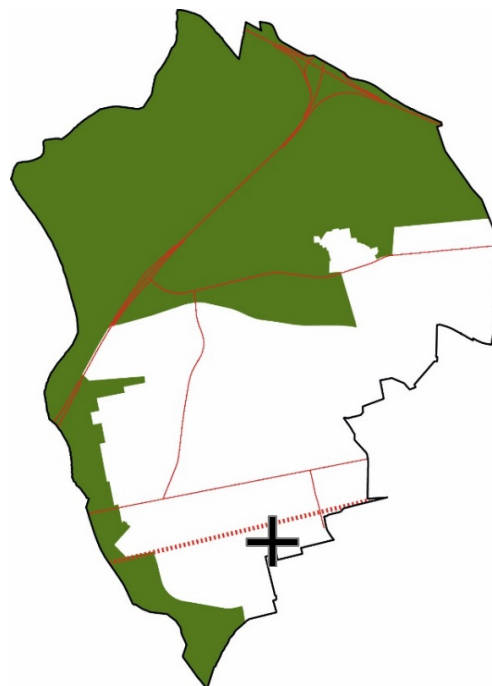


Forslag til Lokalplan 7.16

*Posthusgrunden
2020*



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	6
Teknisk forsyning i lokalplanområdet	14
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	16
Tilladelser efter anden lovgivning	16
Lokalplanens forhold til anden planlægning	16
Afgørelse om miljøvurdering	18
Bestemmelser	19
§ 1. Lokalplanens formål	19
§ 2. Område og zonestatus	19
§ 3. Anvendelse	19
§ 4. Udstykning	19
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 7. Skiltning	21
§ 8. Veje og stier	21
§ 9. Parkering	22
§ 10. Ubebyggede arealer	22
§ 11. Belysning	23
§ 12. Miljøforhold – støj	23
§ 13. Tekniske anlæg og ledningsanlæg	23
§ 14. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	23
§ 15. Grundejerforening	23
§ 16. Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	23
§ 17. Midlertidige retsvirkninger	24
§ 18. Vedtagelsespåtegning	24
Bilagsfortegnelse	25
Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning	26
Kortbilag 2 - Anvendelse	27
Kortbilag 3 – Illustrationsplan	28
Kortbilag 4 – Teknisk kort (Niveau 0)	29
Kortbilag 5 – Teknisk kort (Niveau 1)	30
Bilag 6 – Referencer	31
Bilag 7 – Skyggediagrammer	34

Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 7.16 for Posthusgrunden, fremlægges til høring i 8 uger i perioden 10. september 2020 til 6. november 2020. Forslag til lokalplan 7.16 for Posthusgrunden 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 kommunalbestyrelsen kan vurdere konkrete ændringer i sammenhæng med den overordnede planlægning for kommunen. En lokalplan må ikke stride imod den overordnede planlægning som f.eks. kommuneplan og landsplandirektiver.

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

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

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

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

Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

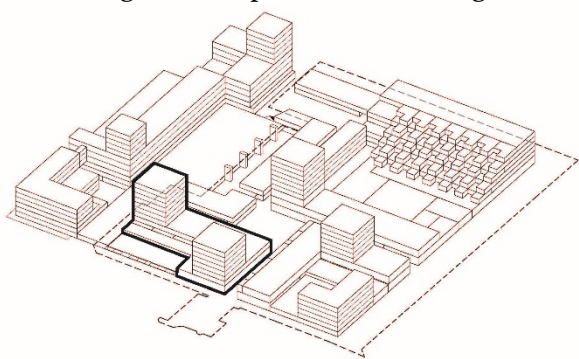
Kommunalbestyrelsen har pligt til at få udarbejdet en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger af grunde, større anlægs- og byggearbejder, samt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan også udarbejdes lokalplaner for at opdatere plangrundlaget for eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklamationer. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Redegørelse

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra Albertslund Centrum Aps som ønsker at udvikle med nye bolig- og erhvervsmuligheder.

Forud for lokalplanprocessen er der i 2018 gennemført en helhedsorienteret proces for udvikling af centerområdet Albertslund Centrum, som er udmøntet i en masterplan med tilhørende miljørapport. Lokalplanen skal fastlægge de planlægningsmæssige rammer, som muliggør realisering af masterplanen for Posthusgrunden.



Figur 1 Illustration fra masterplanen med fremhævet ny bebyggelse i lokalplanområdet for Posthusgrunden.

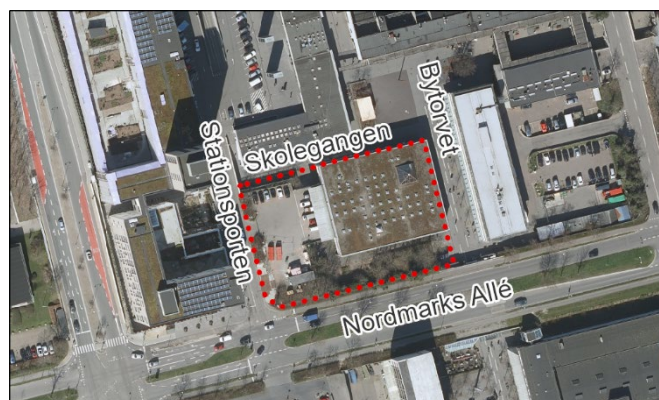
Kommunalbestyrelsens vedtog i 2020 planstrategien Mere Albertslund. Planstrategiens vision er at tiltrække op mod 10.000 nye borgere til Albertslund i løbet af de kommende 10 år og skabe fremtidens by med respekt for det "gamle" Albertslund. Albertslund Midtby, herunder Albertslund Centrum, skal styrkes som byens samlende midtpunkt med boliger og detailhandel.

Kommunalbestyrelsen ønsker med lokalplan 7.16 at muliggøre opførelse af en etagebebyggelse, som rummer både bolig, erhverv og detailhandel. Bygningen skal forny centerområdet i respekt for de eksisterende byrum og arkitektur. Lokalplanen følger op på centerets principper om åbne og publikumsorienteret facader i stueplan. Med lokalplanen skabes friarealer på forskellige niveauer med adgang imellem dem.

Lokalplanområdet

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Lokalplanområdet udgør en mindre del af Albertslund Centrum og er beliggende på Bytorvet 2-6. Lokalplanområdet omfatter hele matr.nr. 5bs, Vridsløselille By, Herstedvester. Lokalplanområdet er ca. 3.800 m² og er beliggende i byzone. Lokalplanområdets beliggenhed fremgår af kortbilag 1 og Figur 2.



Figur 2 Lokalplanområdets beliggenhed i Albertslund Centrum.

Lokalplanområdet er forsænket til niveau 0, som den øvrige del af Albertslund Centrum. Lokalplanområdet er afgrænset af veje og stræder, mod vest er Stationsporten (niveau 1), mod syd er Nordmarks Allé (niveau 1), mod øst er Bytorvet (niveau 0), og mod nord er Skolegangen (niveau 0).

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdets nuværende anvendelse er centerformål, hvor området fremtræder bebygget med en toplansbygning i hvide, præfabrikerede betonelementer og fladt tag. Bygningen er opført i centerområdets niveau 0, som er på niveau med Bytorvet og Skolegangen. Bygningen har tidligere været anvendt som posthus og bank, men har stået tom i flere år.



Figur 3 Den eksisterende bygnings fremtræden set mod nordvest fra Nordmarks Allé.

Områdets ubebyggede arealer blev tidligere anvendt til bl.a. parkering af postbiler. I den sydlige del af området findes endvidere et lille bevokset areal, der er indhegnet, og som primært blev benyttet som friareal til posthuset. Det lille bevoksede areal ses til venstre for bygningen på Figur 3.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er en del af Albertslund Centrum, som er byens handelscentrum med butikker med dagligvarer og udvalgsvarer og flere andre centerfunktioner ved Albertslund S-togstation.

Hovedparten af Albertslund Centrum er opført i 1960'erne som center, med butikker og kontorer i smalle gader med små pladser og smutveje.

Det forsænkede centerområde betyder, at bløde trafikanter kan bevæge sig i området uden at møde hårde trafikanter, da adgangen til og fra centerområdet for de bløde trafikanter kan ske i niveau 0 via tunneler under de omkringliggende større infrastrukturanlæg, mens de hårde trafikanter ankommer til centeret fra niveau 1.

