

Notat

18.12.2025

Projekt nr.: 1026986
+45 2528 1830
akjo@arteliagroup.dk

Projekt: Malervangen 1, Albertslund

Emne: Notat vedrørende potentialet for flagermus og forekomster af beskyttede arter

Udarbejdet af: AKJO

KS: AWJE

1 Indledning

Dette notat har til formål at kortlægge og vurdere potentialet for forekomst af beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens¹ § 3 samt forekomst af beskyttede arter – enten fredede arter² eller arter omfattet af EU's Habitatdirektivs³ bilag IV – inden for matrikel 2a Herstedøster By, Herstedøster Albertslund Kommune, Malervangen 1, Albertslund.

Undersøgelsen har primært haft fokus på det afgrænsede og markerede område, som fremgår af figur 1 nedenfor. For at sikre en samlet og kvalificeret vurdering er det imidlertid også nødvendigt at inddrage nærliggende naturområder samt eksisterende registreringer af arter i området omkring matriklen. Dette omfatter offentligt tilgængelige artsdata og registreringer.

Undersøgelsen afspejler forholdene på undersøgelsestidspunktet og udgør en øjebliksvurdering; ændringer i arealanvendelse, bygningernes tilstand eller de naturmæssige forhold kan medføre, at potentialet for beskyttede naturtyper og arter på et senere tidspunkt ikke nødvendigvis vil være det samme.

2 Metode

Kortlægningen af potentialet for forekomst af beskyttede naturtyper og beskyttede arter på matrikel 2a Herstedøster By, Herstedøster, Albertslund Kommune, er gennemført ved en kombination af skrivebordsundersøgelser og feltbesigtigelse.

¹ Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse LBK nr 927 af 28/06/2024

² Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter og pleje af tilskadekommet vildt BEK nr 521 af 25/03/2021.

³ Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter

Feltbesigtigelsen blev udført den 18.12.2025 i tidsrummet kl. 8.00–12.00. Vejrforholdene var milde for årstiden med en temperatur på ca. 8 °C samt uden vind og nedbør. Besigtigelsen blev foretaget af AKJO og MRLU.

2.1 Skrivebordskortlægning

Forud for feltarbejdet er der gennemført en indledende skrivebordskortlægning baseret på følgende datakilder:

- **Miljøportalens kortvisning**, herunder registreringer af § 3-beskyttede naturtyper, beskyttede jord- og stendiger, natura 2000 områder.
- **Arter.dk** for at identificere registrerede forekomster af arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV eller fredede arter i og omkring matriklen.
- **Topografiske og historiske kort og skråfotos**, til vurdering af arealanvendelse, ændringer i vegetation, hydrologiske forhold og strukturforhold, der kan indikere naturpotentiale.

Denne undersøgelse danner grundlag for en målrettet feltbesigtigelse ved at identificere potentielle fokusområder og habitatstrukturer, der skal kigges nærmere på under feltbesigtigelsen.



Figur 1: Undersøgellesområde, Malervangen 1.

