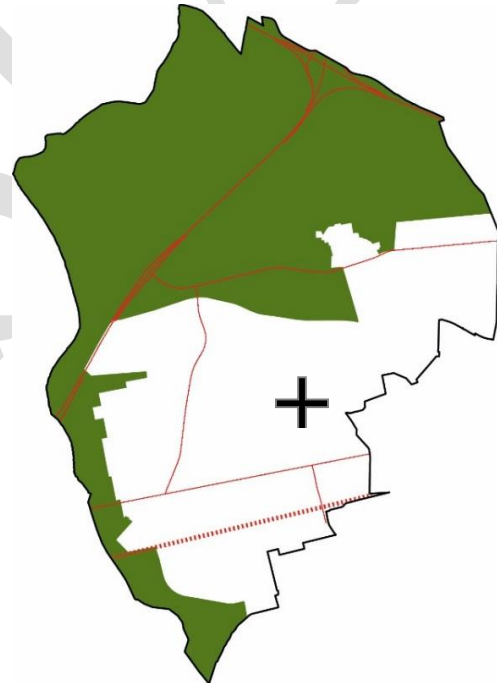


Forslag til Lokalplan 2.12

Coop Byens vestlige bydel



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	4
Offentliggørelse	4
Høring	4
Hvad er en lokalplan	4
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes	4
Redegørelse	5
Baggrund	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens formål	6
Lokalplanens indhold	7
Teknisk forsyning i lokalplanområdet	20
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	21
Tilladelser efter anden lovgivning	22
Lokalplanens forhold til anden planlægning	22
Afgørelse om miljøvurdering	26
Bestemmelser	27
§ 1. Lokalplanens formål	27
§ 2. Område og zonestatus	27
§ 3. Anvendelse	27
§ 4. Udstykning	28
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	29
§ 7. Skiltning	32
§ 8. Veje og stier	33
§ 9. Parkering	33
§ 10. Ubebyggede arealer	34
§ 11. Klimatilpasning og skybrudssikring	35
§ 12. Udebelysning	36
§ 13. Miljøforhold	36
§ 14. Tekniske anlæg, ledningsanlæg og fjernvarme	36
§ 15. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	37
§ 16. Ophævelse af lokalplan	37
§ 17. Midlertidige retsvirkninger	37
§ 18. Vedtagelsespåtegning	38
Bilagsfortegnelse	39
Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning og eksisterende forhold	40
Kortbilag 2: Delområde afgrænsning	41
Kortbilag 5: Principper for vejadgang, veje, stier og parkering	44
Kortbilag 6: Illustrationsplan	45
Bilag 7A: Form og udtryk	46
Bilag 7B – 7D: Facadematerialer og farver	47
Bilag 7E: Vinduer og altaner	50
Bilag 7F: Bygningsdetaljer	51
Bilag 7G: Parkeringshus	52
Bilag 7H: Kvartershus og daginstitution	53
Bilag 8A – 8P: Principper for facadeopstalter	54

Bilag 9: Private opholdsarealer og kantzoner – Referencer og principper	71
Bilag 10: Principper for vejprofiler	72
Bilag 11: Sekundære bygninger	76
Bilag 12: Principielle visualiseringer	77
Bilag 13: Servitutredegørelse	78

FORSLAG

Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 2.12 for Coop byens vestlige bydel, fremlægges til høring i perioden 20. december 2021 til 20. februar 2022. Forslag til lokalplan 2.12 for Coop byens vestlige bydel kan ses på kommunens hjemmeside:

www.albertslund.dk/ihoring

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

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

Høring

I høringsperioden er det muligt at komme med bemærkninger og ændringsforslag til forslaget til lokalplanen. Bemærkninger og ændringsforslag skal sendes til:

byudvikling.erhverv@albertslund.dk

alternativt kan høringssvar sendes med post til

Sekretariat for Byudvikling & Erhverv
Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, som danner rammen om den fremtidige udvikling af et afgrænset område. Lokalplanen fastlægger bl.a. arealanvendelse, bygningers placering og udformning, beplantning, veje og stier. Samtidig giver en lokalplan mulighed for, at borgerne og kommu-

nalbestyrelsen 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, skybrudssikring 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 anlægs- og byggearbejder, samt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan også udarbejdes lokalplaner for at opdatere plangrundlaget for eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklarationer. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Redegørelse

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog i maj 2020 planstrategien ”Mere Albertslund – Verdensmål for en by i balance” med en vision om at tiltrække op mod 10.000 nye borgere til Albertslund. Planstrategien udpeger blandt andet Coop Danmarks arealer som et af de steder, hvor det er muligt at udvikle Albertslund med et blandet og centralt placeret byområde.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra grundejer, der ønsker at udvikle Coop Danmarks område vest for Vallensbæk Torvevej til en levende, varieret og fællesskabsorienteret bydel med boliger, daginstitution og erhverv.

Området udgør Coop Byens vestlige bydel (fase 1), som er den første del af omdannelsen af Coop Danmarks erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde, som beskrevet i *Coop Byen – Vision*.

Området bliver med sin stationsnære placering og grønne karakter en vigtig del af Albertslunds bæredygtige udvikling. Sammenhængen med den omkringliggende by og koblingen til den eksisterende bebyggelse i området er et hovedelement i udviklingen af Coop Byens fase 1.

Lokalplanområdet

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestligste del af Røde Vejmølle Industrikvarter. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Roskildevej. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Vallensbæk Torvevej. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af boligområdet Blokland og mod syd af boligområdet Lækrogen.

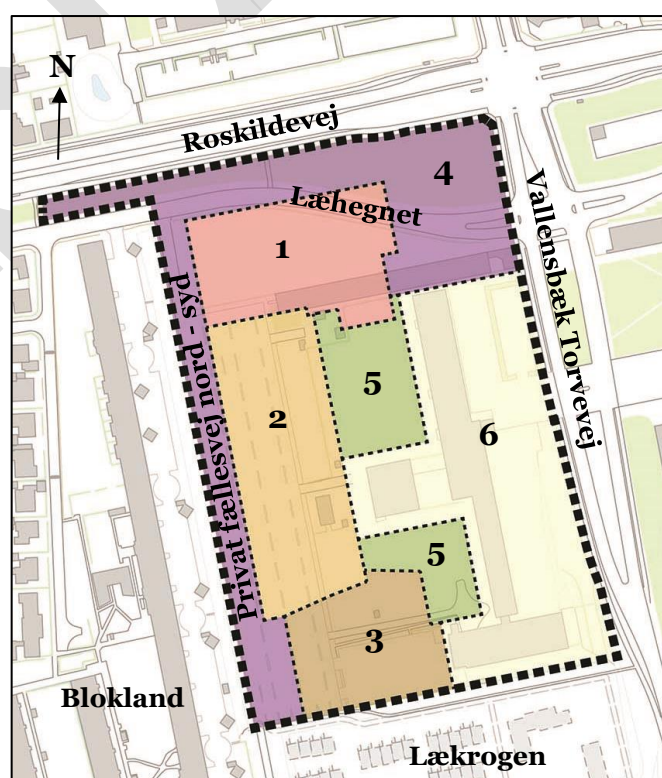
Lokalplanområdet udgøres af matr. nr. 15 ac, 15 ag, 15 ah og 15 æ samt del af vejlitra 7000 ar Herstedvester By, Herstedvester og omfatter et samlet areal på ca. 64.764 m².

Lokalplanområdet er inddelt i seks delområder. Se figur 1 og kortbilag 2.

Delområde 1 og 4 omfatter del af den offentlige vej Læhegnet (vejlitra 7000 ar). Se kortbilag 1.

Lokalplanområdets seks delområder udgør:

- Delområde 1, ca. 7.517 m²
- Delområde 2, ca. 10.254 m²
- Delområde 3, ca. 5.695 m²
- Delområde 4, ca. 16.035 m²
- Delområde 5, ca. 6.102 m²
- Delområde 6, ca. 19.161 m²



Figur 1 – Lokalplanområdets afgrænsning og delområder

Områdets nuværende anvendelse

Området er i dag udlagt til erhvervsområde med kontor- og serviceerhverv. Her ligger Coop Danmarks Servicekontor, der er virksomhedens hovedkontor.

Servicekontoret blev opført som kontordomicil i 1964 og består af en primær nord-syd-gående hovedbygning med to let forskudte længer.

Begge længer er i tre etager, men da den sydligste længe ligger på et faldende terræn, fremstår den nordligste længe som den højeste. Kontordomicilet er i 1968 udvidet med en øst-vestgående kontorbygning i to etager mod syd for enden af hovedbygningen. I den nordligste del ligger en øst-vestvendt længe i én etage. Vest for hovedbygningen ligger en kantinebygning i to etager, der er forbundet til Servicekontoret med en glasgang.

De ubebyggede arealer anvendes til en blanding af parkering, veje og grønt område med parkkarakter samt et træbeplantet bælte i den nordlige del af området ud mod Roskildevej.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet udgør den vestlige del af Coop Danmarks erhvervs- og industriområde. Det store logistikområde er lokaliseret øst for af Vallensbæk Torvevej. Se figur 2.



Figur 2 – Lokalplanområdets omgivelser

Mod syd ligger boligområdet Lækrogen med etageboliger i 2 – 5 etager, der er opført i 2020-21.

Mod vest ligger boligområdet Blokland med etageboliger i op til 4 etager, der er opført i 1970. Ifølge helhedsplanen for Blokland skal området gennemgå en omfattende renowering indenfor de næste år. Den eksisterende etageboligbebyggelse, der vender ud mod lokalplanområdet, skal tilføres mere variation i facaden og ombygges med flere gennembrydninger og nye tagboliger udvalgte steder, hvorved bebyggelsen på disse steder vil blive 5 etager.

Mod Roskildevej ligger et bælte med bevoksning og træer. Mod Blokland afgrænses lokalplanområdet af en jordvold med to rækker træer.

Lokalplanområdet er beliggende under 1 km fra Albertslund Centrum med gode indkøbsmuligheder og et stort udbud af offentlig service og kulturfaciliteter. Lokalplanområdet ligger indenfor det stationsnære kerneområde.

Trafikale forhold

Vejadgang til lokalplanområdet sker i dag fra Læhegnet og fra Vallensbæk Torvevej. Læhegnet er i dag en gennemkørende offentlig vej, der forbinder området med den vestlige del af Albertslund og Glostrup i øst. I den vestlige del af lokalplanområdet løber den private fællesvej nord - syd. Vallensbæk Torvevej, der giver adgang til Roskildevej, forbinder lokalplanområdet med motorvejen i syd.

Tæt på lokalplanområdets sydlige del løber Banestien, der kobler området sammen med Albertslund Station og sikrer forbindelse til området for gående og cyklende.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at området kan udvikles til et område med blandede byfunktioner.

Formålet med lokalplanen er at skabe plangrundlag for, at der kan opføres op mod 400 boliger i form af etageboliger og rækkehuse, enkelte erhvervsvirksomheder i form af kontor- og serviceerhverv mod Roskildevej, og at der kan opføres et parkeringshus.

Derudover skal lokalplanen skabe plangrundlag for, at der kan opføres et Kvartershus med fællesfaciliteter, boliger, offentlige funktioner i form af daginstitution, liberale erhverv i form af kontor- og serviceerhverv og publikumsorienteret serviceerhverv i form af en café.

Det er desuden lokalplanens formål indenfor delområde 1 – 5 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og arkitektur samt fastlægge områdets vej- og stiforbindelser.

Lokalplanen skal ligeledes sikre, at området skybruds-sikres, og at der anlægges udendørs opholds- og legearealer til områdets beboere.

Endelig har lokalplanen til formål at fastlægge de overordnede rammer for en fremtidig udbygning af Coop Danmarks Servicekontor i delområde 6 samt give mulighed for at nedrive Servicekontorets nordlige længe som forudsætning for opførslen af Kvartershuset og parkeringshuset i delområde 1 og 4.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Med lokalplanen skabes der mulighed for at udlægge området til blandede byfunktioner såsom boliger, daginstitution, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv samt et større grønt område kaldet *Byparken*, som bliver bydelens rekreative og fælles omdrejningspunkt.

Der planlægges for opførelse af ca. 400 boliger i en sammensat bebyggelse med varierende boligstørrelser. De varierende boligstørrelser er med til at skabe diversitet i bebyggelsen og gøre området attraktivt for flere generationer.

Lokalplanen opdeler området i seks delområder, hvoraf lokalplanen fastlægger detailregulerende bestemmelser for delområderne 1 - 5. Se figur 3.

Albertslund Kommune forventer, at udviklingen af lokalplanområdet sker over en årrække. Lokalplanen fastsætter byggeretsgivende bestemmelser for delområderne 1 - 5.

Ny bebyggelse indenfor lokalplanens delområde 6 forudsætter, at der udarbejdes en separat byggeretsgivende lokalplan på baggrund af et konkret projekt.

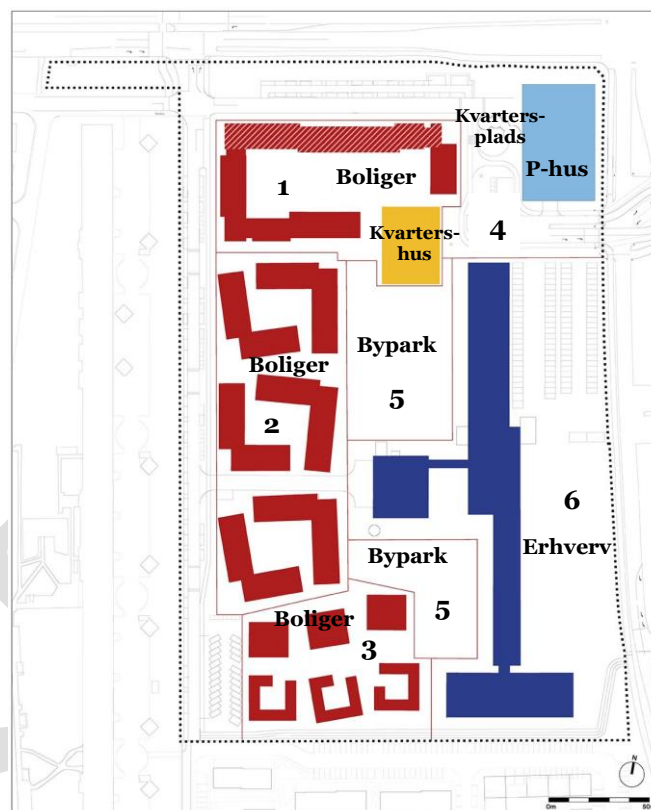
Anvendelse - Delområde 1

Med lokalplanen skabes der mulighed for i delområde 1 at opføre en bebyggelse med etageboliger kaldet *Trappehusene* og et fælleshus kaldet *Kvartershuset*.

I Trappehusene planlægges der for boliger samt en blanding af boliger og liberale erhverv i form af kontor- og

serviceerhverv i længen ud mod Roskildevej. Se figur 3 og kortbilag 4.

Trappehusene er en karrébebyggelse i 4 - 6 etager med op til 155 boliger, der varierer i størrelsen fra 50 - 120



Figur 3 - Lokalplanområdet - Anvendelser (se også kortbilag 4)

m². Karrébebyggelsen er bygget op omkring et stort åbent gårdrum, der fungerer som fællesareal for Trappehusenes beboere. Gårdrummet indrettes med mindre rekreative opholdsrum og inventar, der understøtter leg og fællesaktiviteter. For at skabe private opholdsarealer til de enkelte boliger, etableres der mindre haver og terrasser i tilknytning til bebyggelsens stueetager samt altaner til de øvrige etager. I det sydøstlige hjørne åbner karréen sig mod Byparken og Kvartershuset.

Kvartershuset er et multifunktionelt samlingssted primært for områdets beboere, men også for Albertslunds borgere. Kvartershuset kan blandt andet huse en daginstitution, fællesfaciliteter og lokaler for områdets beboere og Albertslunds foreningsliv, en fællessal, fælleskøkken og værksteder samt rum til eksempelvis byttebiks, afhentning af måltidskasser, leverede varer og pakkepost.

I Kvartershuset planlægges der for offentlige formål i form af daginstitution, publikumsorienteret serviceerhverv i form af café, kontor- og serviceerhverv samt op

til 25 studie- og gæsteboliger med en størrelse på 20 – 30 m². Se figur 3 og kortbilag 4.

Anvendelse – Delområde 2

Med lokalplanen skabes der mulighed for i delområde 2 at opføre tre bebyggelser med etageboliger og rækkehuse kaldet *Klyngehusene*. I Klyngehusene planlægges der for boligformål. Se figur 3 og kortbilag 4.

Klyngehusene består af tre sammensatte klyngebebyggelser i 2 – 4 etager med op til 170 boliger, der varierer i størrelsen fra 55 – 120 m². Hver klynge består af en åben karré med to vinkelbygninger placeret omkring et fælles indre gårdrum. Mellem klyngerne ligger bilfri stræder, der indrettes, så de fungerer som supplerende opholdsarealer for bebyggelsen.

Anvendelse – Delområde 3

Med lokalplanen skabes der mulighed for i delområde 3 at opføre seks bebyggelser med etageboliger og rækkehuse kaldet *Havefællesskabet*. I Havefællesskabet planlægges der for boligformål. Se figur 3 og kortbilag 4.

Havefællesskabet består af op til 50 boliger. Boligerne er organiseret i seks mindre fællesskabsorienterede karréer, der varierer i størrelsen fra 65 – 165 m². Bygningshøjderne varierer fra 1 - 3 etager.

Boligerne i hver af de seks karréer er organiseret omkring et fælles gård- og adgangsrum, der fungerer som mødested for husets beboere. Indgange til de seks karréers fælles gård- og adgangsrum er orienteret mod en central fælleshave med et indre stiforløb, der binder de seks karréer sammen. Fælleshaven og stierne fungerer som et samlende grønt fællesareal for Havefællesskabets beboere.

I den sydlige del af delområde 3 etableres en dobbelttrættet cykel- og gangsti, der forbinder området med Vallensbæk Torvevej. Se kortbilag 5.

Anvendelse – Delområde 4

For delområde 4 planlægges der for anlæg til parkering, boligveje og et mindre areal til *Kvarterspladsen*. Se figur 3 og kortbilag 4 og 6.

I den nord-østlige del af delområde 4 gives der mulighed for at opføre et parkeringshus i op til 6 1/2 etagedæk med en maksimal højde på 25 meter, hvor der i dette parkeringshus kan være op til 500 parkeringspladser. Vejadgang til parkeringshuset sker via Læhegnet mod vest og via Vallensbæk Torvevej mod syd.

Kvarterspladsen er en primært befæstet plads med områder til beplantning og mulighed for blandede aktiviteter. På den sydlige del af pladsen etableres parkerings- og afsætningsarealer til Kvartershuset, herunder daginstitutionen.

Anvendelse – Delområde 5

Indenfor delområde 5 planlægges der for en bypark, der binder de tre boligbebyggelser og Kvartershuset sammen med Coops Servicekontor. Se figur 3 samt kortbilag 4 og 6.

Byparken er en central del af områdets grønne struktur og fungerer på én gang som fælles friareal og park for områdets beboere samt som anlæg til regnvandshåndtering. Byparken giver mulighed for mange forskellige typer af ophold, aktiviteter og møder mellem områdets brugere.

Gennem Byparken etableres en gennemgående stiforbindelse, *Parkstien*, der fungerer som hovedfærdselsåre for gående gennem området. Parkstien knyttes op på de tværgående lokalstæder og til den sydlige gang- og cykelssti, hvor en fremtidig tilslutning til Banestien sikrer forbindelse til Albertslund Station.

I den nordlige del af Byparken etableres der udeopholdsareal og en legeplads til daginstitutionen i tilknytning til Kvartershuset. Legepladsen benyttes i dagtimerne af Kvartershusets daginstitution og kan i døgnets resterende timer være offentligt tilgængelig. Daginstitutionen vil endvidere kunne benytte Byparkens øvrige legepladser i dagtimerne.

I den centrale del af Byparken etableres der er et fælles område til madfællesskaber med mulighed for at opføre et væksthus og køkkenhaver til brug for områdets beboere og et område med plads til grill, bålsted og andre rekreative aktiviteter. I den sydlige del af Byparken kan der desuden etableres en legeplads, som daginstitutionen kan benytte til udflugter i dagtimerne.

Anvendelse – Delområde 6

Anvendelsen for delområde 6 bibeholdes som erhverv i form af Coop Danmarks servicekontor. I delområde 6 etableres den del af den dobbelttrættede cykel- og gangsti, der fra delområde 4 forbinder lokalplanområdet med Vallensbæk Torvevej. Se kortbilag 5.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

Coop Byens vestlige bydel er struktureret i en nord-sydgående bebyggelse, der ligger parallelt med Coops Servicekontor. Bebyggelsen varierer i højden ned gennem området med seks etager mod nord til én etage i syd. Se figur 4 og bilag 7A.

Coop Byens vestlige bydel skal være en attraktiv og tæt bebygget bydel i en menneskelig skala med stor variation. De tre boligbebyggelser Trappehusene, Klynghusene og Havefællesskabet udgør kernen i bydelen, hvor parkeringshuset markerer indgangen til området, og Kvartershuset står som den nye bydels fælleshus, som også bliver tilgængeligt for Albertslunds øvrige borgere. Se bilag 12.

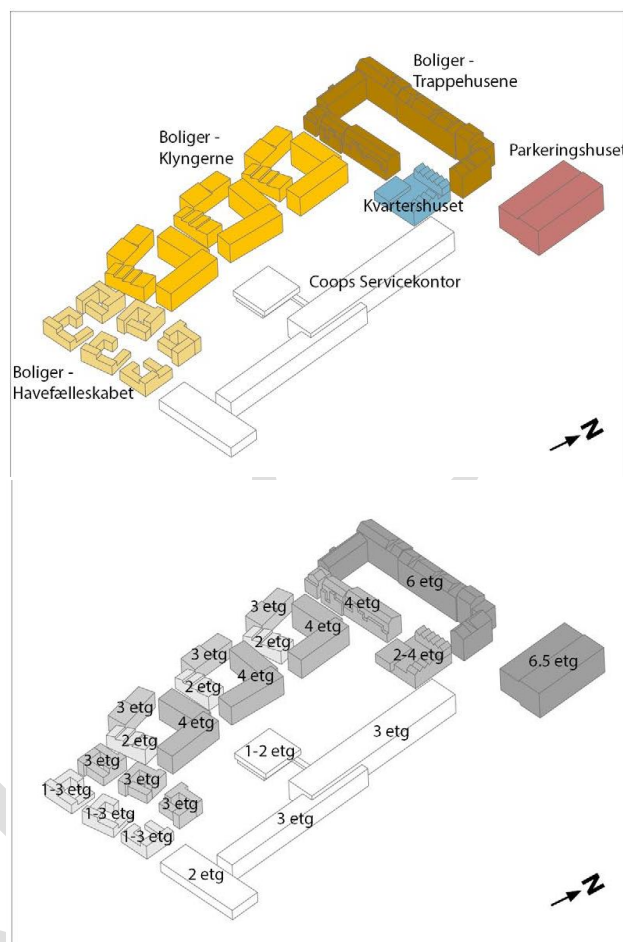
De tre boligbebyggelser skal rumme en stor variation i boligstørrelser og boligtyper, der skal sikre, at det er attraktivt for både enlige, par, børnefamilier og på tværs af generationer og alder at bosætte sig i bydelen.

Bydelen opføres med respekt for det nuværende åbne parkrum og Coop Danmarks Servicekontor, der siden Kommuneplan 2009 – 2021 har været udpeget som bevaringsværdigt. Trappehusene, Klynghusene og Havefællesskabet ligger ud til Byparken, der med sin åbne karakter gør det muligt at opleve Servicekontorets funktionalistiske arkitektur.

Bebyggelsernes formsprog er inspireret af Servicekontorets materialitet, taktfaste facade og visuelle inddeling i en top og base. Disse principper går igen i den nye bydel, hvor de sættes sammen på nye måder og i en mere fri fortolkning til en sammenhængende bebyggelse med et eget og varieret udtryk de enkelte bebyggelser imellem. Målet er en arkitektur, der gør bydelen imødekommende og behagelig at færdes i.

Tilgangen til bydelens arkitektur:

- Understrege det arkitektoniske slægtskab med Servicekontoret ved at arbejde med signaturer, rytme og en tydelig base og top
- Nedbringe skalaen ved bevidst variation gennem materialevalg og forskellighed, der står i kontrast til det eksisterende industriområdes store skala og ensartethed. Store bygningsvolumener brydes ned i skala med forsætninger i facade og tag, materialeskift og varierede tagformer.



Figur 4 – Bebyggelsens form og udtryk (se også bilag 7A).

- Skabe lokal egenart og identitet i området ved hjælp af farver, materialer og designgreb, der skaber visuel og arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden - Delområde 1

Der udlægges to principielle byggefeltet 1A og 1B, som bebyggelsen Trappehusene og Kvartershuset skal opføres indenfor. Undtaget er sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning, drivhuse og lignende. Se kortbilag 3 og bilag 8A - 8H.

