



Sophienberg Gruppen A/S  
Bredgade 40  
1260 København K

## Screeningsafgørelse - Projekt om etablering af boligbyggeri, Malervangen 1, er ikke omfattet af krav om miljøvurdering

Dato: 13. maj 2026  
Sags nr.: 09.40.20-P19-1-26  
Sagsbehandler: lbe

Albertslund Kommune har den 22. december 2025 og senest den 7. april 2026 august 2025 modtaget ansøgning og supplerende materiale om miljøvurdering af projekt om nedrivning af eksisterende bygninger og etablering af nyt boligbyggeri på Malervangen 1, 2600 Glostrup, beliggende i Albertslund Kommune.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens<sup>1</sup> bilag 2:

- Punkt 10 b: Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Et projekt omfattet af bilag 2 skal af miljømyndigheden screenes for, om projektet vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis projektet kan få væsentlig indvirkning på miljøet, skal det miljøvurderes og have en tilladelse efter miljøvurderingslovens §25.

### Afgørelse

Albertslund Kommune har på baggrund af screening af bygherres ansøgning vurderet, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentlig, og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering. Afgørelsen er truffet efter § 21, stk. 1 i miljøvurderingsloven.

Afgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at der ikke er krav om miljøvurdering af projektet. Ansøger er ansvarlig for at indhente eventuelle nødvendige tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning for at realisere projektet.

Screening er gennemført med udgangspunkt i det projekt, som er beskrevet i ansøgningen, jf. miljøvurderingslovens bilag 6. Ansøgningen og screeningen fremgår af vedlagte screeningsnotat.

Hvis projektet ændres, er bygherre forpligtet til at ansøge igen med henblik på at få afgjort, om ændringen er omfattet af krav om miljøvurdering. Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. miljøvurderingslovens § 39.

**By- Kultur- Miljø &  
Beskæftigelse**

**Miljø & Teknik**  
Miljø & Virksomheder

Albertslund Kommune  
Nordmarks Allé 1  
2620 Albertslund

---

<sup>1</sup> BEK nr. 4 af 03/01/2023 lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) med senere ændringer

## Beskrivelse af projektet

Projektet omfatter nedrivning af eksisterende erhvervsbyggeri og opførelse af et boligbyggeri i fem etager. Bebyggelsen vil bestå af en hestesko formet karré, der åbner sig mod vest med et grønt friareal i midten af karréen og fælleshus i en etage i den vestlige del af projektområdet. Under gårdrummet er der parkeringskælder.

Bebyggelsen vil indeholde ca. 106 lejligheder med en gennemsnitlig størrelse på ca. 87 m<sup>2</sup>. Projektets placering ses i figur 1. Projektområdet er en del af byomdannelsesområdet i Hersted Industripark og omfattet af Lokalplan 5.11, vedtaget august 2024.



Figur 1. Projektområdets placering på Malervangen 1

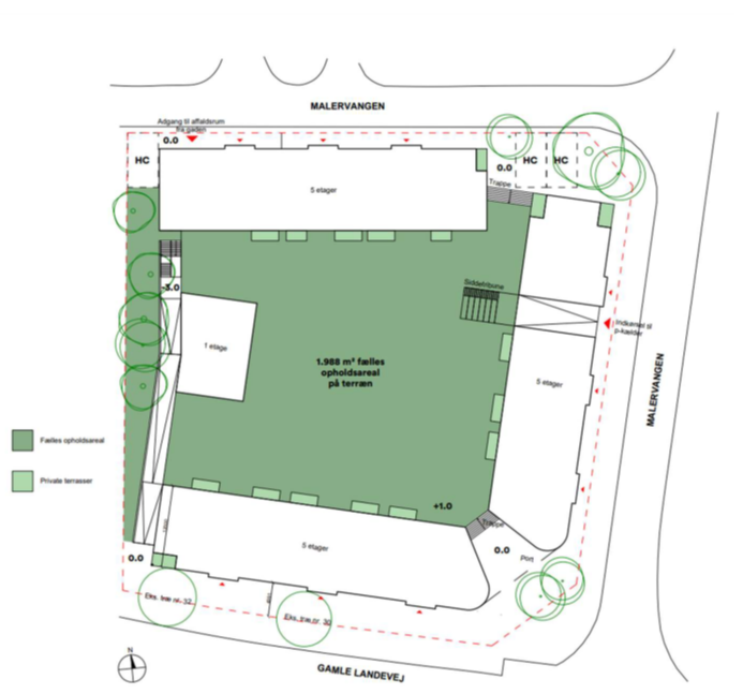
Det eksisterende bebyggede areal er 989 m<sup>2</sup> og udgøres af en kontorbygning og udhus med fyringsanlæg med sløjfet nedgravet olietank. Se figur 2.