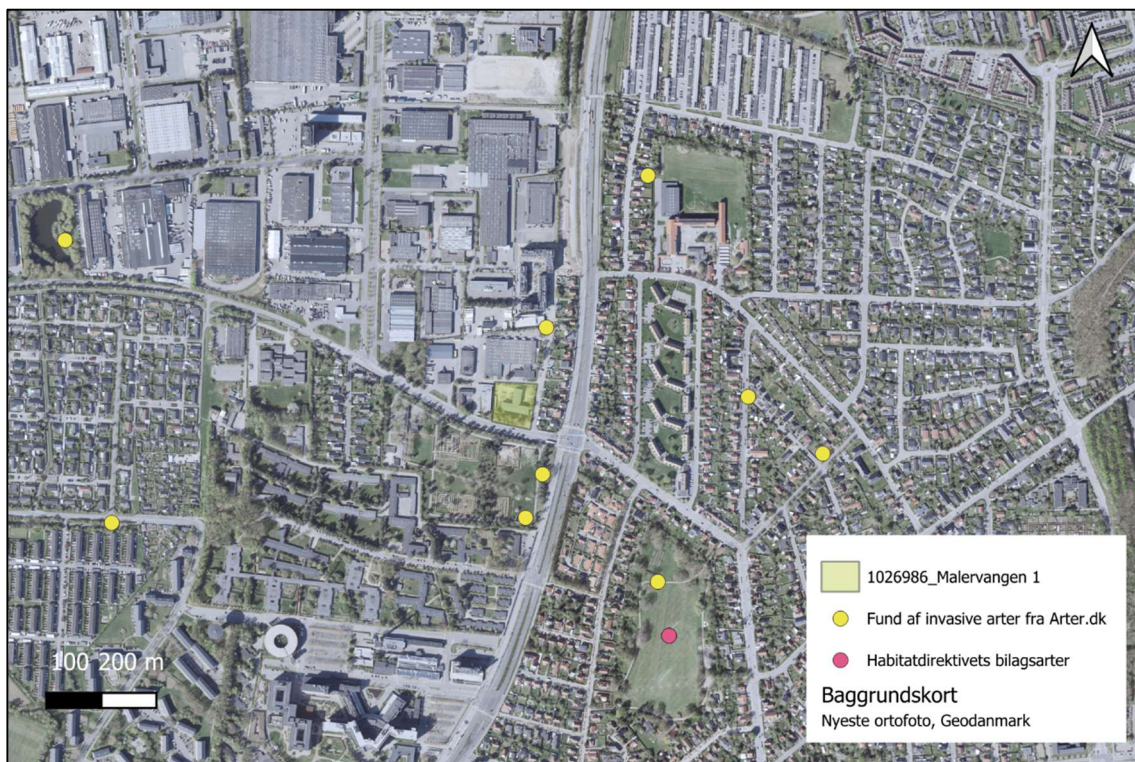
2.2 Feltbesigtigelse

Feltbesigtigelsen er gennemført som en systematisk gennemgang af arealet til fods med fokus på følgende forhold:

- Vegetationens sammensætning, herunder artsdiversitet, struktur og dominansforhold.
- Forekomst af relevante habitatstrukturer, såsom fugtige lavninger, vandhuller, gamle træer, læhegn og øvrige landskabselementer, der kan have betydning for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, herunder flagermus, padder og markfirben.
- Potentielle yngle-, raste- og fourageringsområder for beskyttede arter, vurderet på baggrund af både direkte observationer og en faglig vurdering af levestedsforholdene.
- Bebyggelsens alder og bygningsmæssige karakter med henblik på vurdering af muligheder for anvendelse som yngle- eller rasteområder for flagermus, herunder vinterrastepladser.
- Tegn på flagermusaktivitet, både inden for og i bygningerne.

3 Resultater

3.1 Skrivebordskortlægning



Figur 2 Kort over registrerede fund af invasive arter og bilag IV arter i området omkring projektområdet.

Inden for en afstand af ca. 200–400 m fra projektområdet er der registreret forekomster af flere invasive arter, herunder småblomstret balsamin (*Impatiens parviflora*), harlekinmariehøne (*Harmonia axyridis*), manglebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*) og kæmpebjørneklo (*Heracleum*

mantegazzianum). Disse arter, særligt de invasive plantearter, kan være relevante at forholde sig til i forbindelse med gravearbejde og øvrige anlægsaktiviteter på matriklen.

I en afstand af ca. 450 m fra matriklen er der registreret tre arter af flagermus: sydflagermus (*Eptesicus serotinus*), dværgflagermus (*Pipistrellus pygmaeus*) og brunflagermus (*Myotis daubentonii*). Forekomsterne er alle angivet som punktregistreringer på kortmaterialet (rød markering, jf. figur 2). Der foreligger således dokumentation for forekomst af flagermus i nærområdet.