Trappehusene - Figur og udtryk

Trappehusene er en boligkarré på 4 - 6 etager organiseret omkring et større fælles gårdrum, der åbner sig mod Kvartershuset. Den maksimale højde for bebyggelsen er 25 meter.

Bebyggelsen skal fremstå med en visuel opdeling mellem base og top. Dette kan ske ved hjælp af variation i materialer, farver, vinduesåbninger, tilbagetrækninger og fremspring. For at nedbryde oplevelsen af boligkarréens

skala tilføres variation i facader og tagfod. Facaden møder tagfoden i forskellige højder og former for at give dybde og reliefvirkning. I den nære skala fremstår bebyggelsen med portmotiver og bygningsdetaljer.

Tage udføres som asymmetriske saddeltage med referencer til Coops industrielle arkitektur.

Trappehusene - Materialer

Trappehusenes base fremstår i tegl eller ophængt tegl i lysgule farver kombineret med en top, der fremstår i metalplade i en mørkegrøn farve. Se bilag 7B.

Bygningsdetaljer udføres ved døråbninger som sidepartier i glas, på facader som relief i lysgult murværk eller som vægpanel udført i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig. Espalierer, skærme og trælameller ved terrasser udføres ligeledes i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig. Endvidere udføres blændpartier og plantekasser i mørkegrøn metalplade tilsvarende byggeriets øvrige mørkegrønne farve. Se bilag 7F.

Vinduer og døre udføres med rammer i træ eller aluminium eller som en kombination af begge. Altaner udføres som påhængte eller indeliggende med lodrette balustre i stål eller med delvist lukket værn i metalplade. Vinduer, døre og balustre kan udføres i sorte, grå, lysbrune eller mørkegrønne farver. Se bilag 7E.

Kvartershuset - Figur og udtryk

Kvartershuset ligger i tæt tilknytning til Trappehusene, men er en selvstændig bygning med et eget udtryk. Bygningen opføres i 3-4 etager. Den maksimale højde for byggeriet er 18 meter.



Figur 5 – Skitse af Kvartershuset mod syd og Byparken, Arkitema

Kvartershuset rummer forskellige anvendelser, der skal afspejle sig i bygningens arkitektur og give den et sam-

menst udtryk. Dele af facaden har træk fra Servicekontorets stramme arkitektur i en mere fri og opblødt form, mens tagfladerne er inspireret af de karakteristiske shedtage på Coops lagerhaller på den østlige side af Valensbæk Torvevej.

Bebyggelsen skal fremstå med en visuel opdeling mellem base og top. Dette kan ske ved hjælp af variation i materialer, farver, vinduesåbninger, tilbagetrækninger og fremspring i facaden. Bygningens tage udføres delvist som fladt tag (husets midterste del) og som asymmetriske saddeltage eller shedtage på bygningens top. Se figur 5.

Kvartershuset skal opleves som et åbent og imødekomende samlingspunkt for Coop Byens vestlige bydel. Kvartershuset opføres med delvist visuelt åbne facader, der sikrer, at brugerne af Kvartershuset kan fornemme hverdagslivet udenfor og giver huset en tæt tilknytning til Kvarterspladsen og Byparken. Se figur 5.

Kvartershuset - Materialer

Kvartershusets facader opføres i en kombination af materialer, der illustrerer og understøtter husets forskellige funktioner og giver det en egen identitet. Materialer og udtryk viser et slægtskab med bydelens øvrige bebyggelsers arkitektur, materialitet og farver.

Basen, der primært udgøres af daginstitutionen, skal fremstå varm og imødekomende at færdes og opholde sig ved og udføres i enten teglsten, ophængt tegl eller skifer i varme mørkebrune eller sortbrune nuancer.

Den midterste del, der primært huser beboernes fællesfaciliteter, skal fremstå let, transparent og skærmende for solen. Den midterste del af facaden udføres som glasfacade kombineret med lodrette lameller i træ, metal eller tegl. Lodrette trælameller udføres, så træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig - dog med naturlig grålig patinering over tid. Lameller i stål udføres med overfladebehandling som galvaniseret eller malet overflade i lysgrå, grå eller grågrøn nuance. Lameller i tegl kan fremstå med jordfarver i grå eller grårødlige nuancer.

Toppen udgøres af små boliger, hvor tagflader beklædes med metal i grålige nuancer eller naturligt gråimprægneret træ i grålige eller træfarvet gyldenbrune nuancer. Se bilag 7H.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden - Delområde 2

Der udlægges seks principielle byggefelter 2A – 2F i tre halvåbne klynger, som bebyggelsen Klyngehusene skal opføres indenfor. Undtaget er sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning, drivhuse og lignende. Se kortbilag 3 og bilag 8I – 8N.

Figur og udtryk

Bygningerne inden for byggefelt 2A, 2C og 2E opføres i 3 – 4 etager, med en maksimal højde på 15,5 meter. Bygningerne indenfor byggefelt 2B, 2D og 2F opføres i 2 etager med en maksimal højde på 11 meter.

Klyngehusenes østlige facader vender mod Byparken og Coops Servicekontor. Klyngehusene omsætter Servicekontorets arkitektur og facaderytme på en enkel og varieret måde. Bebyggelsen skal fremstå med en visuel opdeling mellem base og top. Det kan ske med en variation i materialer, farver, vinduesåbninger, tilbagetrækninger og fremspring i facaderne.

De tre klynger fremstår med identisk arkitektur, hvor hver klynge fremstår med en egen identitet med forskellige farve- og materialevalg.

De enkelte klynger er let roteret i forhold til hinanden, så der skabes varierede og attraktive stræder og gårdrum. Desuden sikrer rotationen gode dagslysforhold, og at vinden brydes, hvilket tilsammen giver gode mikroklimatiske forhold i stræderne mellem de enkelte klynger. Se afsnit om *Mikroklima*.

Tage udføres mod øst og nord som flade tage og mod syd og vest som shedtage eller tage med ensidig taghældning.

Materialer

Klyngen mod nord udføres med en base i lysegrå tegl eller ophængt tegl og en top, der fremstår i metalplade i en mørkegrøn farve. Bygninger i to etager udføres udelukkende med facade i metalplade i en mørkegrøn farve samt med træbeklædning i nicher ved indeliggende altaner, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er fremtrædende. Materialevalget sikrer arkitektonisk samspil med nabobebyggelsen Trappehusenes lysgule teglbase og grønne top. Se bilag 7C.

Klyngen i midten udføres med en base i lysgule tegl eller ophængt tegl og en top, der fremstår i metalplade i en lysbrun farve. Bygninger i to etager udføres udelukkende

med facade i metalplade i lysbrun farve samt med træbeklædning i nicher ved indeliggende altaner, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er fremtrædende. Se bilag 7C.

Klyngen mod syd udføres med en base i brune tegl eller ophængt tegl og en top, der fremstår i metalplade i en brunrød farve. Bygninger i to etager udføres udelukkende med facade i metalplade i en brunrød farve samt træbeklædning i nicher ved indeliggende altaner, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er fremtrædende. Materialevalget sikrer arkitektonisk samspil med nabobebyggelsen Havefællesskabets varme grårøde facade. Se bilag 7C.

Bygningsdetaljer for den nordlige klynge udføres ved døråbninger som sidepartier i glas, på facader som relief i lys gråt murværk eller som vægpanel udført i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve fremstår. Espalier, skærm og trælammeller ved terrasser udføres ligeledes i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig. Endvidere udføres blændpartier eller plantekasser i metalplade matchende byggeriets øvrige mørkegrønne farve. Se bilag 7E.

Bygningsdetaljer for den midterste klynge udføres ved døråbninger som sidepartier i glas, på facader som relief i lys gult murværk eller som vægpanel udført i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve fremstår. Espalier, skærm og trælammeller ved terrasser udføres ligeledes i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig. Endvidere udføres blændpartier eller plantekasser i metalplade matchende byggeriets øvrige lys brune farve. Se bilag 7E.

Bygningsdetaljer for den sydlige klynge udføres ved døråbninger som sidepartier i glas, på facader som relief i brunt murværk eller som vægpanel udført i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve fremstår. Espalier, skærm og trælammeller ved terrasser udføres ligeledes i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig. Endvidere udføres blændpartier eller plantekasser i metalplade matchende byggeriets øvrige brunrøde farve. Se bilag 7E.

Vinduer og døre udføres med rammer i træ eller aluminium eller som en kombination af begge. Altaner udføres som påhængte eller indeliggende med lodrette balustre i stål eller med delvist lukket skærm i metalplade. Vinduer, døre og balustre udføres i sorte, grå, lysbrune, brunrøde eller grønne farver, så disse matcher de enkelte klyngebyggeriers tegl- og metalpladefarver. Se bilag 7E.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden - Delområde 3

Der udlægges seks principielle byggefelter 3A – 3F til seks karréer med boliger, som bebyggelsen Havefællesskabet skal opføres indenfor. Undtaget er sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning, drivhuse og lignende. Se kortbilag 3 og bilag 8O – 8P.

Figur og udtryk

Karréerne indenfor byggefelt 3A – 3C opføres i 2 – 3 etager med en maksimal højde på 13 meter.

Karréerne indenfor byggefelt 3D – 3F opføres i 1 – 3 etager med en maksimal højde på 13 meter.

Alle boliger har adgang til egen have eller altan.

De seks karréer udgør en fællesskabende bebyggelse, der er organiseret omkring en fælles grønning og et slynget stiforløb. Hver karré har et indre fælles gård- og adgangsrum, hvorfra der gives adgang til de enkelte boliger. Karréerne har ensidig taghældning ind mod det centrale gård- og adgangsrum.

Der skabes variation i bebyggelsen med forskellige bygningshøjder og tagflader, der møder facaderne i forskellig højde og med nicher, udkragninger og skodder. De enkelte karréer er let roteret i forhold til hinanden, så der skabes et varieret og attraktivt stræde mod Klyngehuse og varierede interne stier i Havefællesskabet. Desuden sikrer rotationen gode dagslysforhold, og at vinden brydes, hvilket tilsammen giver gode mikroklimatiske forhold. Se afsnit om *Mikroklima*.

Materialer

Havefællesskabets karréer har mod gårdene en base, der fremstår i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig eller i tegl eller ophængte tegl i mørke grå- eller brunrøde farver kombineret med en top, der fremstår i metalplade i en lysgrå farve. Se bilag 7D.

Havefællesskabets facader fremstår på ydersiden af karréerne primært med facader i tegl eller ophængt tegl i mørke grå- eller brunrøde farver. Udvalgte facadehjørner udføres som træbeklædning i gråpatineret farve. Se bilag 7D.

Bygningsdetaljer som udhæng, espalierer, trælammeler eller vægpanel kan fremstå i gråpatineret træ med synlig træstruktur. Endvidere udføres blændpartier, skodder, plantekasser i metalplade i sorte, i grå, brunrøde, grønne

eller lysbrune farver. Døråbninger kan udføres med sideparti glas. Se bilag 7F.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden - Delområde 4

Der udlægges ét principielt byggefelt 4A, som parkeringshuset skal opføres indenfor. Se kortbilag 3 og bilag 8B. Den maksimale bygningshøjde er 25 meter. Der kan anlægges op til 500 parkeringspladser.

Figur og udtryk

Parkeringshuset markerer sammen med Coops Servicekontor indgangen til Coop Byens vestlige bydel, og facadeudtrykket er i sin figur og udtryk inspireret af Coopgrundens industrielle bygningsarkitektur og grønne omgivelser.



Figur 6 - Skitse af parkeringshusets vestlige facade mod Kvarterspladsen, Henning Larsen Architects

For at sikre at parkeringshuset fremstår harmonisk og indpasset i omgivelserne, gives bygningen et overordnede grønt udtryk og facaderne varieres i relation til de byrum bygningen møder. De gennemgående grønne facader indskrifter parkeringshuset i Roskildevejs og Coop Byens grønne randzone, og giver parkeringshuset en grøn og markant profil, der både vil kunne opleves på afstand som landmark/vartegn og samtidig en grøn profil, der vil opleves imødekommende tættere på fra boliger og byrum.

Parkeringshusets underlægger sig den karaktergivende træække på Sydsiden af Roskildevej og følger herved strategien: ”*Vision for Roskildevej – med anbefalinger*

til realisering” og dennes anbefalinger til at bevare beplantningsbæltet mellem Albertslundvej og Vallensbæk Torvevej og fastholde Roskildevejs grønne profil det pågældende sted. De grønne facader skabes primært ved brug af robuste og hjemmehørende klatreplanter som eksempelvis stedsegrøn kaprifolie og vedbend.

Parkeringshusets facader bearbejdes herudover med fokus på detaljering i stueetagen, så denne vil give bygningen en menneskelig skala i øjenhøjde og gøre huset rart at færdes langs eller på udvalgte steder opholde sig opad. Derfor gives parkeringshuset som resten af bydelen et udtryk, der er bestemt af en top og en base, som er bundet sammen af lodrette facadelinjer.

Basen vil fremstå med korte og varierende facadetakter i overvejende sanselige materialer, der giver bygningen en tyngde og en imødekommende karakter i gadeniveau.

Parkeringshusets top vil opleves på større afstand og gives derfor en større skala, større lethed og en mere gennemgående brug af transparente materialer som perforerede metalplade-facader, net eller wire kombineret med grønne klatrevækster. Se figur 6 og bilag 7G.

Materialer

Facadens horisontale og vertikale hovedstruktur udføres i stål med overflade som galvaniseret eller malet i farverne lysgrå, grå eller grågrøn.

Basen skal fremstå med materialer som stål, træ og/eller skifer. Toppen udføres i materialer som strækmetal eller perforerede plader i stål eller aluminium, wire eller metalnet med varierende transparens og med overflade som galvaniseret eller malet i farverne lysgrå, grå eller grågrøn. Genbrugsmaterialer kan anvendes.

Byrumsinventar og siddepladser udført i beton og træ kan tilføjes i nicher og langs basen. Se bilag 7G. Parkeringshusets tag kan udføres som en pergola eller åben konstruktion, hvor der kan tilføjes solceller eller beplantning. Konstruktion udføres i stål med overflade som galvaniseret eller malet i farverne lysgrå, grå eller grågrøn. Se figur 6 og biag 7G.

De grønne facader skabes primært ved brug af robuste og hjemmehørende klatreplanter eksempelvis stedsegrøn kaprifolie og vedbend. Begrønning af facade sker fra terræn eller ved plantekasser monteret på facaden eller tag.

Træer mod Roskildevej bibeholdes i det omfang, det er muligt. Ny træække plantes, såfremt eksisterende træer ikke kan bibeholdes.

Placering, udformning og ydre fremtræden - Delområde 6

Coop Danmarks eksisterende bebyggelse indenfor delområde 6 er det arkitektoniske omdrejningspunkt for området. Coop Danmarks område som helhed repræsenterer en vigtig periode i dansk industrihistorie.

Lokalplanen indeholder ikke byggeretsgivende bestemmelser for delområde 6. Ny bebyggelse indenfor delområde 6 forudsætter, at der udarbejdes en særskilt lokalplan, der optager nærmere bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og arkitektoniske udtryk.

Dog muliggør Lokalplan 2.12 en arealudvidelse af Servicekontoret på ca. 10.700 m² til et samlet etageareal på ca. 27.700 m².

Da Coop Danmarks Servicekontor er udpeget som bevaringsværdigt i kommuneplanen, skal der ved ny bebyggelse indenfor delområde 6 tages særligt hensyn til Servicekontorets arkitektur og relation til omgivelserne. Servicekontoret indgår i SAVE-registreringen af Coop Danmarks samlede område. Der er i *Coop Byen – Designguide* peget på en række designprincipper for udformningen af ny bebyggelse i relation til Servicekontoret.

Alle delområder - Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse har som udgangspunkt et ensartet udtryk på tværs af lokalplanområdets tre bebyggelser med halvtransparent beklædning af for eksempel trælameller eller lignende. Se bilag 11.

I Byparken indenfor delområde 5 umiddelbart syd for Kvartershuset disponeres der til madfællesskab, et væksthuse og lignende sekundære bygninger til ophold og dyrkning af grøntsager. Se kortbilag 6.

Som led i den samlede indsats for at håndtere regnvand indenfor lokalplanområdet bliver sekundære bygninger opført med beplantede tage med en høj andel af blomstrende planter.

Mikroklima, dagslys og DGNB

Mikroklima – Vind og temperatur

Når der bygges nyt i et område, ændres de mikroklimatiske forhold. Der er derfor foretaget studier af den fremtidige bydels indretning for at sikre optimale forhold i

bydelens underum. Studiet viser, at bydelen har gode og varierede forhold, der både skaber læ med områder til ophold hele året og steder med mere skygge og vind.

Bygningerne bryder vinden og skaber gode forudsætninger for leg og ophold i de større underum, hvor der også er sol store dele af dagen med steder, der er velegnede til stillesiddende ophold. Områder med lidt mere vind og skygge er gode steder til mere aktive funktioner som legepladser og steder med mulighed for fysisk aktivitet. I bebyggelsernes gårdrum og fælles underum er der også gode forhold for ophold i hjørner med mindre vind og mere sol.

Dagslys

For at skabe et større sammenhængende fælles grønt område, ligger det bebyggede areal som en samlet og relativt tæt bebyggelse ud mod Byparken. Bebyggelsens tæthed og forhold som påsatte altaner, altanstørrelser, udvendige trapper og boligens placering på etagerne har en betydning for dagslysforholdene i de enkelte boliger. Studier af dagslysforholdene i de tre boligbebyggelser viser, at bygningsreglementets krav kan overholdes.

DGNB guldcertificering

Som led i realiseringen af isionen for Coop Byen, er der formuleret fem centrale værdier: *Fællesskab, Mangfoldighed, Sundhed, Bæredygtighed og Coop-identiteten*. I fremtidens Coop Byen er værdierne grundlaget for en helhedsorienteret byudvikling, hvor bæredygtighed og høj bykvalitet for både beboere og besøgende er i centrum. For at sikre forankringen af de fem værdier, arbejdes der med en bred tilgang til bæredygtighed i realiseringen af Coop Byens vestlige bydel. Derfor er målsætningen, at lokalplanområdet opnår en DGNB-guldcertificering på byniveau.

Veje, stier og parkering

Veje og stier

Læhegnet omlægges og lukkes for gennemkørsel. Læhegnet fungerer fremover som en intern boligvej fra vest til boligbebyggelserne og parkeringshuset. Som vist i princippet på kortbilag 5, vejforløb A. Den tilbageværende del af Læhegnet fungerer som en intern boligvej fra øst til parkeringshuset og Kvarterhuset. Som vist i princippet på kortbilag 5, vejforløb H.

Derudover omlægges Læhegnet, og offentlig vej tilsluttes Roskildevej med et nyt signalreguleret kryds. Som vist i princippet på kortbilag 5, vejforløb I og kryds 1.

Ved Vallensbæk Torvevej forskydes den vestlige del af



Figur 7 – Visualisering af Strædet i Klyngehusene (se også bilag 12)

det nuværende signalregulerede kryds til en placering lidt længere mod syd, så det vil komme til at fungere som et forskudt kryds. Som vist i princippet på kortbilag 5, kryds 3. Fra krydset anlægges enkelttrettet cykelsti i hver side af Læhegnet, der fører ind til Kvarterhuset og over Kvarterpladsen, hvor den slutter. Som vist i princippet på bilag 10, snit B.

Den private fællesvej nord – syd, som vist i princippet på kortbilag 5, vejforløb B, tilsluttes nyt signalreguleret kryds, der fordeler trafikken til henholdsvis krydset på Roskildevej, parkeringshuset, lokalplanområdets boligbebyggelser og til Lækrogen syd for lokalplanområdet. Som vist i princippet på kortbilag 5, kryds 2.

Langs den private fællesvej nord – syd, udlægges areal til enkelttrettet cykelsti i hver side frem til nyt signalanlæg på Læhegnet i den nordlige del af lokalplanområdet. Som vist i princippet på bilag 10, snit D.

Fra den private fællesvej nord – syd anlægges en lukket stikvej til Servicekontorets kantine til brug for renovation og levering af varer. Som vist i princippet på kortbilag 5, vejforløb C.

I den sydlige del af lokalplanområdet etableres der en dobbelttrettet cykel- og gangsti i øst-vestgående retning, der forbinder Læhegnet med Vallensbæk Torvevej. Som vist i princippet på kortbilag 5, stiforløb F. En fremtidig

tilslutning til Banestien sikrer forbindelse til Albertslund Station.

Parkstien

Fra nord til syd gennem Byparken anlægges Parkstien, som det centrale og gennemgående stiforløb, der kobler bydelen sammen med den omkringliggende by. Som vist i princippet på kortbilag 5, stiforløb G.

Parkstien er for gående og med mulighed for mange forskellige typer ophold, leg og aktiviteter. Langs Parkstiens slyngede stiforløb muliggøres etableringen af nyttehave-fællesskab med plantekasser og væksthuse, legeplads og skærmede ophold til grillpladser og lignende.

Stræderne

Mellem de enkelte bebyggelser etableres stræder for gående, der fungerer som forbindelser på tværs til og fra Byparken. Som vist i princippet på kortbilag 5, stiforløb D.

Stræderne fungerer som det primære adgangsareal til boligerne i Klyngehusene og har derfor også en funktion som uformelt møde- og opholdssted for områdets beboere. Stræderne udformes som grønne byrum, hvor buske, lave træer, græsser og urter danner overgang mellem boligernes private terrasser og strædernes offentlige sfære. Beplantning sikrer også mod indkigsgener i boligerne. Se figur 7.

Mellem de to sydligste bebyggelser i Klyngehusene løber en asfalteret vej, der sikrer muligheden for varelevering og renovationsvogne til Coop Danmarks kantine, der er lokaliseret midt i Byparken. Som vist i princippet på kortbilag 5.

Bilparkering

Parkeringsnormen for biler er ifølge forslag til Kommuneplan 2022 - 2034 minimum 1,5 pr. bolig ved etagebebyggelse, 2 pr. bolig ved tæt-lav (etableres fælles parkering indenfor boligområdet ændres normen til 1,5 pr. bolig) og 0,25 pr. studiebolig. Parkeringsnormen er 1,0 pr. 50 m² daginstitution, kontor og liberalt erhverv. For café er parkeringsnormen 1,0 pr. 10 siddepladser. Antallet af handicapparkeringspladser fastsættes i henhold til Bygningsreglementet.

Da lokalplanområdet ligger i det stationsnære kerneområde ved Albertslund Station kan parkeringsnormerne for biler reduceres med 50 %.

Der nedlægges ca. 400 nuværende parkeringspladser på Coop Danmarks område vest for Servicekontoret. Parkering til Servicekontoret disponeres fremover i parkeringshuset i den nord-østlige del af lokalplanområdet og på den nuværende parkeringsplads øst for Servicekontoret. I den nye bydel vil parkering ske i konstruktion i parkeringshuset og på parkeringspladser på terræn fordelt i området.

Terrænparkering sker på parkeringspladser langs den private fællesvej nord-syd, på parkeringsanlæg i den syd-vestlige del, på parkeringsanlæg ved Læhegnet øst-vest og på parkeringspladser ved Kvartershuset. Se kortbilag 5.

Delebiler

Albertslund Kommunes ambitiøse mål om at gå forrest i den grønne omstilling og fremme bæredygtig mobilitet bliver understøttet af muligheden for at etablere lade-standere til elbiler samt etablere elebilsordning.

I henhold til kommuneplanen kan kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering nedsætte parkeringsnormen under forudsætning af, at der etableres en delebilsordning.

Cykelparkering

Ifølge parkeringsnormen for cykler i Forslag til Kommuneplan 2022 – 2034 skal der i det stationsnære kerneområde udlægges minimum 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse. Derudover skal der anlægges 2 pladser pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv. For daginstitutioner er parkeringsnormen 0,8 pr. ansat samt areal til cykelanhængere. For café i Kvartershuset er normen minimum 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² café.

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

Cykelparkeringen placeres under hensyn til naturlige bevægelseslinjer og koncentrerer omkring indgange til boliger og Kvartershuset. I den udstrækning kantzonerne tillader det, placeres cykelparkering langs de ydre facader. Se kortbilag 5.

Op til 15 % af cykelparkeringen kan placeres i to etager i overdækkede cykelskure, som enten er fritstående i

gårdrum eller en integreret del af arkitekturen ved lukkede gavle eller integreret i bygningernes stueetage og kælder.

Minimum halvdelen af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede for at øge trygheden, mindske slid på cyklerne og derigennem øge brugen af cykelparkering.

Brandredning - Principper ny bebyggelse

Da bebyggelsen indenfor delområde 1 nogle steder overstiger 4 etager, er der differentieret tilgang til brandredning. Etageboligerne mod nord og vest overstiger 4 etager og brandreddes derfor med redningsberedskabets drejestiger fra Læhegnet. Ved redning til underkant vindue (max 10,8 m) kan der kun benyttes håndholdte stiger, hvorfor der skal etableres stigerejsningsarealer foran redningsåbninger.