Lokalplanområdets eksisterende bygning er opført i 1989. Bygningens arkitektoniske udtryk harmonerer med det omgivende centerområdets karakteristiske udtryk, hvilket ses ved, at bygningen fremtræder med taktfast, synlige betonkonstruktion.

Trafikale forhold

Nuværende vejadgang for bilister og cyklister til lokalplanområdet er fra Stationsporten, hvor der er tilkørsel til en parkeringsplads i niveau 1 med 10-15 parkeringspladser. Gående har adgang til området via Bytorvet og Skolegangen. Der findes ingen offentlig tilgængelig adgang mellem niveau 0 og 1.

Der er ikke tinglyst vejbyggelinjer inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af et etagebyggeri i to til ti etager i centerområdet. Bygningen skal placeres, så den karakteristiske bystruktur i centerområdet bevares med butikker i stueetagen på niveau 0. Ved bygningen etableres friarealer på og i tilknytning til bygningens forskellige niveauer. Friarealerne skal understøtte bygningens multifunktionelle anvendelse.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerområde, herunder kan området anvendes til helårsboliger, butikker, herunder små håndværksvirksomheder i tilknytning til butikker, cafeer og restauranter, publikumsorienterede serviceerhverv, kulturelle institutioner, sundhedsinstitutioner samt andre funktioner, der naturligt hører hjemme i et centerområde.

Lokalplanen fastsætter, at stueetagen må anvendes til de førnævnte forskellige anvendelser, og derved vil fleksibiliteten i indretning sikre, at denne etage nærmest gadebilledet ikke vil stå tom.

De øvrige etager anvendes til beboelse med tilhørende friarealer.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

Bebyggelsen placeres i niveau 0, som er centerområdets fodgænger niveau. Niveauplanet fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Bebyggelsen placeres langs Skolegangen og Bytorvet, hvor bygningens kroppen i op til to etager danner en L-form. Placeringen vil understøtte den nuværende gadestruktur, hvis forløb og smalle form udgør et karaktergivende element i centerområdet. På bygningens kroppen placeres to punkthuse. Bebyggelsens placering fremgår af kortbilag 2.

Bebyggelsens arkitektoniske udformning og ydre fremtræden tager udgangspunkt i centerområdets tætte bymæssige sammenhæng, hvor den nye bygning placeres i niveau 0 og er omgivet af smalle gader. Derudover harmonerer den arkitektoniske udformning og ydre fremtræden med vision og strategier fra masterplanen for Albertslund Centrum. Bebyggelsens ydre fremtræden vil desuden indgå i en visuel sammenhæng med nyere referencebyggerier i Albertslund Kommune såsom Next Gymnasiet. Den visuelle sammenhæng ses bl.a. ved murede teglfacader og et beslægtet farvespil i stenene.

Bebyggelsen er udformet ud fra tre hovedgreb. Det første af de arkitektoniske hovedgreb ved etagebebyggelsen er, at bebyggelsens arkitektur ingen bagside har og kan tilgås fra alle sider. Bebyggelsens friarealer på niveau 1 og niveau 2 er fysisk afgrænset, således at der skabes private friarealer til ejendommens beboere. På niveau 0 er der i tilknytning til gadeplan offentligt tilgængelige friarealer.

Det andet af de arkitektoniske hovedgreb er, at bebyggelsen fremtræder med murede søjler i gadeplanet. De murede søjler skal harmonere med centerområdets nuværende søjlemotiv. Mellem de murede søjler skal være gennemsigtige og åbne facdepartier, som vil understøtte interaktion og en visuelle kontakt mellem funktionerne i stueetagen og centerområdets brugere, som færdes i byrummet udenfor. De åbne facader skal sikre, at de indendørs aktiviteter i stueetagen er aflæselige fra gaden, hvilket er med til at generere byliv.

Det tredje af de arkitektoniske hovedgreb ved etagebebyggelsen er detaljering og variation af murværket på facaderne, som vil være mest detaljerede ved gadeplanet i niveau 0. Dette greb uddybes i et efterfølgende afsnit om facadernes udtryk.



Figur 4 Bygningen ses til venstre på visualiseringen. Der ses mod vest ad Skolegangen, hvor bygningens placering er med til at bevare centerområdets smalle gader.

I bygningens to ender, henholdsvis ved mødet med Stationsporten og med Nordmarks Allé, placeres punkthuse i op til 10 etager og maksimalt 33 meter. Punkthuset mod Stationsporten vil sammen med sundhedshusets tårn danne en klar markering af den nuværende indkørsel til Albertslund Centrum, mens punkthuset langs Nordmarks Allé markerer passagen under vejen mod Kanalgaden.



Figur 5 Bygningens udformning med en to etagers L-formet bygningskrop og to punkthuse, hvor det højeste punkthus er placeret ved Nordmarks Allé. Visualiseringen er set fra nordøst.

De to punkthuse opføres med en forskellig højde, hvor punkthuset ved Stationsporten opføres i op til otte etager, mens punkthuset ved Nordmarks Allé opføres i op til ti etager.

Stueetagen vil fremtræde med store vinduespartier og glasdøre, som er opdelt af taktfaste murpiller, der modsvare bydelens oprindelige søjlebårne arkitektur. Murepillerne er integreret i facaden.



Figur 6 Visualisering af stueetagens visuelt åbne og sammenhængende udtryk med vinduespartier og taktfaste vægstykker.

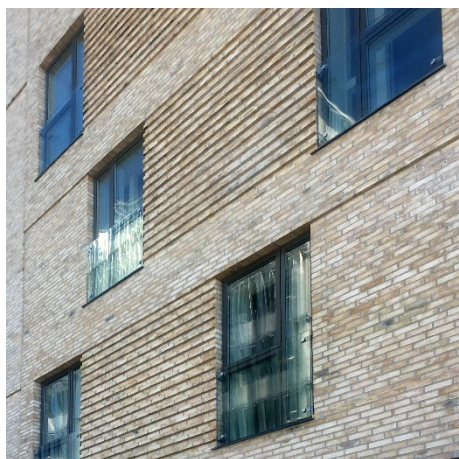
På 1. sal mellem de to punkthuse etableres lejligheder, som vil have vinduer ud til Bytorvet og Skolegangen. Bygningens 1. sal vil fremtræde med en sammenhængende facade opdelt af høje vinduespartier og altaner. Vinduerne skal sikre variation i facaden og oplevelsen af liv i centeret på hele døgnet.

Bygningens facader beklædes som en helhed med mursten tegl i mørke grå, lysegrå eller brune nuancer, som ses på bilag 6.

Dele af murværket fra 1. til 10. sal udføres med dekorativ facadebehandling, såsom relief, variationer i forbandt, standerskifte og lignende mønstre, som har til formål at skabe visuel variation. Detaljering af murværket knytter sig primært til vinduessætningen, og den må ikke dele bygningskroppen op i flere dele. Fremspring i

murværket bør for eksempel ske for flere skifter ad gangen, da de ofte vil opleves på større afstand. Murværket skal være mest detaljerigt nær gaden i niveau 0, hvor folk færdes tæt op ad huset, da en detaljerig facade sikrer en større oplevelsesrigdom i fodgængerniveau.

På 1. sal skal de murede partier mellem vinduerne rumme en form for mønstermurværk på mindst 75 % af det samlede murværk mellem vinduerne. På 2. sal til 10. sal vil detaljeringen være fra 30 % op til 75 % af det samlede murværk mellem vinduerne. I stueetagen udgør de førnævnte taktfaste murpiller i sig selv det dekorative element.



Figur 7 Referencefoto viser detaljering af murværket forbundet med vinduessætningen (Bilag 6).

Mindre partier af facaden kan udføres med espalier og begrønning til at skabe variation i facaderne.



Figur 8 Referencefoto viser et eksempel på espalier på murværk (Bilag 6).

Facader i stueetagen ud mod Skolegangen og Bytorvet vil bestå af ca. 75 % oplukkelige og transparente partier, herunder indgangspartier, som er opdelt af taktfaste murpiller. På etagebebyggelsens øvrige etager placeres

vinduer og altandøre med et regelmæssigt mønster, som må være forskudt mellem etagerne.