Figur 2. Eksisterende bygninger, der skal nedrives, Malervangen 1

Ejendommen har et samlet grundareal på 5.000 m<sup>2</sup>, hvoraf 3.500 m<sup>2</sup> befæstes med ny boligkarre og belægnings. Parkeringskælder bliver på 1950 m<sup>2</sup>.

Boligbyggeriet bliver i fem etager med et samlet bruttoetageareal på 8900 m<sup>2</sup>. Plantegning er vist i figur 3.



Figur 3. Plantegning over det kommende boligbyggeri, malervangen 1

Byggeriets anlægsfase indledes med nedrivning, hvor eksisterende bygninger og installationer fjernes. Herefter følger en periode med jordarbejde og udgravning af byggegruber, herunder etablering af midlertidige afvandings- og adgangsforhold. Efterfølgende udføres fundamentarbejde, hvorefter opførelsen af råhuset igangsættes. Når råhusene er opført, gennemføres tætning af bygningerne sammen med de første tekniske installationer.

Projektet forventes igangsat sommeren 2026 og afsluttet sommeren 2028.

### Begrundelse for afgørelsen

Albertslund Kommune har på baggrund af ansøgningsmaterialet vurderet, at projektet ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Dette er uddybet og begrundet nedenfor.

### Ressourcer og affald

Projektet består af nedrivning af kontorbygning og udhus på i alt 3000 m<sup>2</sup> etageareal, samt opførelse af boligkarre på i alt 8900 m<sup>2</sup> etageareal smat p-kælder. Byggeaffaldet vil blive anmeldt til kommunen inden opstart af nedrivningsarbejdet, som selektiv nedrivning.

Håndtering og bortskaffelse af affald vil blive anmeldt og håndteret efter affaldsbekendtgørelsen<sup>2</sup> og restproduktbekendtgørelsen<sup>3</sup>, samt Albertslund Kommunes anvisninger og regulativ for erhvervsaffald. Alle nedbrudte materialer bortkøres til godkendt modtager, genanvendelse eller genbrug. Affald kildesorteres, og genanvendelige materialer genanvendes så vidt muligt.

<sup>2</sup> BEK nr. 1749 af 30/12/2024 om affald.

<sup>3</sup> BEK nr. 1672 af 15/12/2016 om anvendelse af restprodukter, jord og sorteret bygge- og anlægsaffald.

Farligt affald bortskaffes til destruktion eller efter Albertslund Kommunes anvisninger. Materialer, som indeholder koncentrationer af miljøfarlige stoffer over renhedskriteriet, men under grænsen for farligt affald, bortskaffes til forbrænding eller deponi efter anvisning fra Albertslund Kommune.

Bygningsdele som har indhold af, eller er blevet påført miljøfremmede stoffer miljøsaneres og bortskaffes med udgangspunkt i resultaterne fra vedlagte miljøkortlægning, samt efter Albertslunds Kommunes anvisninger.

Albertslund Kommune vurderer, at projektet ikke har en væsentlig påvirkning af miljøet i forhold til ressourceforbrug og affald.