3.2 Feltundersøgelse



Figur 3: Træ på hjørnet af matriklen, se også markering på Figur 13.



Figur 4: Træ på sydsiden af matriklen, se også markering, Figur .



Figur 5: Facade på kontorbyggeri. Ingen tegn på flagermus aktivitet.



Figur 6: Kig op under udhæng, ingen utætheder men ukendt konstruktion.



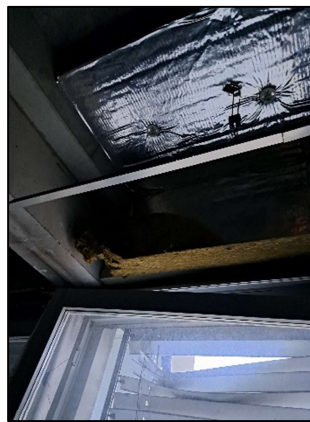
Figur 7: Cykel og aflukket skur.



Figur 8: Vindueskarme undersøgt for spor.



Figur 9: Åbning op under tagudhænget.



Figur 10: Åbninger i vinduer og blotlagt tag isolering.



Figur 11: Vinduer smadret, giver god indflyvning og adgang for flagermus.



Figur 12: Blotlagt isolering i loftsstrukturene.

Undersøgelsesområdet fremstår som en forladt ejendom på en grund, der ikke har været plejet eller ryddet i en længere periode. Der forekommer spredte glasskår og affald på arealet, og store dele af bygningerne bærer præg af hærværk som følge af længere tids tomgang og manglende vedligehold.

På matriklen findes to bygninger:

- Et større, ældre kontorbyggeri i tre etager, T-formet og placeret centralt på grunden.
- Et mindre skur beliggende i grundens vestlige del, delvist lukket og delvist åbent, anvendt til cykelparkering (se figur 7).

Derudover er der etableret flere parkeringsarealer på matriklen. En del af grunden har karakter af park- eller haveareal med spredte buske og træer samt en flisebelagt terrasse.

Flagermus

To træer i den sydlige del af grunden kan ikke fuldstændigt udelukkes som potentielle levesteder for flagermus, herunder som yngle-, sommer- eller vinterrast. Der blev dog ikke observeret direkte tegn på flagermusaktivitet, såsom ekskrementer eller andre spor. Eventuelle spor kan dog være bortvasket som følge af nedbør. Se figur 3 og 4, og 13.

Andre træer på øst og nordsiden af grunden har ingen egentlig naturværdi eller potentiale for flagermus.

Det vestligste af de to træer der har potentiale for flagermus, ligger op ad et læskur til busgæster, og er udpeget i den gældende lokalplan som bevaringsværdige. Det østligste af de to træer ligger på hjørnet mellem Gamle Landevej og Malervangen og er bevokset med efeu, det er derfor ikke muligt visuelt at vurdere stammen og eventuelle hulheder, sprækker eller andre strukturer, der potentielt

kan fungere som rastepladser for flagermus. Træets stammediameter er imidlertid kun ca. 40 cm, hvilket generelt vurderes at være under den størrelse, hvor der typisk forekommer større hulheder.

Såfremt projektet nødvendiggør fældning af træet, anbefales det, at dette sker inden for den generelt anbefalede periode for fældning af træer med potentiel flagermusforekomst, dvs. fra 1. september til 30. oktober, hvor risikoen for påvirkning af ynglende og overvintrende flagermus er mindst.

Det anbefales endvidere, at fældningen gennemføres i den del af døgnet, hvor flagermus er aktive, typisk ca. én time efter solnedgang. Herved øges sandsynligheden for, at eventuelle rastende individer har forladt træet og kan finde alternative rastesteder i nærområdet.