Vinduer og døre udføres i aluminium og træ - ubehandlet eller i farver, der harmonerer med de valgte facade-materialer. Referencefotos fremgår af bilag 6. Vinduer skal udføres med en brystning. Brystningen skal afskærme lejlighedernes beboere mod indblik fra bymidtens og centerområdets aktiviteter. En brystning giver større privathed end et vindue til gulvet, og brystningen kan indgå i møbleringen af den bagvedliggende bolig.

På bebyggelsens 1. til 10. sal etableres altaner med altanfronter, der fremstår med slanke, lodrette balustre. Bagved balustrene lukkes altanfronterne med en glasplade, som skal forbedre ophold på altanerne i relation til vind og støj. Alle altaner får en ensartet fremtræden, så det gennemgående udtryk forbliver det samme henover huset.



Figur 9 Referencefoto af altan med altanfront bestående af balustre og glasplade.

Til bebyggelsens 1. sal mod Skolegangen og Bytorvet indrettes facaden med smalle altaner (ca. 1 m x 3-5 m). Altantypen harmonerer med de tilgrænsende byrum på Skolegangen og Stationsporten, hvor særligt Skolegangen er en smal gade i bybilledet.

Etagebebyggelsens øvrige altaner udføres som fuld størrelse altaner (ca. 2 x 3-5 m) eller smalle altaner (ca. 1 x 3-5 m). Placering af den konkrete altantype vil blive indpasset i etagebebyggelsens arkitektoniske helhedsindtryk.

Mellem niveau 0 og 1 skal etableres en vertikal åbning, hvis placering fremgår af princippet vist på kortbilag 2. Åbningen skal sikre lysindfald til parkeringskælderens niveau 0. På niveau 1 placeres forbindelser/broer over åbningen, så der er adgang mellem etagebebyggelsens udendørs friarealer.

Tagfladerne på de to punkthusene anvendes til funktionelt nødvendig teknik, som vil være trukket tilbage fra facaden for at mindske teknikkens synlighed. De dele af tagfladerne, som ikke rummer teknik, kan anlægges som grønne tage. Grønne tage skal udføres som sedumtage med en høj andel af blomstrende planter. Sedumtagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

Sekundær bebyggelse, bortset fra drivhus/væksthuse, vil have et ensartet udtryk og udføres med træbeklædning. Tage på sekundær bebyggelse skal udføres som grønne tage. De grønne tage skal udover klima-, biodiversitets- og miljømæssige hensyn, tilføre grønne visuelle elementer set fra etagebebyggelsens forskellige niveauer.



Figur 10 Referencefoto af sekundære bygninger med grønne tage.

Som en del af den sekundære bebyggelse er drivhuse/væksthuse i glas, som må udformes med skrå taghældning. I drivhusene vil det være muligt at opholde sig udendørs uanset vejret, og samtidig vil det være muligt at dyrke planter til beboernes fælles anvendelse.



Figur 11 Referencefoto med eksempel på drivhuse på opholdsarealer.

Langs tagterrasserne opsættes lukkede værn der mod Bytorvet og Skolegangen fremstår som en del af

etagebebyggelsens murede facade i tegl, mens øvrige værn også kan fremstå i glas. Værnene skal skabe en fysisk afgrænsning mellem bebyggelsens forskellige niveauer, og samtidig har værnene positiv indvirkning på støj- og vindforhold ved de udendørsopholdsarealer. Støj- og vindforhold uddybes i efterfølgende afsnit.

Ud mod Nordmarksalle og Stationsporten opføres værn i enten hvidt puds, som de øvrige og tilstødende mure i nærområdet, eller murede i samme tegl som bygningen. Værnet er begrænset i højden, for at sikre at folk der færdes på Nordmarksalle kan se henover muren og ind i området de færdes langs med. Derudover sikre højdebegrænsningen gode oversigtsforhold for trafikanter.

Skiltning

Etagebebyggelsen vil ligge centralt i Albertslund Centrum med en markant placering ud til centerets torv. Centerets skiltning er reguleret og tilpasset de eksisterende bygningers arkitektur. Skiltning af etagebebyggelsens facader skal sikre en sammenhæng mellem bygningens arkitektur og virksomheders og butikkers behov for skiltning, og det passer ind i centerets øvrige skiltning.

Detailhandel

Bebyggelsens stueetage indrettes med plads til butikker, caféer, restauranter og andre centerlignende funktioner. Det samlede areal er 1700 m², hvor hver enkelt butik ikke gives et bruttoareal på mere end 600 m².

De mindre butiksarealer muliggøre en større variation i udbuddet, samt giver plads til butikker, der i størrelse mindre om den øvrige del af Albertslund Centrum.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Stationsporten, hvor der etableres vejadgang i niveau 1. Vejadgangen etableres som en overkørsel ca. 20 m fra eksisterende kryds mellem Stationsporten og Nordmarks Allé.

Fra vejadgang og indkørslen på niveau 1 fører en rampe ned til et parkeringsareal på niveau 0. Der er i niveau 0 adgang til Skolegangen og Bytorvet via udgange i p-kælderen. Fra etagebebyggelsen er der adgang til niveau 0 fra trapper og elevator i punkthusene.

Parkeringsfaciliteterne til biler indrettes i overensstemmelse med følgende parkeringsnorm

- Bolig: 0,75 pladser pr. bolig
- Detailhandel: 1,0 plads pr. 50 m²
- Restauranter og lignende: 1,0 plads pr. 20 siddepladser

Ved opførelse af etagebebyggelsen etableres fra starten kun halvdelen af de parkeringspladser, som er krævet. Disse pladser etableres på niveau 0. De resterende pladser udlægges som en arealreservation på niveau 1, som ved opførelsen indrettes som friarealer til bebyggelsen.

Det reserverede areal til parkering kan omdannes fra friareal til parkeringsplads, når der ved en analyse er påvist og redegjort for et behov for pladserne, og Kommunalbestyrelsen har givet tilladelse. Princip for disponering af det arealreserverede areal til parkering på niveau 1 fremgår af kortbilag 5.

Der er i juni 2017 udført en parkeringstælling i Albertslund midtby. Det konkluderes, at der er en overkapacitet i området. Spidsbelastningen ligger i perioden mellem kl. 10-12, hvor kapacitetsudnyttelsen er omkring 70 %. I eftermiddags- og aften timerne er udnyttelsen på mellem 30-50 %, og i weekenderne er udnyttelsen under 40 %. Med etablering af etagebebyggelsen tilføres der flere boliger. Boligerne har deres primære parkeringsbehov i de tidsrum, hvor der er ledig kapacitet i området. Lokalplanen muliggør både detailhandel og bolig, der har parkeringsbehov i forskellige tidsrum, og derfor kan pladserne dobbeltudnyttes. En dobbeltudnyttelse af pladserne forudsætter at pladserne ikke reserveres, men kan benyttes frit.

Som en del af Albertslund Kommunes vision skal der være fokus på at fremme kommunens grønne profil og sikre gode forhold til cyklister. I tilknytning til bebyggelsens niveau 0 og niveau 1 etableres cykelparkering, som vil være i overensstemmelse med Albertslund Kommunes vision og parkeringsnorm for cykler:

- Bolig: min. 2 cykler pr. bolig
- Detailhandel: 4 cykler pr. 100 m²
- Restaurant og lignende: 4 cykler pr. 100 m²

Der vil være offentlig tilgængelig cykelparkering på begge niveauer. Cykelparkering på de to niveauer indpasses i disponering af området, hvor cykelparkering kan opføres i åben eller lukket konstruktion. På niveau 1 placeres cykelparkeringen langs sydsiden og dele af vestsiden af parkeringsdækket, hvor cykelparkeringen opføres med en lukket bagbeklædning og overdækning. Langs Stationsporten kan cykelparkeringen vendes, således at den er åben mod vejen og dermed offentlig tilgængelig. Cykelparkeringen vil yderligere indramme etagebebyggelsens friarealer og skabe fysisk afgrænsning til de tilgrænsende vejanlæg og rampen til

parkeringskælderen på niveau 0. Den lukkede bagbeklædning vil endvidere bidrage til reduktion af støjpåvirkning fra vejene.

Det sikres, at udkørende biler og bløde trafikanter har god oversigtsforhold til at orientere sig i forhold til den forbipasserende trafik. Renovationsbygningen placeres tilbagetrukket fra Stationsporten med minimum 1 meter, og muren ud mod Stationsporten må ikke opføres højere end 1,2 m.