#### Støj, vibrationer, støv og lys

Projektet vil i mindre grad generere støv, luftforurening, lugt, støj og vibrationer i anlægsfasen som følge af de maskiner, der skal bruges til aktiviteter ifm. nedrivning og etablering af boligkarreer.

Lugtgener og luftforurening vil være i forbindelse med nedrivning samt brug af entreprenørmaskiner og lastbiler i anlægsfasen. For at mindske eventuelle gener fra støv i forbindelse med anlægsarbejdet vil der i nødvendigt omfang blive vandet.

Anlægsarbejdet udføres inden for almindelig arbejdstid mandag til fredag kl. 7-18 og lørdage kl. 8-15.

Det forventes, at byggeprojektet vil kunne efterleve Albertslunds Kommunes forskrift for støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsarbejder. Det vurderes, at anlægsarbejdet ikke vil påvirke de omkringliggende bolig- og erhvervsområder væsentligt i forhold til støv, støj, vibrationer og luftkvaliteten.

Der forventes ingen lysgener i forbindelse med anlægsarbejdet. Hvis det er nødvendigt med lys i forbindelse med anlægsarbejdet, skal lyset være rettet ind mod byggepladsen. Evt. belysning vil have karakter af gadebelysning. I driftsfasen etableres almindelig gadebelysning, som overholder lokalplanens retningslinjer. Lyskilder placeres, så der sker mindst mulig oplysning af naboarealer.

På baggrund af ovenstående vurderer Albertslund Kommune, at projektet samlet set ikke vil være til væsentlig gene i området, da det ikke vil medføre væsentlige påvirkninger fra støv, støj, vibrationer eller lys.

#### Trafik

Projektet består i nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af nyt boligbyggeri. Det er oplyst, at der i kortere perioder op imod 20 lastbiler dagligt, med et gennemsnit på 10 lastbiler dagligt, i nedrivningsfasen, dog få lastbiler pr. time.

Ved udgravning kan der forekomme op imod 40 lastbiler om dagen, over en kort periode.

Ansøger oplyser i mail af 8. maj 2026, at der ikke vil holde lastbiler på Gl. Landevej i kø hverken ved jordarbejdet, nedrivningsarbejdet eller ved etablering af ny boligbebyggelse. Eventuelle ventende lastbiler vil holde i kø i området på og omkring Malervangen.

Ved opførelse tilkøres grus og fx større betonelementer. Her bliver tale om få lastbiler i perioder hen over byggefasen.

Generelt forventes mellem 20 og 40 håndværkerbiler og personbiler dagligt i løbet af anlægsfasen.

Parkering vil foregå på gaden langs grunden og på grunden (projektområdet). Ansøger er i dialog med Malervangen 5 m.fl. om parkering af håndværkerbiler og privatbiler i anlægsfasen.

Ansøger oplyser, at der ikke er indarbejdet butikker i det konkrete projekt, som lokalplan 5.11 ellers giver mulighed for.

På baggrund af overstående vurderer Albertslund Kommune, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af miljøet som følge af trafikbelastning og trafikafvikling ved projektet.

### Grundvand, spildevand og regnvand

Projektområdet er placeret i et område med drikkevandsinteresser (OD), men ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Projektområder er beliggende i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Der er i projektområdet en nedgravet sløjfet tank. Nabogrunden mod nord er V2-kortlagt. Her er konstateret chlorerede opløsningsmidler i en boring i boring på nabogrunden.

Der er foretaget miljøundersøgelse i projektområdet. Der er ikke påvist jordforurening i to boringer på grunden omkring tanken. Det var ikke muligt i to andre boringer i den nordlige del af projektområdet at udtage vandprøver for analyse af chlorerede opløsningsmidler.

Der vil i anlægsfasen blive udtaget yderligere prøver af grundvandet. Hvis der konstateres betydende indhold af chlorerede opløsningsmidler i grundvandet, foretaget poreluftmålinger, og overskrider disse de vejledende grænseværdier indarbejdes tiltag ved byggeriet, så de kommende beboere ikke udsættes for væsentlig påvirkning.