Redning af de østlige og sydlige boliger med kørbare stiger er ikke muligt grundet landskabets udformning. Redning af de østlige og sydlige blokke sker derfor med håndstiger fra henholdsvis gårdrummet og Stræderne.

Bebyggelsen inden for delområde 2 er maksimalt 4 etager og har indgang til boligerne via gårdrummet og Stræderne. Redning foretages derfor med håndstiger fra gårdrum og stræder. Ved redning til underkant vindue (max 10,8 m) kan der kun benyttes håndholdte stiger, hvorfor der skal etableres stigerejsningsarealer foran redningsåbninger.

Bebyggelsen inden for delområde 3 brandreddes som følge af adgangsforhold og boligernes højde på maksimalt 3 etager med håndstiger fra de interne stiforløb mellem boliggrupperne.

Opholdsarealer og kantzoner

Fælles opholdsarealer

Alle boligbebyggelserne er organiseret omkring fælles gårdrum af forskellig udstrækning og med forskellig karakter. Gårdrummene indrettes med beplantning og inventar, der giver beboerne optimale muligheder for at danne fællesskaber i grønne omgivelser.

Private opholdsarealer

Alle boliger i delområde 1 – 3 indrettes, så de har adgang til et privat udendørs opholdsareal - enten som altan, terrasse eller have. Det private opholdsareal på terrænen kan eksempelvis etableres som indrykkede og/eller hævede terrasser, med afskærmende beplantning eller lette skærme af trælameller.

Kantzoner

Mellem de private opholdsarealer, der udgøres af terrasser eller små haver og de fælles opholdsarealer, etableres en kantzone med beplantning i forskellig dybde, der fungerer som afgrænsning og afskærmning mellem det private opholdsrum og de fælles opholdsarealer, stræder, stier, vejforløb og Byparken. Se bilag 9.

Grønne områder, landskab og beplantning

Byparken

Byparken er områdets store, grønne parkrum med opholdsmuligheder og aktiviteter for både børn og voksne. Se figur 8 og kortbilag 6.

Byparken skal opfylde mange forskellige rekreative behov som park for både beboere, brugere af Kvartershuset, daginstitutionens børn og voksne og Coop Danmarks medarbejdere. Byparken skal derfor fremstå grøn med en rig variation i planter og med en stor artsdiversitet.



Figur 8 – Visualisering af Byparken mod Kvartershuset, Henning Larsen Architects (se også bilag 12)

Med afsæt i den eksisterende åbne park i relation til Coops Servicekontor, plantes der træer og beplantes, hvor det ikke forringer dagslyskvaliteten for boliger eller arbejdspladserne i Servicekontoret.

Den eksisterende klippede græsflade omdannes, så Byparken får karakter af en vildeng med hjemmehørende urter og blomster, der etableres, så den indenfor en kort tidshorisont kan fremstå som en blomstrende eng med en højere biodiversitet end i dag.

Langs Klyngehusenes østlige facader beplantes der med buske, der markerer overgangen mellem det private og den offentlige sfære. Ud til parken udlægges et område, der kan fungere som naturlig regnvandsforsinkelse, med planter, der kan tåle at tørre ud.

Fællesplænen

I den nordlige del af Byparken udformes Fællesplænen som en sænket flade i terrænet, der fremstår i klippet græs og understøtter forskellige aktiviteter som boldspil, picnic eller som samlingssted. Ved større regnhændelser fungerer lavningen som et naturligt forsinkelsesbassin (LAR).

Kvarterspladsen

Kvarterspladsen er områdets sydvendte plads med Trappehusene, Kvartershuset, Coops Servicekontor og parkeringshuset som de tætteste naboer. Kvarterspladsen fungerer primært som rekreativt byrum med mulighed for afholdelse af aktiviteter og lokale events for eksempel markeds- og torvedage og kvartersfest. Indretningen langs parkeringshusets sydvestlige facade skal indbyde til ophold.

Syd for Kvartershuset etableres daginstitutionens indhegnede legeplads. Legepladsen udformes med et grønt udtryk og med afskærmende beplantning mod resten af Byparken.

Beplantning og biodiversitet

I følge Planstrategi 2019 *Mere Albertslund* og *Naturplan 2020*, er det Albertslund Kommunes ambition at sikre biodiversiteten lokalt. Lokalplanen understøtter dette ved at stille krav til en grøn og frodig bebyggelse med fokus på at beplante kantzoner og opholdsrum.

Beplantningen udgøres hovedsageligt af hjemmehørende arter som en blanding af blomstrende urter, både med og uden løg, samt frugttræer og frugtbuske - alle med høj biologisk nytteværdi for lokalområdets insekter og fugle. Nyttевærdien består i nektar, pollen, frugt og hjem til dyrelivet. Med denne blanding af plantetyper sikres biologisk nytteværdi over hele vækstsæsonen.

Beplantningen skal øge områdets biodiversitet og gennem et mere varieret plante- og dyreliv bidrage til øget trivsel og herlighedsværdi for bydelens beboere. Her spiller muligheden for beplantning med frugttræer, bærbuske og diverse urter, som beboerne frit kan benytte.

Parkeringshusets delvise begrønning er med til at vise og markere bydelens grønne profil og bidrager til bydelens biodiversitet.

Træer

Træer er ofte et overset element i forhold til klimatilpasning. Træer kan både være med til at håndtere den øgede

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

Den eksisterende træbeplantning i området kan kun i begrænset omfang bevares. I forhold til Albertslund Kommunes mål om en stadig grønnere by er det målet, at der i den nye bydel plantes nye træer ved:

- Parkeringshuset – Forstærker det grønne udtryk mod Roskildevej og Vallenbæk Torvevej
- Kvarterspladsen – Styrker mikroklima og opholds-kvaliteter ved at give pladsen en menneskelig skala
- I Byparken – Supplerer eller erstatter de eksisterende trægrupper med flere og andre typer af træer, primært langs Parkstien. Skaber grønne opholdsrum som nicher og kroge.
- Veje, stræder og stier – Mindre træer, der giver stederne en tydelig grøn karakter og en menneskelig skala
- Boligbebyggelserne – Mindre træer, der giver gårdrum og fælles opholdsrum en varieret grøn karakter og en menneskelig skala
- Gang- og cykelstien mod syd – Mindre træer langs stien

Af biodiversitets- og klimahensyn udføres tage på sekundære bygninger som grønne tage. Grønne tage udføres som beplantede tage med en høj andel af blomstrende planter.

Støj

Der er i forbindelse med lokalplanen gennemført støjberregninger for støj fra veje, virksomheder og jernbane. Beregningerne viser, at områdets nordlige boligbebyggelse er belastet af støj fra Roskildevej. Se figur 9.

Støj fra veje

Støjberregningerne viser, at ved de facader, der ligger tæt op til Roskildevej, ses der overskridelser af grænseværdien for erhverv og boliger. Det højest beregnede støjniveau er 72 dB ved facaden mod Roskildevej. Trafikken på Roskildevej er den primære kilde til den støj, der vil belaste den nye bydel.

Tabel 1: De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder			
Områdetype	Mandag - fredag	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
	kl. 07.00 – 18.00	lørdag	
	lørdag	kl. 14.00 – 22.00	
	kl. 07.00 - 14.00	søn- og helligdag	
		kl. 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: Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5 fra 1984 : "Ekstern støj fra virksomheder".			

Støj fra virksomheder

Støjberegningerne omfatter støj fra Coops virksomhedsaktiviteter øst og vest for Vallensbæk Torvevej, Coops kantines aktiviteter herunder varelevering, parkering, faste installationer og fra det parkeringshus, der etableres.

Støjberegningerne viser, at støj fra disse aktiviteter ikke overstiger de vejledende grænseværdier på 55 dB i dagperioden, 45 dB i aftenperioden og 40 dB i natperioden.

De vejledende støjgrænser for områder med blandet bolig og erhverv, der fremgår af tabel 1 skal overholdes i alle punkter udenfor virksomheden. Det gælder også støj fra parkeringshuset, der betragtes som virksomhedsstøj. For områder med blandet bolig og erhverv er der desuden en maksimalværdi for støjen om natten på 55 dB.

Støj fra jernbane

Støjberegningerne viser, at støj fra jernbanen syd for lokalplanområdet er lavere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 64 dB.

Huludfyldning

Planloven muliggør udlæg af støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15 a, stk. 1, der henviser til planlovens § 15, stk. 2, nr. 13 og 26. Af planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 fremgår det, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder, eller i områder for blandede byfunktioner.

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 er udtryk for såkaldt huludfyldning¹, 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.

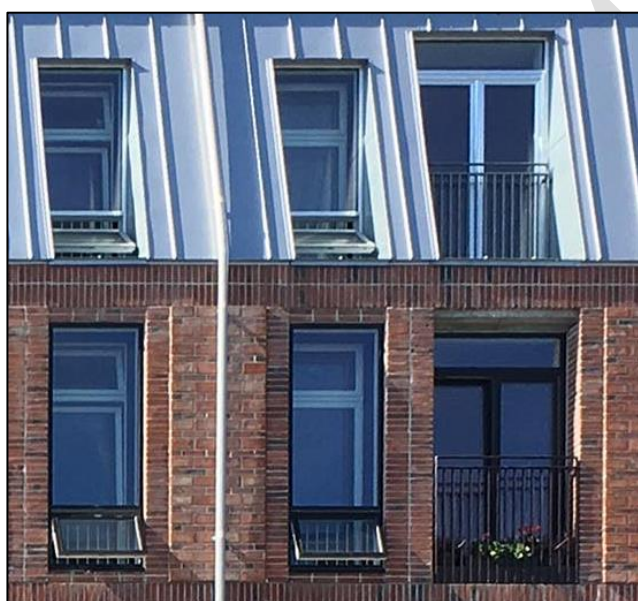
Lokalplanen har til formål at udlægge området til blandede byfunktioner og derved sikre, at erhverv, boliger og service kan blandes, hvorved der kan skabes et mangfoldigt og integrerende byområde. Lokalplanen fastsætter derfor bindende bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.

¹ Jf. [Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007](#): "Støj fra veje".

Vision for Roskildevej fra maj 2019 beskriver en modernisering af Roskildevej, som blandt andet indebærer at nedbringe støjgener. Heraf fremgår, at ekstra støjdæmpende tiltag i facaden og reglerne for huludfyldning skal imødekommes, således at man kan se bort fra støjniveauet på facaden. Se afsnittet *Vision for Roskildevej*.

Der kan i lokalplanområdet ses bort fra støjniveauet på facaden, hvis følgende krav er overholdt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end 58 dB.
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden/støjekilden.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på maksimalt 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (for eksempel med særlig afskærmning udenfor vinduet eller særligt isolerende konstruktioner).

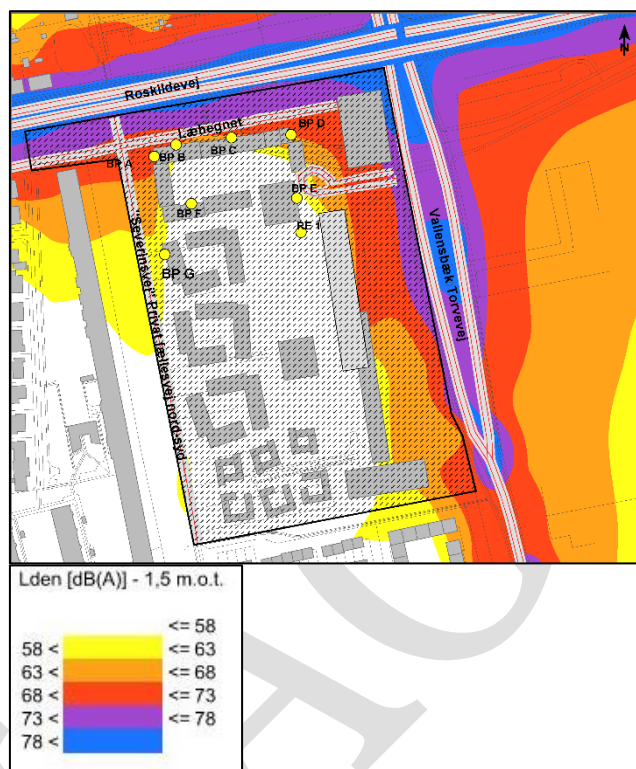


Figur 11 – Eksempel på facade med lyddæmpende vinduer i smalle formater (Amager Strandvej, København)

Til sikring af de ovenstående krav indeholder lokalplanen bestemmelse om, at overholdelse af støjkraav skal kunne dokumenteres inden, der meddeles ibrugtagningstilladelse.

Støjskærmede boliger

I forhold til de boliger og erhverv i Trappehusene, der er udsat for støj fra Roskildevej, skal der arbejdes med en række støjskærmende tiltag. De støjskærmende tiltag omfatter anvendelse af vinduer med indbygget ventilation og lyddæmpning, som russervinduer eller lignende,



Figur 9 - Trafikstøj fra veje beregnet 1,5 meter over terræn med omdannelse til blandede byfunktioner og ændret forløb af Læbegtet øst-vest

der kan anvendes til støjisolering i miljøer belastet på op til 72 db. Se figur 11.

Det er en forudsætning, at parkeringshuset udformes på en sådan måde, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for ekstern støj fra virksomheder kan overholdes i skel til disse anvendelser.

Støjskærmede uderum

Med en højde på op til seks etager danner Trappehusenes nordlige længe en ryg mod Roskildevej, der skærmer bebyggelsens fælles gårdrum og Byparken mod støj fra Roskildevej. Derved opnås opholdsarealer, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 58 db for udendørs opholdsarealer og parker overholdes.

Udbygningsaftale

Planlovens kap. 5 giver kommunalbestyrelsen mulighed for at imødekomme grundejeres opfordring om indgåelse af en udbygningsaftale om fysisk og teknisk infrastruktur, hvor anlæggene skal være offentligt tilgængelige, under forudsætning af, at aftalen bygger på frivillighed, at der er tale om anlæg, der medfører et forbedret plangrundlag for grundejeren, og at der alene er tale om betaling for anlæg, som kommunen ikke har pligt til at stille til rådighed.

Albertslund Kommune har modtaget en opfordring fra bygherre til at indgå en frivillig udbygningsaftale. Der er udarbejdet et udkast til en aftale om udbygning af bl.a. infrastrukturenlæg i form af etablering af et nyt signalreguleret kryds fra Læhegnet til Roskildevej og et forskudt signalreguleret kryds fra Læhegnet til Vallensbæk Torvevej.

Teknisk forsyning i lokalplanområdet

Affaldshåndtering

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

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 sammen bygning som boligerne, kan de benytte boligernes affaldsløsning. Hvis erhverv producerer mere end en almindelig husholdning, kan der stilles krav til, at affaldet skal håndteres særskilt og der skal derfor være plads til egne containere.

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

Området omkring det nedgravede affaldssystem begrønnes, så der skabes et behageligt og indbydende rum.

Affald fra fælleshuset håndteres sammen med det øvrige affald fra boligerne. Mængden skal indregnes ved beregning af kapaciteten.

Affald fra daginstitutionen skal håndteres særskilt.

Der etableres miljøspots jævnt og strategisk fordelt i forhold til de enkelte bebyggelser med nedgravede affaldsløsninger til dagrenovation og kildesortering af affald.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde. Projektering og etablering af fjernvarme skal aftales med Albertslund Forsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR Vand Albertslund A/S

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandplan. Området ligger i et separat kloakeret opland. Spildevand fra området ledes til den offentlige spildevandskloak, mens overfladevand fra tage og befæstede arealer ledes til den offentlige regnvandskloak.

Ved parkeringspladser med plads til mere end 20 biler, skal der som minimum etableres et 2.500 liters sandfang. Lokalplanområdet ligger indenfor HOFOR's forsyningsområde. Albertslund Kommunes spildevandsplan indeholder regler om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand til HOFOR's kloaksystem.

Klimatilpasning og skybrudssikring

For at reducere antal og omfang af oversvømmelser i Albertslund Kommune, må der ikke ledes mere regnvand til regnvandskloakken, end den i dag er dimensioneret til. Lokalplanområdet er udlagt til separatkloakering.

Albertslund Kommunes gældende Spildevandsplan 2016-2025 fastsætter den maksimale tilladelige afløbskoefficient for oplandet til 0,5 for boligområdet og 0,85 for det eksisterende erhverv. Regnvand kan afledes uforsinket til regnvandskloakken op til denne afløbskoefficient.

Hvis afløbskoefficienten overskrides, kan enten det befæstede areal mindskes, eller der kan etableres forsinkelse på grunden f.eks. i form af bassiner, grøfter, regnbede eller lignende med henblik på magasinering indtil, der er kapacitet i HOFORs regnvandskloak.

Nedsivning på grunden må gerne ske passivt, det vil sige fra arealer, hvorfra regnvand naturligt vil nedsive i undergrunden, for eksempel græsplæner. Nedsivning må ikke ske aktivt, det vil sige fra installationer, der er indrettet med henblik på nedsivning, for eksempel nedsivningsanlæg eller regnbede indrettet til nedsivning.

Regnvandsbede og grøfter kan indgå som en del af en bassinløsning, hvis de indrettes med henblik på magasinering og efterfølgende kontrolleret afledning til regnvandskloakken. Derved skabes mulighed for rekreative områder.

Det skal sikres, at området udformes så udvikling af lokalplanområdet ikke giver anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøm lokalplansområdet, ved en regnvejrhændelse med en gentagelsesperiode på 100 år (klimafaktor 1,4).

Eksisterende rør- og ledninger

Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger. Tilslutning til el-nettet sker efter forsyningselskabets regulativ. Ved omlægning af rør- og ledningsføringer i forbindelse med nybyggeri og anlægsarbejder skal der indhentes godkendelse hos den enkelte ledningsejer. Projektering etablering og tilslutning af fjernvarme og udebelysning udarbejdes efter nærmere aftale med Albertslund Forsyning.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Jordforureningsloven

Der er i lokalplanområdet ikke registreret forurenede grunde på Vidensniveau 1 og 2 (V1 og V2).

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

Ren jord må genanvendes på egen grund uden særlig tilladelse. Hvis lettere forurenede jord ønskes genanvendt på egen grund, kræver det en tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

FDB byggede deres hovedsæde i perioden 1964-1968, inden da har der været drevet landbrug på arealet. Der er december 2020 udarbejdet en miljøhistorisk undersøgelse. Der er ved denne undersøgelse ikke konstateret kilder til forurening. Der er ikke udført miljøtekniske undersøgelser.

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.

Artsfredningsbekendtgørelsen

Der er ved besigtigelse af planområdet vurderet, at der ikke er habitater, herunder yngle- eller rasteområder, for

bilag IV-arter i eller i umiddelbart nærhed af planområdet. Det vurderes samtidig, at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 14466 af 6. juni 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af 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 § 6 a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare muligheden for arkæologiske fund i området. Kroppedal Museum har i den forbindelse vurderet, at evt. fortidsminder vil være blevet ødelagt i forbindelse med opførelse af det eksisterende byggeri og vejanlæg.

Skulle der mod forventning i forbindelse med anlægsarbejder dukke jordfaste fortidsminder op, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum adviseres, jf. museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014).

Henvendelser angående fund skal rettes til:
Museet på Kroppedal
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresse. 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.

Miljøbeskyttelsesloven

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj samt støj og vibrationer fra veje og jernbaner.

Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering og administration af støjgener.

Lokalplanens anvendelse til blandede byfunktioner i form af bolig- og erhvervsformål vurderes ikke at medføre væsentlige støjgener for omgivelserne. Støjgrænseværdierne er tilknyttet den faktiske anvendelse. Når området er udlagt til blandede byfunktioner finder princippet om "huludfyldning" anvendelse, såfremt de øvrige betingelser herfor er opfyldt.

Området er dog belastet med støj fra Roskildevej, hvilket er behandlet i et tidligere afsnit om støj.

Efter planlovens § 15 a og § 15 b må en lokalplan kun udlægge arealer til miljøfølsom anvendelse, hvis lokalplanen sikrer den fremtidige anvendelse mod støj, lugt, støv og anden luftforurening.

Luftforurening fra røgfanen fra Albertslund Varmeværk viser ved beregninger, at de vejledende B-værdier kan overholdes med stor margin ved boligerne i Coop Byens vestlige bydel. Det gælder i alle de i beregningerne anvendte afstande, højder og retninger omkring skorstenen. Driften af varmekærket vurderes derfor kun at medføre en mindre påvirkning af omgivelserne, herunder for de nye boliger indenfor planområdet.

Ved etablering af aktiviteter, der kan give anledning til lugtgener i omgivelserne fra afkast fra ventilationsanlæg, for eksempel fra cafe eller fælleskøkken, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledning om begrænsning af lugt overholdes.

Tilladelser efter anden lovgivning

Realisering af lokalplanen kræver følgende tilladelser og/eller dispensationer fra anden lovgivning.

Vejbyggelinje

Der er tinglyst servitut om byggelinjer fra henholdsvis Roskildevej og Vallensbæk Torvevej på ejendomme inden for lokalplanområdet.

Ledningsomlægning

I forbindelse med omlægning af Læhegnet øst-vest skal der ske en omlægning af hovedledninger.

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 Fingerplan 2019 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 2018 - 2030

Retningslinjer

Lokalplanen ligger inden for Røde Vejmølle Industri- og erhvervsområde, der er omfattet af Kommuneplan 2018 – 2030's retningslinjer 14.1 og 14.3.

Retningslinje 14.1

Der må ikke lokalplanlægges for, gives midlertidige eller permanente tilladelser eller dispensationer til etablering af boliger i Røde Vejmølle Industri- og erhvervsområde.

Retningslinje 14.3

Ved ændret arealanvendelse i det nuværende Røde Vejmølle Industri- og erhvervsområde til miljøfølsom anvendelse som for eksempel boliger, skal planlægningen indeholde en redegørelse for planens virkning på eksisterendes produktionsvirksomheder. Herunder også påvirkning af produktionsvirksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder udenfor Albertslund Kommune.

Lokalplanen planlægger for miljøfølsom anvendelse i form af boliger og daginstitution, hvilket ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Røde Vejmølle erhvervsområdet. Lokalplanen vurderes derudover at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2018 - 2030 retningslinjer.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde E15 Røde Vejmølle Industripark i Kommuneplan 2018 - 2030, der er udlagt til erhvervsområde med en bebyggelsesprocent på 100, en maksimal etagehøjde 5 og en

maksimal bygningshøjde 18 m. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende rammer for lokalplanlægning i Albertslund Kommuneplan 2018 - 2030.

Parallel planlægning

Planlægningsprocessen for lokalplan 2.12 for Coop Byens vestlige del forløber sideløbende med Albertslund Kommunes behandling af forslag til Kommuneplan 2022 - 2034. Forslag til Kommuneplan 2022 - 2034 forventes at blive vedtaget og offentligt bekendtgjort forud for den endelige vedtagelse af lokalplan 2.12.

Der er derfor ikke udarbejdet et tillæg til den gældende Kommuneplan 2018 - 2030, da offentliggørelse af lokalplan 2.12 sker efter den offentlige bekendtgørelse af forslag til Albertslund Kommuneplan 2022 - 2034.

Forslag til Kommuneplan 2022 - 2034

Retningslinjer

Forslaget til Kommuneplan 2022 - 2034 for Albertslund Kommune justerer arealudpegningen for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, så arealet, der udgør Coop Byens vestlige del, tages ud.

Derudover fastsætter planforslaget nye specifikke retningslinjer for det stationsnære kerneområde, hvori Coop Byen er beliggende, som bl.a. omfatter krav til opholdsarealer, parkering og cykelparkering.

Opholdsarealer

De nye retningslinjer for opholdsarealer i Coop Byen foreskriver bl.a., at der i det stationsnære kerneområde skal etableres opholdsareal svarende til mindst 30 procent af boligetagearealet for etagebebyggelse på 2-6 etager.

Parkering

Med kommuneplanforslagets nye retningslinjer for parkering i Coop Byen, justeres parkeringsnormen, og der fastsættes retningslinjer for parkering i konstruktion. I det stationsnære kerneområde i Coop Byen kan parkeringsnormen reduceres i bebyggelser med minimum 75 boliger med fællesparkering, hvis der etableres en delebilsordning.

Det samlede minimumskrav til parkering inkl. parkeringspladser til delebiler fastsættes efterfølgende til 0,59 parkeringsplads pr. bolig.

For parkering i konstruktion gælder desuden en række krav inden for det stationsnære kerneområde herunder, at i områder med en bebyggelsesprocent under 100

procent vil kravet til andel af parkering i konstruktion ske efter konkret vurdering.

Desuden fastsættes der i retningslinjerne bestemmelser om, at parkering i konstruktion over terræn ikke indgår som en del af den maksimale bebyggelsesprocent, der er angivet i kommuneplanrammen. Ved etablering af parkering i konstruktion på flere etager skal det derudover sikres, at parkeringshuset ikke dominerer gaderummet, samt at facaden opleves attraktiv og levende for de bløde trafikanter.

