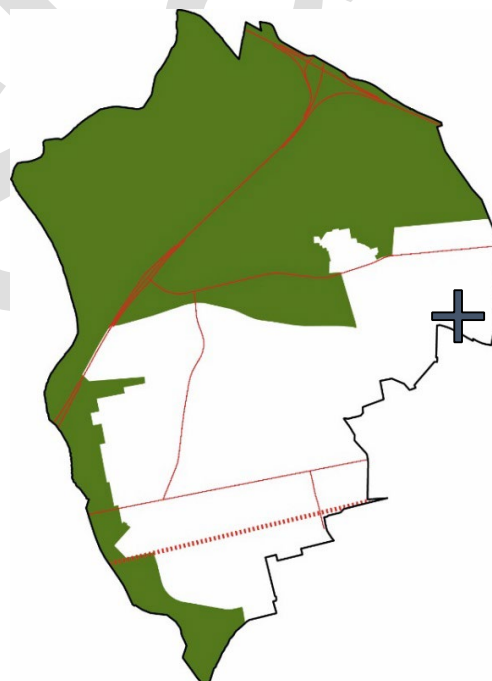


Forslag til Kommuneplantillæg 3 *Sydvangen øst*

22. november 2023



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Indledning	3
Eksisterende forhold	3
Kommuneplan 2022 - 2034	3
Vedtagen visioner og planer for rammeområde BE13 - <i>Sydvangen</i>	7
Fremtidige forhold	7
Nye specifikke retningslinjer	8
Planstrategi 2020 - <i>Mere Albertslund</i>	9
Nationale interesser	10
Fingerplan 2019	10
Natura 2000-områder	10
Bilag IV-arter	11
Vandområdeplaner	11
Miljøvurdering	11
Det endelige kommuneplantillæg	12
Vedtagelsespåtegning	12
Rammebestemmelser	13
Eksisterende rammeområde og rammebestemmelser	13
Nyt rammeområde og rammebestemmelser	14
Kortbilag 1: Kommuneplanramme BE13 - <i>Sydvangen</i> i Kommuneplan 2022 - 2034	15
Kortbilag 2: Kommuneplanramme BE17 - <i>Sydvangen øst</i>	16
Kortbilag 3: Kommuneplanramme BE13 - <i>Sydvangen (ny afgrænsning)</i>	17

Redegørelse

Indledning

Albertslund Kommune ønsker med forslag til Kommuneplantillæg 3 – *Sydvangen øst* at tilføje en ny kommuneplanramme, BE17 – *Sydvangen øst*, til [Kommuneplan 2022 – 2034](#). Det nye rammeområde har hidtil været en del af rammeområde BE13 – *Sydvangen*, derfor vil den fysiske afgrænsning af rammeområde BE13 – *Sydvangen* blive ændret som følge af kommuneplantillægget.

Med Kommunalbestyrelsens beslutning den 14. marts 2023 om ”*Igangsætning af tillæg til Kommuneplan 2022-2034 samt Rammelokalplan for Sydvangen*” blev det besluttet at fastlægge en øget bebyggelsesprocent for en del af rammeområdet. Dette indregnes i den samlede bebyggelsesprocent, hvor det nye rammeområde BE17 – *Sydvangen øst* vil have en bebyggelsesprocent for området som helhed, så det bliver muligt at fordele bebyggelsesprocenten i området. Den nye kommuneplanramme er sammenfaldende med *Rammelokalplan 5.10 – Sydvangen øst*, der regulerer fordelingen af bebyggelsesprocenten indenfor rammen med mulighed for en højere bebyggelsesprocent i den nordøstlige del af rammeområdet og faldende henholdsvis mod vest og syd. De højere bebyggelsesprocenter vil således være nærmest den kommende letbanestation Glostrup Nord og ligger inden for det stationsnære kerneområde, mens de lavere bebyggelsesprocenter vil ligge i det stationsnære område. Dette er i overensstemmelse med visionerne i *Masterplan Hersted 2045* samt *Fingerplan 2019*.

Forslag til Kommuneplantillæg 3 – *Sydvangen øst* skal endvidere præcisere, at indenfor den nye kommuneplanramme er de gældende retningslinjer i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) for boligområder (retningslinje 5) også gældende for områder til blandet bolig og erhverv (retningslinje 6), der på lige fod med rene boligområder skal afspejle et alsidigt og attraktivt udbud af boliger i god kvalitet med fokus på en varieret befolkningssammensætning og fællesskaber.

Desuden skal forslag til Kommuneplantillæg 3 – *Sydvangen øst* give mulighed for, at der i det nye rammeområde, BE17 – *Sydvangen øst*, kan etableres fælles løsninger på tværs af matrikelskel for parkering (retningslinje 7.6), fælles opholdsarealer (retningslinje 8.2), regnvands- og skybrudshåndtering samt klimatilpasningsanlæg (retningslinje 26.5 og 26.6).

Eksisterende forhold

Kommuneplan 2022 - 2034

I de følgende afsnit oplyses gældende retningslinjer i [Kommuneplan 2022 - 2034](#), som med dette forslag til Kommuneplantillæg 3 – *Sydvangen øst* ønskes ændret og/eller præciseret.

Beregningsmetode for bebyggelsesprocent

Det fremgår af Rammeområde BE13 – *Sydvangen* i Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034, at bebyggelsesprocenten beregnes for den enkelte ejendom, så den enkelte matrikel i rammeområdet maksimalt må have en bebyggelsesprocent på 125. Det fremgår endvidere, at bebyggelsesprocenten i det stationsnære kerneområde er maksimal 125, og bebyggelsesprocenten i det stationsnære område er maksimal 70.

