeriana sambucifolia*)
- Høstborst (*Leontodon autumnalis*)
- Håret høgeurt (*Hieracium pilosella*)
- Kattehale (*Lythrum salicaria*)
- Knoldet mjøddurt (*Filipendula vulgaris*)
- Knoldranunkel (*Ranunculus bulbosus*)
- Kornvalmue (*Papaver rhoeas*)
- Korsnap (*Glechoma hederacea*)
- Kratviol (*Viola riviniana*)
- Kratærenpris (*Veronica hederifolia* ssp. *luco-rum*)
- Kærtidsel (*Cirsium palustre*)
- Lancet-vejbred (*Plantago lanceolata*)
- Liden klokke (*Campanula rotundifolia*)
- Liden storkenæb (*Geranium pusillum*)
- Lugtløs kamille (*Tripleurospermum perforatum*)
- Lægebaldrian (*Valeriana officinalis*)
- Lægejordrøg (*Fumaria officinalis*)
- Læge-oksetunge (*Anchusa officinalis*)
- Lægeærenpris (*Veronica officinalis*)
- Markforglemmigej (*Myosotis arvensis*)
- Mark-krageklo (*Ononis spinosa* ssp. *Spinosa*)
- Martsviol (*Viola odorata*)
- Moskus-katost (*Malva moschata*)
- Musevikke (*Vicia cracca*)
- Nikkende limurt (*Silene nutans*)
- Nyserøllike (*Achillea ptarmica*)
- Opret kobjælde (*Anemone pulsatilla*)
- Prikbladet perikon (*Hypericum perforatum*)
- Ramsløg (*Allium ursinum*)
- Rejnfan (*Tanacetum vulgare*)
- Rød tvetand (*Lamium purpureum*)
- Sankthansurt (*Hylotelephium telephium*)
- Seksradet stenurt (*Sedum sexangulare*)
- Skovløg (*Allium scorodoprasum*)
- Skovmærke (*Galium odoratum*)
- Skovsyre (*Oxalis acetosella*)
- Skovviol (*Viola reichenbachiana*)
- Slangehoved (*Echium vulgare*)
- Smalbladet timian (*Thymus serpyllum*)
- Storkronet ærenpris (*Veronica persica*)
- Sværtevæld (*Lycopus europaeus*)
- Tjærenellike (*Silene viscaria*)
- Tormentil (*Potentilla erecta*)
- Trævlekrone (*Silene flos-cuculi*)
- Tusindfryd (*Bellis perennis*)
- Tveskægget ærenpris (*Veronica chamaedrys*)
- Tykbladet ærenpris (*Veronica beccabunga*)
- Vandmynte (*Mentha aquatica*)
- Vellugtende kamille (*Matricaria recutita*)
- Vild gulerod (*Daucus carota*)
- Vild kørvel (*Anthriscus sylvestris*)
- Vår-gæslingeblomst (*Draba verna*)
- Smalbladet klokke (*Campanula persicifolia*)
- Almindelig akeleje (*Aquilegia vulgaris*)
- Kornblomst (*Centaurea cyanus*)
- Engstorkenæb (*Geranium pratense*)
- Dunet vejbred (*Plantago media*)

*Græsser, halvgræsser og siv fra plantekataloget:*

- Hjertegræs (Brizamedia)
- Fåresvingel
- Almindelig kamgræs (Cynosurus cristatus)
- Vellugtende gulaks (Anthoxanthum odoratum)
- Lundrapgræs
- Fløjlgræs
- Bølget bunke
- Eng-rævehale
- Engsvingel
- Hundegræs
- Mosebunke
- Smalbladet kæruld (Eriophorum angustifolium)
- Tuekæruld