Flugtveje

Trapper og elevatorer i de to punkthuse vil være indrettet til flugtvej. Boligerne på første sal har endvidere mulighed for redning med håndstige fra Bytorvet og Skolegangen.

Parkeringen i niveau 0 har niveaufrie flugtveje i de to hjørner mod sydøst (ved underføring af Bytorvet ved Nordmarks Allé) og nordvest (ved krydset Skolegangen/Stationsporten).

Grønne områder, landskab og beplantning

De udendørs opholdsarealer placeres på terræn i niveau 0, på taget af den to etages bygning (niveau 1 og 2) samt som altaner.

I niveau 0 ved Bytorvets underføring af Nordmarks Allé anlægges en lille belagt plads, som er illustreret på Figur 12. Pladsen er afskærmet til tre sider, hvor den ene side udgøres af etagebebyggelsens sydvendte facade. Pladsen anvendes til ophold og eksempelvis udendørsservering. På pladsen etableres fast inventar som bænke, borde og lignende til ophold og til at understøtte anvendelsen af den nærmeste funktion i stueetagen. En eventuel café på hjørnet kan stille borde ud og bruge det faste inventar som en del af udeserveringen, en blomsterhandel kan stille buketter ud eller en isenkremmer kan benytte inventaret til udstilling af varer. Uden for åbningstid tilhører det faste inventar byen og dens beboere. Fra pladsen på niveau 0 er der niveaufri adgang til parkeringspladsen på niveau 0.



Figur 12 Visualisering af den lille plads set fra Bytorvets underføring af Nordmarks Allé.

På niveau 1 indrettes et friareal på den førnævnte arealreservation. Ved opførelse af etagebebyggelsen vil friarealet fungere som opholdsareal med fastbelægning, hvor der må etableres boldbaner, legeredskaber, siddepladser, beplantning, tøjtørrestativer mv. Opholdsarealets visuelle fremtræden ses på Figur 14.

Det øvrige friareal på niveau 1 vil fremtræde som en tagterrasse, jf. Figur 13. Tagterrassen vil langs lejlighederne på 1. sal fremstå med private udendørs opholdsarealer, som kan afskærmes til hver enkel bolig. Opholdsarealerne vil være syd- og vestvendte. Langs med de private opholdsarealer vil der være fælles opholdsarealer til boligerne, der kan indrettes med siddepladser og plantekasser.



Figur 13 Visualisering af 1. sals lejlighedernes sydvendte facade med private og fælles opholdsarealer.

På niveau 2 vil der være en fælles tagterrasse, som er tilgængelig for alle beboere fra trappe og elevator i punkt-husene samt udendørs trapper mellem niveau 1 og niveau 2. Tagterrassen kan etableres med flise- eller træbelægning og indrettes med højbede, plantekasser, væksthuse, langborde, legeplads, uformelle siddepladser og grønne læskærme.



Figur 14 Visualisering af tagterrasse på niveau 2 og friarealer på niveau 1.

Beplantningen på de fælles opholds- og friarealer både på niveau 1 og 2 etableres i højbede, plantekasser, krukker og lignende anordninger. I forlængelse af Kommuneplanstrategien, ”Mere Albertslund”, ”Naturplan 2020” og kommunens arbejde med Verdensmål 6, 11, 13 og 15 anbefales det, at beplantningen udgøres af hjemmehørende arter, der først og fremmest har en biologisk nytteværdi for lokalområdets insekter og fugle over hele vækstsæsonen, dvs. marts-september. Nyttneværdien består i nektar, pollen, frugt og hjem til dyrelivet.

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

På sydvendte dele af friarealerne kan der etableres insekthoteller til det tilflyttende insektliv og hvor etageejendommens beboere bl.a. kan iagttage vilde bier. Der må ikke nogen steder på friarealerne opsættes bistader eller plantes græs, siv eller halvgræs.

Der kan på byggeriets facader etableres eksempelvis vedbend på espalier - idet et espalier vil forhindre skade på facaden. Vedbenden har både en biologisk nytteværdi, samt kan optage og lagre CO₂. Med vedbend kan der sikres nektar og pollen til dyrelivet helt til januar i milde vintre og holde facaderne tørre.

Af biodiversitets- og klimahensyn skal tage på sekundære bygninger udføres med grønne tage. Grønne tage skal udføres som sedumtage med en høj andel af blomstrende planter. Sedumtagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs. Et eksempel på grønne tage kan ses på Figur 10.

Beplantningen har først og fremmest til formål at øge lokalområdets biodiversitet, men vil gennem et mere divers plant- og dyreliv samtidigt bidrage til at skabe en

øget trivsel og herlighedsværdi for bebyggelsens beboere. Beplantningen vil også bidrage til rumopdeling, afskærmning, læ og til at synliggøre tagterrassen på niveau 2 set fra det omkringliggende centerområde.



Figur 15 Bygningen set fra Bytorvet mod sydvest, hvorfra indretning af tagterrassen på niveau 2, herunder beplantning, understøtter et levende bybillede.

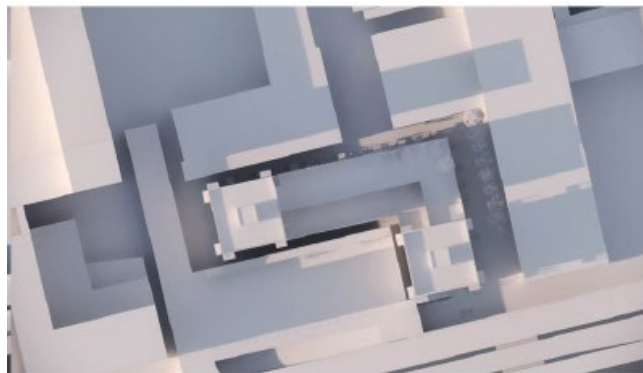
Sol- og skyggepåvirkninger

Lokalplanen muliggør en bebyggelse med varieret højde, hvor særligt punkthusene vil have betydning for sol- og skyggeforhold inden for planområdet og på omgivelserne. Sol- og skyggepåvirkninger illustreres ved skyggediagrammer, som fremgår af bilag 7. På skyggediagrammerne ses også skygger fra eksisterende bygninger, som omgiver lokalplanområdet.

Figur 16 til Figur 18 viser et eksempel på sol- og skyggeforhold kl. 17, hvor bygningens beboere kan være hjemme fra arbejde. Skyggediagrammerne vises for sommersolhverv, forårs- og efterårsjævnøgn og vintersolhverv.



Figur 16 Skyggediagram ved sommersolhverv kl. 17.



Figur 17 Skyggediagram ved jævndøgn kl. 17.



Figur 18 Skyggediagram ved vintersolhverv kl. 17.

Skyggediagrammerne på kortbilag 7 viser overordnet set, at der i morgentimerne vil forekomme skygge fra punkthusene på dele af de udendørs opholdsarealer i niveau 1 og 2, dele af 1. sals boligerne på niveau 1 og dele af centerområdets bebyggelse nordvest for lokalplanområdet.

Omkring kl. 12 vil punkthusene medføre slagskygger mod nord af varieret længde, som berører mindre dele af de udendørs fællesarealer på bygningen og dele af centerområdets bygninger. Hovedparten af de udendørs opholdsarealer og de sydvendte lejligheder på 1. sal vil ikke være påvirket af skygger kl. 12.

Om aftenen skygger punkthuset ved Stationsporten og bygninger vest for området for dele eller hele det udendørs opholdsareal på niveau 1 og 2. Derudover vil lejlighederne på 1. sal være helt eller delvist påvirket af skygger fra punkthuset ved Stationsporten. Der vil forekomme skyggepåvirkninger på bygninger øst for planområdet, som fortrinsvis anvendes til butikker.

Ved den lille plads i niveau 0 er der ved sommersolhverv sol på den sydvendte facade og store dele af pladsen. Ved forårs- og efterårsjævnøgn og vintersolhverv vil pladsen blive skyggepåvirket. Selve punkthusets sydvendte facade vil dog i perioder have sol.

Vind

Vindsimuleringer af det vindmæssige mikroklima på og omkring lokalplanområdet viser, at vindmiljøet svarer til, hvad der kan forventes ved et tilsvarende projekt i Danmark. Vindsimuleringerne viser også, at nærområdets eksisterende bygninger har betydning for vindkomforten i planområdet.