Eksisterende rammebestemmelser, der ønskes ændret med kommuneplantillægget:

Maksimal bebyggelsesprocent	125
Beregningsmetode	Den enkelte ejendom
Bebyggelsens omfang og udformning: <i>Bebyggelsesprocenten i det stationsnære kerneområde er maksimal 125 og op til maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.</i> <i>Bebyggelsesprocenten i det stationsnære område er maksimal 70 og op til maksimalt 5 etager. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.</i> <i>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der i det stationsnære kerneområde punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks.</i> <i>Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.</i>	

Retningslinje 5 for boligområder

Retningslinje 5 for boligområder i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) indeholder følgende specifikke retningslinjer, der med dette forslag til kommuneplantillæg ønskes gjort tilsvarende gældende for områder til blandet bolig og erhverv (retningslinje 6):

5.1

Ved planlægning af større nye boligbebyggelser skal der sikres en tydelig områdeidentitet og et klart arkitektonisk helhedsgreb. Lokalplaner for nye boligområder skal indeholde en dispositionsplan for byrummene mellem bygningerne.

5.2

I nye boligområder skal der som udgangspunkt sikres plads til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshus m.v. i tilstødende områder.

5.3

I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser. Der må således maksimalt være 10 % mindre boliger af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, definerede som boliger på 45 – 54 kvadratmeter, og ingen boliger må være under 45 kvadratmeter. Undtaget herfra er gæsteboliger, der må være ned til 20 kvadratmeter.

5.4

Der må ikke planlægges for høje bygninger på grænsen til det åbne land, skov og eng. Definitionen af høje bygninger afhænger af konteksten og skal således defineres ud fra en konkret vurdering.

5.5

Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse, og der er dermed bopælspligt i alle boliger i Albertslund Kommune. Undtaget herfra er gæsteboliger.

5.6

Det må som udgangspunkt ikke udstykkes sokkelgrunde udenfor bymidten - kommuneplanramme CO1.

5.7

I boligområder må der etableres kollektive anlæg samt nødvendige tekniske anlæg.

5.8

Klub- og foreningsvirksomhed må kun finde sted i boligområderne såfremt, de ikke er til gene for områdets beboere. Her tænkes særligt på hensyn til parkering og større trafikmængder samt støj.

5.9

Spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spillemaskiner må ikke etableres i boligområder.

5.10

På den enkelte ejendom må der ikke finde oplag sted af store både, uindregistrerede biler, campingvogne eller lignende.

5.11

Skiltning i forbindelse i forbindelse med erhvervsvirksomhed kræver godkendelse hos bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

5.12

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kg egenvægt må ikke finde sted i boligområderne.

5.13

Den specifikke bebyggelsesprocent i et rammeområde kan forud for byggesagsbehandling i særlige tilfælde afviges såfremt, det kan begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn f.eks. tekniske opbygninger, glasoverdækninger, solcelleanlæg og lignende. Det gælder ligeledes for åbne forbindelser, tagetager, parkeringsanlæg m.v.

5.14

En gæstebolig er en bolig, hvor der er mulighed for at overnatte og med adgang til toilet og/eller bad. En gæstebolig har ikke et køkken. En gæstebolig kan være ned til 20 kvadratmeter. En gæstebolig er ikke omfattet af reglen om helårsbeboelse jf. retningslinje 5.5

Retningslinje 6 for blandet bolig og erhverv

Retningslinje 6 for blandet bolig og erhverv i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) indeholder følgende specifikke retningslinjer, der med dette forslag til kommuneplantillæg ønskes suppleret med de gældende retningslinjer for boligområder:

6.1

Ved planlægning af større nye blandede bolig- og erhvervsområder, skal der sikres en tydelig områdeidentitet og et klart arkitektonisk helhedsgreb.

Lokalplaner for nye boligområder skal indeholde en dispositionsplan for byrummene mellem bygningerne.

6.2

I nye bolig- og erhvervsområder skal der som udgangspunkt sikres plads til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshus m.v. i tilstødende områder.

- 6.3
I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser. Der må således maksimalt være 10 % mindre boliger af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, definerede som boliger på 45 – 54 kvadratmeter, og ingen boliger må være under 45 kvadratmeter. Undtaget herfra er gæsteboliger, der må være ned til 20 kvadratmeter.
- 6.4
I blandede bolig- og erhvervsområder må erhvervsaktiviteter have lav eller ingen miljøpåvirkning på omgivelserne og ikke være til gene for boligerne, særligt med hensyn til støj samt parkering og større trafikmængder.
- 6.5
Der må etableres kollektive anlæg samt nødvendige tekniske anlæg.
- 6.6
Klub- og foreningsvirksomhed må kun etableres i blandet bolig- og erhvervsområderne såfremt, de ikke er til gene for områdets beboere og ansatte. Her tænkes særligt på hensyn til parkering og større trafikmængder samt støj.
- 6.7
Spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spillemaskiner må ikke etableres i blandet bolig- og erhvervsområder.
- 6.8
Skiltning i forbindelse med erhvervsvirksomhed kræver godkendelse hos bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.
- 6.9
Den specifikke bebyggelsesprocent i et rammeområde kan forud for byggesagsbehandling i særlige tilfælde afviges såfremt, det kan begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn f.eks. tekniske opbygninger, glasoverdækninger, solcelleanlæg og lignende. Det gælder ligeledes for åbne forbindelser, tagetager, parkeringsanlæg m.v.
- 6.10
Områder udlagt til blandet bolig og erhverv, er ligeledes områder for blandede byfunktioner.
- 6.11
Der må ikke planlægges for høje bygninger på grænsen til det åbne land, skov og eng. Definitionen af høje bygninger afhænger af konteksten og skal således defineres ud fra en konkret vurdering.
- 6.12
En gæstebolig er en bolig, hvor der er mulighed for at overnatte og med adgang til toilet og/eller bad. En gæstebolig har ikke et køkken. En gæstebolig kan være ned til 20 kvadratmeter. En gæstebolig er ikke omfattet af reglen om helårsbeboelse jf. retningslinje 5.5.
- Retningslinje 7 for parkering**
Retningslinje 7 for parkering i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) indeholder følgende relevante specifikke retningslinjer for bilparkering i forhold til nærværende forslag til kommuneplantillæg, der skal muliggøre etableringen af fælles parkeringsløsninger indenfor rammen på tværs af matrikelskel:
- 7.6
Ved byomdannelse, byfortætning og nyudstyknin g skal parkering ske på egen grund.
- Retningslinje 8 om opholdsarealer til boliger og erhverv**
Retningslinje 8 om opholdsarealer til boliger og erhverv i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) indeholder følgende relevante specifikke retningslinjer i forhold til nærværende forslag til kommuneplantillæg, der skal muliggøre etableringen af fælles opholdsarealer indenfor rammen på tværs af matrikelskel:
- 8.1
Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse, og skal som udgangspunkt anlægges på terræn. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt. Private opholdsarealer defineres som udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen f.eks. en privat altan, tagterrasse eller have.
- Fælles altaner og fælles tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal, men kan i særlige tilfælde og efter en konkret arkitektonisk vurdering indgå i de fælles opholdsarealer.*
- 8.2
Fælles opholdsarealer til bebyggelsen skal som udgangspunkt etableres inden for lokalplanområdet og være tilgængelige for alle beboere.
- 8.4
Ved etagebebyggelse (2 – 6 etager) i det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.
- Udenfor det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 50 % af boligetagearealet.*
- Krav til omfang af private opholdsarealer stilles i lokalplanlægningen.*