Projektområdet er separatkloakeret. Spildevand i anlægs- og driftsfasen ledes til rensning på BIOFOS Renseanlæg Avedøre, inden det ledes ud i Køge Bugt. Der sker ingen direkte udledning af spildevand til recipient.

Regnvand ledes til den offentlige regnvandskloak ved Malervangen, og ledes videre til Bækrenden, gennem Kanalen og de våde enge i Kongsholmparken, før det ledes ud i St. Vejle Å, til Vallensbæk Søerne, og slutlig ud i Køge Bugt.

Der skal senest sammen med ansøgning om byggetilladelse indsendes ansøgning om tilslutningstilladelse, hvor beregninger viser, at afløbskoefficienten på 0,5 for regnvand kan overholdes. Beregninger skal udføres i overensstemmelse med kommunens Administrationsgrundlag for regn- og skybrudshåndtering.

Ansøgning om tilslutningstilladelse skal ske efter miljøbeskyttelsesloven, der sætter vilkår til tilslutning af overfladevand til kommunens regnvandsledning, herunder krav til rensning og forsinkelse.

Ved overholdelse af Albertslund Kommunes Spildevandsplan 2016-2025 og Rammer for regnvands- og skybrudshåndtering i Albertslund, samt at meddelelse af en tilladelse med vilkår til tilslutning og udledning vurderes det, at tilslutningen ikke medfører forringelse af tilstanden eller hindrer målopfyldelsen i vandforekomster, som regnvandssystemet udleder til.

Samlet set vurderes projektet ikke vil medføre væsentlige ændringer i udledning af regnvand og spildevand, og at projektet ikke vil forringe tilstanden eller hindre målopfyldelse i de berørte målsatte vandområder og grundvandsforekomster.

### Jordforurening

Grunden er ikke kortlagt som forurenet, hverken på vidensniveau 1 (V1) eller vidensniveau 2 (V2).

Nærmeste V2-kortlagte areal ligger 25 m nord for projektområdet. Kortlægningen er foretaget på baggrund af chlorerede opløsningsmidler. Der vil i projektet blive udtaget prøver af grundvandet i de nordligste boringer på grunden, og hvis der konstateres betydende indhold af her, skal der foretages poreluftmålinger i byggefeltene.

På selve grunden er der en nedgravet sløjfet tank. Tanken opgraves ifm nedrivningsarbejdet, herunder evt. fjernelse af forurenet jord. Resultater af den indledende geotekniske undersøgelse viser, at der ikke er fundet jordforurening i projektområdet.

Samlet set vurderes det, at projektet ikke har en væsentlig indvirkning på jord- og grundvandsforholdene i projektområdet. Det betyder, at projektet ikke medføre spredning af jordforurening eller forurening af grundvandet.

### § 3-beskyttet natur

Den generelle beskyttelse af forskellige naturtyper (§ 3) er et af de væsentligste instrumenter til at beskytte naturområderne, beskytte levestederne for vilde dyr og planter, og dermed bidrage til beskyttelsen af arter og den danske biodiversitet. Naturbeskyttelseslovens § 3 angiver, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper.

Den nærmeste § 3-beskyttede naturtype er en sø ved Poppelhusene ca. 800 m øst for.

Albertslund Kommune vurderer, at projektet ikke vil medføre en påvirkning af beskyttede naturtyper, der ligger langt fra projektområdet. Det vurderes, at projektet ikke vil medføre tilstandsændring af området beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven.

### Bilag IV-arter

Arter omfattet af bilag IV i habitatdirektivet må ikke forsætligt indfanges eller slås ihjel, og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområder.

Der er foretaget en screening ved afsøgning af registrerede flagermusarter i en radius på ca. 3 km. Ifølge arter.dk er der ikke registreret bilag IV-arter projektområdet.

Projektområdet består af en tom kontorbygning samt beplantning med træer rundt om bygningen. Da der kan være åbninger i bygningen, kan der være stedet hvor der kan være flagermus. Det samme er tilfældet med træer, hvor der kan være huller og hulninger.