Analysen peger på nogle få områder på og ved bygningen, hvor der er behov for vindmæssige afværgeforanstaltninger. Vindpåvirkningen kan reduceres ved en kombination af grønne og faste landskabstiltag, som placeres på niveau 0 og på tagterrasserne. Tiltag, som eksempelvis vindafskærmning af altaner, lokale lægivende skærme med begrønning på ydersiden og beplantning, skal sikre, at der skabes acceptable forhold hele året rundt. De vindreducerende tiltag er et supplement til de støjreducerende værn, som placeres langs tagterrasser og på altaner. De vindreducerende tiltag vil visuelt indgå som en del af det arkitektoniske helhedsindtryk.

Støj

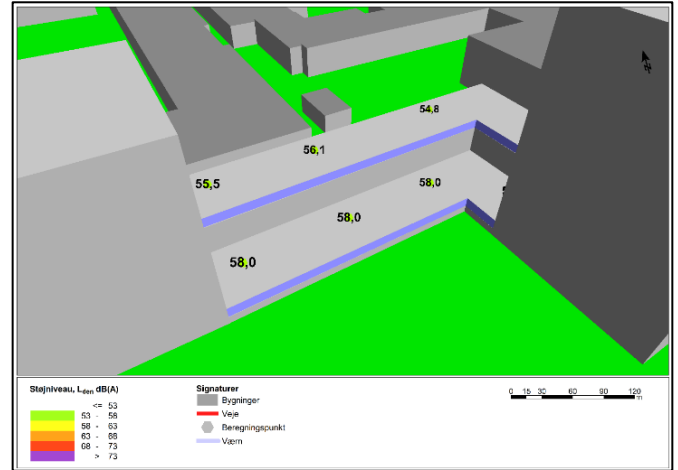
Området er belastet med trafikstøj fra Albertslundvej og Nordmarks Allé. Der er i forbindelse med lokalplanprocessen gennemført støjberegninger.

Støjberegningerne for trafikstøj viser, at støjbelastningen på de to punkthuses facader, som vender mod vest, syd og øst, er op til 67 dB. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra veje er på 58 dB, hvilket gælder for boliger og udendørs opholdsarealer.

På de facader, hvor grænseværdien overskrides, vil der blive etableret afværgende foranstaltninger, som sikrer, at grænseværdien overholdes. For at overholde krav til indendørs støjniveau med åbne vinduer, kan eksempelvis anvendes særlige vinduesløsninger i form af ”russervinduer” eller ”ventilationsvinduer”, hvor det er muligt at åbne vinduet, samtidig med at udefra kommende støj dæmpes. Alle altaner opføres med glas bag balustrerne for at sikre, at støjen inde på altanerne overholder grænseværdien.

Støjberegningerne viser endvidere, at trafikstøjen vil medføre en støjbelastning på bygningens udendørs opholdsarealer på niveau 1 og 2, som er over grænseværdien. Støjpåvirkningen vil blive reduceret ved, at der placeres et værn på 120 cm langs kanten af niveau 1 og 2. Værnet vil reducere støjpåvirkningen til under Miljøstyrelsens grænseværdi på 58 dB, hvilket fremgår af Figur 19.

Friarealet der anlægges på parkeringsdækket, niveau 1, indgår ikke i bebyggelsens opholdsarealer og er ikke underlagt samme krav til støjdæmpning. Når cykelparkering og renovationsbygningen udføres med lukkede facader mod trafikken på Nordmarks Allé og Stationsporten vil det dog virke som en afskærmning og reducere arealets støjbelastning.



Figur 19 Trafikstøj på tagterrasserne med lukket værn.

Der er bl.a. planlagt mindre butikker og cafeer i stueetagen på bygningen. Da varelevering typisk vil forgå i dagtimerne, med mindre lastbiler og via parkeringsarealet i niveau 0, vil støj fra vareleverancer ikke vil være noget problem i lokalplanområdet. Støj fra nært beliggende butikkers vareindlevering giver ikke anledning til støj for bebyggelsen.

Vareleverancer til de større omkringliggende dagligvarebutikker vurderes ikke at kunne give anledning til støjgener ved etagebebyggelsen, da de enkelte butikkers varegårde er placeret, så de er afskærmet af andre bygninger eller i så stor afstand, at støj ikke vurderes at være et problem.

Der er planlagt mulighed for forskellige boldspil til brug for beboere oven på parkeringsdækket på niveau 1. Disse aktiviteter kan give anledning til gener fra støj. Generne kan afbødes ved eksempelvis, at beboerne opstiller restriktioner for, tidsrum baner kan benyttes, hvem der bruger baner osv.

Teknisk forsyning i lokalplanområdet

Affaldshåndtering

Affald skal håndteres og sorteres efter de i Albertslund Kommune til enhver tid gældende regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Regulativerne indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser. Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald.

Privataffald håndteres på niveau 1 i en renovationsbygning på ca. 80 m². Den maksimale afstand fra boligerne til renovationsbygning er maksimalt 50 m.

Erhvervsaffald fra erhverv i niveau 0 håndteres ved, at de erhvervsdrivende selv transporterer affaldsfraktionerne fra erhvervsarealer til centerområdets affaldsdepot L, som har ledig kapacitet.

Som alternativ til at de erhvervsdrivende selv transporterer affaldet til affaldsdepot L, kan det mod aftale med Albertslund kommune aftales, at der opsættes containere i et affaldsdepot (ca. 80 m²) under rampen i parkeringskælderen på niveau 0, som tømmes af driftsbiler via rampen ned til niveau 0. Rampen har tilstrækkelig bredde og højde til de driftsbiler, der normalt anvendes.

Erhverv i stueetagen, som udleder spildevand, der adskiller sig fra almindeligt husholdningsspildevand, vil efter behov og aftale med Albertslund Kommune få etableret en fedtudskiller, således at spildevand renses for fedt før udledning. Erhverv kan ikke koble sig på den fælles fedtudskiller i centeret.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR Vand Albertslund.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandplan 2016-2025. Området ligger i et separatkloakeret opland. Spildevand fra området ledes i den offentlige spildevandskloak, mens overfladevand fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvandskloakken. Inden for planområdet håndteres spildevand via

separatkloakerede ledninger til BIOFOS Renseanlæg Avedøre.

Parkeringspladser med plads til mere end 20 biler skal som minimum etableres med et 2.500 liters sandfang. Sandfanget skal inspiceres eller tømmes minimum 1 gang om året.

Albertslund Kommunes Spildevandsplan indeholder regler om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand.

Regnvand, herunder lokal afledning af vand (LAR)

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

I Albertslund Kommunes gældende Spildevandsplan 2016-2025 er den maksimale tilladelige afløbskoefficient 0.8 for centerområder. Det betyder, at 80 % af det regnvand, der falder på ejendommen, må ledes direkte i regnvandskloakken.

Hvis afløbskoefficienten overskrides, kan det befæstede areal mindskes, eller der kan etablere forsinkelse på grunden f.eks. et bassin.

Inden for lokalplanområdet vil regnvand blive håndteret inden for de fysiske rammer, som området muliggør.

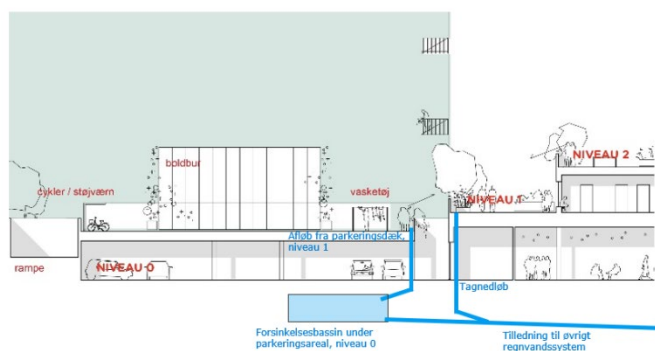
Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, at der skal etableres grønne tage på de sekundære bygninger, og at der må etableres grønne vægge på sekundære bygninger, etagebebyggelsens facader og andre lodrette flader. Disse tiltag er med til at forsinke og sænke den samlede afstrømning fra lokalplanområdet, hvilket samtidigt giver en større fordampning i området. Denne fordampning kan være med til at forbedre mikroklimaet i planområdet med lavere temperaturer i varme perioder.