8.5

Ved etagebebyggelse (7+ etager) skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til minimum 20 % af bolig-etagearealet. Krav til omfang af private opholdsarealer stilles i lokalplanlægningen.

8.7

I det stationsnære kerneområde – som vist på kort, er der ikke krav om etablering af fælles opholdsareal til erhverv.

Udenfor det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 10 % af erhvervsetagearealet.

8.8

Private opholdsarealer skal være lettilgængelige og med direkte adgang fra boligen.

8.9

Private opholdsarealer skal have tilstrækkelig størrelse i forhold til det forventede antal beboere i boligen. Private opholdsarealer til boliger beregnet til en person skal have plads til beboeren samt minimum en gæst.

8.10

Fælles opholdsarealer skal så vidt muligt udformes således, at de indbyder til leg, ophold, fællesskab og motion samt understøtter en høj biodiversitet.

8.11

En del af de fælles opholdsarealer skal anlægges med legeområde med mulighed for siddeophold og med gode læ- og solforhold.

Der er dog ikke krav om legearealer på fælles opholdsarealer til ungdomsboliger og seniorboliger. En del af alle fælles opholdsarealer skal beplantes med træer, buske, græs eller andre planter.

8.12

Hvor der ikke er tilstrækkeligt plads på terræn til både at opfylde parkeringsnormen og kravet til fælles opholdsarealer, skal fælles opholdsarealer og biodiversitet prioriteres højest.

8.13

Ved etablering af fælles opholdsarealer som hævet gårdrum ovenpå eksempelvis parkering i konstruktionen, skal disse udformes således, at det er muligt at etablere beplantning, og plante træer på udvalgte steder.

8.14

Ved omdannelse af bevaringsværdige bygninger eller bygninger, der indgår i en bevaringsværdig arkitektonisk eller kulturmiljømæssig sammenhæng, fastsættes krav til opholdsareal ud fra en konkret vurdering.

Retningslinje 26 for områder med risiko for oversvømmelse

Retningslinje 26 for områder med risiko for oversvømmelser i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) indeholder følgende relevante specifikke retningslinjer i forhold til nærværende kommuneplantillæg, der skal muliggøre etableringen af fælles løsninger for regnvands- og skybrudshåndtering samt klimatilpasningsanlæg indenfor rammen på tværs af matrikelskel:

26.1

Nedsivning af regnvand i industriområder, samt i tidligere industriområder der ligger indenfor BNBO, i indvindingsoplande, i OSD-områder eller i NFI-områder er ikke tilladt.

26.3

Ved etablering af anlæg til håndtering af regnvand skal disse så vidt muligt indvirke positivt på vandmiljøet, biodiversiteten og den rekreative værdi.

26.4

Ved placering af nye tekniske anlæg skal anlægget sikres mod oversvømmelse.

26.5

Byudvikling og byomdannelse må ikke give anledning til øget risiko for oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms byudviklingsområdet. Byudviklingsområder indgår på lige fod med resten af kommunen i et landskab, hvor vandet strømmer af og samler sig under skybrud. Ved byudvikling må der ikke ske forringelser i form af øget oversvømmelsesrisiko for tilstødende områder. Det betyder, at ved byudvikling skal det sikres, at:

- Vand, der før byudvikling kunne strømme ind i byudviklingsområdet, skal fortsat kunne strømme i samme mængder og ad samme strømningsveje, efter at området er udviklet
- Vand, der før byudvikling blev magasineret i byudviklingsområdet, skal fortsat magasineres i samme mængder, efter at området er udviklet
- Vand, der før byudviklingen kunne strømme ud af byudviklingsområdet, skal fortsat kunne strømme ud i samme mængder og ad samme strømningsveje, efter området er udviklet
- Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at lade en vandmængde på 50 mm afstrømme på en digitale terrænmodel både før og efter udvikling af området.

26.6

Ved byudvikling og byomdannelse indenfor de udpegede risikoområder (afgrænset med rød ramme [kort 39 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#)]), skal det sikres, at der er en tilstrækkelig kapacitet til håndtering af regnvand fra både den hverdagsregn, der overstiger matriklens afledningsret til regnvandssystemet, og fra skybrud. Dette regnvand skal tilbageholdes eller forsinkes lokalt, eller håndteres med lokale LAR-løsninger.

26.7

Ved etablering af ny bebyggelse:

- Skal bygninger kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrshændelse ved, at der kan stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller ved at skabe en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne
- Skal terræn etableres med fald væk fra bygningerne

Vedtagen visioner og planer for rammeområde BE13 – Sydvangen

Siden de første tanker om en letbane langs med Ring 3 blev formuleret, har der været planer for byomdannelse af Hersted Industripark, hvilket blandt andet kan ses i HUR's [Regionplan 2005](#).

Erhvervsstrukturen i Hersted Industripark har særligt gennem de sidste 20 år ændret sig, og en række virksomheder er fraflyttet området f.eks. Karat Kaffe, Colgate-Palmolive, Dadeko (Coca-Cola Tapperierne), Schulstad brød og Påskebrød samt 3M – og en række erhvervslejemål står nu tomme.

Byomdannelsen af Hersted Industripark har således til hensigt både at give mulighed for et blandet bolig- og erhvervsområde og øge kundegrundlaget til letbanen.