Der er på den baggrund udført en besigtigelse af projektområdet for potentielle flagermus i træer og bygninger.

Konklusionen er, at bygningens konstruktion, særligt tagudhængets opbygning og manglende adgang til isolerede og beskyttende hulrum vurderes ikke at være egnet som yngle-, raste- eller vinterrasteområde.

Der er udpeget to træer, hvor det ikke kan udelukkes som potentielle levesteder for flagermus. Det vestlige træ ligger ved et læskur til busgæster, og er udpeget i lokalpen 5.11 som bevaringsværdig og fældes ikke.

Det østlige træ ligger på hjørnet af Gl. Landevej og Malervangen, og lokalplanens arealudlæg til portindgang til bebyggelsen nødvendiggør fældning af træet. Det har ikke været muligt visuelt at vurdere træet, da det er bevokset med efeu. Træets stammediameter kun er ca. 40 cm, hvilket generelt vurderes under den størrelse, hvor der typisk kan forekomme større hulheder.

Da der finder mange træer i området, herunder Nordre Kirkegård, Solvangsparken og den nærliggende Vestskov, vurderes det pågældende træ ikke at være afgørende for opretholdelse af eventuelle flagermus-arters økologiske funktionalitet i området.

Det vurderes på den baggrund, at projektområdet kan udvikles, herunder bygninger nedrives og det østligste træ fældes, uden risiko for at ødelægge yngle- og rastesteder for flagermus eller for forsætligt drab eller forstyrrelse af individer.

### Natura 2000-områder

Efter habitatbekendtgørelsens § 6 skal der foretages en vurdering af, om projektet i sig selv, eller i sammenhæng med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt. Hvis projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område.

Viser vurderingen, at projektet vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan der ikke meddeles tilladelse, dispensation eller godkendelse til det ansøgte. Der skal ligeledes foretages en vurdering af det ansøgte projekts eventuelle indvirkning på de beskyttelseskrævende arter, som fremgår af habitatdirektivets bilag 4.

Det nærmeste Natura 2000-område er beliggende ca. 7,4 km nordvest for projektet, nr. 140 Vasby Mose og Sengeløse Mose.

Albertslund Kommune vurderer at projektet ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger på det nærmeste Natura 2000-område eller Natura 2000-område ved Køge Bugt eller udpegningsgrundlagene herfor.

#### Kumulative påvirkninger

Der foregår og planlægges flere bygge- og byudviklingsprojekter i området Hersted som led i realisering af Masterplan Hersted 2045. I relation til projektet

De forhold, der i denne sammenhæng vurderes at kunne give anledning til kumulative påvirkninger, kan i projektet være trafikale forhold, samt støj og støv i anlægsfasen.

Hvis flere større anlægsarbejder sker samtidig, kan det medføre gener som fremkommelighed og kapacitet for trafikken i anlægsfasen. Projektområdet ligger i et industriområde med tung trafik i forvejen.

Støj-, støv- og trafikpåvirkninger vurderes, også i kumulation med øvrige igangværende og planlagte projekter i området, at være af begrænset omfang og midlertidig karakter. Der kan forekomme mindre, kortvarige gener for trafikens fremkommelighed og kapacitet, men disse vurderes ikke at medføre væsentlige kumulative påvirkninger af miljøet.

#### Samlet vurdering

Projektet vil i mindre grad generere støv, luftforurening, lugt, støj og vibrationer i anlægsfasen som følge af de maskiner, der skal bruges til aktiviteter ifm. nedrivning og etablering af boligkarreer.

Anlægsarbejdet udføres inden for almindelig arbejdstid mandag til fredag kl. 7-18 og lørdage kl. 8-15. Det forventes, at byggeprojektet vil efterleve Albertslunds kommunes forskrift for støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsarbejder.

På baggrund af ovenstående vurderer Albertslund Kommune, at projektet samlet set ikke vil være til væsentlig gene i området, da det ikke vil medføre væsentlige påvirkninger fra støv, støj, vibrationer eller lys.