Under parkering i niveau 0 etableres et forsinkelsesbassin, som sikrer, at afløbskoefficienten ikke overskrides. Forsinkelsesbassinet anlægges som et tæt bassin, da der ikke må etableres nedsivning inden for lokalplanområdet.

Regnvand, der lander på parkeringsdækket i niveau 1, vil blive ledt gennem sandfang og evt. olieudskiller, inden det ledes til forsinkelsesbassinet. Herved forventes regnvandet at være rensat til en kvalitet, der muliggør, at det kan ledes videre til det øvrige regnvandssystem. En mulig løsning er illustreret på Figur 20.

Fra forsinkelsesbassinet vil regnvand kunne ledes videre til det øvrige regnvandssystem i Albertslund med forbindelse til kanalerne. Da der ikke planlægges kælder under hele byggeriet, men kun under punkthuse, forventes det at være muligt at lede regnvand videre til forsinkelsesbassinet under torvet ved Albertslund Centrum.

Et forsinkelsesbassin under niveau 0 kan serviceres via rampen fra niveau 1 til niveau 0. Rampen er seks meter bred og har tilstrækkelig højde og bredde til en slambil.



Figur 20 Princip for regnvandshåndtering.

Eksisterende rør- og ledninger

Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger. Tilslutning til elnettet sker efter forsyningselskabets regulativ. Ved omlægning af rør- og ledningsføringer i forbindelse med nybyggeri og anlægsarbejder skal der indhentes godkendelse hos den enkelte ledningsejer.

På kortbilag 4 vises den eksisterende fjernvarmeledning under niveau 0.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Jordforureningsloven

I lokalplanområdet er ingen registrerede forurenede grunde på Vidensniveau 1 eller 2 (V1 eller V2).

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

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

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 lokalplanområdet, som er omfattet af international naturbeskyttelse (Natura 2000), national naturbeskyttelse jf. naturbeskyttelseslovens § 3 eller skovlovens § 28.

Nærmeste Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 6 km nordvest for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt, jf. habitatbekendtgørelsens § 6. Vurderingen er begrundet med afstanden mellem planområdet og Natura 2000-områderne samt karakteren af de lokalplanlagte forhold.

Artsfredningsbekendtgørelsen

Der er ved besigtigelse af planområdet vurderet, at der findes ingen habitater, herunder yngle- eller rasteområder, for bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Museumsloven

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare, om der er mulige arkæologiske fund i lokalplanområdet. I den forbindelse udtaler Kroppedal Museum, at der er ingen arkæologiske interesser i området, da

evt. fortidsminder må formodes at være blevet ødelagt i forbindelse med opførelsen af eksisterende byggeri.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum skal 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 drikkevandsinteresser.

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.

Lokalplanens anvendelse som centerområde vurderes ikke at medføre væsentlige støjgener for omgivelserne. Vej- og virksomhedsstøjs påvirkning på lokalplanområdet behandles i et tidligere afsnit om Støj.

Tilladelser efter anden lovgivning

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

- Nedrivningstilladelse (Byggeloven)
- Overkørselstilladelse (Vejloven)
- Udledningstilladelse (Miljøbeskyttelsesloven)
- Byggetilladelse (Byggeloven)

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Albertslund Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde i byfingrene. Området ligger indenfor det

stationsnære kerneområde. Fingerplanen åbner mulighed for, at der kan ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge Fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur for at styrke den kollektive trafik og begrænse udlægning af ny byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2018-2030

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde CO1 for Albertslund Centrum, hvor anvendelsen er centerformål med en max. bebyggelsesprocent på 200, max. ti etager og max. bygningshøjde på 33 m. Højde og etageantal måles fra centrets fodgænger niveau (niveau 0).

Albertslund Centrum har som mål at styrke sammenhængen mellem et spændende byliv og handelsmuligheder, udbygge servicetilbud og kulturelle aktiviteter og styrke centrets rolle som borgernes kulturelle og sociale samlingspunkt.

Lokalplanen fastsætter en maksimal butiksstørrelse på 600 m², der sikre den samme variation i gadebilledet som det Albertslund Center bebyggelsen er en central del af.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030.

Masterplan Albertslund Centrum

Lokalplanområdet er omfattet af masterplanen for Albertslund Centrum med tilhørende miljørapport.

Lokalplanens udbygning med boliger skal ses i sammenhæng med realisering af hele masterplanområdet, som muliggør et større antal boliger i Albertslund Centrum.

Lokalplanen er i overensstemmelse med masterplanens model, vision og strategi. Derudover er der ved disponering af lokalplanområdet taget højde for at forstærke centerområdets nuværende kvaliteter.

Lokalplanen fastlægger en variation i højden af punkthusene, som i masterplanen for Posthusgrunden fremtræder med ensartet højde. En mindre højdeforskel på to etager har til formål at styrke variation i bydelens oplevede udtryk udadtil. Variationen i fremtræden og

rumlighed er endvidere med til at understrege punkthusenes forskellighed i området og skal bl.a. harmonere med bredden af de tilgrænsende vejanlæg.

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 7.3 for område ved Bytorvet. Lokalplanen aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Lokalplanområdet er endvidere omfattet af byplanvedtægt nr. 7 for Albertslund Centrum. Den del af byplanvedtægt nr. 7, som ligger inden for lokalplanområdet, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

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

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

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. 7.16 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Der er en tilstandsservitut, som Albertslund Kommune har pålagt i egenskab af grundejer. Deklaration er udarbejdet til sikring af en ensartede arkitektonisk fremtoning og skiltning i Albertslund Centrum (servitut nr. 8 i bilag 8).

Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag 8.

Kvalitetsprogram

Det er i forbindelse med udvikling af det centernære Albertslund udarbejdet et kvalitetsprogram, hvilket også er gældende for lokalplanområdet.

Det er et ønske at udvikle det centernære Albertslund ved at bygge på de kvaliteter, der kendetegner Albertslund – tæt på det grønne, en vifte af forskellige boligområder, et aktivt kultur- og fritidsliv og et levende bycentrum.

I centrum skal der udvikles en by, hvor bygningerne ligger tættere og højere end i resten af Albertslund og med flere boliger

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 fælles arealer.

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.

Klimastrategi

Albertslund Kommune ønsker at intensivere indsatsen for at reducere energiforbruget og CO₂-udslippet i byen.

Albertslund har en vision om et grønt liv med en bæredygtig udvikling af byen. Alle former for bæredygtige tiltag til bygningerne er mulige, når de indgår som indarbejdede arkitektoniske løsninger.

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 tryghed ved niveaufrie adgange, parkeringsmuligheder og interne forbindelser i området, herunder sikring af adgang til private, fælles og offentlige 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), jf. LBK nr. 973 af 25/6-2020, og er omfattet af krav om udarbejdelse af en miljørapport. Dog har Albertslund Kommune vurderet, at planen er

omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 8, stk. 2, nr. 1, da planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer. Planen skal således kun miljøvurderes, hvis den må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter er planen blevet screenet i henhold til kriterierne i lovens bilag 3. Albertslund Kommune har på baggrund af denne screening vurderet, at planen ikke antages at kunne få væsentlige indvirkninger på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering, da:

- planen påvirker ikke et Natura 2000-område
- planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- planen omhandler et mindre område på lokalt plan
- planen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø, herunder:
 - At der er inden påvirkning på naturmæssige eller kulturelle værdier.
 - At vejledende støjgrænser kan overholdes
 - At vindmiljøet vil svare til, hvad der kan forventes ved et tilsvarende projekt i Danmark, og der laves vindmæssige afværgeforanstaltninger
 - At befæstelsesgraden kan overholde værdierne fra den gældende spildevandsplan.
- planen indeholder krav om beplantning og grønne tage.

Beslutningen om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, bekendtgøres samtidig med fremlæggelse af lokalplanforslaget.

Bestemmelser

I henhold til ”Bekendtgørelse om Lov om planlægning” (LBK nr. 1157 af 01. juli 2020 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 At give mulighed for at opføre et byggeri til centerformål og boliger.

1.2 At give mulighed for at opføre et etagebyggeri i to til ti etager med tilhørende friarealer.

1.3 At etagebebyggelsen placeres i sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse i centerområdet, så områdets karakteristiske gadestruktur bevares.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 5bs, Vridsløselille By, Herstedvester.