## Bilag 12a: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg





## Bilag 12b: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland



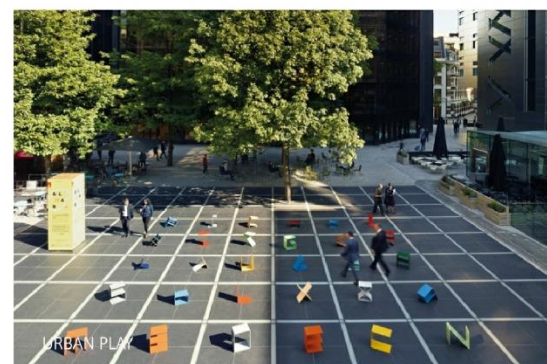
SEB Bank, Skaterforbindelsen, SLA Arkitekter



CBS Campus Promenade, Marianne Levinsen Landskab



Søndre Boulevard, SLA Arkitekter



Urban Play



Urban Play, Køge



Superkilen Nørrebro

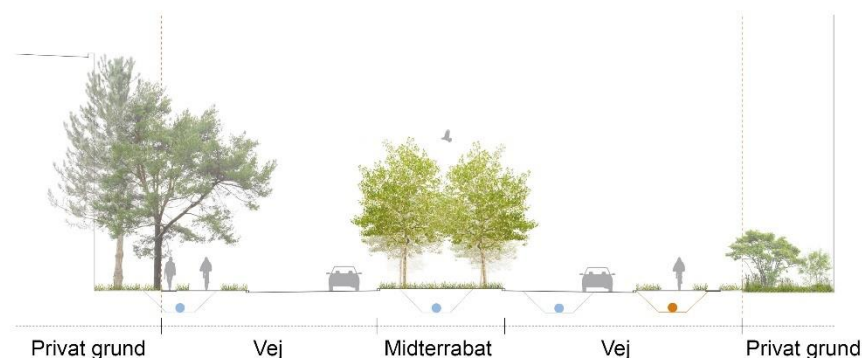


Urban Mountain Bike Track

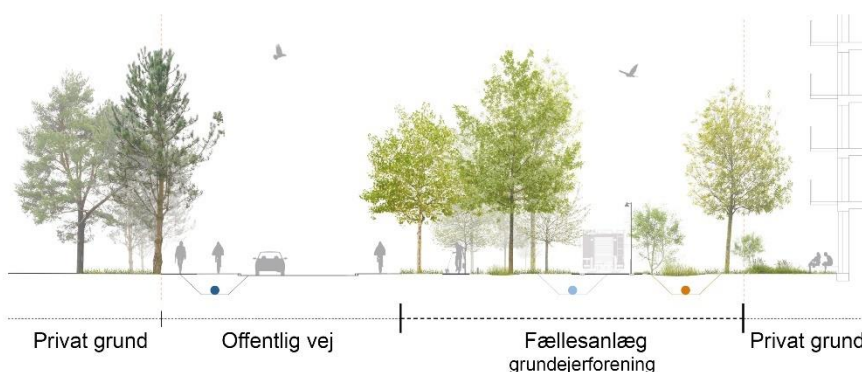


## Bilag 13a: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg

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

*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.*



Ask

Fuglekirsebær

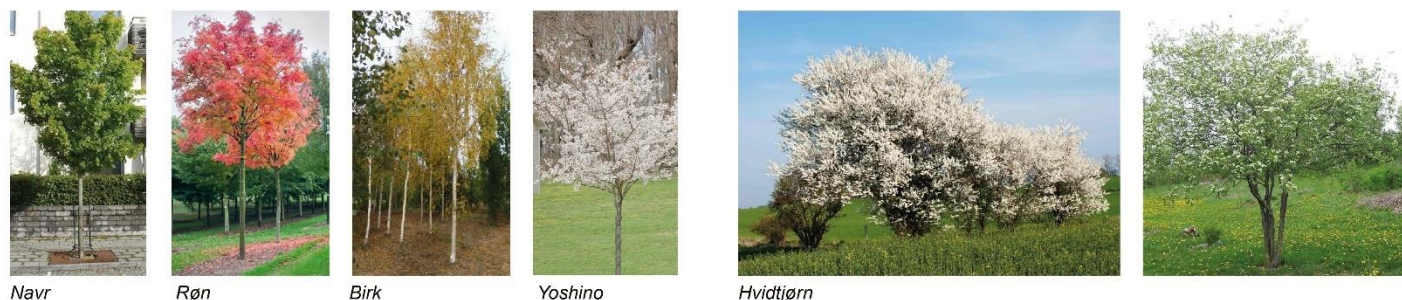
Eg

Flerstammet spidsløn

Eksisterende plantetræer

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).