Idet der er mange træer og grønne strukturer i området, herunder på Nordre Kirkegård, i Solvangsparken og i den nærliggende Vestskov, vurderes det pågældende træ ikke at være afgørende for opretholdelsen af eventuelle flagermusarters økologiske funktionalitet i området. Eventuel fjernelse af

Det anbefales generelt, at træerækken langs den sydlige del af grunden samt birketræerne på matriklen bevares, idet disse over tid kan udvikle sig til træer med høj biodiversitetsværdi og indgå som en del af områdets samlede grønne struktur.



Figur 13: Træer inden for projektområdet med flagermus potentiale.

Skuret i grundens vestlige del vurderes ikke at have værdi for flagermus, idet bygningen ikke har egnede indflyvningsmuligheder, isolering eller konstruktioner, der kan fungere som yngle- eller rasteområder, herunder vinterrast. Se figur 7.

Kontorbygningen midt på grunden er visuelt gennemgået udvendigt langs samtlige facader og tagudhæng fra terræn. Den udvendige besigtigelse viste ingen tegn på flagermusaktivitet. Se figur 5 og 6 og 9. Flere steder dækker tagudhænget facader og vægge, hvilket betyder, at eventuelle spor ikke ville være blevet fjernet af regn eller sne.

På denne baggrund vurderes det med rimelig sikkerhed, at bygningen ikke anvendes som yngle- eller rasteområde for flagermus set udefra.

Den indvendige gennemgang omfattede samtlige rum, herunder vindueskarme, gulvarealer langs vægge og områder omkring vinduer, hvor der typisk kan forekomme spor efter flagermus. Loftskonstruktionen var flere steder blotlagt som følge af hævværk, men der blev ingen steder registreret tegn på flagermusaktivitet, hverken i loftet eller i konstruktionerne. Se figur 8, 10, 11 og 12.

Der blev ikke observeret tegn på flagermusaktivitet indendørs, på trods af at bygningen har mange ødelagte vinduer og huller i vægge, som potentielt kunne fungere som indflyvningsmuligheder (figur 10 og 11), samt blotlagt isoleringsmateriale i loftet, der teoretisk kunne anvendes som vinterrasteplads (figur 10 og 12). Den yderste ca. 1,5 m af loftskonstruktionen ud mod ydervæggene var isoleret med mineraluld (Rockwool), mens den øvrige del af loftet primært var isoleret i selve tagpladerne.

Samlet set blev der ved den indvendige besigtigelse ikke fundet tegn på hverken tidligere eller nuværende flagermusaktivitet i bygningen.

Den eneste del af kontorbygningen, der ikke kunne undersøges fuldt ud, er tagudhænget, som strækker sig ca. 1,5 m ud over facaderne. Konstruktionen fremstår overvejende tæt uden åbenlyse indflyvningsmuligheder, men enkelte mindre åbninger kunne ikke inspiceres nærmere. Der blev ikke observeret synlige spor på flagermus i tagudhænget, men forekomst kan på baggrund af denne undersøgelse ikke endeligt udelukkes (se figur 6 og 9).

Af den grund er konstruktionen nærmere undersøgt ved arbejdstegninger. Se afsnit 4 (Udhæng – flagermus potentiale), dette for at kunne lave en oplyst vurdering af mulighederne for flagermus' anvendelse af tagudhænget.

Anden natur

Der blev ikke observeret potentiale for forekomst af andre beskyttede arter, hverken fredede arter eller arter omfattet af EU Habitatdirektivs⁴ bilag IV, inden for undersøgelsesområdet.