Masterplan for Hersted 2045

Albertslund Kommunalbestyrelse vedtog [tirsdag den 12. maj 2020](#) visionen ”[Masterplan for Hersted 2045](#)”, der sætter rammerne for omdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv.

Hersted Industripark skal være en værdibaseret bydel, der viser, hvordan FN's verdensmål og et stærkt samarbejde mellem grundejere, virksomheder, uddannelsesinstitutioner og borgere kan sætte ekstra skub i den grønne omstilling og byens udvikling.

Principperne for udvikling af Hersted Industripark

Albertslund Kommunalbestyrelse vedtog [tirsdag d. 13 december 2022](#) visionen [Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1](#), der tager udgangspunkt i Masterplan for Hersted 2045.

Med afsæt i ambitionen om den bæredygtige by i balance er formålet med principperne at fastsætte, beskrive og illustrere målsætningerne for de fremtidige bebyggelser, byrum og fysiske strukturer i Hersted.

Principperne sætter niveauet for de kommende byggeriers kvalitet og er udgangspunktet for dialogen mellem kommunen, grundejere og udviklere om de konkrete projekter.

Samtidig ønsker Albertslund Kommune med principperne at definere optimale rammer for byens rum og liv med fokus på trykthed, trivsel, tilgængelighed, natur, leg og læring.

Byggeretsgivende lokalplaner

Byggeretsgivende lokalplaner indenfor kommuneplanramme BE13 – Sydvangen er [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964, der omfatter store dele af Hersted Industripark.

Fremtidige forhold

Hovedparten af grundejerne indenfor Rammeområde BE13 – Sydvangen i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) er gået sammen for at skabe et fælles projekt for byomdannelsen af en del af rammeområdet, [Rammelokalplan 5.10 – Sydvangen øst](#).

Det fælles projekt giver blandt andet mulighed for at etablere et større grønt parkområde og skabe en bymæssig og skalamæssig relevant kobling mellem det eksisterende Albertslund, Herstedøster Villaby og det nye Hersted med letbanestationen. Derfor ønsker Albertslund Kommune at planlægge for fælles løsninger for parkering, opholdsarealer, regnvands- og skybrudshåndtering samt klimatilpasning for den del af rammeområdet, som projektet omfatter.

Samtidig ønsker Albertslund Kommune at muliggøre en mere varieret bebyggelse, hvor bebyggelsesprocenten kan fordeles indenfor projektområdet og ikke beregnes for den enkelte matrikel. Bebyggelsesprocenten skal derfor beregnes for området som helhed og ikke for den enkelte matrikel, hvilket er i overensstemmelse med de øvrige udlagte rammeområder til blandet bolig og erhverv i Hersted Industripark.

Med tillægget ønsker Albertslund Kommune desuden at præcisere, at retningslinjer for boligområder ligeledes gælder for områder til blandet bolig og erhverv.

Beregningsmetode for bebyggelsesprocent

På baggrund af bebyggelsesprocenterne i Kommuneplanramme BE13 – Sydvangen og den øgede bebyggelsesprocent, som Kommunalbestyrelsen besluttede den 14. marts 2023 med ”Igangsætning af tillæg til Kommuneplan 2022-2034 samt Rammelokalplan for Sydvangen”, beregnes den samlede bebyggelsesprocent indenfor den nye kommuneplanrammes afgrænsning til at være maksimalt 115. Beregningsmetoden ændres til rammen som helhed. For at imødekomme muligheden for etablering af fælles løsninger i området samt sikre mulighed for en varieret bebyggelse så ændres rammestemmelseerne vedr. bebyggelsens omfang og udformning til følgende:

Maksimal bebyggelsesprocent	115
Beregningsmetode	Området som helhed
Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.	
Ved bebyggelse højere end 5 etager, bør øverste etage etableres som tilbagetrukket.	
Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks.	
Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.	

Nye specifikke retningslinjer

Retningslinje 6 for blandet bolig og erhverv

Følgende specifikke retningslinjer under Retningslinje 6 for blandet bolig og erhverv i Kommuneplan 2022 - 2034 præciseres til følgende ordlyd eller ny retningslinje (fremhævet med understregning). Øvrige retningslinjer er fortsat gældende jævnfør Kommuneplan 2022 - 2034:

6.1

Ved planlægning af større nye blandede bolig- og erhvervsområder, skal der sikres en tydelig områdeidentitet og et klart arkitektonisk helhedsgreb.

Lokalplaner for nye blandede bolig- og erhvervsområder skal indeholde en dispositionsplan for byrummene mellem bygningerne.

6.2

I nye blandede bolig- og erhvervsområder skal der sikres plads til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshus m.v. i tilstødende områder.

6.11

Der må ikke planlægges for høje bygninger på grænsen til det åbne land, skov og eng eller eksisterende åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Definitionen af høje bygninger afhænger af konteksten og skal således defineres ud fra en konkret vurdering.

6.12

En gæstebolig er en bolig, hvor der er mulighed for at overnatte og med adgang til toilet og/eller bad. En gæstebolig har ikke et køkken. En gæstebolig kan være ned til 20 kvadratmeter. En gæstebolig er ikke omfattet af reglen om helårsbeboelse, jf. retningslinje 6.13.

6.13

Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse, og der er dermed bopælspligt i alle boliger i Albertslund Kommune. Undtaget herfra er gæsteboliger.

6.14

Det må som udgangspunkt ikke udstykkes sokkelgrunde udenfor kommuneplanramme C01 og C10.

6.15

På den enkelte ejendom må der ikke finde oplag sted af store både, uindregistrerede biler, campingvogne eller lignende.

6.16

Skiltning i forbindelse i forbindelse med erhvervsvirksomhed kræver godkendelse hos bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

6.17

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kg egenvægt må ikke finde sted i boligområderne.

Retningslinje 7 for parkering

Følgende specifikke retningslinjer under Retningslinje 7 for parkering i Kommuneplan 2022-2034 præciseres til følgende ordlyd eller ny retningslinje (fremhævet med understregning). Øvrige retningslinjer er fortsat gældende jævnfør Kommuneplan 2022-2034:

7.6

Ved byomdannelse, byfortætning og nyudstyknin skal parkering ske inden for afgrænsningen af en specifik rammelokalplan eller lokalplan for det pågældende område.