Cykelparkering

Kommuneplanforslaget fastsætter nye skærpede retningslinjer for cykelparkering herunder, at der i det stationsnære kerneområde i Coop Byen skal udlægges minimum 3 cykel p-pladser pr. bolig, hvor af de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse.

Ved etablering af delebilsordninger skal der, udover den almindelige cykelparkeringsnorm, etableres yderligere 3 ladcykelparkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2022 - 2034's specifikke retningslinjer for opholdsarealer, parkering og cykelparkering i Coop Byen samt kommuneplanforslagets retningslinjer i øvrigt.

Kommuneplanramme BE15

Forslag til Kommuneplan 2022 - 2034 for Albertslund Kommune udlægger en ny kommuneplanramme for området med betegnelsen BE15 - *Coop Byens vestlige bydel*. Det nye rammeområde udlægger området til blandet bolig- og erhvervsområde herunder boligområde, etageboligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, nærrekreativt område, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner og kulturelle institutioner samt regnvands- og klimaanlæg.

Rammen fastsætter desuden en maksimal bebyggelsesprocent på 100 for området som helhed og en maksimal bygningshøjde på 25 meter herunder maksimalt 6 etager. *Lokalplan nr. 2.12 - Coop Byens vestlige bydel* vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanrammen og vurderes i øvrigt at være i overensstemmelse med retningslinjerne i Forslag til Albertslund Kommuneplan 2022 - 2034.

Offentliggørelse af forslag til Lokalplan nr. 2.12 - *Coop Byens vestlige bydel* sker efter den offentlige bekendtgørelse af forslag til Albertslund Kommuneplan 2022 - 2034.

Planstrategi 2019

Coop Byen er i Albertslund Kommunes Planstrategi 2019 "*Mere Albertslund – Verdensmål for en by i balance*" udpeget som et område med udviklingsmuligheder.

Udviklingen af Coop Byen skriver sig ind i strategien med sit fokus på stor variation i boligtyper, antal nye boliger og borgere, på stærke fællesskaber og på den blandede og mangfoldige by, hvor erhverv og boliger fungerer i et samspil.

Coop Byens vestlige bydel bliver en tæt by med adgang til grønne områder med rekreative kvaliteter og lever op til planstrategiens mål om balance mellem den tættere by og naturen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med *Planstrategi 2019*.

Coop Byen – Vision

I juni 2021 vedtog Kommunalbestyrelsen "*Coop Byen – Vision*". Visionen beskriver værdierne og de overordnede rammer for omdannelsen af Coop Danmarks nuværende erhvervsområde til et blandet og varieret byområde med blandt andet boliger, grønne områder, erhverv og butikker.

Udviklingen af Coop Byen skriver sig således ind i Albertslund Kommunes tre værdier: *en by for børnene, det grønne og fællesskabet*. Lokalplanen fastlægger de planmæssige rammer, der muliggør realiseringen af den første del af visionen for Coop Byen.

Grundstenen i visionen for Coop Byen, der beskriver en udvikling af hele Coop Danmarks område i Albertslund, udgøres af fem værdier, der sætter retningen for en helhedsorienteret bydannelse og bæredygtig byudvikling: Fællesskab, Coop-identiteten, Mangfoldighed, Sundhed og Bæredygtighed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med *Coop Byen – Vision*.

Coop Byen – Designguide

Hele Coop Danmarks område blev i 2007 udpeget som ét af 25 industriminder af den daværende Kulturarvsstyrelse. Coop Danmarks Servicekontor er udpeget som bevaringsværdigt i Kommuneplan 2009. Der er gennemført en SAVE-registrering af området.

Foranlediget af bevaringsinteresserne, er der udarbejdet en designguide for Coop Byens første fase. Designguiden opstiller et sæt "spilleregler" for formgivningen af Coop Byens vestlige bydel i forhold til stedets eksisterende struktur, arkitektur og historie. Designguiden skal sikre, at vigtige kulturværdier og historiske spor indgår i omdannelsen af det eksisterende område vest for Vallensbæk Torvevej. I udformningen og placeringen af bebyggelser og park i den nye bydel, skal der tages hensyn til Servicekontorets arkitektoniske betydning, til ankomstpladsen øst for Servicekontoret og til det åbne parkrum vest for Servicekontoret.

Designguiden har været til orientering i Miljø- og Byudvalget samt Udvalg for byudvikling (§ 17, stk. 4) den 21. september 2021.

Vision for Roskildevej

Albertslund Kommune har udarbejdet en vision for Roskildevej med henblik på en modernisering og forskønnelse af vejforløbet under hensyn til vejens funktion som hovedfærdselsåre og overordnet fordelingsvej i kommunen.

Lokalplanen understøtter visionens målsætning ved at disponere områdets bebyggelse under hensyn til mulighederne for at skabe grønne vejrum og kantzoner langs vejen. Mulighederne sikres blandt andet ved at placere *Trappehusene* syd for Læhegnet og derved friholde arealerne nærmest Roskildevej for bebyggelse.

Opførelsen af parkeringshuset vil medføre, at det eksisterende træbælte bliver smallere ud mod Roskildevej. Den facade, der vender mod Roskildevej, skal derfor begrønnes, så den understøtter den eksisterende beplantning langs vejen.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 2 Røde Vejrmølle Industripark. Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 2 for delområde 1-5, der er omfattet af Lokalplan nr. 2.12.

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 nr. 2.12 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, om der er servitutter, der er uforenelige med lokalplanen og derfor må ophæves.

Gennemgang af servitutter fremgår af bilag 13.

Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

Naturplan 2020 – Albertslund Kommune

Et af de centrale hovedfokuspunkter i Naturplan 2020 for Albertslund Kommune er at øge biodiversiteten og indarbejde naturen mere i byens beplantning.

Naturplanens fokus er yderligere konkretiseret i 22 projekter, der afvikles i løbet af planperioden. Natur og biodiversitet i Coop Byen indgår ikke som en del af de 22 projekter.

Lokalplanen understøtter den overordnede målsætning om at øge biodiversiteten ved at udlægge et centralt parkareal med naturlige beplantede lavninger, der bidrager til lokal afledning af regnvand og mere vild natur. Desuden etableres varierende skærmbeplantning af hjemmehørende arter langs kantzoner og omkring private opholdsarealer.

Albertslund Kommunes arkitekturpolitik

Kommunens arkitekturpolitik tager udgangspunkt i sammenbinding af nøgleordene arkitektur, bæredygtighed og gode boligmiljøer som tre uløseligt forbundne elementer.

Arkitekturpolitikken skal åbne mulighed for mangfoldighed og variation i en nutidig udformning. Ved renoveringer bør der fokuseres på materialer og byinventar, som skal være genkendelige og være med til at skabe sammenhæng og identitet.

Rummene mellem husene og de fælles arealer skal være oplevelsesrige, varierede og indbyde til social kontakt. Den sociale kontakt og trygheden ved at færdes i byens forskellige områder skal prioriteres højt, når der sker omdannelse af eksisterende bebyggede områder.

Belysningsplan

Albertslund Kommune ønsker at bidrage til energioptimering, øget trafikikkerhed og tryghed samt at forbedre det visuelle miljø med belysningen i byområdet. Der bør derfor anvendes armaturer baseret på LED-teknologi eller mere energibesparende armaturer på områdets fællesarealer. Målsætningen er, at den eksisterende belysning i bebyggelsen optimeres med nye lyskilder og supplerende standere for at højne tryghedsoplevelsen og muligheden for færden på alle tider af døgnet.

Ved nye boligprojekter skal der etableres aftaler med Albertslund Forsyning om belysningen, og det anbefales, at bygherre tidligt i processen tager kontakt til forsyningen.

Belysningsplanen kan findes på Albertslund Kommunes hjemmeside.

Klimastrategi

Albertslund Kommune ønsker at intensivere indsatsen for at reducere energiforbruget og CO₂-udslippet i byen. Albertslund har en vision om en grøn og bæredygtig udvikling af byen. Alle former for bæredygtige tiltag til bygningerne er mulige, når de indgår som indarbejdede arkitektoniske løsninger.

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

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

Handicappolitik

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

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

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

Afgørelse om miljøvurdering

Denne lokalplan er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete

projekter (VVM), jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021 om Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og er omfattet af krav om udarbejdelse af en miljørapport.

Planen er ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne i § 8, stk. 2, nr. 1, da planen ikke fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og indeholder mindre ændringer af anvendelse, placering og omfang. Lokalplanen er derfor miljøvurderet, og der er blevet udarbejdet en Miljørapport.

Projektet, som planens rammer muliggør, er omfattet af miljøvurderingslovens punkt 10b, bilag 2: "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg".

Bestemmelser

I henhold til ”Bekendtgørelse om Lov om planlægning” (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 At fastlægge områdets anvendelse til blandede byfunktioner.

1.2 At fastlægge bebyggelsens omfang, placering og arkitektur.

1.3 At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser.

1.4 At sikre opholds- og legearealer til boligerne.

1.5 At sikre, at lokalplanområdet vejbetjenes fra henholdsvis Roskildevej, Vallensbæk Torvevej og Læhegnet.

1.6 At fastsætte rammerne for en udbygning af Coop Danmarks Servicekontor.

1.7 At sikre, at Coop Danmarks Servicekontors eksisterende nordlige længe, som er beliggende i delområde 1 og 4, kan nedrives.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 15 ac, 15 ag, 15 ah og 15 ae og del af vejlitra 7000 ar Herstedvester By, Herstedvester samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.

2.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5 og 6 som vist på kortbilag 2.

2.3 Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Delområde 1 må, indenfor byggefelt 1A, kun anvendes til boligformål i form af etageboliger med undtagelse af længen mod Roskildevej, der i stue og første etage kan anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål i form af

kontor og liberalt erhverv, som vist i princippet på kortbilag 4.

3.2 Delområde 1 må, indenfor byggefelt 1B, kun anvendes til fællesfaciliteter, erhvervsformål i form af kontor og liberalt erhverv, publikumsorienteret serviceerhverv i form af café, offentlige formål i form af daginstitution og til boligformål i form af studie- og gæsteboliger. Se kortbilag 3 og 4.

3.3 Der må indenfor delområde 1, byggefelt 1B, opføres maksimalt 25 boliger som studie- og gæsteboliger, herunder maksimalt 10 gæsteboliger.

3.4 Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse med tilhørende fællesfaciliteter. Se kortbilag 4.

3.5 Delområde 3 må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse med tilhørende fællesfaciliteter. Se kortbilag 4.

3.6 Delområde 4 må kun anvendes til parkeringsformål, interne boligveje, cykel- og gangstier, beplantning og Kvartersplads. Se kortbilag 4 og 5.

3.7 Delområde 4 må, indenfor byggefelt 4A, kun anvendes til parkeringshus. Se kortbilag 3 og 4.

3.8 Delområde 5 må kun anvendes til rekreative formål herunder bypark, fri- og opholdsarealer for lokalplanområdets beboere og Servicekontorets ansatte, stiforbindelser, udeareal til daginstitution, sekundær bebyggelse i form af skure, væksthuse og lignende, samt anlæg til håndtering af overfladevand. Se kortbilag 4.

3.9 Boliger indenfor delområde 1-4 må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.10 Undtaget fra 3.9 er gæsteboliger indenfor delområde 1, byggefelt 1B.

3.11 Delområde 6 må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor og dertilhørende parkeringsfaciliteter. Se kortbilag 4.

§ 4. Udstykning

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes som én eller flere parceller efter en af Albertslund Kommune godkendt samlet udstykningsplan.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Ny bebyggelse indenfor delområderne 1, 2, 3 og 4 skal placeres indenfor de principielle byggefelt, som vist i princippet på kortbilag 3.

Etagemeter

5.2 Det samlede etageareal indenfor delområde 1, byggefelt 1A og 1B, må ikke overstige 15.416 m².

5.3 Indenfor byggefelt 1B kan der etableres et "kvarterhus" fordelt på maksimalt 1.200 m² til daginstitution og det resterende areal til øvrige funktioner.

5.4 Indenfor byggefelt 1B skal studie- og gæsteboliger anlægges som tagboliger på taget af "kvartershuset", som vist i princippet på bilag 8D, 8F-8H.

5.5 Det samlede etageareal indenfor delområde 2 må ikke overstige 14.445 m².

5.6 Det samlede etageareal indenfor delområde 3 må ikke overstige 3.912 m².

5.7 Det samlede etageareal indenfor delområde 4 må ikke overstige 12.000 m².

5.8 Indenfor delområde 5 må der ikke opføres bebyggelse, bortset fra pavilloner, væksthuse og andre overdækkede mødesteder til fælles formål, som vist i princippet på kortbilag 6.

5.9 Det samlede etageareal indenfor delområde 6 må ikke overstige 27.700 m².

5.10 Udover de i §§ 5.2, 5.3, 5.5 og 5.6 angivne etagemeter må der opføres sekundær bebyggelse på terræn i form af overdækket cykelparkering, øvrige overdækninger, skure, pavilloner, væksthuse og andre overdækkede mødesteder til fælles formål svarende til maksimalt 3 m² pr. opført bolig.

Etager og bygningshøjde

5.11 Bebyggelse indenfor byggefelt 1A kan opføres i 4-6 etager med en maksimal bygningshøjde på 25 meter. Bebyggelsen skal disponeres som vist i princippet på bilag 8D-8H.

5.12 Bebyggelse indenfor byggefelt 1B kan opføres i 2-4 etager med en maksimal bygningshøjde på 18 meter. Bebyggelsen skal disponeres som vist i princippet på bilag 8D, 8F-8H.

5.13 Bebyggelse indenfor byggefelterne 2A, 2C og 2E kan opføres i 3-4 etager med en maksimal bygningshøjde på 15,5 meter. Bebyggelsen skal disponeres som vist i princippet på bilag 8I-8N.

5.14 Bebyggelse indenfor byggefelterne 2B, 2D og 2F kan opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 11 meter. Bebyggelsen skal disponeres som vist i princippet på bilag 8I-8N.

5.15 Bebyggelse indenfor byggefelterne 3A, 3B og 3C kan opføres i 2-3 etager med en maksimal bygningshøjde på 13 meter. Bebyggelsen skal disponeres som vist i princippet på bilag 8O-8P.

5.16 Bebyggelse indenfor byggefelterne 3D, 3E og 3F kan opføres i 1-3 etager med en maksimal bygningshøjde på 13 meter. Bebyggelsen skal disponeres som vist i princippet på bilag 8O-8P.

5.17 Bebyggelse indenfor byggefelt 4A er forbeholdt parkeringshus, der må opføres i maksimalt 6,5 etager (parkeringsdæk) med en maksimal bygningshøjde på 25 meter.

5.18 Maksimale bygningshøjder, som angivet i § 5.12-5.18, er eksklusiv tekniske installationer på tag, trappe-skakter, elevatorårne, solcelleanlæg og lignende.

Boligstørrelser og private udendørs opholdsarealer

5.19 Ingen bolig må være mindre end 45 m².

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

5.21 Undtaget fra § 5.19 og § 5.20 og er studie- og gæsteboliger indenfor delområde 1, byggefelt 1B, der tillige ikke må være under 20 m².

5.22 Alle boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal i form af enten have, terrasse eller altan på minimum 6 m².

5.23 Undtaget fra § 5.22 er 1 og 2 værelsesboliger, der skal have adgang til privat udendørs opholdsareal i form af enten have, terrasse eller altan på minimum 4,5 m².

5.24 Studie- og gæsteboliger indenfor delområde 1, byggefelt 1B, skal have adgang til fælles udendørs opholdsareal i form af enten have, terrasse eller altan på minimum 50 m².

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1 – Facader

6.1 Indenfor byggefelt 1A skal bebyggelsens facader disponeres med en tydelig visuel opdeling mellem base og top, som vist i princippet på bilag 8D-8H.

6.2 Facadeopdelingen på bebyggelsen kan frembringes gennem variation i facadematerialer, farveskift eller tilbagetrækninger og fremspring i facaden.

6.3 Bebyggelsens base skal fremstå i enten teglsten eller ophængt tegl i en lysgul farve, som vist i princippet på bilag 7B.

6.4 Bebyggelsens top og tagflader skal fremstå med beklædning i metalplade i en mørkegrøn farve, som vist i princippet på bilag 7B.

Delområde 1 – Tagflader og bygningsdetaljer

6.5 Tagflader på boligbebyggelse indenfor byggefelt 1A skal fremstå som asymmetriske saddeltage, som vist i princippet på bilag 8D-8H.

6.6 Vinduer, døre og balustre skal udføres i enten sorte, grå, lysbrune eller mørkegrønne farver, som vist i princippet på bilag 7E.

6.7 Blændpartier og plantekasser skal udføres i metalplade i mørkegrøn farve tilsvarende bebyggelsens top og tagflade, som vist i princippet på bilag 7F.

Delområde 1 – Kvartershuset

6.8 Indenfor byggefelt 1B skal bebyggelsens facader disponeres med en tydelig visuel opdeling mellem base og top, som vist i princippet på bilag 8D og 8F-8H.

6.9 Facadeopdelingen på bebyggelsen kan frembringes gennem variation i facadematerialer, farveskift eller tilbagetrækninger og fremspring i facaden.

6.10 Bebyggelsens base skal fremstå i enten teglsten, ophængt tegl eller skifer i enten mørkebrune eller sortbrune farver, som vist i princippet på bilag 7H.

6.11 Facader på bebyggelsens midterste del skal fremstå som glasfacade kombineret med lodrette lameller i enten umalet træ, metal eller tegl, som vist i princippet på bilag 7H.

6.12 Lameller i metal skal udføres med galvaniseret overflade eller malet i enten lysgrå, grå eller grågrønne farver. Lameller i tegl kan fremstå med jordfarver i enten grå eller grårødlige farver.

6.13 Bebyggelsens top skal fremstå med beklædning af metalplader i lysgrå farve eller umalet træbeklædning i lysgrå farver, som vist i princippet på bilag 7H.

6.14 Tagflader på boligbebyggelse indenfor byggefelt 1B skal fremstå som saddeltage, asymmetriske saddeltage eller shedtage. For øvrige bygningsanvendelser skal tagflader udføres som flade tage, som vist i princippet på bilag 8D og 8F-8H.

6.15 For hele bebyggelsen indenfor byggefelt 1B kan der arbejdes med grafik og kunst som en del af bebyggelsens facadeudtryk og som formidling af husets aktiviteter.

Delområde 2 – Facader

6.16 Indenfor delområde 2 skal bebyggelsen fremstå med tre individuelle klynger svarende til byggefelt 2A-2B, 2C-2D samt 2E-2F, som vist i princippet på kortbilag 3 og 6.

6.17 Indenfor delområde 2 skal boligbebyggelsens tre klynger fremstå ens, hvad angår bygningshøjder og arkitektur, som vist i princippet på kortbilag 6 og bilag 8I-8N.

6.18 Indenfor delområde 2 skal facader på bebyggelse, der overstiger 2 etager, disponeres med en tydelig visuel opdeling mellem base og top, som vist i princippet på bilag 8I-8N.

6.19 Facadeopdelingen på bebyggelsen kan frembringes gennem variation i facadematerialer, farveskift eller tilbagetrækninger og fremspring i facaden.

6.20 Hver klynge skal have hver sin farve- og materialemæssige identitet, som vist i princippet på bilag 8I-8N.

6.21 Bebyggelse inden for byggefelt 2A skal fremstå med en base i enten tegl eller ophængt tegl i en lysgrå farve samt en top, der fremstår i metalplade i en mørkegrøn farve, som vist i princippet på bilag 8I-8N og 7C.

6.22 Bebyggelse indenfor byggefelt 2C skal fremstå med en base i enten tegl eller ophængt tegl i en lysgul farve samt en top, der fremstår i metalplade i en lysbrun farve, som vist i princippet på bilag 8I-8N og 7C.

6.23 Bebyggelse indenfor byggefelt 2E skal fremstå med en base i enten tegl eller ophængt tegl i brun farve samt

en top, der fremstår i metalplade i en brunrød farve, som vist i princippet på bilag 8I-8N og 7C.

6.24 Bebyggelse indenfor byggefelt 2B skal fremstå med facader og tag i metalplade i en mørkegrøn farve tilsvarende toppen på bebyggelse indenfor byggefelt 2A, som vist i princippet på bilag 8I-8N og 7C.

6.25 Bebyggelse indenfor byggefelt 2D skal fremstå med facader og tag i metalplade i en lysbrun farve tilsvarende toppen på bebyggelse indenfor byggefelt 2C, som vist i princippet på bilag 8I-8N og 7C.

6.26 Bebyggelse indenfor byggefelt 2F skal fremstå med facader og tag i metalplade i en rødbrun farve tilsvarende toppen på bebyggelse indenfor byggefelt 2E, som vist i princippet på bilag 8I-8N og 7C.

Delområde 2 – Tagflader og bygningsdetaljer

6.27 Tagflader på bebyggelse i 3-4 etager skal fremstå som flade tage.

6.28 Tagflader på bebyggelse i 2 etager skal fremstå som enten shedtage eller tage med ensidig taghældning, som vist i princippet på bilag 8I-8N.

6.29 Vinduer, døre og balustre skal for den respektive klynge fremstå i enten sort, grå, lysbrun, brunrød eller grøn farve, som vist i princippet på bilag 7E.

6.30 Blændpartier og plantekasser skal for den respektive klynge fremstå i metalplade i tilsvarende farve som klyngens top og tagflade, som vist i princippet på bilag 7F.

6.31 Nicher ved indeliggende altaner skal fremstå med inddækning i umalet lys træbeklædning.

Delområde 1 og 2 – Øvrige bygningsdetaljer

6.32 Vinduer og døre skal udføres med rammer i træ eller aluminium eller som en kombination af begge.

6.33 Altaner skal udføres som påhængte eller indeliggende altaner med lodrette balustre i stål eller med delvist lukket værn i metalplade i farverne som defineret i § 6.6 for trapehusene og § 6.29 for klyngerne, som vist i princippet på bilag 7E.

6.34 Espalierer, skærme og trælameller ved terrasser skal udføres i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig, som vist i princippet på bilag 7E.

6.35 Bygningsdetaljer på facader skal udføres som relief i murværket eller som vægpaneler i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig, som vist i princippet på bilag 7F.

6.36 Bygningsdetaljer ved indgangpartier til boliger kan fremstå som sidepartier i glas, som vist i princippet på bilag 7F.

Delområde 3 – Facader

6.37 Indenfor delområde 3 skal bebyggelsen fremstå med seks individuelle bebyggelser svarende til byggefelt 3A-3F, som vist i princippet på kortbilag 3 og 6.

6.38 Indenfor delområde 3 skal bebyggelsens facader disponeres med en tydelig visuel opdeling mellem base og top, som vist i princippet på bilag 8O-8P.

6.39 Facaderopdelingen på bebyggelsen kan frembringes gennem variation i facadematerialer, farveskift eller tilbageføringer og fremspring i facaden.

6.40 De seks bebyggelser indenfor delområde 3 skal fremstå som en arkitektonisk helhed med et fælles formsprog, materialevalg og farveholdning, som vist i princippet på bilag 8O-8P.

6.41 Udadvendte facader på bebyggelse indenfor delområde 3 skal fremstå i enten teglsten eller ophængt tegl i enten grårøde eller brunrøde farver, som vist i princippet på bilag 7D.

6.42 Udvalgte partier på udadvendte facadehjørner kan fremstå med umalet træbeklædning.

6.43 Indadvendte facader på bebyggelse skal fremstå med enten umalet træbeklædning, tegl eller ophængte tegl i enten mørke grå eller brunrøde farver, som vist i princippet på bilag 7D.

6.44 Udvalgte facadepartier i indre gårdrum kan fremstå med en top i metalplade i en mat, lysegrå farve, som vist i princippet på bilag 7D.

Delområde 3 – Tagflader og bygningsdetaljer

6.45 Tage skal fremstå med ensidig taghældning, der hælder ind mod de respektive bebyggelsers indre gårdrum eller midte, som vist i princippet på bilag 8O-8P.

6.46 Tagflader skal fremstå i metalplade i en mat, lysegrå farve, som vist i princippet på bilag 7D.

6.47 Bygningsdetaljer ved indgangspartier til boliger kan fremstå som sidepartier i glas, som vist i princippet på bilag 7F.

6.48 Vinduer og døre skal udføres med rammer i træ eller aluminium eller som en kombination af begge.

6.49 Vinduer, døre og balustre skal udføres i enten sort, grå, lysbrun eller mørkegrøn farve, som vist i princippet på bilag 7E.

6.50 Altaner skal udføres som påhængte eller indeliggende med lodrette balustre i stål eller med delvist lukket værn i metalplade i enten sort, grå eller lysbrun farve, som vist i princippet på bilag 7E.

6.51 For boligbebyggelse indenfor byggefeltene 3A, 3B og 3C kan der etableres tagterrasser, som vist i princippet på bilag 8P.

6.52 Blændpartier, skodder, plantekasser og lignende skal fremstå i metalplade i enten sort, grå, brunrøde, mørkegrønne eller lysbrune farver, som vist i princippet på bilag 7E.