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.



Tematræer (navr, røn, birk og kirsebær) anvendes ved særlige steder, for eksempel i forbindelse med opholdsøer og i områder med lavninger.

Hvidtjørn anvendes i mindre grupper over hele strækningen. På steder, hvor der er behov for fylde i beplantningen i lav højde, anvendes flerstammede hvidtjørn.



## Bilag 13c: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg

Diagram - Ledningstracé

Ledninger inkl. respektafsande  
samt mulige beplantningszoner

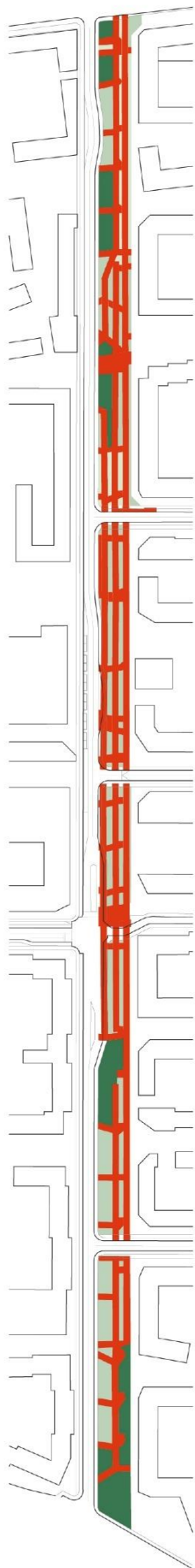


Diagram - Træer

Placering af træsorter i relation til  
ledningstracé

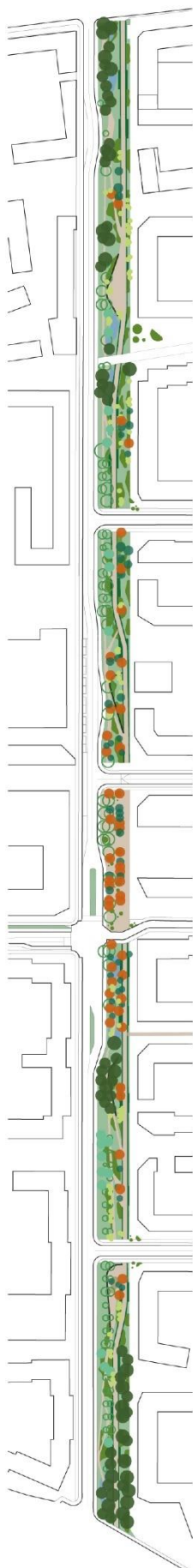
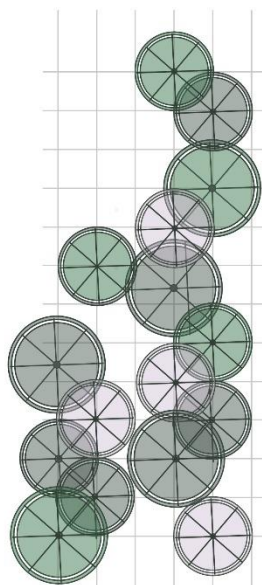