⁴ Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter

4 Udhæng – flagermus potentiale

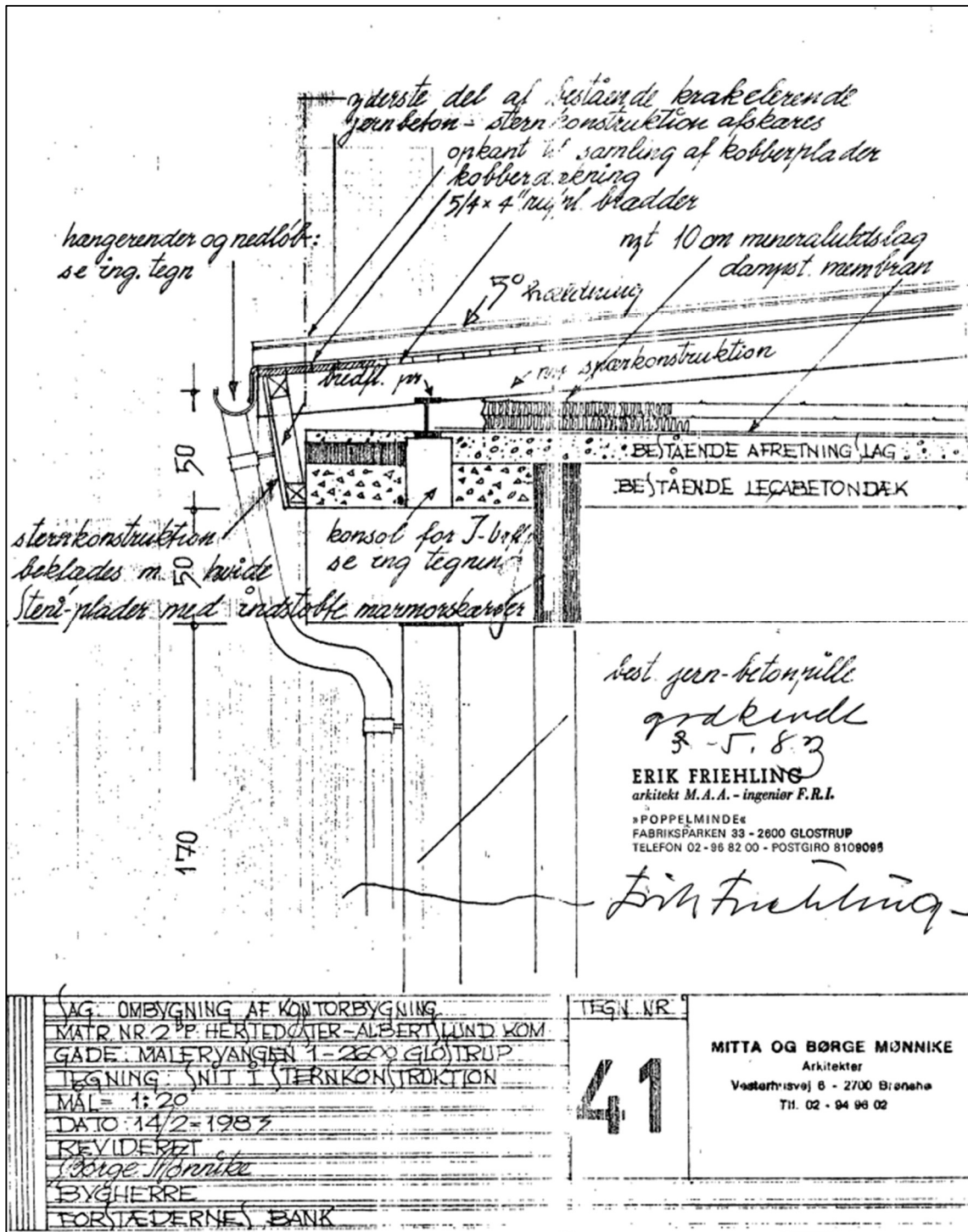
I forbindelse med en ombygning og istandsættelse af bygningen i 1986 blev tagkonstruktionen, herunder udhænget, nøje optegnet og dokumenteret. Arbejderne omfattede restaurering af taget samt etablering af afvanding, hvilket indebærer, at tagets opbygning og tilslutninger på dette tidspunkt har været fuldt kendt og fastlagt. Se Fig. 14.