6.53 Udhæng, espalierer, trælameller eller vægpaneler skal fremstå i gråpatineret træ med synlig træstruktur.

Delområde 1-3 – Øvrige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

6.54 Facadebeplantning skal bestå af stedsegrønne eller blomstrene klatreplanter af hjemmehørende sorter.

6.55 Opgange i etagebebyggelse i delområde 1, byggefelt 1A, skal udføres som gennemgående opgange.

6.56 Materialer på udvendige bygningssider må ikke fremstå reflekterende eller give anledning til blændingsgener.

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

6.58 Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal tilpasses bygningens arkitektur, og må ikke fremstå som selvstændige elementer.

6.59 Solceller kan være tilpasset til lodret montering, 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 for eksempel solceller under forudsætning af, at de ikke er synlige fra de nærmeste vejarealer.

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

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

6.62 Tekniske installationer på tagflader og facader skal fremstå inddækkede eller integreres i arkitekturen, undtaget herfor er solcelleanlæg.

6.63 Trappeskakter, elevatortårne og udsugningsanlæg og lignende skal integreres i bygningens arkitektur og må ikke fremstå som selvstændige elementer.

Delområde 4 – Parkeringshuset

6.64 Parkeringshusets base, i princippet svarende til facadens nedre tredjedel, skal fremstå med korte og varierende facadetakter i træ, metal eller skifer i grågrønne farver, som vist i princippet på bilag 7G og 8Q.

6.65 Parkeringshusets top, i princippet svarende til facadens øvre totredjedel, skal fremstå med åbninger, delvise åbninger i trælameller eller metal i form af strækmetal, perforerede stål- eller aluminiumsplader, stålwire, metalnet og lignende, som vist i princippet på bilag 7G og 8Q.

6.66 Facadeelementer i træ skal udformes som lameller i umalet træ.

6.67 Metal skal fremstå med enten rusten eller galvaniseret overfladebehandling eller som malet i lysgrå, grå eller grågrøn farve.

6.68 Alle facader skal begrønnes med stedsegrønne klatreplanter af hjemmehørende sorter, som for eksempel stedsegrøn kaprifolie og vedbend, så facaderne over tid fremstår med et overordnet grønt udtryk.

6.69 Begrønning af facader kan ske fra terræn og ved plantekasser monteret på facaden.

6.70 Begrønnede facader kan suppleres med anden beplantning af hjemmehørende sorter, så der opstår en større artsrigdom i beplantningen.

6.71 Foruden begrønning kan øst- og vestvendte facader udsmykkes med kunst og/eller grafiske virkemidler, som vist i princippet på bilag 7G.

6.72 Der må ikke etableres fast tag på parkeringshuset.

6.73 Ved etablering af åben tagkonstruktion på parkeringshuset skal denne enten begrønnes og/eller monteres med skråstillede solpaneler.

6.74 Belysning, digital formidling eller lys fra billygter må ikke være til gene for omgivelserne.

Sekundær bebyggelse

6.75 Sekundære bygninger, herunder redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger skal fremstå med facader i træ med åbninger eller delvise åbninger, som vist i princippet på bilag 11.

6.76 Tage på sekundær bebyggelse skal udføres som grønne tage med blomstrende hjemmehørende planter.

6.77 Taghældningen på sekundær bebyggelse med beplantede tage må ikke overstige 20 grader.

6.78 Undtaget for ovenstående bestemmelser om sekundær bebyggelse er drivhuse, væksthuse og lignende sekundære bygninger til dyrkning af planter.

Delområde 6 – Coop Danmarks Servicekontor

6.79 Ny bebyggelse indenfor delområde 6 må kun opføres på grundlag af nærmere bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og arkitektur i en ny lokalplan.

6.80 Lokalplanlægningen for delområde 6 skal indeholde bestemmelser, der sikrer bevaringsværdierne.

Note: Coop Danmarks Servicekontor har med sin tidstypiske og fornemme funktionalistiske arkitektur været udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen siden 2009. Bygninger, der er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen, må ikke nedrives, om- eller tilbygges uden kommunalbestyrelsens godkendelse efter bygningsfredningsloven § 18, stk. 1.

§ 7. Skiltning

7.1 Der må ikke opsættes reklameskilte indenfor lokalplanområdet.

Boliger

7.7 Til ejendommene må opsættes facadeskilte til orientering.

7.8 Der må ikke skiltes eller reklameres på facader eller opgangsdøre i forbindelse med boliger, der også anvendes til erhverv.

Virksomheder

7.9 Skiltning for erhverv i stueplan og førstesal mod Roskildevej skal fremtræde enkel og informativ og skal places på vinduerne som udhængsskilte eller som fritstående skilte.

7.10 Al anden skiltning er ikke tilladt.

7.11 Der må ikke opsættes digitale eller lysende skilte.

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

7.13 Der må højst opsættes ét skilt per vinduesparti.

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

7.15 Undtaget fra ovenstående bestemmelser er parkeringshusets facader mod øst og vest, hvor Albertslund Kommune efter en konkret vurdering kan tillade, at der kan indarbejdes grafiske elementer som en del af facadeudtrykket, herunder kunst, udsmykning og lignende samt digital skiltning. Se bilag 7G.

7.16 Undtaget fra ovenstående bestemmelser er Kvarterhuset hvor, Albertslund Kommune efter en konkret vurdering kan tillade, der kan indarbejdes grafiske elementer som en del af facadeudtrykket, herunder kunst, udsmykning og lignende, samt digital eller anden form for formidling af husets aktiviteter.

7.17 Vinduesskilte:

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

7.18 Udhængsskilte:

- Må kun opsættes over vinduesparti og der må opsættes ét udhængsskilt per virksomhed
- Må have en maksimal størrelse på 0,75 m² og gives et maksimalt fremspring fra facaden på 1 meter
- Må være belyst eller lyse med en jævn og ensartet belysning

- Må ikke være reflekterende, binke eller være bevægelige

7.19 Fritstående skilte

- Må have en maksimal højde på 110 cm og en maksimal bredde på 70 cm
- Skal placeres ud for virksomhedens afgrænsning og helt inde ved facaden

§ 8. Veje og stier

Vejadgang

8.1 Vejadgang skal ske ved tilslutning til Læhegnet. Som vist i princippet på kortbilag 5, vejforløb A og bilag 10, snit C.

8.2 Vejadgang skal ske ved tilslutning til Vallensbæk Torvevej. Som vist i princippet på kortbilag 5, vejforløb H og bilag 10, snit B.

8.3 Vejadgang skal ske ved tilslutning til Roskildevej. Som vist i princippet på kortbilag 5, vejforløb I og bilag 10, snit A.

8.4 Vejadgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske via forbindelser til det offentlige stisystem som vist i princippet på kortbilag 5.

8.5 Vejadgang for varelevering og affaldshåndtering til Coop Danmarks kantinebygning skal ske ad vej i tilslutning til den private fællesvej nord – syd som vist i princippet på kortbilag 5, vejforløb C.

Arealudlæg – Boligveje og stier

8.6 Der skal udlægges areal til interne boligveje og stier som vist i princippet på kortbilag 5.

8.7 Vejforløb A som vist i princippet på kortbilag 5 skal udlægges i en bredde på minimum 11,5 meter og anlægges med et tværprofil som vist i princippet på bilag 10 – Snit C.

8.8 Der skal etableres parkeringsanlæg langs vejforløb A med placering som vist i princippet på kortbilag 5. Parkeringsanlægget udlægges med en bredde på 8 meter.

8.9 Vejforløb B som vist i princippet på kortbilag 5 skal udlægges i en bredde på minimum 16,4 meter og anlægges med et tværprofil som vist i princippet på bilag 10 – Snit D.

8.10 Der skal etableres parkeringsanlæg i sydlig ende langs vejforløb B med placering som vist i princippet på

kortbilag 5. Parkeringsanlægget udlægges med en bredde på minimum 15,9 meter.

8.11 Vejforløb C som vist i princippet på kortbilag 5 skal udlægges som en lukket stikvej i en bredde på minimum 7 meter.

8.12 Der skal etableres vendeplads for enden af vejforløb C med placering som vist i princippet på kortbilag 5. Vendepladsen skal udformes som symmetrisk hammerhoved for 12 meter lastvogn med bakning.

8.13 Stiforløb D (Stræder) som vist i princippet på kortbilag 5 skal anlægges med et profil som vist i princippet på bilag 10 - Snit E.

8.14 Stiforløb F som vist i princippet på kortbilag 5 skal anlægges som dobbeltrettet delt sti (gang- og cykelsti) i eget tracé med en bredde på minimum 4 meter som vist i princippet på bilag 10 – Snit F.

8.15 Stiforløb G (Parkstien) som vist i princippet på kortbilag 5 skal anlægges i eget tracé med en bredde på minimum 3 meter.

Belægning

8.16 Veje og parkeringsarealer skal anlægges med belægning i asfalt eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning.

8.17 Stiforløb G (Parkstien), som vist i princippet på bilag 5, skal anlægges med en fast belægning af for eksempel nedknust genbrugsbeton, in-situ støbt beton eller belægningssten i for eksempel granit eller beton.

8.18 Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje og parkeringsarealer.

§ 9. Parkering

Biler

9.1 Da området ligger inden for det stationsnære kerneområde, skal der anlægges parkeringspladser svarende til:

- Minimum 0,75 p-plads pr. bolig ved etagebebyggelse.
- Minimum 0,75 p-plads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse forudsat, at der etableres en fælles parkeringsplads indenfor boligområdet.
- Minimum 0,12 p-plads pr. ungdoms-/studie-/gæste-/kollegiebolig.
- Minimum 0,5 p-plads pr. 50 m² kontor og liberalt erhverv
- Minimum 0,5 p-plads pr. 50 m² daginstitution

- Minimum 0,5 p-plads pr. 10 siddepladser til café

Note: Normen er inklusive handicap p-pladser

9.2 I henhold til kommuneplanen kan kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering nedsætte parkeringsnormen under forudsætning af, at der etableres delebilsordning.

Note: I det stationsnære kerneområde kan parkeringsnormen reduceres i bebyggelser med minimum 75 boliger med fællesparkering, hvis der etableres en delebilsordning. Parkeringsnormen kan reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagt delebilsparkeringsplads. Den reducerede parkeringsnorm ved delebilsordning kan maksimalt anvendes på 1 delebilsparkeringsplads for hver 25. bolig.

9.3 Areal til parkeringspladser skal placeres på terræn efter principperne som vist på kortbilag 4 og indrettes med parkeringsfelter på minimum 2,5 x 5 m.

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

9.5 Handicapparkering skal placeres i tæt tilknytning til boligindgange.

9.6 Alle parkeringspladser skal forberedes til opsætning af ladestandere ved trækning af tomrør eller kabelbakker til senere fremføring af kabler til ladestandere.

9.7 Delebilsparkeringspladser skal tydeligt markeres med stort "D".

Cykelparkering

9.8 Der skal udlægges minimum 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse.

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

9.10 Der skal anlægges minimum 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv.

9.11 Der skal anlægges minimum 0,8 cykelparkeringspladser pr. ansat i daginstitutioner samt areal til cykelanhængere.

9.12 Der skal anlægges minimum 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² café

9.13 Cykelparkeringen skal være hensigtsmæssigt fordelt i området og koncentreret omkring de primære ankomstpunkter til boliger og Kvartershuset. Areal til cykelparkering skal placeres som vist i princippet på kortbilag 5.

9.14 Minimum halvdelen af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

9.15 Maksimalt 15 % af cykelparkeringen kan placeres i to etager i overdækkede cykelskure, som enten er fritstående i gårdrum eller ved lukkede gavle eller integreret i bygningernes stueetage og kælder.

§ 10. Ubebyggede arealer

10.1 Der skal etableres lege- og opholdsarealer svarende til minimum 30 procent af etageboligarealet.

10.2 Private og fælles opholdsarealer anlægges, som vist i princippet på kortbilag 3.

10.3 Ved etablering af 1.200 m² daginstitution i Kvartershuset skal der udlægges minimum 1.355 m² lege- opholdsareal som indhegnet udeareal indenfor delområde 1 og 5, i princippet som vist på bilag 3.

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

10.5 Udendørs oplag må ikke finde sted.

Eksisterende bevoksning

10.6 Der skal anlægges et beplantningsbælte langs Roskildevej, som vist i princippet på kortbilag 6.

10.7 Beplantningsbæltet skal bestå af træer og buske, som danner et tæt grønt bælte, der afskærmer parkeringshuset mod Roskildevej.

10.8 Flest mulige af de eksisterende træer langs Roskildevej skal søges bevaret og integreret i træækken. Såfremt det er nødvendigt at genplante, skal dette ske principmæssigt med samme placering og sort som det fældede.

Ny beplantning langs veje og stier

10.9 Ny beplantning indenfor lokalplanområdet skal bestå af hjemmehørende sorter.

Note: Albertslund Kommune har udarbejdet et rigt plantekatalog med hjemmehørende arter. Kataloget kan rekvireres ved henvendelse til Albertslund Kommune.

10.10 Kvarterspladsen skal beplantes med solitære træer.

10.11 De øst-vest-gående boligstræder mellem de enkelte bebyggelser skal beplantes med mindre træer, herunder frugttræer, som vist i princippet på bilag 10 og 12.

10.12 Boligbebyggelsernes gårdrum skal beplantes med mindre træer.

10.13 Gang- og cykelsti syd, jf. bilag 10, skal beplantes med mindre træer.

Note: Et mindre træ defineres som et træ, der i fuldt udviklet tilstand ikke når en højde på over 8 meter. Træer bør plantes i rodvenlige bærelagssystemer eller bærelagsopbygninger, som skaber et porevolumen, der sikrer træerødderne ilt og vand.

Kantzoner

10.14 Langs facader i karrébebyggelse i delområde 1-3, skal der indrettes en kantzone, som skaber en overgang mellem bygningens funktioner og de tilstødende byrum og fælles opholdsarealer, som vist i princippet på kortbilag 3 og bilag 9.

10.15 Kantzonerne skal have en grøn karakter.

10.16 Mellem private opholdsarealer i form af terrasse eller have skal der etableres afskærmning i form af hegn eller beplantning i en højde på maksimalt 1,80 meter, som vist i princippet på bilag 9.

10.17 Mellem private opholdsarealer og fælles opholdsarealer skal der etableres afskærmning i form af beplantning i en højde på maksimalt 1,20 meter, som vist i princippet på bilag 9.

10.18 Beplantningen kan bestå af buske, græsser, mindre træer, med mere, som vist i princippet på bilag 9.

Gårdrum/fælles opholdsarealer

10.19 Gårdrum ved karrébebyggelser, jf. kortbilag 3 fælles opholdsarealer, skal indrettes med forskellige rekreative funktioner som for eksempel opholdsområder med mulighed for grill, spisepladser, legemuligheder, boldspil, med mere, som vist i princippet på kortbilag 6.

10.20 Beplantningen kan bestå af mindre træer, grønne plæner, buskbeplantning, blomsterbede, med mere, som vist i princippet på kortbilag 6.

Byparken

10.21 Byparken udlægges som grønt fællesareal for lokalplanområdet, som vist i princippet på kortbilag 5 og 6.

10.22 Medarbejdere i Coop Danmarks Servicekontor skal have mulighed for at benytte Byparken.

10.23 Byparkens åbne flader skal have en karakter af ekstensivt plejet engareal med græsser og vilde blomster, som vist i princippet på kortbilag 6.

10.24 Der skal etableres rumskabende beplantning i form af blomstrene buske, mindre træer, græsser, stauder, med mere med henblik på at skabe lærum og nicher til ophold.

10.25 Centralt i Byparken muliggøres etablering af nyttehaver med væksthuse, byhaver, samt grill- og opholdspladser.

10.26 Den vestlige del af Byparken mod boligbebyggelsen skal beplantes med plantegrupper i forskellige størrelser bestående af forskellige træer og blomstrende buske, der tilsammen danner en tæt og rumskabende beplantning, som vist i princippet på kortbilag 6.

10.27 Træer og buske skal sikre en passende afstand til boligerne for at give læ og privathed.

10.28 Der skal opsættes byrumsinventar, der inviterer til ophold, leg og aktivitet, som for eksempel, borde, bænke, lege- og motionsredskaber, med mere.

§ 11. Klimatilpasning og skybrudssikring

11.1 Der må maksimalt afledes regnvand til det offentlige regnvandssystem fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 0,5 for boligområde og på 0,85 for erhverv 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, regnbede eller lignende.

11.2 Det er ikke tilladt at lave aktiv nedsivning i lokalplanområdet.

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

11.4 Nedbør sjældnere end en 5-års regn skal så vidt muligt håndteres på egen matrikel, men må gerne give anledning til oversvømmelser udenfor matriklen indenfor lokalplanområdet

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

Note: Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at simulere en vandmængde på 50 mm nedbør på den digitale terrænmodel før og efter etablering af byudviklingsområdet. Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 100-årshændelse.

11.6 Bygninger skal beskyttes ved, at:

1. Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skade.
2. Udsatte bygninger skal indrettes, så der kan stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at forvolde skade.
3. Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.

11.7 Kloakering i forbindelse med nybyggeri eller ombygning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt på regnvandssystemet.

11.8 Alle former for forsinkelsesanlæg, for eksempel regnvandsbassiner, regnvandsbede og -grøfter, skal udføres med tæt bund, så aktiv nedsivning af regnvand undgås og regnvandet i stedet afledes til regnvandssystemet, når der igen er kapacitet i regnvandssystemet.

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

11.10 Regnvandsbassiner og lignende skal dimensioneres, så tømmetiden ikke overskrider tre døgn.

§ 12. Udebelysning

Delområde 1 - 5

12.1 Belysning af vej- og stiarealer samt fælles parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.

12.2 Den maksimale lyspunktshøjde er 5 meter for vej og offentligt tilgængelige stiarealer og 3,5 meter for interne stiarealer og fælles parkeringsarealer.

12.3 Lys må ikke styres med bevægelsescensorer.

12.4 Offentligt tilgængelige stier skal belyses.

12.5 Affaldsstationer skal være belyste.

12.6 Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

§ 13. Miljøforhold

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

13.2 Bebyggelsen skal disponeres, så indendørs og udendørs opholdsarealer beskyttes mod trafik-, jernbane- og virksomhedsstøj.

13.3 Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007: "Støj fra veje". Det vil sige, at det for bebyggelsen inden for lokalplanområdet særligt gælder, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} :

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

§ 14. Tekniske anlæg, ledningsanlæg og fjernvarme

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

14.2 Der må ikke plantes træer eller etableres nedslivningsanlæg ovenover fjernvarme og udebelysningsledninger.

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

14.4 Den geometriske udformning af veje, stier og pladser skal tage højde for ledningsejernes statiske og fysiske pladskrav til ledningsnettet således, at der skabes nødvendig plads og respektafstande efter gældende normer til ledningsejeren.

14.5 Veje, stier og pladser skal udformes og etableres, således, at der er adgangforhold til fremtidig drift og vedligehold af fjernvarme- og udebelysningsledninger.

14.6 Ved beplantning langs og på veje, stier og pladser skal der tages hensyn til forsyningsledninger. Der må som udgangspunkt ikke plantes træer ovenpå fjernvarme- og udebelysningsledninger.

14.7 Beplantning må ikke skabe skyggegener for vejbelysning.

14.8 Installation af udsugnings- og ventilationsanlæg fra publikumsorienterede aktiviteter skal etableres, så det indgår som en del af bygningernes arkitektur.

§ 15. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

15.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af områdets bebyggelse, at der er sikret vejadgang fra Vallensbæk Torvevej og Roskildevej, som vist i princippet på kortbilag 5.

15.2 Det er en forudsætning for ibrugtagning af områdets bebyggelse,

- at der er anlagt det beskrevne antal bilparkeringspladser i overensstemmelse med § 9.1.
- at der er anlagt det beskrevne antal cykelparkeringspladser i overensstemmelse med §§ 9.8-9.12.

15.3 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal friarealer og opholdsarealer være anlagt i overensstemmelse med § 10.

15.4 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde 1, at der er etableret private og fælles opholdsarealer til boligerne, som vist i princippet på kortbilag 3 og 6.

15.5 Det er en forudsætning for ibrugtagning af daginstitutionen i Kvartershuset i delområde 1, at der er etableret lege- og opholdsarealer på minimum 1.355 m², som vist i princippet på kortbilag 3 og 6.

15.6 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde 2, at der er etableret private og fælles opholdsarealer til boligerne, som vist i princippet på kortbilag 3 og 6.

15.7 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde 3, at der er etableret private og fælles opholdsarealer til boligerne, som vist i princippet på kortbilag 3 og 6.

15.8 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde 3, at den sydlige parkeringsplads på terræn er etableret, som vist i princippet på kortbilag 5.

Miljøforhold

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

15.10 Før byggetilladelse kan gives, skal det sandsynliggøres, at de vejledende støjgrænseværdier fra støj fra trafik og ekstern støj fra virksomheder kan overholdes. Der skal forinden, der gives ibrugtagningstilladelse, fremsendes dokumentation herfor.

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

15.12 Før nyt byggeri ibrugtages, skal affaldsløsninger være etableret og godkendt af Albertslund Kommune.

§ 16. Ophævelse af lokalplan

16.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af *Lokalplan 2.12 - Coop Byens vestlige bydel* ophæves *Byplanvedtægt nr. 2 - Røde Vejmølle Industripark* for delområde 1 – 5 omfattet af lokalplanen. Se kortbilag 2.

Note: Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

§ 17. Midlertidige retsvirkninger

17.1 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.

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

17.3 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.

17.4 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.

§ 18. Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er Forslag til lokalplan nr. 2.12 Coop Byens vestlige bydel vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 14. december 2021.