Diagram - Princip for træer

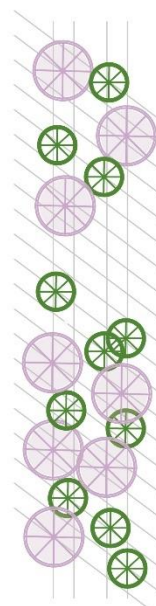
Princip for placering af trægrupper



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



## Bilag 13d: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg

### Bundbeplantning og belægninger - princip

Bundbeplantningen skal bestå af en enggræsblanding med en høj andel af blomstrende urter. Der må som udgangspunkt kun anvendes arter, som fremgår af Albertslund Kommunes plantekatalog. For at opnå et varieret udtryk kan bundbeplantningen fremstå med en kombination af 'vilde' områder, som kun slås to gange årligt, og områder, som slås cirka seks gange i vækstsæsonen. Hvor der er behov for belægninger, anvendes leret vejgrus kombineret med mindre partier i granit og græsarmering. I området omkring den nye vej til letbanestationen kan der etableres et mere urbant byrum med belægning kombineret med træer og staudebede.



Visualisering - bundbeplantning med lavning



Hvid okseøj



Hjertegræs



Bredbladet timian



Blåhat



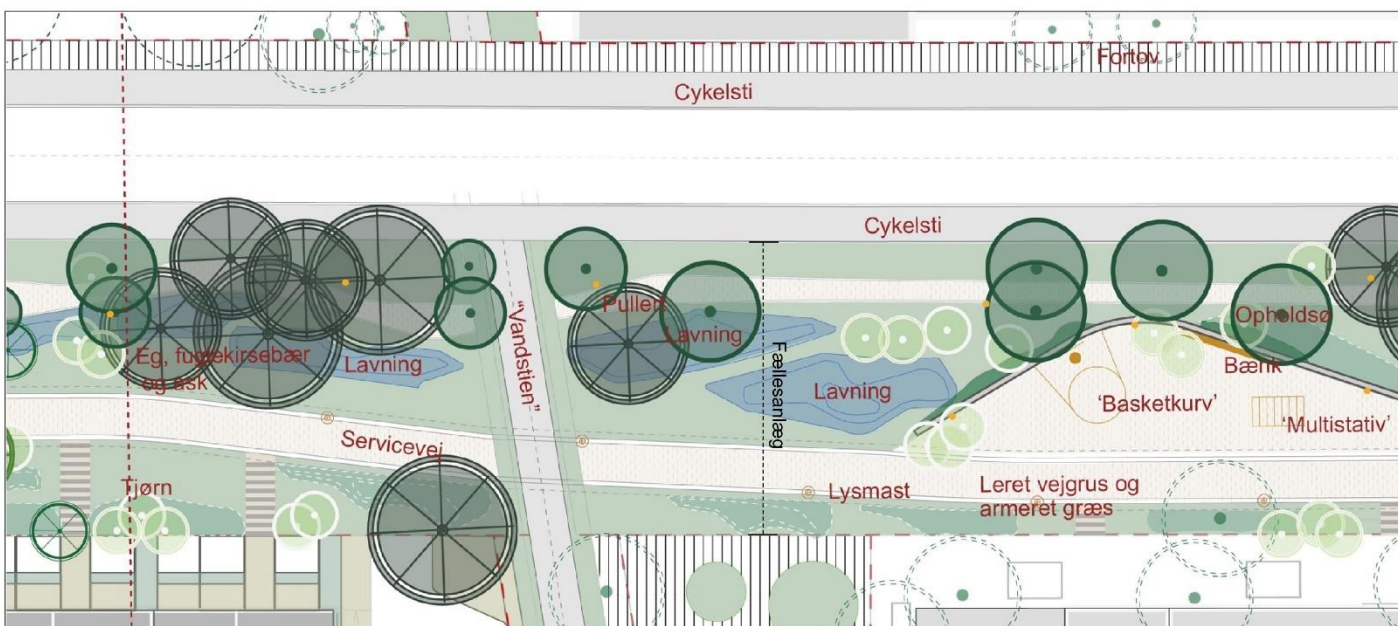
Almindelig kongepen



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.