Projektet består i nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af nyt boligbyggeri. Det er oplyst, at der i kortere perioder op imod 20 lastbiler dagligt, med et gennemsnit på 10 lastbiler dagligt, i nedrivningsfasen. Ved udgravning kan der forekomme op imod 40 lastbiler, og perioden er kort.

Generelt forventes mellem 20 og 40 håndværkerbiler og personbiler dagligt i løbet af anlægsfasen.

Albertslund Kommune vurderer, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af miljøet som følge af trafikbelastning og -afvikling ved projektet.

Projektet vurderes ikke at give anledning til påvirkninger af det nærmeste Natura 2000-området ved Sengeløse Mose, som er beliggende ca. 7,4 km nordvest for projektet, eller ved området i Køge Bugt ca. 11,5 km mod syd, hvor afledning af regnvand sker.

Den nærmeste § 3-beskyttede naturtype er en sø ved Poppelhusene ca. 800 m øst for.

Albertslund Kommune vurderer, at projektet ikke vil medføre en påvirkning af beskyttede naturtyper, der ligger langt fra projektområdet.

Det vurderes, at projektområdet kan udvikles, herunder bygninger nedrives og det østligste træ fældes, uden risiko for at ødelægge yngle- og rastesteder for flagermus.

Albertslund Kommunen vurderer, at projektet ikke vil påvirke § 3-beskyttet natur eller Bilag IV-arter.

Det er Albertslund Kommunes samlet vurdering, at det ansøgte projekt ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da det ud fra det oplyste ikke vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

### **Høring af berørte myndigheder**

Inden myndigheden træffer den endelige afgørelse efter § 21, skal berørte myndigheder høres, jf. miljøvurderingslovens § 35.

Udkast til screeningsafgørelsen med tilhørende screeningsnotat har været i høring hos berørte myndigheder i 14 dage fra den 22. april til den 6. maj 2026.

Glostrup Kommune er kommet med bemærkninger om trafik og parkering.

Ansøger oplyser, at der ikke vil holde lastbiler på Gl. Landevej i kø hverken ved jordarbejdet, nedrivningsarbejdet eller ved etablering af den nye boligbebyggelse. Eventuelle ventende lastbiler vil holde i kø i området på og omkring Malervangen.

Ansøger er i dialog med Malervangen 5 m.fl. om parkering af håndværkerbiler og privatbiler. Endeligt er der ikke indarbejdet butikker i det konkrete projekt, som lokalplan 5.11 ellers giver mulighed for.

### **Klagevejledning**

Efter miljøvurderingslovens § 49 kan kommunens afgørelse efter § 21 påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Klageberettigede er enhver med retlige interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen som formål.

Klageperioden er 4 uger fra datoen for offentliggørelsen på kommunens hjemmeside, den 13. maj 2026.

Screeningsafgørelsen og ansøgning om miljøscreening med miljømyndighedens vurdering (screeningsnotat med tilhørende to bilag) kan ses på kommunens hjemmeside [Høringer & afgørelser | Albertslund Kommune](#).

En eventuel klage over afgørelsen skal sendes til Miljø- og Fødevarerklagenævnet senest den 12. juni 2026.

Klage over afgørelsen skal ske via Klageportalen på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Klageportalen kan også findes via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr.

Du kan læse mere om klageregler og gebyrer for indbringelse af en klage på Nævnenes Hus [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Efter miljøvurderingslovens § 54 kan kommunens afgørelse indbringes for domstolene, inden 6 måneder efter, at afgørelsen er endeligt meddelt.

Hvis der er spørgsmål, er I velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Lars Bertholdt  
Miljømedarbejder

Email: [miljo@albertslund.dk](mailto:miljo@albertslund.dk)

Dir. telefon: 43686841

Kopi til: Artelia Group A/S, Buddingevej 272, 28260 Søborg

Att. Karen Tommerup, mail [kato@arteliagroup.dk](mailto:kato@arteliagroup.dk)