Borgmester Steen Christiansen/Kommunaldirektør
Henrik Harder

FORSLAG

Bilagsforteg- nelse

Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning og eksisterende forhold

Kortbilag 2: Delområdeafgrænsning

Kortbilag 3: Principper for byggefeltet og opholdsarealer

Kortbilag 4: Anvendelse

Kortbilag 5: Principper for vejadgang, veje, stier og parkering

Kortbilag 6: Illustrationsplan

Bilag 7A: Form og udtryk

Bilag 7B – 7D: Facadematerialer og farver

Bilag 7E: Vinduer og altaner

Bilag 7F: Bygningsdetaljer

Bilag 7G: Parkeringshus

Bilag 7H: Kvartershus og daginstitution

Bilag 8A – 8Q: Facadeopstalter

Bilag 9: Private opholdsarealer og kantzoner – Referencer og principper

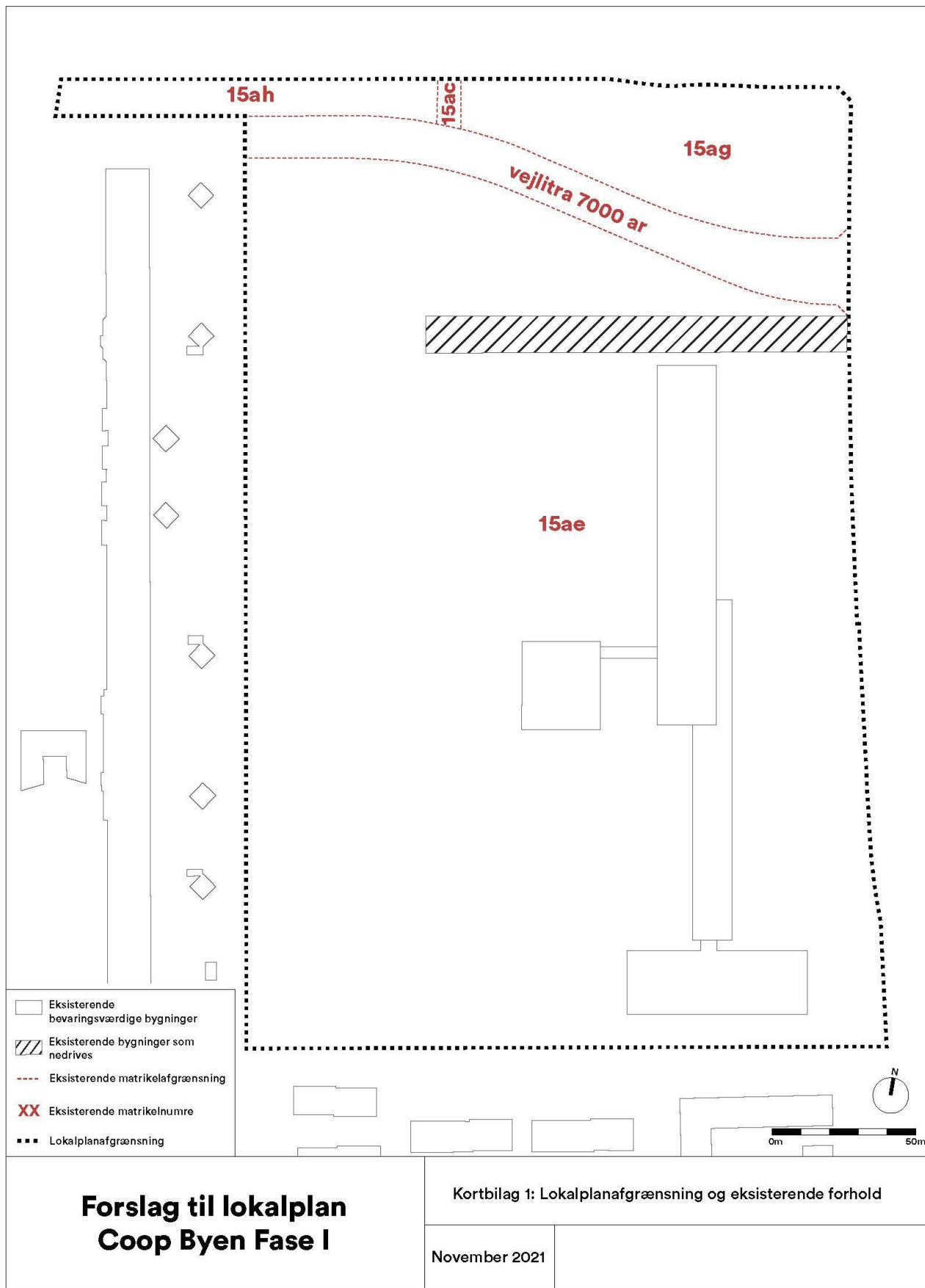
Bilag 10: Principper for vejprofiler

Bilag 11: Sekundære bygninger

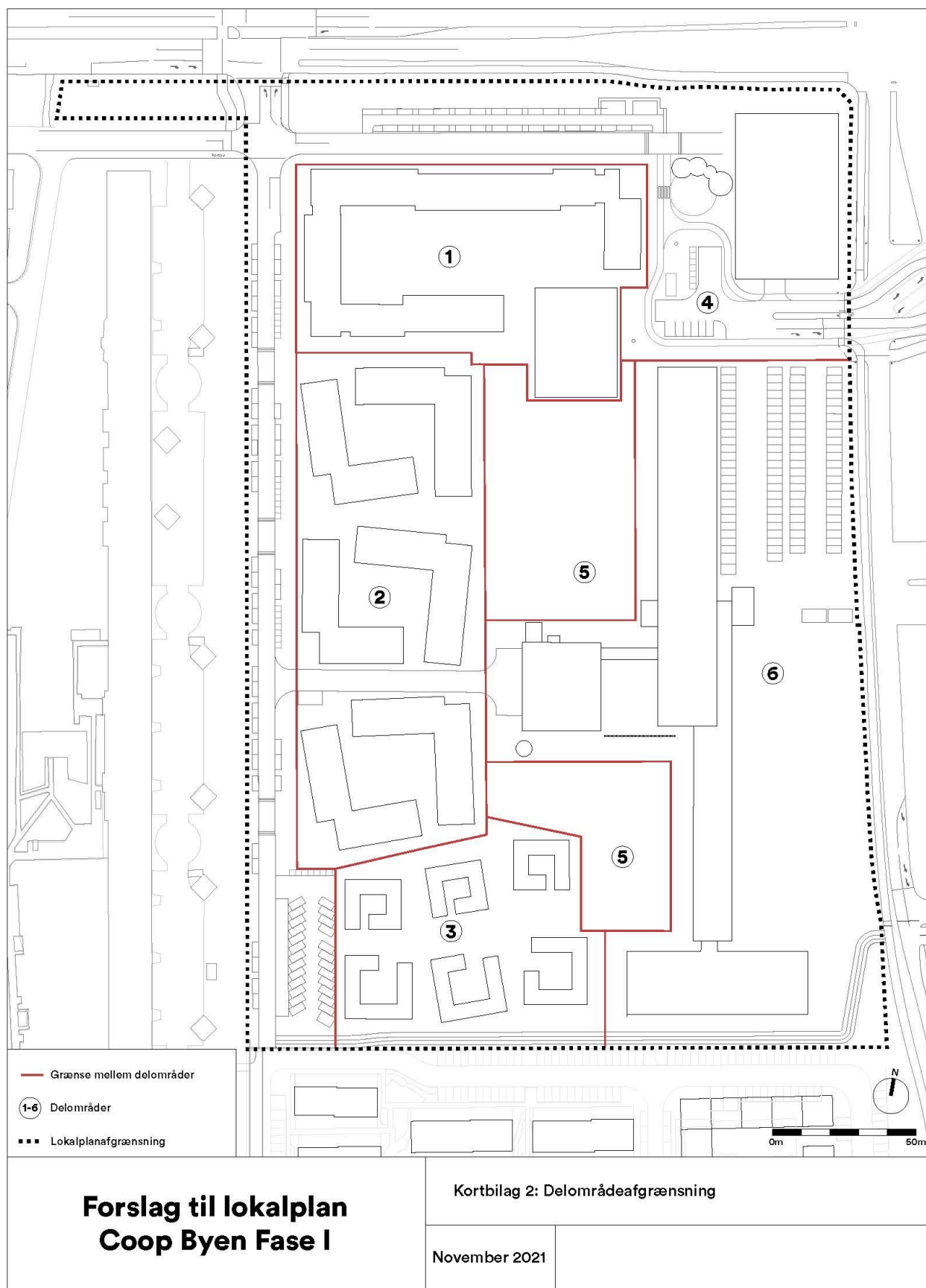
Bilag 12: Principielle visualiseringer

Bilag 13: Servitutredegerelse

Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning og eksisterende forhold



Kortbilag 2: Delområde afgrænsning



Kortbilag 3: Principper for byggefelter og opholdsarealer

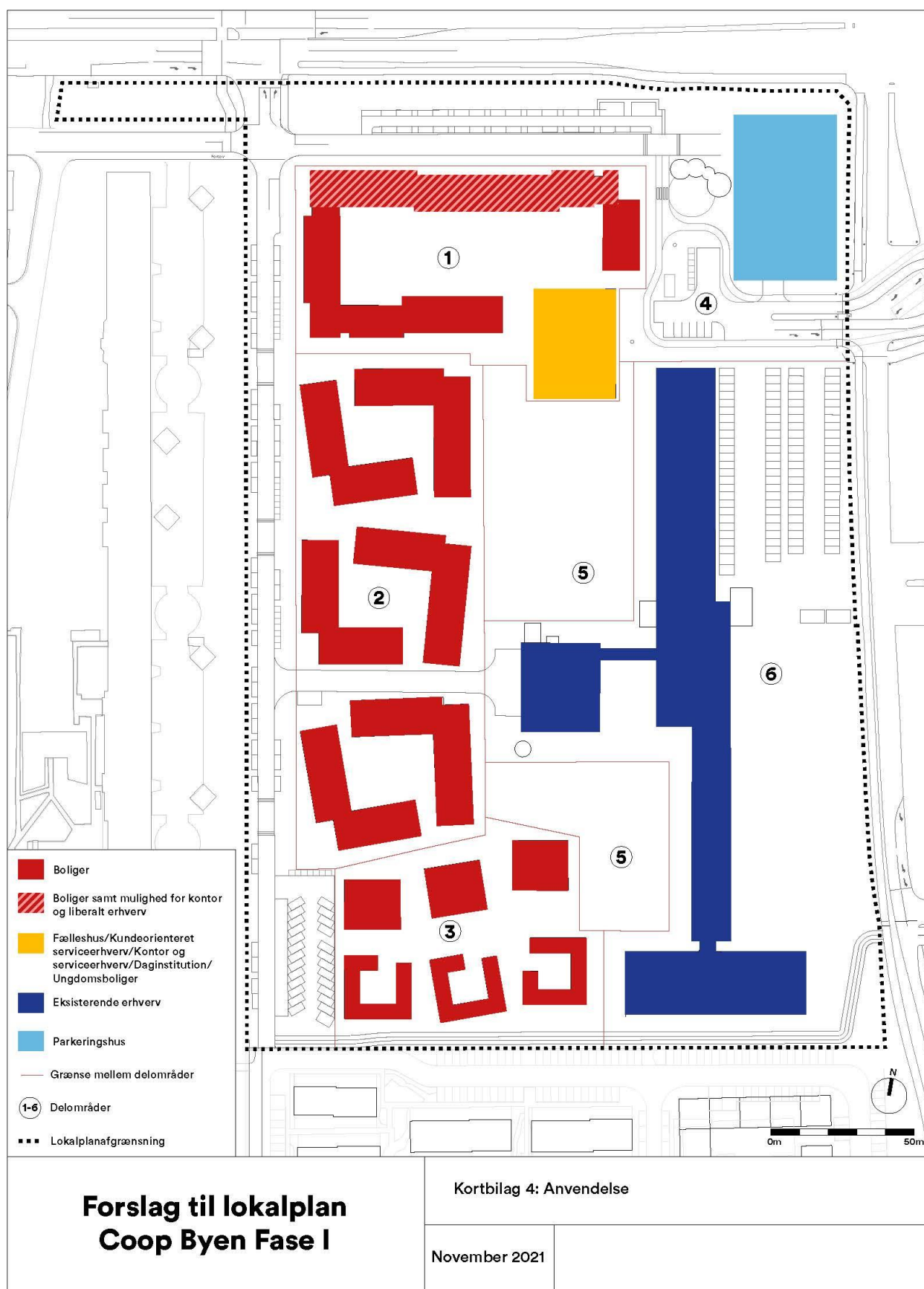


Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Kortbilag 3: Principper for byggefelter og opholdsarealer

November 2021

Kortbilag 4: Anvendelse

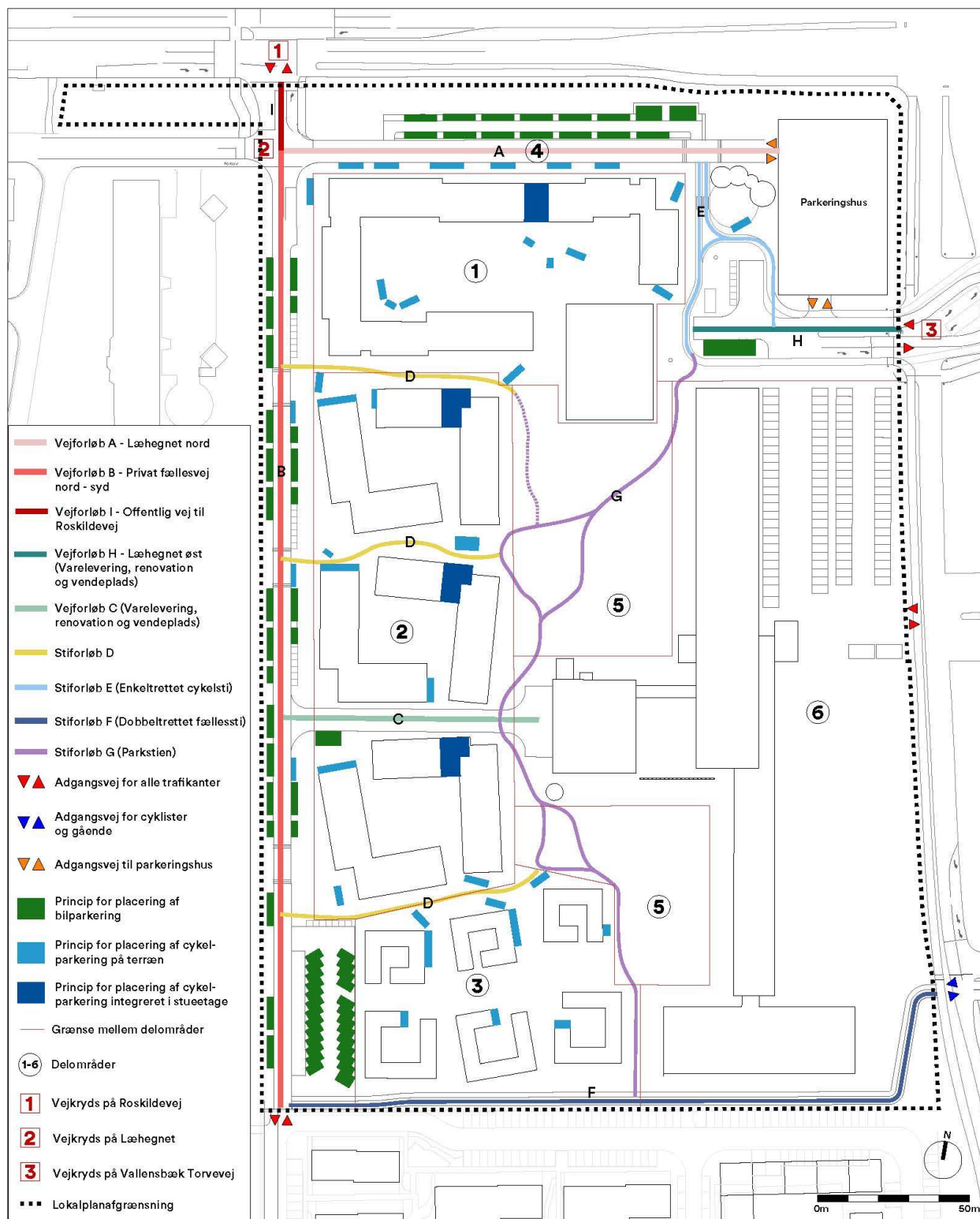


Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Kortbilag 4: Anvendelse

November 2021

Kortbilag 5: Principper for vejadgang, veje, stier og parkering

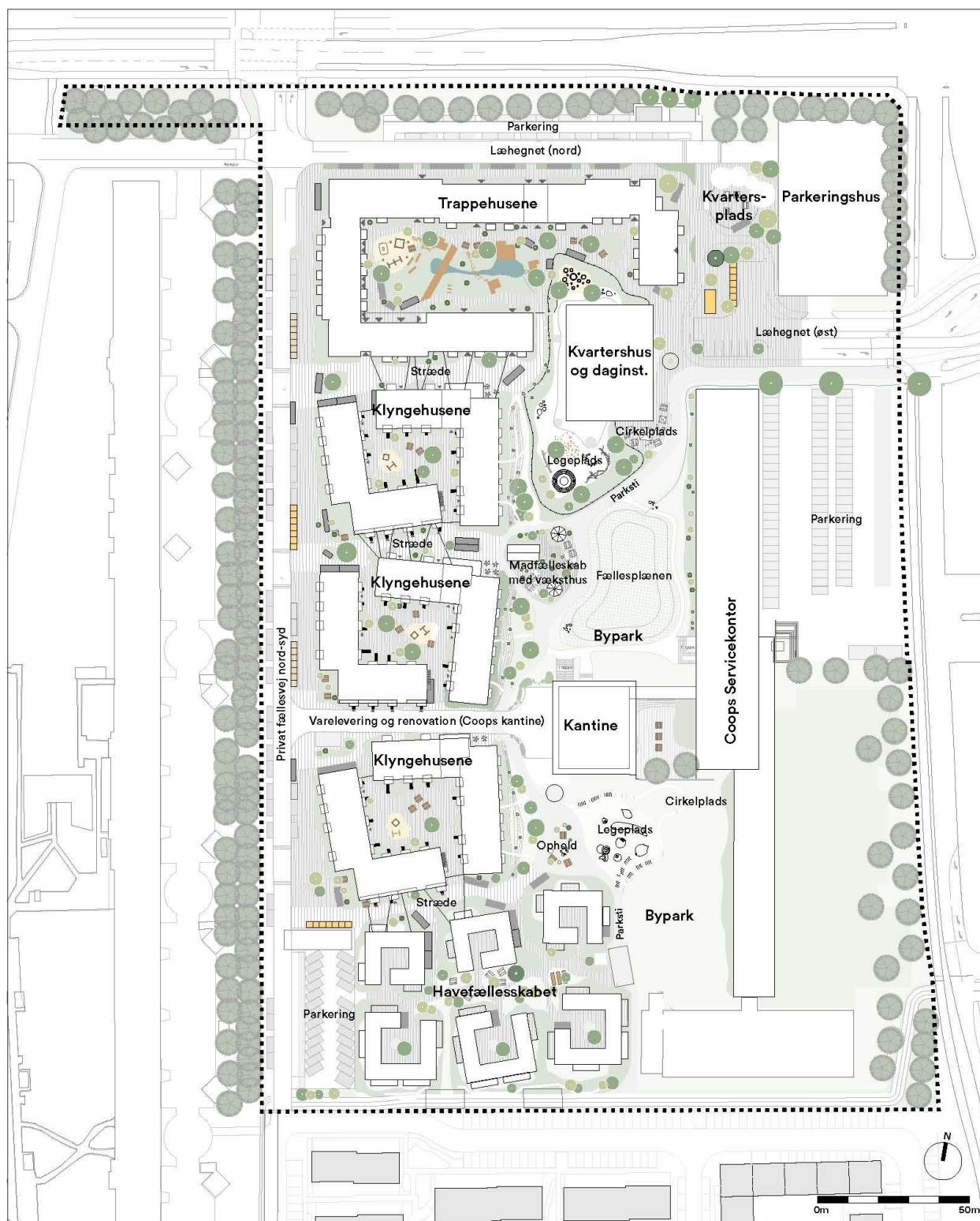


Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Kortbilag 5: Principper for vejadgang, veje, stier og parkering

November 2021

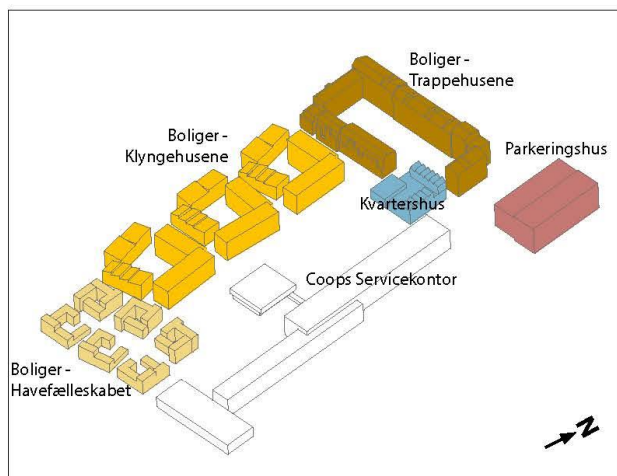
Kortbilag 6: Illustrationsplan



**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

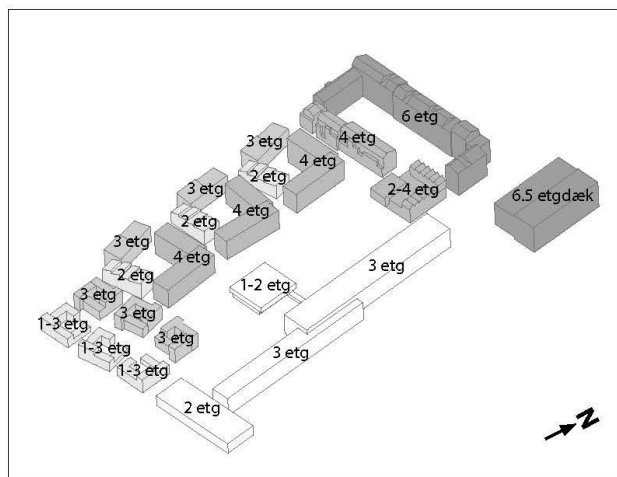
Kortbilag 6: Illustrationsplan

November 2021



Funktioner og bygningstyper

Den samlede bebyggelse består af parkeringshus, boliger, et fælles Kvartershus og Coops Servicekontor. Boligdelen har tre forskellige bygningstyper: Trappehusene er en karré formet om et fælles gårdrum, Klyngehusene er tre mindre boliggrupper formet om hver sit fælles gårdrum og Havefællesskabet med seks selvstændige boliggrupper formet om et fælles haveområde.



Højder

Bebyggelsen falder i højde fra nord til syd. I den nordlige del er Trappehusene i to til seks etager, Kvartershuset i to til fire etager og parkeringshuset i 6 ½ etagedæk. I den midterste del er Klyngehusene i to til fire etager og Coops Servicekontor i en til tre etager. I den sydlige del er Havefællesskabet i en til tre etager.

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 7A: Form og udtryk

November 2021

Base



Genbrugstegl i lysgule nuancer
Kilde: gamlemursten.dk



Ophængt tegl/skærmtegl i
lys-gule nuancer
Kilde: Strøjer Tegl



Nye lysgule tegl med stoflighed,
f.eks. Broensgroen fra
Wienerberger
Kilde: Wienerberger



Ophængt tegl/skærmtegl i
lys-gule nuancer, f.eks. Pantheon
fra Komproment
Kilde: Komproment

Tage og tilbagetrukne etager



Stålplade med klikfals i en grøn
nuance
Kilde: DS Stålprofil



Zink i en grøn nuance
Kilde: Rheinzink

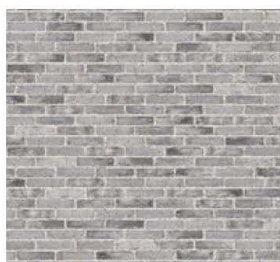
Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 7B: Facadematerialer og farver

November 2021

Delområde 1
Bygning 1A (Trappehusene)

Base



Tegl i grå nuancer
Kilde: Petersen Tegl



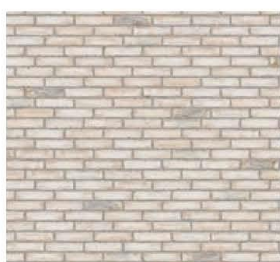
Ophængt tegl/skærmtegl i grå nuancer
Kilde: Komproment



Tegl i brune nuancer
Kilde: Petersen Tegl



Ophængt tegl/skærmtegl i brune nuancer
Kilde: Komproment



Tegl i lysgule/-gråhvide nuancer
Kilde: Petersen Tegl

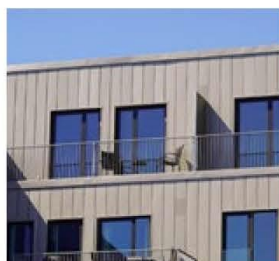


Ophængt tegl/skærmtegl i lysgule/-gråhvide nuancer
Kilde: Komproment

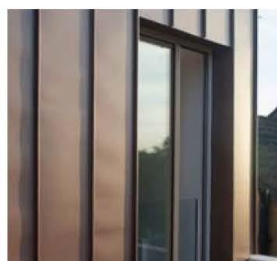
Tage, tagetager og udvalgte facader



Stålplade med klikfals i en grøn nuance (Klyngehusene nord)
Kilde: DS Stålprofil



Metalplade i en lysbrun nuance (Klyngehusene midt)
Kilde: Vestpassagen, KANT Arkitekter



Metalplade i en brunrød nuance (Klyngehusene syd)
Kilde: Flinchey House, Studio Carver

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 7C: Facadematerialer og farver

November 2021

Delområde 2
Bygning 2A-2F (Klyngehusene)

Primært facademateriale



Ophængt tegl/skærmtegl i mørke grå- og brunrøde nuancer
Kilde: Komproment



Ophængt tegl med horisontalt format i mørke grå- og brunrøde nuancer
Kilde: Komproment



Tegl i mørke grå- og brunrøde nuancer
Kilde: Komproment

Tage, tagetager og udvalgte facader



Lysegråt ståltag og facade
Kilde: DS Stål



Lysegråt ståltag og facade
Kilde: DS Stål



Gråimprægneret træ



Gråimprægneret træ
Kilde: ONV arkitekter - Langesø

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 7D: Facadematerialer og farver

November 2021

Delområde 3
Bygning 3A-3F (Havefællesskabet)

Vinduer og døre



Vinduesrammer i træ/træ eller alternativt træ/alu i en lysbrun nuance
Kilde: Bryggens Bastion, Arkitema



Mulig forskel mellem åbningsbare og ikke åbningsbare partier (evt. træ i åbningsbare/aluminium i de ikke åbningsbare partier)
Kilde: Krone Vinduer



Vinduer og døre i brunt aluminium
Kilde: Rosemoor Studios, Haptic



Vinduer og døre i brunrød aluminium
Kilde: Orfila, Mobile Architectural Office



Vinduer og døre i grønt aluminium
Kilde: Theodora Hus, ADEPT



Vinduer, døre i sort eller grå aluminium
Kilde: Islands Brygge Parcel B, Henning Larsen

Altaner



Altaner kan med fordel placeres i nicher og hjørner eller være delvist indeliggende
Kilde: Flintholm Have, Arkitema



Altaner med lodrette balustre i grønt stål
Kilde: Theodora Hus, ADEPT



Altaner med lodrette balustre i lysbrunt stål
Kilde: Ruskin Square, Allford Hall Monaghan Morris



Altaner med lodrette balustre i brunrødt stål
Kilde: Amaryllis Hus, Mangor & Nagel



Altaner med lodrette balustre i sort eller gråt stål
Kilde: Islands Brygge Parcel B, Henning Larsen



Delvist massive værn med forlængelse af facademateriale (kombination af murværk og lette balustre)
Kilde: Østerbrogade, CF Møller

**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

Bilag 7E: Vinduer og altaner

November 2021

Delområde 1-3

Bygningsdetaljer



Detaljerings omkring døråbninger med sideparti i glas.
Kilde: Arkitema



Vægpanel som lameller udført i træ, hvor træets struktur og naturlig gyldenbrune farve er synlig.
Kilde: Arkitema



Bænk med træ på siddefladerne ved indgangsparti.
Kilde: Arkitema



Skærmende espalier og trælameller ved terrasser som danner nicher og privathed. Udføres i træ, hvor træets struktur og naturlige farve er synlig.
Kilde: Almen Bolig +, Al Arkitekter



Relief i murværk i stueetagen danner skyggevirkninger og små variationer i øjenhøjde.
Kilde: Amaryllis Hus, Mangor & Nagel



Plantekasser i stål, i farve der matcher husets øvrige malet stålfacader og altaner. F.eks. mørkegrønne, lysbrune eller brunrøde nuancer.
Kilde: Amaryllis Hus, Mangor & Nagel



Udhæng som lameller udført i træ, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrun farve er synlig.
Kilde: Bergman - Werntoft House

**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

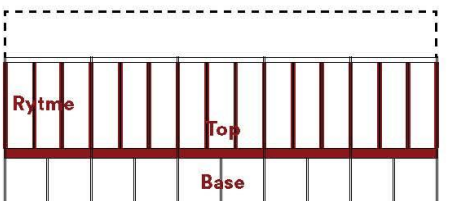
Bilag 7F: Bygningsdetaljer

November 2021

Delområde 1-3

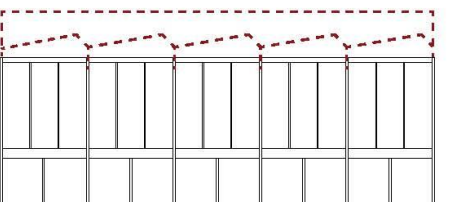
Arkitektonisk udtryk

Parkeringshusets facade disponeres med en opdeling i top og base, der kombineret med lodret underdeling bryder husets skala ned, så det syner mindre. Parkeringshusets hovedstruktur begrønnes med klatreplanter så det fremstår med et overordnede grønt udtryk og med facader, der varieres i relation til de byrum bygningen møder.