2.2 Hele lokalplanområdet er og forbliver beliggende i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til etagebebyggelse, der benyttes til helårsboliger, og centerformål, såsom detailhandel, cafeer, restauranter, publikumsorienterede serviceerhverv, kulturelle institutioner, offentlige formål, små håndværksvirksomheder i tilknytning til butikker, sundhedsfunktioner samt andre funktioner, der naturligt hører hjemme i et centerområde.

3.2 Etagebebyggelsens stueetage må kun anvendes til detailhandel, cafeer, restauranter, publikumsorienterede serviceerhverv, kulturelle institutioner, offentlige formål, små håndværksvirksomheder i tilknytning til butikker, sundhedsfunktioner samt andre funktioner, der naturligt hører hjemme i et centerområde.

3.3 Etagebebyggelsen må fra 1. sal til 10. sal kun anvendes til helårsboliger.

3.4 Spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spillemaskiner må ikke etablere indenfor planområdet

§ 4. Udstykning

4.1 Der må ikke foretages udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 200.

5.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet og efter princippet som vist på kortbilag 2.

5.3 Ny etagebebyggelse skal opføres som ét samlet byggeri, men med varierende etageantal, som angivet på kortbilag 2. Etagebebyggelsens maksimale højde er 33 meter målt fra centrets fodgænger niveau.

5.4 Boliger skal gives en størrelse mellem 60-125 m² i bruttoetageareal.

5.5 Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 1700 m².

5.6 Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke overstige 600 m².

5.7 Der skal etableres udendørs opholdsarealer enten i form af opholdspladser på niveau 0, altaner eller tagterrasser. Dele af arealerne til udendørs opholdsarealer kan anlægges til fælles brug for flere. Der skal for etageboliger være minimum 20 m² udendørs opholdsareal pr. 100 m² bruttoetageareal bolig.

5.8 Alle boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal.

5.9 Altaner må placeres på etagebebyggelsen uden for lokalplanområdets grænse.

5.10 Der skal til hver bolig etableres et depotrum, som placeres i konstruktion. Rummet skal minimum gives følgende størrelse:

0 til 79m² lejlighed – 3m² depotrum

80 til 109 m² lejlighed – 4 m² depotrum

5.11 Mindre sekundære bygninger såsom cykelskure, drivhuse og renovationsbygning må maksimalt være 4,5 meter høje.

5.12 Teknik skal placeres på punkthusenes tage. Teknik, der ikke er omfattet af etagebebyggelsens maksimale højdebegrænsning jf. bygningsreglementet, må gives en maksimal højde på 3,5 m.

5.13 Teknik på punkthusene skal tilbagerykket fra facadens kanter med en afstand, der som minimum svarer til højden på den tekniske installation.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Etagebebyggelsen skal fremstå med et sammenhængende arkitektonisk udtryk.

6.2 Etagebebyggelsens trappeopgange, indgangspartier og elevatorårne skal være integreret i bebyggelsen.

6.3 Facaderne skal beklædes med murværk i tegl med variation i stenens farvenuance. Der må kun anvendes teglsten med en variation af mørkegrå med enkelte lyse sten, lysegrå med enkelte mørkegrå sten eller brune nuancer som angivet på bilag 6.

6.4 Facadernes murværk i stueetagen (niveau 0) mod Bytorvet og Skolegangen skal fremtræde med taktfaste murpiller mellem vinduespartier. Murpillerne skal være integreret i facaden.

6.5 Facadernes murværk på 1. til 10. sal skal udføres med facadevariationer bestående af forbandt, standerskifte eller lignende mønstre. Detaljering af murværket knytter sig primært til vinduessætningen, efter principperne vist på bilag 6. På 1. sal skal mønstermurværk dække mindst 75 % af det samlede murværk mellem vinduerne. Fra 2. sal til 10. sal skal mønstermurværk dække mellem 30% og op til 75 % af det samlede murværk mellem vinduerne.

6.6 Mindre facadepartier må udføres med espaliere i ubehandlet eller olieret træ som angivet på bilag 6.

6.7 Tag skal udføres som flade tage med en maksimal hældning på 15 grader målt fra horisontalt plan. Tagflader må udføres som grønne tage. Grønne tage skal udføres som sedumtage med en høj andel af blomstrende planter. Sedumtagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

6.8 Teknik på tage skal afskærmes. Afskærmning skal udføres i tegl, metal eller andet materiale, som harmonerer med etagebebyggelsens facade. Afskærmning skal være tilbagetrukket fra facaden.

6.9 Vinduer og døre skal udføres i aluminium eller træ og fremstå ensartede for hele bebyggelsen.

Vinduer og døre skal udføres i aluminium i farverne sort eller aluminiumsfarvet, eller i ubehandlet eller olieret træ, som angivet på bilag 6.

6.10 Facader i stueetagen ud mod Skolegangen og Bytorvet skal udformes som åbne facader, hvor ca. 75 % af facaden består af oplukkelige og transparente partier, herunder indgangspartier. Transparente partier skal være i klart glas. Ikke åbne dele af facaden skal udføres efter de øvrige facadebestemmelser.

6.11 Vinduer på 1. sal til 10. sal til boligerne skal udføres med en brystning. Undtaget heraf er altandøre og vinduespartier ved altaner på 1. til 10. sal, som skal udføres uden brystning.

6.12 Bygningsmaterialer må ikke være reflekterende og give anledning til blænding. Der må dog etableres solenergianlæg, hvis det kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.

6.13 Til boligerne skal etableres altaner. Altanerne skal fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektoniske udtryk og fremstå ensartede for hele bebyggelsen.

6.14 Altaner på 1. sal mod Skolegangen og Bytorvet skal udføres ensartet og som smalle altaner med en dybde på maksimal 1 m. Altanerne skal gives en størrelse mellem 3 m² til 5 m², og placeres mindst 2,8 meter over terræn i niveau 0.

6.15 Altaner på 2. til 10. sal udføres som med en dybde på maksimalt 2 meter. Altanerne skal gives en størrelse mellem 6 m² til 10 m².

6.16 Altaner skal udføres med lodrette balustre i gråt stål og med værn i glas, som illustreret på bilag 6. Værn skal gives en minimumshøjde på 1,2 m, for at sikre tilstrækkelig støjreduktion og komfort ift. vind.

6.17 Tagterrasserne skal være forbundet af trapper både internt i punkthusene og med udvendig trappe.

6.18 Langs tagterrasserne på niveau 1 og 2 placeres værn efter princippet vist på kortbilag 2. Værn skal være lukket. Værn mod Bytorvet og Skolegangen skal udføres som en del af den samlede facade i tegl, mens øvrige værn på niveau 1 og 2 også må udføres i glas.

6.19 Mellem niveau 0 og 1 skal etableres en vertikal åbning, hvis placering fremgår af princippet vist på kortbilag 2. Åbningen skal sikre lysindfald til niveau 0.

6.20 Værn mod Bytorvet og Skolegangen skal udføres med en muret murkrone, i samme tegl som den øvrige facade.

6.21 Værn langs tagterrasser ud mod Nordmarks alle og Stationsporten skal gives en minimumshøjde på 1,2 m, for at sikre tilstrækkelig støjreduktion.

6.22 Værn i skel mod Nordmarksalle og Stationsporten skal fremstå som pudset mur i hvid eller med samme teglsten som bebyggelsen, bilag 6, og skal begrønnes. Værn må gives en maksimal højde på 1,2 m.

6.23 Sekundær bebyggelse på niveau 1 skal udføres med træbeklædning efter principperne i bilag 6 og skal fremstå ensartet for den samlede bebyggelse.

6.24 Væksthuse/drivhuse må opføres i glas.

6.25 Der skal sikres tilstrækkelig plads til håndtering af affald indenfor lokalplansområdet. Områder til håndtering af renovation på niveau 1 skal indrettes som et aflukket og overdækket område. Renovationsområdet skal være tilbagetrukket minimum 1 meter fra Stationsporten.

6.26 Tage på sekundær bebyggelse skal fremstå med fladt tag eller ensidig hældning, som må gives en maksimal hældning på 15 grader. Tagfladerne skal udføres som grønne tage. Grønne tage skal udføres som sedumtage med en høj andel af blomstrende planter. Sedumtagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs. Undtaget heraf er væksthuse/drivhuse.