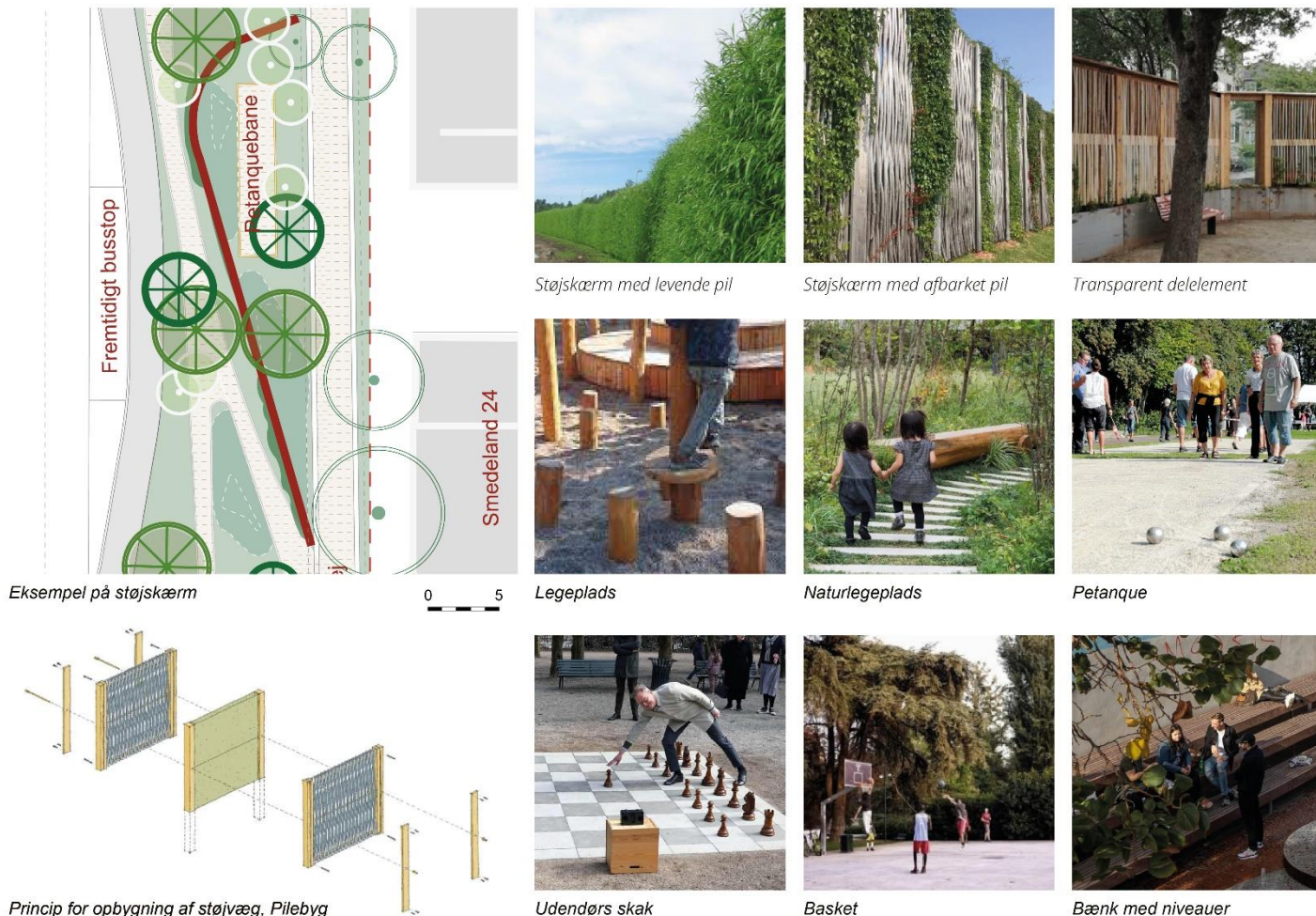
Terrænbearbejdning, princip



## Bilag 13e: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg

### Opholdsarealer - princip

Der skal etableres mindst fire støjskærmede opholdsarealer i fællesanlægget. Opholdsarealerne skal indrettes med inventar og redskaber, som inviterer til leg og aktivitet og understøtter det uformelle møde i hverdagen og muligheden for at indgå i fællesskaber på tværs af boligområderne. Tilsammen skal de