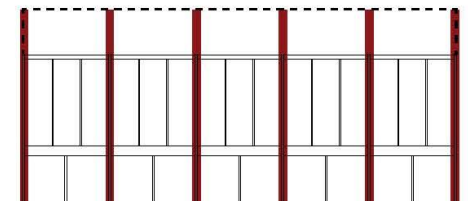
1. Top, base og rytme

Top og base med forskellig facaderytme udgør husets hovedstruktur. Husets top vil fremstå let og basen med mere tyngde. Gennemgående er huset begrønnet.



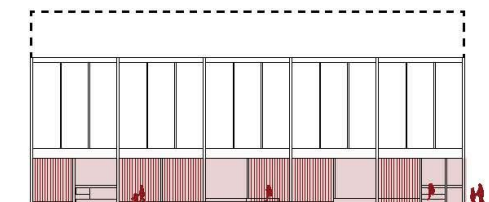
3. Opmærksomhed på afslutning af tagfoden

Parkeringshuset kan arkitektonisk afsluttes med åben pergola, med mulighed for etablering af solceller.



2. Underinddeling og nedbryde skala

Underinddeling nedbryder husets skala og gennemgående lodrette søjler giver huset sammenhæng og et helhedspræg.



4. Menneskelig skala på gadeniveau

Basen fremstår med korte varierende facadetakter med indslag af nicher og taktile/sanselige materialer, der giver bygningen en tyngde og en imødekomende karakter i gadeniveau.



Facade med lodrette lameller i eksempelvis træ eller stål. Trælameller i naturlig gråimprægnering. Stål som galvaniseret eller malet overflade i lys grå, grå eller grågrøn nuance.



Skiferfacade eller lignende taktile/sanselige materialer bruges stedvist i bygningens base.



Lette facader med varierende åbningsgrad som strækmetal, perforeret stål- eller alu-plade, stålwire eller metalnet.



Facadekunstværk eksempelvis som perforerede metalplader der danner mønstre, billeder eller tegn.
Kilde: AtelierAlfonso Femia



Visualisering af muligt facadeudtryk
Kilde: Henning Larsen



Tag som pergolakonstruktion med solceller.
Kilde: Tsai Design Studio



Let facade med klatreplanter som vedbend eller kaprifolie.
Kilde: Pension Danmark



Facade med opdeling i top og base. Basen i taktile/sanselige materialer. Eksempelvis træ og/eller skifer.
Kilde: P-hus P92, CG-Jensen

5. Prioritere genanvendte materialer (eksempler på facadematerialer)

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 7G: Parkeringshus

November 2021

Delområde 4
Bygning 4A (Parkeringshus)

Ungdomsboliger (Top)

Toppen udgøres af små boliger hvor tagflader beklædes med metal i grålige nuancer eller naturligt gråimpregneret træ i grålige eller træfarvede nuancer. Materialitet og farve bør understøtte ideen om lette taghuse.

Eksempler på facademateriale og -egenskaber



Plademateriale (zink).
Kilde: Arkitema



Plademateriale (aluminium).
Kilde: Arkitema



Lys træbeklædning, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig.
Kilde: RUBOW Arkitekter



Grå træbeklædning, hvor træets struktur og naturlige gråimpregnering er synlig.
Kilde: ONV arkitekter - Langesø

Fælleshus og fællessal (Midt)

Fællessalen og den del af Kvartershuset, som anvendes til fælles faciliteter, får et let udtryk med materialer, der giver transparens og vertikalitet.

Eksempler på facademateriale og -egenskaber



Lodrette trælameller, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig.
Kilde: V+ Architecture



Lodrette lameller i metal eller tegl, træfarvede, gulbrune eller jordfarvede nuancer.
Kilde: Haworth Tompkins

Daginstitution (Base)

Basen, der primært udgøres af daginstitutionen skal fremstå varm og imødekomende at færdes og opholde sig op ad og udføres i enten teglsten, ophængt tegl eller skifer i mørkebrune eller sortbrune nuancer.

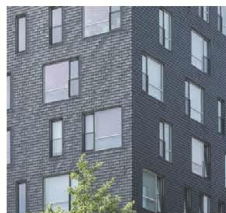
Eksempler på facademateriale og -egenskaber



Ophængt tegl i mørkebrune eller sortbrune nuancer med træ i indhak, hvor træets struktur og naturlige gyldenbrune farve er synlig.
Kilde: ONV Arkitekter



Genbrugstegl f.eks. patineret med kalkvand og sort pigmentfarve.
Kilde: Henning Larsen



Ophængt skifer i mørkebrune eller sortbrune nuancer.
Kilde: Lundgaard &



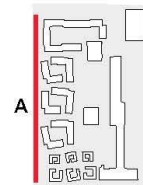
Tegl i mørkebrune eller sortbrune nuancer.
Kilde: Arkitema

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

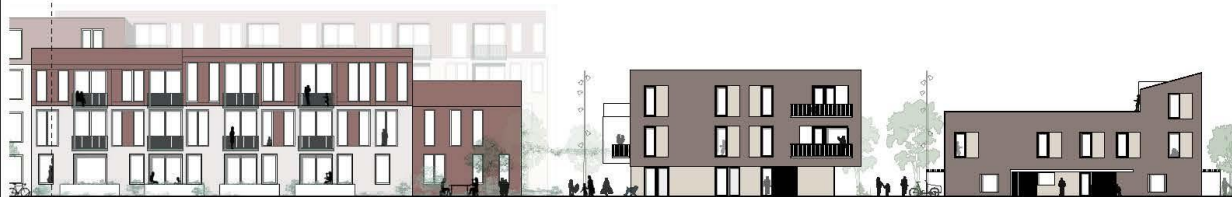
Bilag 7H: Kvartershus og daginstitution

November 2021

Delområde 1
Bygning 1B (Kvartershus og daginstitution)



Opstalt A: Fra vest - Privat fællesvej nord-syd



Skala 1:500 (print A4)

**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

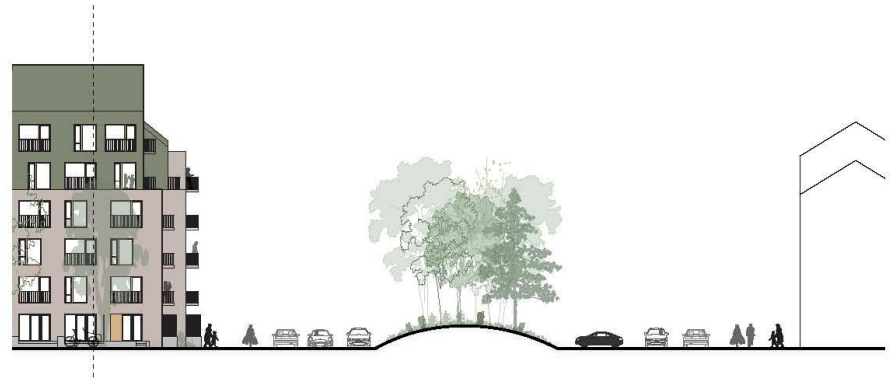
Bilag 8A: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 1-4



Opstalt B: Fra nord - Læhegnet (nord)



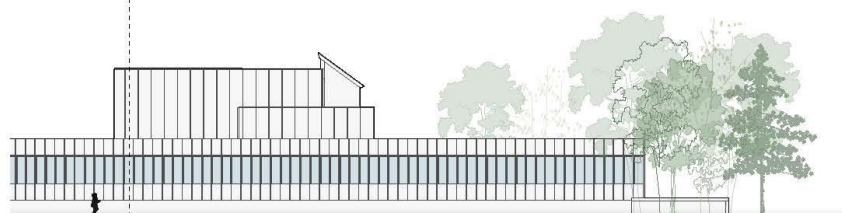
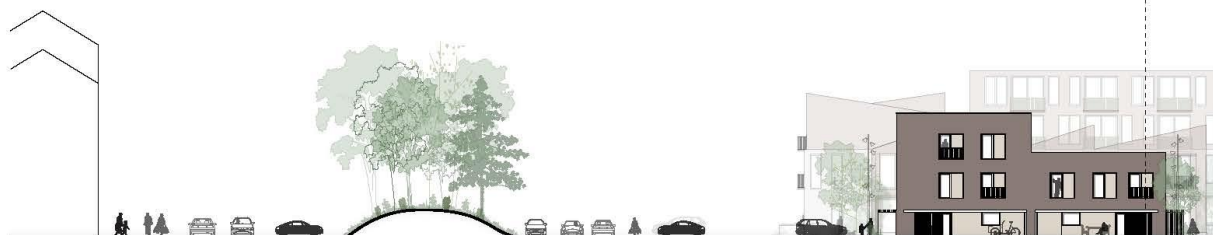
**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

Bilag 8B: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 1-4

Opstalt C: Fra syd - langs dobbelttettet fællessti



**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

Bilag 8C: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 1-4

Trappehusene - opstalt fra syd



Skala 1:500 (print A4)

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 8D: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 1
Bygning 1A-1B



Trappehusene - opstalt fra nord



Skala 1:500 (print A4)

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 8E: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 1
Bygning 1A-1B



Trappehusene - opstalt fra øst



Trappehusene - opstalt fra vest



Skala 1:500 (print A4)

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 8F: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 1
Bygning 1A-1B



Trappehusene - opstalt fra syd mod gårdrum



Trappehusene - opstalt fra nord mod gårdrum



Skala 1:500 (print A4)

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 8G: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 1
Bygning 1A-1B



Trappehusene - opstalt fra vest mod gårdrum



Trappehusene - opstalt fra øst mod gårdrum



Skala 1:500 (print A4)

**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

Bilag 8H: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 1
Bygning 1A-1B



Klyngehusene - opstalt fra øst mod parken



Klyngehusene - opstalt fra øst mod gårdrum



**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

Bilag 8I: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 2
Bygning 2A-2F



Klyngehusene - opstalt fra syd mod gårdrum



**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

Bilag 8J: Facadeopstalter - Principper

November 2021

**Delområde 2
Bygning 2A-2F**



Klyngehusene - opstalt fra syd mod stræde



Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 8K: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 2
Bygning 2A-2F

Klyngehusene - opstalt fra vest mod Privat fællesvej nord-syd



Klyngehusene - opstalt fra Vest mod gårdrum



Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 8L: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 2
Bygning 2A-2F



Klyngehusene - opstalt fra nord mod stræder



Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

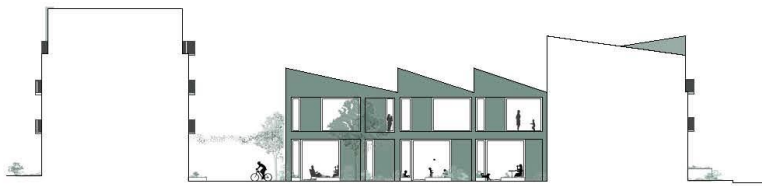
Bilag 8M: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 2
Bygning 2A-2F



Klyngehusene - opstalt fra nord mod gårdrum



**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

Bilag 8N: Facadeopstalter - Principper

November 2021

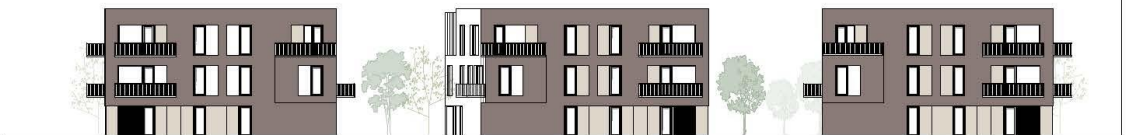
Delområde 2
Bygning 2A-2F



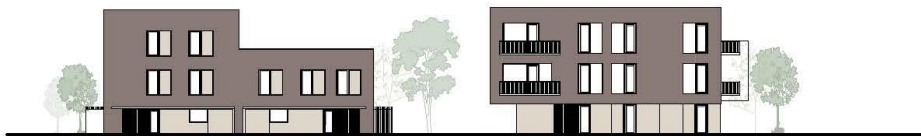
Havefælleskabet - opstalt fra syd



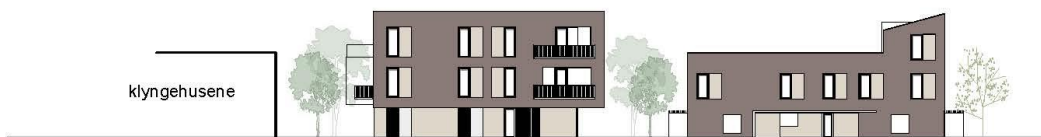
Havefælleskabet - opstalt fra nord



Havefælleskabet - opstalt fra øst



Havefælleskabet - opstalt fra vest



Skala 1:500 (print A4)

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 8O: Facadeopstalter - Principper

November 2021

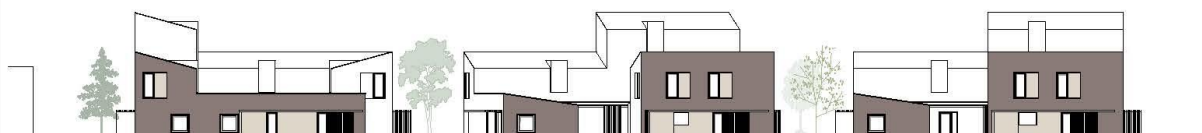
Delområde 3
Bygning 3A-3F



Havefælleskabet - opstalt fra nord mod intern stræde



Havefælleskabet - opstalt fra syd mod intern stræde



Skala 1:500 (print A4)

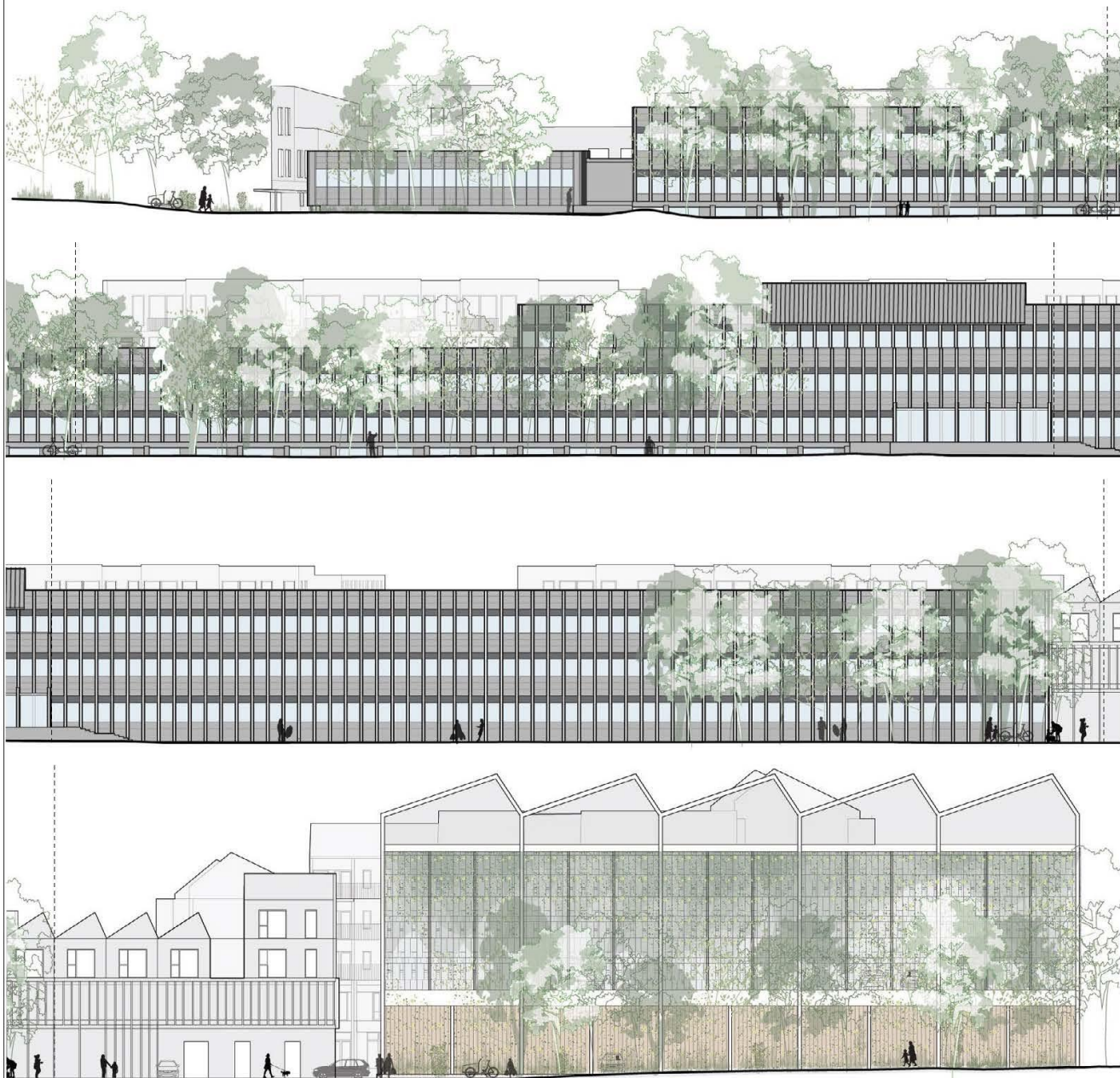
Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 8P: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 3
Bygning 3A-3F

Opstalt D: Fra øst - Vallensbæk Torvevej



Skala 1:500 (print A4)

**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

Bilag 8Q: Facadeopstalter - Principper

November 2021

Delområde 4-6

Private opholdsarealer og kantzoner - Referencer og principper



Indrykket terrasser skaber gode opholdsnicher og styrker oplevelsen af privathed på terrassen.
Kilde: Grønttorvet, Mangor & Nagel



Let hævet trædæk i gårdrum
Kilde: Lange Eng, Dorte Mandrup



Skærmende beplantning mellem opholds-areal og gangzone. Beplantning af varieret karakter og mellem højde.
Kilde: Carlsbergbyen, 1:1 Landskab



Espalier og trælameller kan skabe øget privathed mellem terrasser og altaner samt gode vilkår for klatreplanter
Kilde: Almen Bolig +, AI Arkitekter



Mulighed for at tilføje personligt præg til kantzoner og opholdsareal
Kilde: Dianas Have, Vandkunsten



Terrasser hæves mod Læhegnet Nord Syd for at sikre privatliv og begrænse indbliksgener.
Kilde: Flintholm Have, Arkitema



Variert beplantning som skærmer til private opholdsarealer
Kilde: Theodora Hus, ADEPT



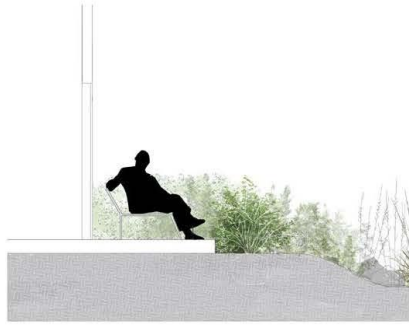
Skærmende beplantning bestående af buske, høje græsser, stauder, urter og blomster
Kilde: Amaryllis Hus, Mangor & Nagel

Type A



Hævet privat terrasse med integreret plantekasse og beplantet kantzoner.

Type B



Lethævet privat terrasse med større beplantet kantzoner

Type C



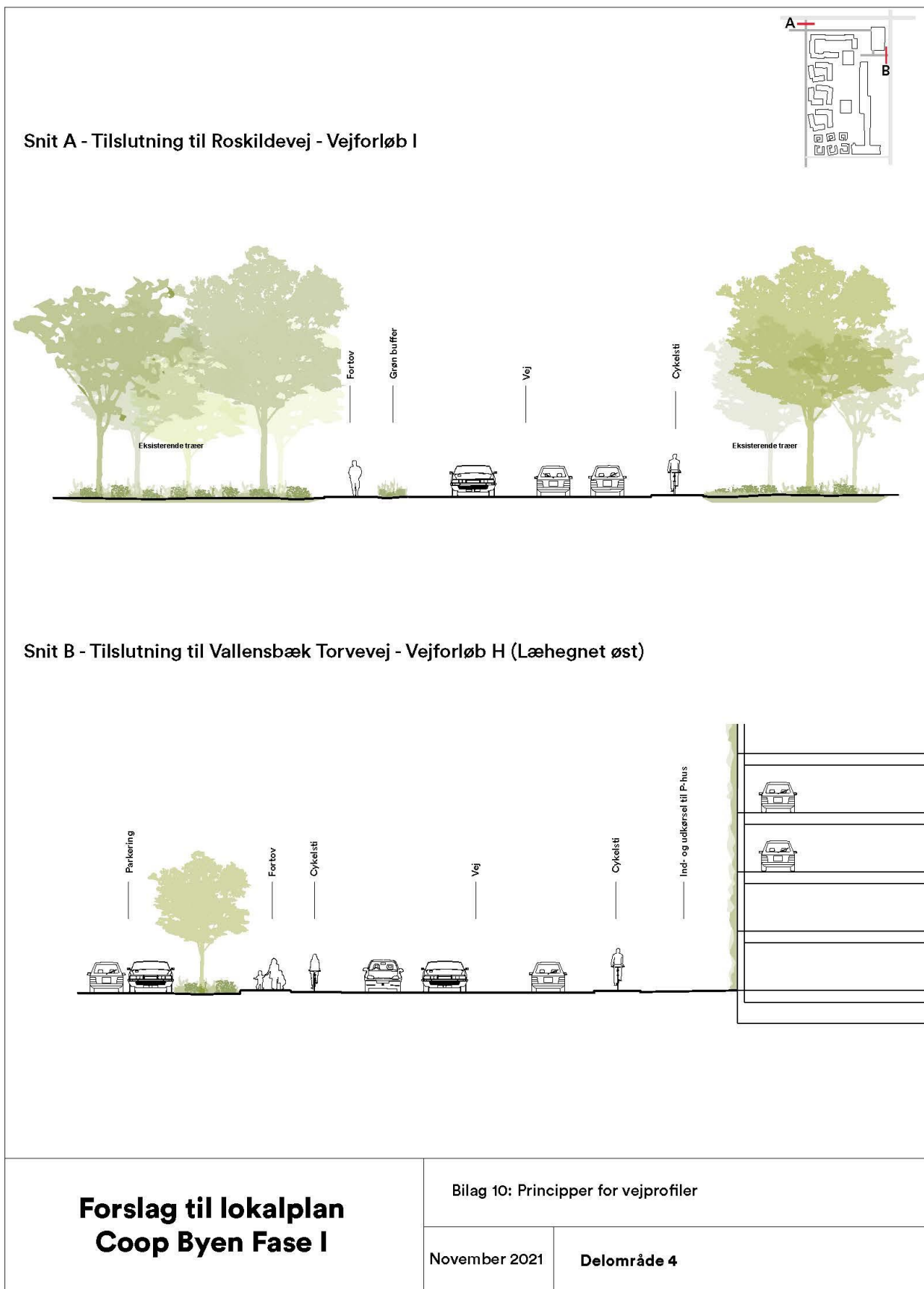
Lethævet privat terrasse med større beplantet kantzoner afskærmende pergola