Retningslinje 8 om opholdsarealer til boliger og erhverv

Følgende specifikke retningslinjer under Retningslinje 8 om opholdsarealer til boliger og erhverv i Kommuneplan 2022 - 2034 præciseres til følgende ordlyd eller ny retningslinje (fremhævet med understregning). Øvrige retningslinjer er fortsat gældende jævnt før Kommuneplan 2022 - 2034:

8.2

Fælles opholdsarealer til bebyggelsen skal etableres inden for afgrænsningen af en specifik rammelokalplan eller lokalplan for det pågældende område og være tilgængelige for alle beboere.

8.4

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

Udenfor det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 50 % af boligetagearealet.

Krav til det specifikke omfang af private opholdsarealer stilles i de byggeretsgivende lokalplaner.

8.5

Ved etagebebyggelse (7+ etager) skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til minimum 20 % af boligetagearealet. Krav til omfang af private opholdsarealer stilles i de byggeretsgivende lokalplaner.

Retningslinje 26 for områder med risiko for oversvømmelse

Følgende specifikke retningslinjer under Retningslinje 26 for områder med risiko for oversvømmelse i Kommuneplan 2022 - 2034 præciseres til følgende ordlyd eller ny retningslinje (fremhævet med understregning). Øvrige retningslinjer er fortsat gældende jævnt før Kommuneplan 2022 - 2034:

26.5

Ved ny ramme- eller lokalplanlægning for et område skal det sikres, at der ikke er øget risiko for oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms inden for ramme- og/eller lokalplanområdet. Ramme- og/eller lokalplanområder indgår på lige fod med resten af kommunen i et landskab, hvor vandet strømmer af og samler sig under skybrud. Ved ny ramme- og/eller lokalplanlægning af et område må der ikke ske forringelser i form af øget oversvømmelsesrisiko for tilstødende områder. Det betyder, at ved ny ramme- og/eller lokalplanlægning skal det sikres, at:

- Vand, der før ny planlægning af området kunne strømme ind i et ramme- og/eller lokalplanområde, skal fortsat kunne strømme i samme mængder og

ad samme strømningsveje, efter at området er udviklet.

- Vand, der før ny planlægning af området blev magasineret i et ramme- og/eller lokalplanområde, skal fortsat magasineres i samme mængder, efter at området er udviklet
- Vand, der før ny planlægning af området kunne strømme ud af et ramme- og/eller lokalplanområde, skal fortsat kunne strømme ud i samme mængder og ad samme strømningsveje, efter området er udviklet
- Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at lade en vandmængde på 50 mm afstrømme på en digitale terrænmodel både før og efter udvikling af området.

26.6

Ved ny ramme- og/eller lokalplanlægning af et område, der ligger inden for de udpegede risikoområder (afgrænset med rød ramme, kort 39 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#)), skal det sikres, at der er en tilstrækkelig kapacitet til håndtering af regnvand fra både den hverdagsregn, der overstiger ramme- og/eller lokalplanområdets samlede afledningsret til regnvandssystemet, og fra skybrud. Dette regnvand skal tilbageholdes eller forsinkes lokalt inden for ramme- og/eller lokalplanområdet, eller håndteres med lokale LAR-løsninger inden for ramme- og/eller lokalplanområdet.

Planstrategi 2020 – Mere Albertslund

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes planstrategi 2020 – [Mere Albertslund](#), der blev vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse tirsdag [den 12. maj 2020](#).

I planstrategien beskrives, hvordan byomdannelsesområdet i Hersted er centralt placeret tæt på den kommende letbanestation Glostrup Nord, og er et nøgleområde i udviklingen af Albertslund.

Endvidere skal byplanlægningen i Albertslund sikre, at boligudviklingen sker i et tempo, hvor den kommunale service kan følge med. Formålet er at sikre, at boligudviklingen sker hensigtsmæssigt i forhold til den kommunale service uden at hindre udbygningen af ét område, fordi et andet område i byen ikke er færdiggjort. Som eksempel kan en boligudvikling derfor ske samtidig i både Albertslund Midtby og Hersted Industripark, såfremt der er kapacitet i skoler og børnehaver.

Det er vigtigt, at de nye bolig- og erhvervsområder bliver en del af Albertslund og byens fælles identitet. Områderne skal supplere det nuværende Albertslund på hver sin måde og bidrage til en bæredygtig byudvikling.

Det er en forudsætning, at byudviklingen sker i overensstemmelse med den langsigtede bolig efterspørgsel i hovedstadsområdet. Både med hensyn til boligstørrelser og boformer, således at Albertslund forsat vil være en by for børnene, det grønne og fællesskaber.

Nationale interesser

Fingerplan 2019

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 1 ([LBK nr. 1157 af 01/07/2020](#)) redegøre for planens forudsætninger, herunder om rækkefølge for planens gennemførelse.

[Fingerplan 2019](#) fastsætter, at kommuneplanlægningen i byfingrene skal sikre, at der fastlægges en rækkefølge for gennemførelsen af byudvikling og byomdannelse af regional betydning.

Nærværende kommuneplantillæg ændrer ikke på rækkefølgeplanlægningen i [Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034](#), og er i overensstemmelse med § 11 i Fingerplan 2019:

”byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening”

og

”At stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed”.

Natura 2000-områder

Natura 2000-område nr. 140: [”Vasby Mose og Sengeløse Mose”](#) (habitatområde H124) ligger over 8 km nordvest fra planområdet.

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 124		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Tidvis våd eng (6410)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Skovbevokset tørmose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	
<i>Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.</i>		

Arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af planforslagene. Det skyldes, at udpegningsgrundlaget ikke er sårbart overfor de tiltag som planforslagene muliggør.

Arterne skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl og stor vandsalamander forventes ikke at findes i planområdet, ligeledes vil eventuelle populationer her ikke stå i forbindelse med nærliggende Natura 2000-områder grundet afstanden til disse.