fire (evt. flere) 'opholdsøer' rumme aktivitetsmuligheder for alle aldersgrupper. Inventar og redskaber kan eksempelvis være petanquebane, basketballmål, udendørs skak, multifunktionelle sidde møbler 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 imødekomende 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 trækrønerne, 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.

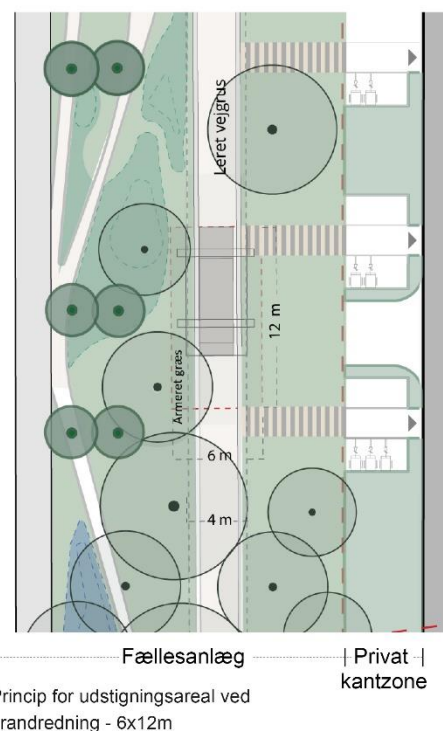
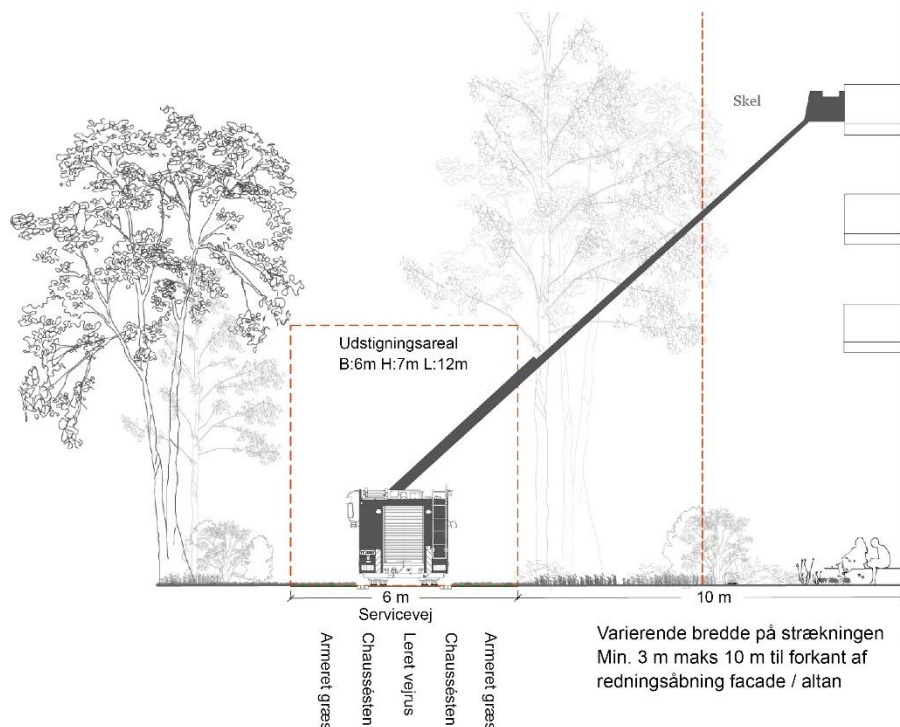