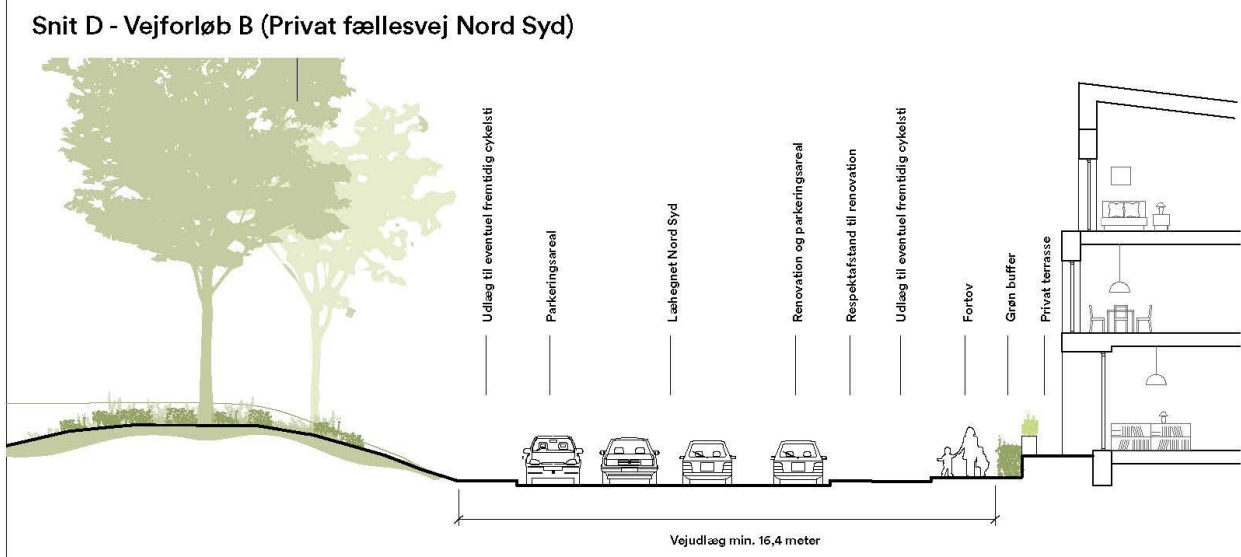
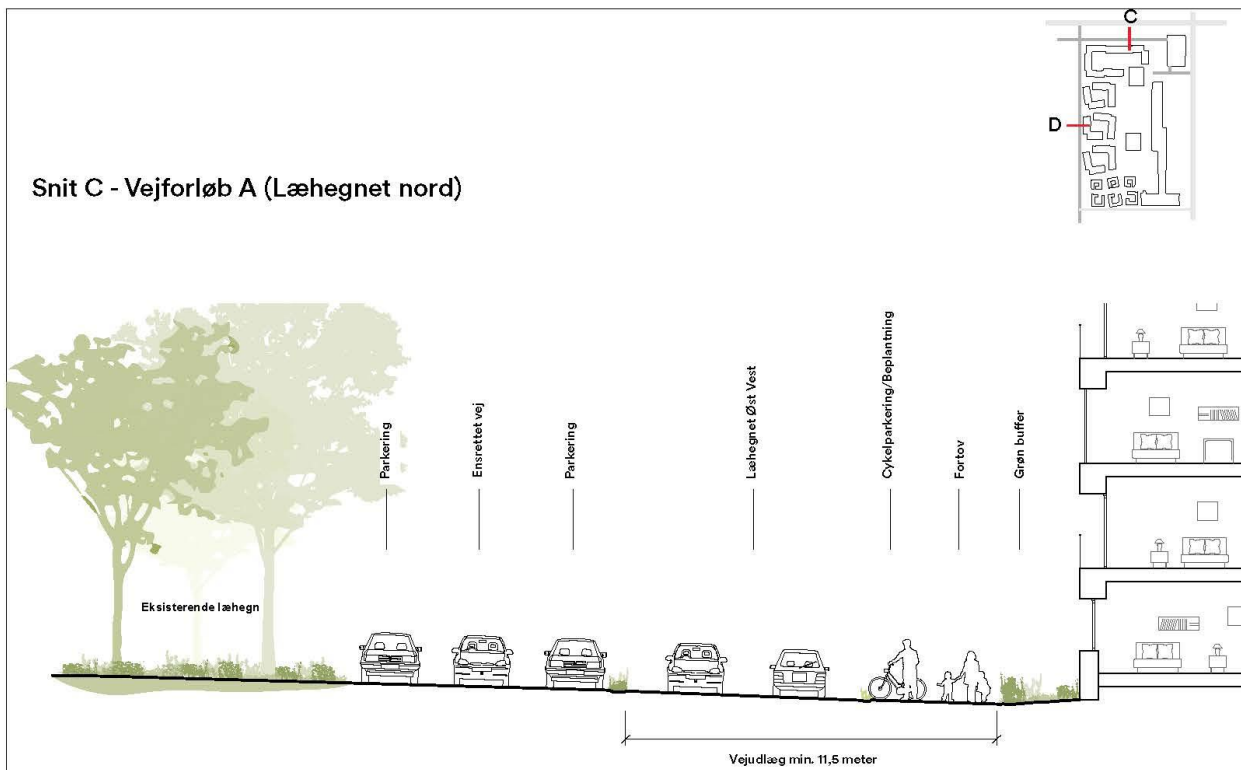
Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 9: Private opholdsarealer og kantzoner - Referencer og principper

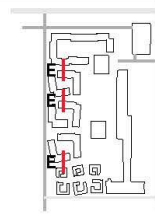
November 2021

Delområde 1-3

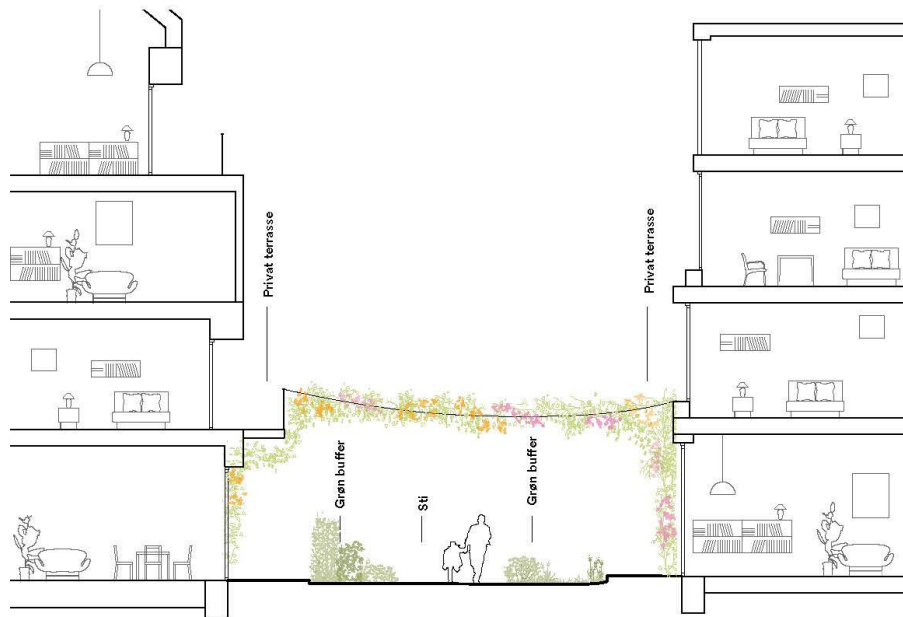




<h2>Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I</h2>	Bilag 10: Principper for vejprofiler	
	November 2021	Delområde 4



Snit E - Stiforløb D (Stræder)



Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

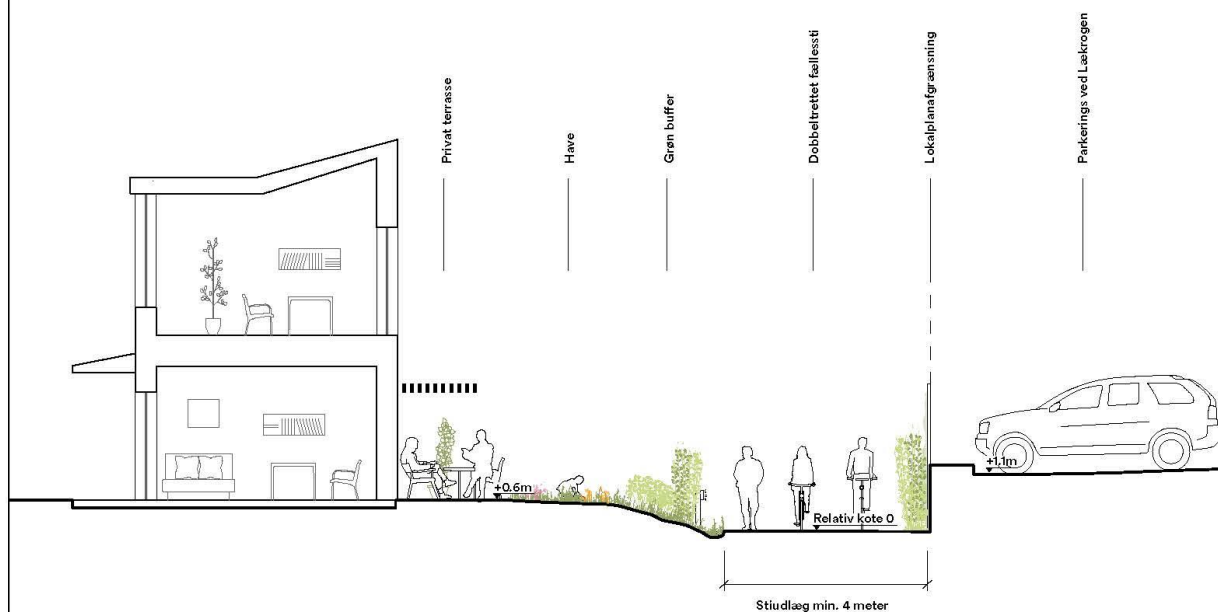
Bilag 10: Principper for vejprofiler

November 2021

Delområde 1-3



Snit F - Stiforløb F (Sydlig gang- og cykelsti)



**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**

Bilag 10: Principper for vejprofiler

November 2021

Delområde 3, 4 og 6

Sekundære bygninger



Mindre drivhuse i glas, stål og evt. træ



Grønne tage på overdækket cykelparkering
Kilde: Fremtidens Gårdhave, Niels Lutzen



Overdækket cykelparkering og andre sekundære bygninger kan afskærmes med semi-åbne træfacader
Kilde: Fremtidens Gårdhave, Niels Lutzen



Sekundære bygninger kan opføres af genanvendte materialer
Kilde: Fremtidens Gårdhave, Niels Lutzen



Lette strukturer i f.eks. træ med gode opholdsmuligheder
Kilde: Kitchen 21



Midlertidige strukturer, som kan anvendes til pop-up arrangementer, events, markedsaktiviteter og lign.
Kilde: Pop Brixton



Mindre bygninger/paviloner til byttestationer
Kilde: NABOSKAB, Vesterbro



Visualisering: Bypark



Visualisering: luftbillede over hele bydelen



Visualisering: Strædet

**Forslag til lokalplan
Coop Byen Fase I**


Bilag 12: Princielle visualiseringer

November 2021

Delområde 1-5

PENSIONSDANMARK EJBUDOMME A/S

Servitutredegørelse - COOP BYEN - FASE 1



COWI A/S
Boulevarden 21
8000 Aarhus C
Tlf: +45 56 40 00 00
Fax: +45 56 40 99 99
www: cowi.dk

PROJEKT: COOPBYEN
A217965 A217965-011-001

VERSION: UDRULLESTADION: BESKRIVELSE: OMRÅDE: KONTROLLERET: GODKØBT:
2.0 19. aug. 2021. Notat. JPRK. APBN. QLV. QLV

Oplysninger vedrørende servitutredegørelsen

Indhold

Nærværende servitutredegørelse omfatter en gennemgang af servitutter tinglyst på matr.nr.: 15bh., 15bc., 15bg., 15ag., 15ag. 15se Herstedvester By, Herstedvester

Servituttgemængingen er gennemført med henblik på at undersøge, om der findes servitutter, der kan få betydning for byudvikling på tidligere erhvervsareal.

Den færdige servitutredegørelse vil give et overblik over hvilke servitutter der bør have ekstra opmærksomhed i forbindelse med lokalplanlægningen.

Redegørelsen vil kunne danne grundlag for, at der tages kontakt til påtaleberettigede for, at afklare forholdene omkring en berørt servitut, hvis ikke det er muligt at søge den bortrengt via lokalplanen, eller aflyst fra tingbogen på anden måde.

Alle tinglyste servitutter på matralkortene, der ligger indenfor områdeforeningen, gennemgås.

Servitutter fra før april 1927 undersøges ikke, hvis de skal revideres i Landsarkivet.

Påtegninger undersøgt i det omfang det kræver at tinglysudskræfter eller i umiddelbar forbindelse af servituten.

Angivelse af påtaleberettiget sker i det omfang det er muligt.

Angivelse af servituttype og retsstatus sker i det omfang det er muligt.

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 13: Servitutredegørelse

November 2021

Delområde 1-6

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 13: Servitutredegørelse

November 2021

Delområde 1-6

2 / 6

Grundlag

» Tegning - Bilag 1 - Oversigt

Forklaring af kategorier

I redegørelsen anvendes følgende kategorisering af de enkelte servitutter:

Servituttyper: 'Rådighedsservitut' eller 'Tilstandsservitut'

Retstatus: 'Offentligtretligt' eller 'Privatretiligt'

Lokalplaner og byplanvedtægter kategoriseres som 'Plandokument'

De enkelte servitutter tildeles en status efter nedenstående inddeling:

- » Relevant: Servitutten vurderes at være relevant for projektet. Aktion påkrævet
- » Muligvis relevant: Det har ikke været muligt at vurdere hvorvidt servitutten er/kan være relevant på baggrund af det materiale, der har været til rådighed (eksempelvis hvis der mangler tinglysningsrids). Aktion påkrævet.
- » Ej relevant pga. lokalitet: Servitutten vedrører ikke det område der undersøges.
- » Ej relevant pga. tekst: Servitutten indhold er ikke relevant i forhold til det der undersøges for.
- » Ej afklaret: Servitutten findes ikke i akten og skal evt. rekvireres ved Landsarkivet.

https://cowi.sharepoint.com/sites/A217965-project/Shared Documents/60-WorkInProgress/10-Documents/Servitutredegørelse/A217965_servitutredegørelse_Fase 1 ver. 2.0

COWI

Matr.nr.	Dato/lb.nr.	Evt. akt navn	Evt. side i akt	Overblik	Status	Bemærkning	Påtaleberettiget	Evt. servituttype og retsstatus	Aktion
15a mf. - Herstedvester By/ Herstedvester	05.04.1856- 907953-09			Dok om grøft mv akt tilli G 592 BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSAR KIVET -	Ej relevant ud fra lokalitet	Foreligger rønskrævet fra Rigsarkivet. Vedr. ret til udvidelse af grøft mellem fængselsplads og jernbane. Endvidere forpligtelse til fremtidig oprensning og vedligeholdelse af den. Ælgenhed af grøft kan ikke stedsættes, men sandsynligt beliggende ca. 600 m vest for ejendommen (v. Vridløssølle Fængsel). Øvrigt er åben grøft næppe aktuel til vandafledning i området.	-	Privatrefflig, tlfstands- og rådighedservitut	Bør aflyses på ejendommen.
15a mf. - Herstedvester By/ Herstedvester	26.01.1954- 2202-09	9_D_108	9	Dok om regnvandbassin, Vestr 14T	Ej relevant ud fra indhold	Forlig om erstatning for afskælse af areal fra bl.a. matr.nr. 15a til kloakledninger og regnvandbassin. Kun på matr.nr. 14a ikke relevant - nord for Roskildevej) er der krav om et hegn.	-	Offentligretlig tlfstandservitut	Ingen
15a mf. - Herstedvester By/ Herstedvester	14.03.1964- 3132-09	9_H_15	8	Dok om byggeplaner mv KORREKT AKT 9_H_64	Relevant	Vejbyggeplanje langs Roskildevej.	Ministeriet for offentlige arbejder og Københavns amtsråd	Ministeriet for offentlige arbejder og Københavns amtsråd	Inchok og krævevidne skal indhentes hos påtaleberettigede.
15a mf. - Herstedvester By/ Herstedvester	28.11.1964- 15347-09		31	Dok om transformerstation mv, ikke til hinder for prioritering/AKT 9_U_578	Relevant	To transformere opstillet i ejers bygning to steder samt jordkabler. 1 m beskyttelseszone over kabel. Se bilag 2 og 3	Nordjyllands Elektricitets og Spørvejs Aktieselskab	Privatrefflig rådighedservitut	Påtaleberettiget kontaktes
15a mf. - Herstedvester By/ Herstedvester	13.07.1965- 9782-09	9_H_64	6	Dok om adgangsbegrænsning mv	Muligvis relevant	Se bilag b3 og bilag b4. Adgangsbegrænsning til Roskildevej.	Ministeriet for offentlige arbejder og Københavns amtsråd	Offentligretlig tlfstandservitut	Inchok og krævevidne skal indhentes hos påtaleberettigede.

https://cowi.sharepoint.com/sites/A217965-project/Shared Documents/60-WorkInProgress/40-Documents/Servitutredogørelse/A217965_servitutredogørelse_Fase 1 ver. 2.0

cowi

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 13: Servitutredogørelse

November 2021

Delområde 1-6

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

November 2021

Delområde 1-6

Bilag 13: Servitutredegørelse

4 / 6

Matr.nr.	Dato/lb.nr.	Evt. akt navn	Evt. side i akt	Overstift	Status	Bemærkning	Påtaleberettiget	Evt. servituttype og retsstatus	Aktion
15a mf. - Herstedvester By/ Herstedvester	05.04.1974- 31.35-09		50	Dok om kabler AKT 9_U_578	Relevant	Telekabler langs vestlig skel på matr.nr. 15a. Rer til lægning af flere telekabler i tracéet. Arbejder nær kablerne. F.eks. beplantning med træer, skal anmeldes 8 dage før. Se bilag 4.	post- og telegrævesnet	Privatrellig rådgighedservitut	Påtaleberettiget kontaktes
15a mf. - Herstedvester By/ Herstedvester	10.03.1975- 24/78-09		53	Anmærkning om byrder, anm hæftelse/Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 9_U_578	Relevant	Vand- og kloakledninger med 5 m bred beskyttelseszone. Der må bl.a. ikke bygges eller beplantes med træer og buske, hvis rødder kan skade ledningerne. Se bilag 5 og 6.	Albertslund kommune	Privatrellig rådgighedservitut	Påtaleberettiget kontaktes
15a mf. - Herstedvester By/ Herstedvester	01.05.1990- 30.55-09		15	Dok om forsynings- /afløbsledninger mv	Relevant	Fjernvarmeledning og bygværker, elkabler og udløbsledninger. 10 m beskyttelseszone over fjernvarmeledning. 5 m beskyttelseszone rundt om bygværker. 1 m beskyttelseszone over elkabler elkabler. 2 m beskyttelseszone over udløbsledninger. Der må bl.a. ikke beplantes med træer med dybgående rødder. Dog en række undtagelser indtil 2 m fra ledning. Ingen maskingraving eller -boring nærmere end 5 m fra ledning. Se bilag 7 og 8.	ejeren af ledningsanlægget. (På nuværende tidspunkt Vestegns Kraftvarmeselskab //5).	Privatrellig rådgighedservitut	Påtaleberettigede kontaktes
15a mf. - Herstedvester By/ Herstedvester	13.07.1994- 29.138-09		60	dekl. om sireneanlæg, 6) (til hiner for ptt. AKT 9_U_578	Ej relevant ud fra lokalitet	Sireneanlæg på tidligere matr nr 15a, nu 15ak	-	-	Ingen

https://cowi.sharepoint.com/sites/A2.17965-project/Shared Documents/60-WorkInProgress/10-Documents/Servitutredegørelse/A2.17965_servitutredegørelse_Fase 1 ver. 2.0

COWI

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

November 2021

Delområde 1-6

Bilag 13: Servitutredegørelse

5 / 6

Matr.nr.	Dato/lb.nr.	Evt. akt navn	Evt. side i Overskift	Status	Bemærkning	Påtaleberettiget	Evt. servituttype og retsstatus	Aktion
15a mf. - Herstedvester By, Herstedvester	06.02.1995- 1060-09	9_H_64	Deklaration om lægerfelt	Ej relevant ud fra indhold	Byggetilladelse til opstilling af telt i op til 3 år. Findes ikke i U_H64.	Albertslund kommune	-	Kontakt påtaleberettigede for aflysning.
15a mf. - Herstedvester By, Herstedvester	13.02.1998- 1954-09	67	Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 9_U_578	Ej relevant ud fra indhold	Byggetilladelse til midlertidig pavillon som fjernes senest år 2000.	-	-	Ingen
15a mf. - Herstedvester By, Herstedvester	29.04.1999- 5372-09	69	Dok om etablering af skiltetaler AKT 9_U_578	Muligvis relevant	Skiltetaler i byggeplan langs Roskildevej kan forlanges fjernet eller flyttet med 4 mdr. varsel.	Københavns Amtsråd	Offentligretlig tilstandsbevitt	Afhøre hvornår skiltetaler er opført. Hvis ikke de er opført er tilladelsen bortfaldet og servitut kan aflyses. Er den opført skal relevans afHares når byggeplaner er afklarede, jf. ovenfor.
15a mf. - Herstedvester By, Herstedvester	30.11.2006- 14086-09-50001	9_U_578	Dok om byggeplaner mv.	Relevant	Byggeplaner ved Vælsøbak Torvevej	til enhver tid værende vejbestyrrelse for den pågældende vej, pt. Københavns Amt	Offentligretlig tilstandsbevitt	Indhold og rækkevidde skal indhentes hos påtaleberettigede.
15a mf. - Herstedvester By, Herstedvester	28.05.2009- 2817-09		Dok om opstilling af lyskilde SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN -	Ej afklaret	Findes ikke i akten	-	-	Undersøg om lodsejer har et eksemplar af servituten.
15a mf. - Herstedvester By, Herstedvester	11.03.2019- 1010557501		Deklaration om vej renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse	Relevant	Udgiftsfordeling til privat fællesvej Læhegnet på matr.nr. 15ae. Se bilag 9.	ejere af matr.nr. 15ae og 15ak	Privatrellig tilstandsbevitt	Påtaleberettigede kontaktes
15ac - Herstedvester By, Herstedvester	14.03.1964- 3132-09	9_H_15	Dok om byggeplaner mv. KORREKT AKT 9_H_64	Relevant	Byggeplaner ved Roskildevej	ministeriet for offentlige arbejder og Københavns amtssråd	Offentligretlig tilstandsbevitt	Indhold og rækkevidde skal indhentes hos påtaleberettigede.

https://cowi.sharepoint.com/sites/A217965-project/Shared Documents/10-WorkInProgress/10-Documents/Servitutredegørelse/A217965_servitutredegørelse_Fase 1 ver. 2.0

COWI

Matr.nr.	Dato/lb.nr.	Evt. akt navn	Evt. side i alt	Overstift	Status	Bemærkning	Påtaleberettiget	Evt. servituttype og resstatus	Aktion
15ac - Herstedvester By, Herstedvester	13.07.1965-9782-09	9_H_64	6	Dok om adgangsbegrænsning mv	Relevant	Regulerende foranstaltninger vedr adgang til Roskildevej	Ministeriet for offentlige arbejder og Københavns amtsråd	Offentligretlig tilstandsstatus	Inhold og rækkevidde skal indhentes hos påtaleberettigede.
15ac - Herstedvester By, Herstedvester	22.03.1974-2737-09		5	Dok om forsynings-/afslæknings mv yderligere tekst/KORREKT AKT 9_M_196	Relevant	Vandledning med 4 m beskyttelseszone. Vedrører matr.nr. 15ac, som ejes af TDC Net A/S. Der må ikke bygges eller anbringes andet, der hindrer adgang til ledningerne i dækt areal. Se bilag 10.	Herstedernes kommune	Privatrefflig rådighedsstatus	Påtaleberettigede kontaktes
56a mf. - Herstedvester By, Herstedvester	26.01.1954-2202-09	9_D_108	9	Dok om regnvandsbassin, Vejr 14T	Ej relevant ud fra indhold	Førlig om erstatning for afskælning af areal fra bl.a. matr.nr. 15c til kloakledninger og regnvandsbassin. Kun på matr.nr. 14a ikke relevant - nord for Roskildevej) er der krav om et hegn. Bemærk: Identisk med D3 ovenfor.	-	Offentligretlig tilstandsstatus	Ingen

https://cowi.sharepoint.com/sites/A217965-project/Shared Documents/60-WorkInProgress/10-Documents/Servitutredogørelse/A217965_servitutredogørelse_Fase 1 ver. 2.0

COWI

Forslag til lokalplan Coop Byen Fase I

Bilag 13: Servitutredogørelse

November 2021

Delområde 1-6

FORSLAG