Naturtyperne på udpegningsgrundlaget vil ikke kunne påvirkes ved gennemførelse af planen. Det skyldes, at planen ikke medfører tiltag, der kan medføre en direkte påvirkning i Natura 2000-områder eller en indirekte påvirkning. Overfladevand fra planområdet ledes til regnvandsbassiner, som har overløb til St. Vejleå og har strømretning væk fra Natura 2000-området [”Vasby Mose og Sengeløse Mose”](#). Overfladevandet kan dermed ikke påvirke Natura 2000-området.

Natura 2000-område nr. 143: [”Vestamager og havet syd for”](#) (habitatområde H127, Fuglebeskyttelsesområde nr. 111) ligger omkring 8,6 km sydøst for planområdet.

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 127		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Lagune* (1150)
	Bugt (1160)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Grå/grøn klit* (2130)
	Klitlavning (2190)	Kransnålalge-sø (3140)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	
<i>Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.</i>		

Udpegningsgrundlaget for Fuglebeskyttelsesområdet nr. 111		
Fugle:	Skarv (T)	Rørdrum (Y)
	Knopsvane (T)	Bramgås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Troldand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Fiskeørn (T)
	Rørhøg (Y)	Vandrefalk (T)
	Plettet rørvagtel (Y)	Klyde (Y)
	Almindelig ryle (Y)	Brushane (Y)
	Dværgterne (Y)	Splitterne (Y)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)
	Mosehornugle (Y)	
<i>Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl.</i>		

Overfladevand fra planområdet ledes til regnvandsbassin, som har overløb til St. Vejleå og har strømretning mod Natura 2000-området [”Vestamager og havet syd for”](#). Overfladevandet kan dermed påvirke Natura 2000-området.

De efterfølgende lokalplaner for planområdet vil få følgende bestemmelse under miljøforhold:

”Det skal sikres, at det afledte regnvand fra vejarealer, parkeringspladser og bygningskonstruktioner f.eks. facader, tage, tagrender og nedløbsrør til regnvandssystemet ikke indeholder f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer”.

Arten skæv vindelsnegl forventes ikke at findes i planområdet, ligeledes vil eventuelle populationer her ikke stå i forbindelse med nærliggende Natura 2000-områder grundet afstanden til disse.

Naturtyperne og fuglene på udpegningsgrundlaget forventes ikke med ovennævnte bestemmelse i de efterfølgende lokalplaner at blive påvirket ved gennemførelse af planen.

Bilag IV-arter

Der er ikke kendskab til eller forventning om beskyttede bilag IV-arter inden for eller i nærheden af planområdet.

Vandområdeplaner

Overfladevand fra planområdet ledes til regnvandsbassiner, som har overløb til vandløbet St. Vejleå, og herfra strømmer vandet ned mod forlandet til Køge Bugt og selve Køge Bugt, og disse vandløb og kystvande er målsat i [Vandområdeplanerne 2021 – 2027](#), distrikt Sjælland.

Målsætningerne for de nævnte vandløb og kystvande er at opnå god kemisk og god økologisk tilstand.

De efterfølgende lokalplaner for planområdet vil få følgende bestemmelse under miljøforhold:

”Det skal sikres, at det afledte regnvand fra vejarealer, parkeringspladser og bygningskonstruktioner f.eks. facader, tage, tagrender og nedløbsrør til regnvandssystemet ikke indeholder f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer”.

De målsatte vandløb og kystvande i Vandområdeplanerne 2021 – 2027 forventes ikke med ovennævnte bestemmelse i de efterfølgende lokalplaner at blive påvirket ved gennemførelse af planen.

Miljøvurdering

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

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

Albertslund Kommune har vurderet, at kommuneplantillægget er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jævnfør § 8, stk. 1, og Albertslund Kommune har foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold jævnfør § 11, der har været i høring hos berørte myndigheder.

På baggrund af afgrænsningsnotatet, er der udarbejdet en miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg, som offentliggøres samtidig med fremlæggelsen af nærværende forslag til kommuneplantillæg.

Det endelige kommuneplantillæg

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

- Inden for byzoner kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.
- Inden for byzoner og sommerhusområder kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelsen af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanrammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til Kommuneplantillæg 17 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 12. december 2023.