## Bilag 13f: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg

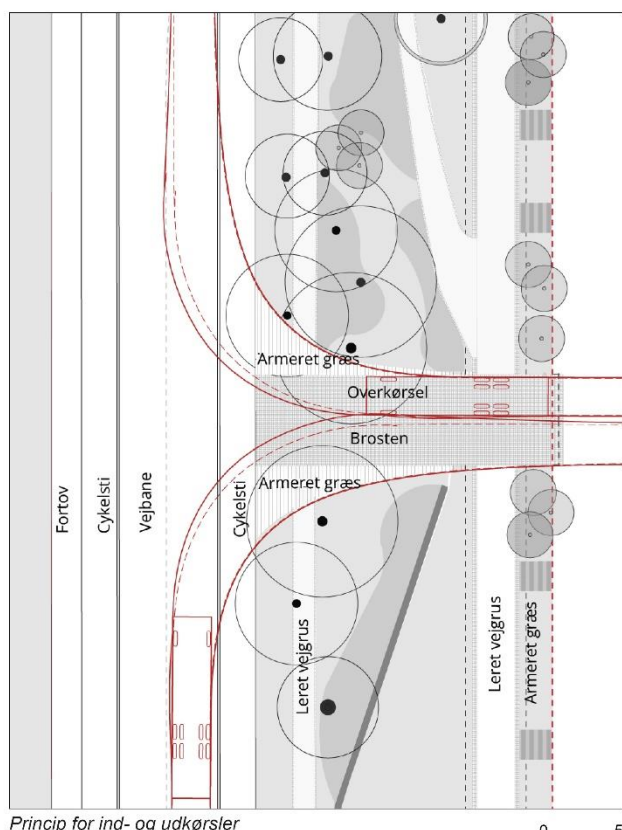
### Servicevej og brandredning - princip

I fællesarealet skal der etableres en servicevej til brandredning samt teknisk servicetrafik ved drift og vedligeholdelse af ledninger i jord. Servicevejen skal befæstes med leret vejgrus afgrænset af tre rækker chausséstén og armeret græs. Over brandvejen skal der være frihøjde i henhold til gældende regler. Fra den østlige kant af servicevejen skal der være mindst 3 og max. 10 meter til forkant af redningsåbninger på bebyggelsen. Servicevejen skal have et forløb med mindre forskydninger i længdeprofilen for at bryde det lange, lige kig og understøtte oplevelsesmæssig variation i det samlede anlæg.



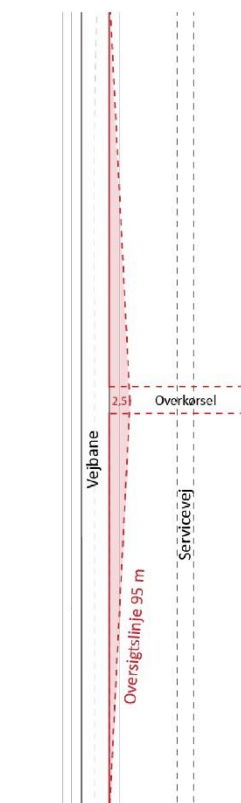
### Eksisterende overkørsler - princip

Ud for overkørsler til eksisterende erhvervsjendomme, som fortsat er i brug ved anlæggets etablering, skal der etableres befæstelse i form af brosten suppleret med græsarmering, i princippet som vist på skitsen herunder. Det skal sikres, at oversigtsarealer overholder kravene i vejlovgivningen og friholdes for træer. Hvis en overkørsel til en ejendom senere nedlægges, kan det befæstede areal udgå og erstattes af beplantning.



Princip for ind- og udkørsler

0 5



Ingen træer må placeres inden for oversigtsarealer (rød zone)



# Lorsladd



Miljø & Teknik  
Plan  
Nordmarks Allé 1  
2620 Albertslund