Tagkonstruktionen er opbygget med et armeret lecabetondæk, hvor selve tagets bæreevne varetages af en gennemgående H-bjælke i jern. Over denne er der etableret en spærkonstruktion, som sandsynligvis er udført i træ (materialet er ikke nærmere angivet i tegningsmaterialet). Tagfladen er afsluttet med brændt tagpap. Denne konstruktive opbygning med tunge, massive materialer og klare adskillelser mellem de enkelte bygningsdele begrænser i sig selv muligheden for hulrum og skjulte adgangsveje.

Udhængets ydre dele, som er synlige fra terræn (jf. figur 5, 6 og 9), består af hvide plader med indstøbte marmorskærver i sternkonstruktionen samt hvide underplader. Disse plader udgør en lukket og relativt tæt afslutning af udhænget uden åbne fuger eller konstruktive samlinger, der normalt kunne give adgang til bagvedliggende hulrum.

På baggrund af gennemgangen af tegningsmaterialet kan det desuden konstateres, at udhænget er konstruktivt adskilt fra den isolerede del af taget og loftsrummet over de indre dele af bygningen. Den bærende jernbjælke, som hviler på betonkonstruktioner i bunden og understøtter spærkonstruktionen i toppen, fungerer som en effektiv barriere, der forhindrer fysisk forbindelse mellem udhænget og loftsrummet. Der er således ingen sammenhængende hulrum, som kan give adgang fra udhænget til den isolerede del af tagkonstruktionen.

Selv i tilfælde af mindre huller eller lokale utætheder i pladeinddækningen af udhænget vil disse alene give adgang til et begrænset, uegnet hulrum og ikke til den isolerede og klimastabile del af taget. På denne baggrund vurderes det, at udhænget ikke rummer de nødvendige forhold – herunder adgang, beskyttelse og stabile temperaturforhold – til at fungere som vinterrasteområde for flagermus. På samme baggrund vurderes det desuden, at de beskrevne konstruktive forhold og den manglende adgang til egnede, beskyttede hulrum også i væsentlig grad begrænser mulighederne for, at udhænget kan anvendes af flagermus i sommer- og yngleperioden.



Figur 14: Byggetegning fra arkiv af tagkonstruktion.

5 Konklusion

På baggrund af gennemført skrivebordskortlægning, feltbesigtigelse og gennemgang af tegningsmateriale vurderes det, at der ikke forekommer § 3-beskyttede naturtyper inden for matrikel 2a Herstedøster By, Herstedøster. Ligeledes er der ikke konstateret forekomst af fredede arter eller arter omfattet af EU's Habitatdirektivs bilag IV inden for undersøgelsesområdet.

Der er dokumenteret forekomst af flagermus i nærområdet, men hverken den indvendige eller udvendige gennemgang af bygningerne har påvist tegn på tidligere eller nuværende flagermusaktivitet. Bygningernes konstruktion, herunder særligt tagudhængets opbygning og manglende adgang til isolerede og beskyttede hulrum, vurderes ikke at være egnet som yngle-, raste- eller vinterrasteområde for flagermus. Samlet set vurderes projektområdet derfor ikke at rumme væsentlige natur- eller arts-mæssige bindinger efter naturbeskyttelseslovens § 3 eller Habitatdirektivets bilag IV.

På denne baggrund vurderes det endvidere, at en eventuel nedrivning af bygningerne kan gennemføres uden behov for yderligere artsundersøgelser, udslusning, overvågning eller særlige afværgeforanstaltninger i relation til beskyttede arter. Konklusionerne i dette notat er baseret på forholdene på undersøgelsestidspunktet og kan ikke uden videre lægges til grund for vurderinger på et senere tidspunkt, idet ændrede bygningsmæssige eller naturmæssige forhold kan medføre en anden vurdering.