Borgmester Steen Christiansen/
Kommunaldirektør Henrik Harder

Rammebestemmelser

Eksisterende rammeområde og rammebestemmelser

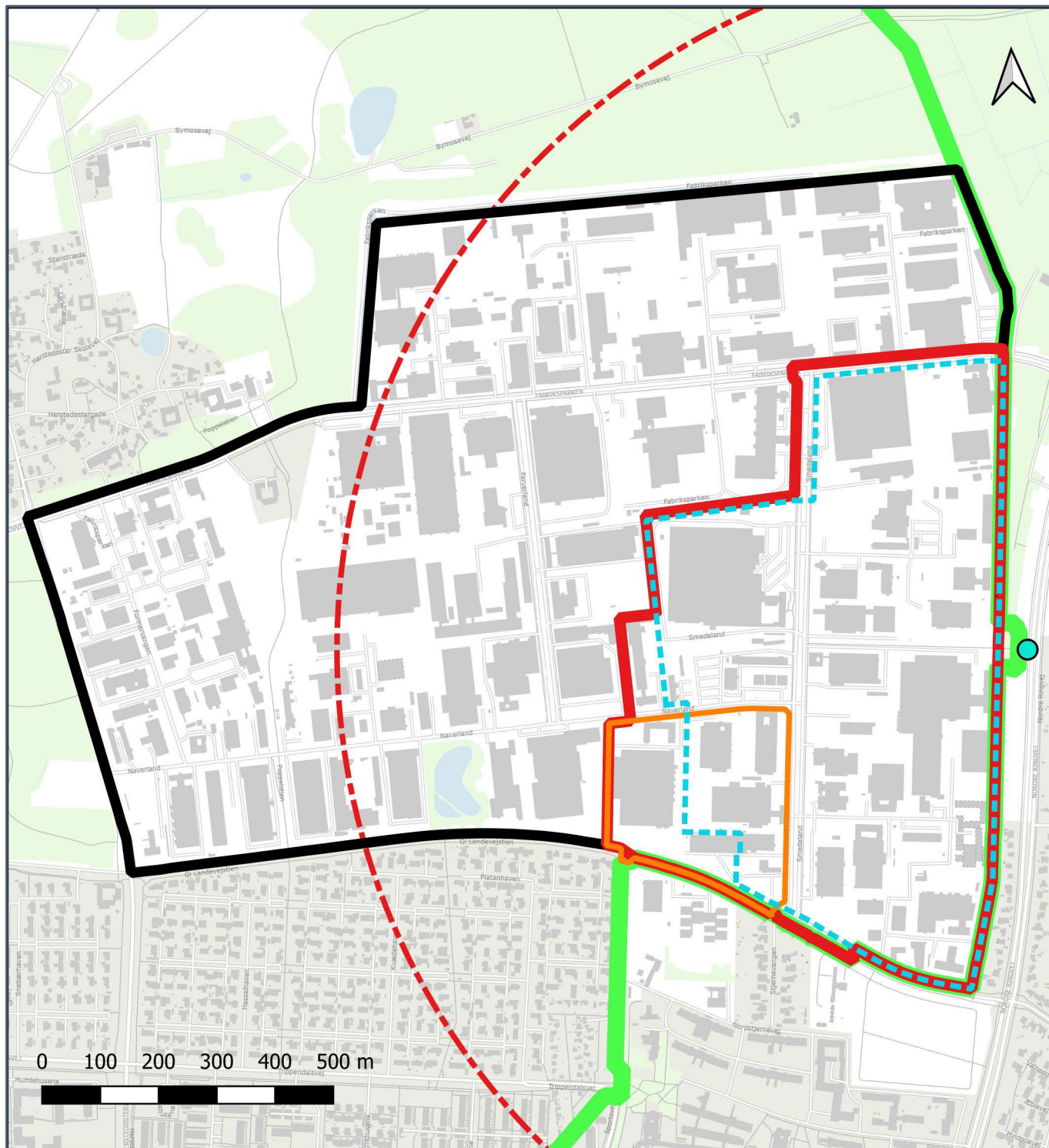
Kommuneplan 2022 – 2034	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE13
Plannavn	Sydvangen
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	125
Beregningsmetode	Den enkelte ejendom
Maks. bygningshøjde	33 meter
Maks. antal etager	9
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: " Ekstern støj i byomdannelsesområder ".
Bebyggelsens omfang og udformning	<p>Bebyggelsesprocenten i det stationsnære kerneområde er maksimal 125 og op til maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.</p> <p>Bebyggelsesprocenten i det stationsnære område er maksimal 70 og op til maksimalt 5 etager. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der i det stationsnære kerneområde punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitets-skabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks.</p> <p>Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.</p>
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: " Ekstern støj fra virksomheder " for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. inden for rammen	Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark fra 1964








Nyt rammeområde og rammebestemmelser

Kommuneplan 2022 – 2034	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE17
Plannavn	Sydvangen øst
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	115
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	33 meter
Maks. antal etager	9
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: " Ekstern støj i byomdannelsesområder ".
Bebyggelsens omfang og udformning	<p>Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.</p> <p>Ved bebyggelse højere end 5 etager, bør øverste etage etableres som tilbagetrukket.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks.</p> <p>Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.</p>
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: " Ekstern støj fra virksomheder " for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. inden for rammen	Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark fra 1964

Kortbilag 1: Kommuneplanramme BE13 – Sydvangen i Kommuneplan 2022 – 2034

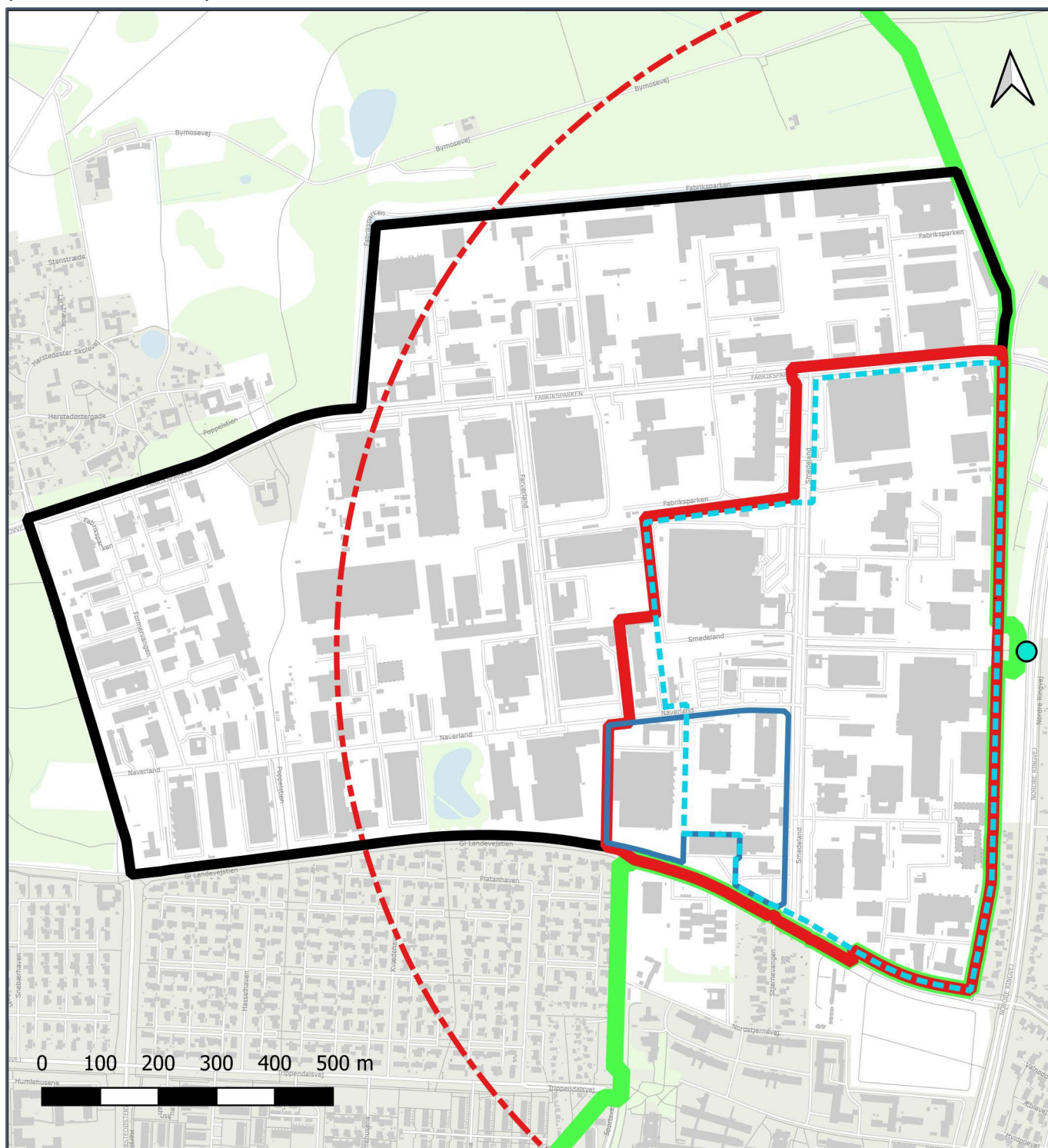
(kortet er ikke målfast)










- | | |
|---|--|
|  Kommunegrænse |  Glostrup Nord Station |
|  Hersted Industriparks afgrænsning |  Stationsnært kerneområde Glostrup Nord |
|  Byomdannelsesområde |  Stationsnært område Glostrup Nord |
|  Kommuneplanramme BE13 - Sydvangen | |

Kortbilag 2: Kommuneplanramme BE17 - Sydvangen øst

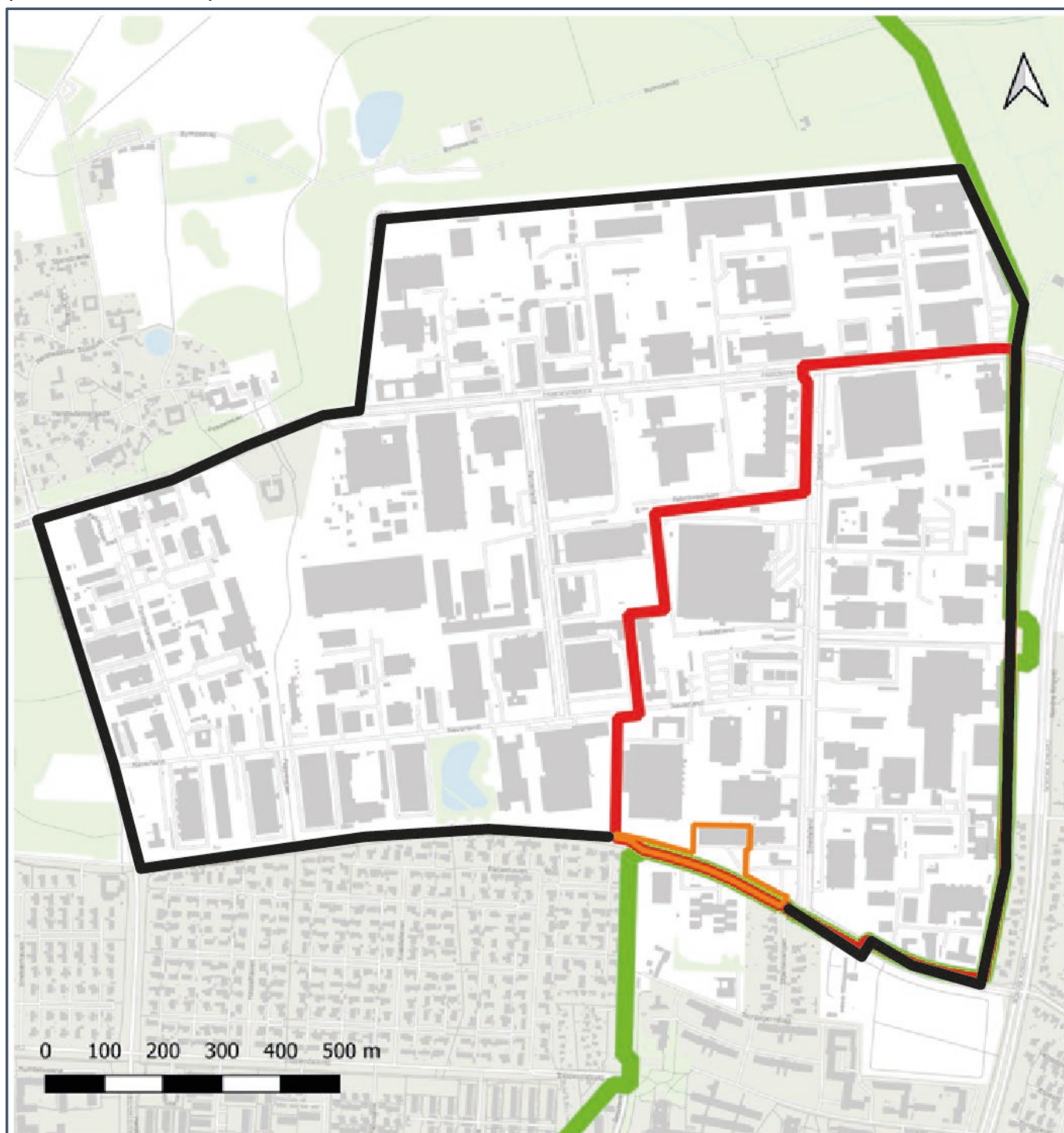
(kortet er ikke målfast)



- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|--|
|  | Kommunegrænse |  | Glostrup Nord Station |
|  | Hersted Industriparks afgrænsning |  | Stationsnært kerneområde Glostrup Nord |
|  | Byomdannelsesområde |  | Stationsnært område Glostrup Nord |
|  | Kommuneplanramme BE17 - Sydvangen øst | | |

Kortbilag 3: Kommuneplanramme BE13 – Sydvangen (ny afgrænsning)

(kortet er ikke målfast)



Kommunegrænse



Byomdannelsesområde



Hersted Industriparks afgrænsning



Kommuneplanramme BE13 - Sydvangen

Forslag