6.27 Cykelparkering skal være overdækket.

§ 7. Skiltning

7.1 Skilte skal udføres som facade- og/eller udhængsskilte.

7.2 Der må ikke opsættes digitale skilte.

7.3 Facadeskilte må ikke lyse, være reflekterende, blinke eller bevægelige.

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

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

7.5 Der må kun opsættes facadeskiltning i niveau 0. Facadeskiltning kun opsættes over vindues- og indgangspartier.

7.6 Facadeskiltning skal begrænses til firmaets navn og/eller logo.

7.7 Der må højst opsættes ét facadeskilt per vinduesparti.

7.8 Facadeskilte må maksimalt have et vandret mål der er lig vindues- og indgangspartiets bredde og et lodret mål på 0,5 meter.

7.9 Der må kun opsættes udhængsskilte i niveau 0.

7.10 Udhængsskilte må kun opsættes over vindues- eller indgangsparti, og der må opsættes ét udhængsskilt per butik eller virksomhed.

7.11 Udhængsskilte må kun vise forretningens logo, navn og laug (laugskilte).

7.12 Udhængsskiltet må have en maksimal størrelse på 0,75 m² og gives et maksimalt fremspring fra facaden på 1 meter.

7.13 Udhængsskiltet må være belyst eller lyse med en jævn og ensartet belysning.

7.14 Udhængsskilte må ikke være reflekterende, blinke eller bevægelige

7.15 Ved boliger, hvorfra der drives erhverv, er det tilladt at opsætte et skilt på maks. 30 x 30 cm ved hoveddøren. Skiltet kan indeholde oplysninger om firmanavn, adresse og eventuelt firmalogo.

7.16 Der må ikke opsættes vitriner til reklamer eller rul-
lereklamer.

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

§ 8. Veje og stier

8.1 Vejadgang til lokalplansområdet skal ske fra Stationsporten (niveau 1). Fra indkørslen skal etableres en rampe til parkeringskælder i niveau 0.

8.2 Vejadgang og rampe udlægges i princippet med en placering, som angivet på kortbilag 2.

8.3 Adgangen for bløde trafikanter anlægges i princippet som angivet på kortbilag 2.

8.4 Belægning på veje og parkeringsarealer på niveau 0 og niveau 1 samt arealreservation på niveau 1, skal anlægges som asfalt eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning.

8.5 På niveau 0 skal etableres niveaufri adgang for gående ud til både Skolegangen (niveau 0) og Bytorvet (niveau 0). Udgangene skal placeres i princippet som på kortbilag 4.

8.6 Adgang til opgange i niveau 0 skal ske via Bytorvet og Skolegangen.

8.7 Mellem friarealerne på niveau 1 skal der etableres mindst 2 forbindelser over åbningen til niveau 0.

8.8 Mellem de to udgange i niveau 0 skal der etableres en gangzone, som skal forløbe i den vertikale åbning, jf. kortbilag 4.

Gangzonen skal friholdes og må ikke benyttes til oplag og henstilling af affald eller cykler.

§ 9. Parkering

9.1 Der skal til bebyggelsen udlægges parkering svarende til:

- Bolig: Mindst 0,75 p-plads pr. bolig
- Detailhandel: 1,0 plads pr. 50 m²
- Restauranter og lignende: 1,0 plads pr. 20 siddepladser

9.2 Der skal reserveres 1 plads til el-bil eller delebil pr. 20 parkeringspladser

9.3 Parkering til biler må etableres på niveau 0 og 1. Ved opførelse af bebyggelsen skal etableres parkeringspladser på niveau 0. Parkeringspladser på niveau 1 udlægges som en arealreservation, jf. kortbilag 2.

9.4 Det reservede areal til parkeringspladser på niveau 1 kan omdannes til parkering, når der ved en parkeringstælling og -analyse er påvist og redegjort for parkeringspladsbehovet, og Kommunalbestyrelsen har meddelt tiladelse eller når Kommunalbestyrelsen kræver det.

9.5 Areal til p-pladser på niveau 0 placeres i princippet, som vist på kortbilag 4. På niveau 0 skal etableres handicapparkeringspladser i henhold til nedenstående parkeringsnorm:

Parkeringsnorm for handicapparkeringspladser		
Antal almindelige parkeringspladser	Handicappladser 3,5 × 5,0 m	Handicappladser 4,5 × 8,0 m
1-9	0	1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3

9.6 Der skal etableres cykelparkering svarende til:

- Bolig: Mindst 2 cykler pr. bolig
- Detailhandel: Mindst 4 cykler pr. 100 m²
- Restauranter og lignende: Mindst 4 cykler pr. 100 m²

9.7 Cykelparkering skal placeres på niveau 0 og niveau 1. Der skal sikres offentlige cykelparkering på begge niveauer.

§ 10. Ubebyggede arealer

10.1 Til etagebebyggelsen skal etableres friarealer på niveau 0, 1 og 2, jf. kortbilag 2.

10.2 På niveau 0 må etableres friareal ved Skolegangen, der indrettes til cykelparkering, som det fremgår af kortbilag 2.

10.3 På niveau 0 skal etableres en opholdsplads ved Bytorvet. På pladsen skal der etableres fast inventar som bænke, borde og lignende til ophold. Inventar skal udformes, så det harmonerer med det øvrige faste inventar i Albertslund Centrum.

10.4 På niveau 1 skal der på arealreservationen til parkering etableres et friareal med fast belægning, jf. kortbilag 2. Friarealet skal indrettes efter principperne på bilag 3.

10.5 Tagterrassen på niveau 1 skal indrettes med private uderum til boligerne på 3 meter fra facaden, der ligger med direkte udgange dertil.

10.6 Tagterrassen på niveau 2 skal fungere som fælles opholdsareal og skal indrettes med væksthuse og legeplads. Faciliteterne skal placeres under hensyntagen til sol- og vindforhold.

10.7 De fælles fri- og opholdsareal skal indrettes med siddepladser og begrønnes i princippet som vist på bilag 3.

10.8 På tagterrasserne skal der efter behov opstilles vindreducerende tiltag, disse skal udformes som lokale lægørende skærme med begrønning. De lokale lægørende skærme må udføres i træ, metal eller andre egnede materialer som angivet på bilag 6.

10.9 På niveau 1 og 2 skal etableres tagterrasser, i princippet som vist på kortbilag 2. Tagterrasserne skal have direkte adgang til punkthusene, hvor tagterrasserne forbindes af indvendige trapper. Mellem opholdsarealerne på niveau 1 og 2 skal der etableres en udendørs trappe. Den udendørs trappe må ikke være til gene for boligerne, og trappen skal visuelt indpasses i det arkitektoniske helhedsindtryk.

10.10 Opholdsarealer skal gives en belægning i enten fliser eller træ. Belægningen på pladsen i niveau 0 skal forholde sig til den allerede eksisterende belægning på Bytorvet.

§ 11. Belysning

11.1 Belysning må ikke virke blændende i de omkringliggende boliger og centerområdet.

§ 12. Miljøforhold – støj

12.1 Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal placeres og indrettes, således at beboere og brugere skærmes mod støj, vibrationer og luftforurening.

12.2 Ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer må ikke påføres et støjniveau, der er højere end Miljøministeriets til enhver tids vejledende grænseværdier.

12.3 Det skal sikres, at ekstern støj fra virksomheder holdes under de grænseværdier, der er angivet i Miljøministeriets vejledning om støj fra virksomheder. Grænseværdierne afhænger af de omgivende arealers anvendelse og tidspunktet på ugen og døgnet.

§ 13. Tekniske anlæg og ledningsanlæg

13.1 Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

13.2 Bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.), må ikke opføres af materialer, der indeholder miljøskadelige stoffer, som for eksempel tungmetaller, der kan nedslibe til jord og grundvand og afgive miljøskadelige stoffer.

13.3 Parkeringspladser, kørearealer samt alle områder, hvor der transporteres, oplagres eller håndteres stoffer, der kan forurene grundvandet, skal etableres med tætte

belægninger og med kontrolleret afløb, så overfladevand kan opsamles og renses.

13.4 Der skal sikres den nødvendige plads til forsinkelse af regnvand, før afledning af kloak.

§ 14. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

14.1 Forud for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig vandforsyning samt offentligt spildevandsanlæg.

14.2 Forud for ibrugtagning skal det sikres, at der er etableret de nødvendige parkeringspladser til biler (niveau 0) og cykler (niveau 0 og 1) jf. §§ 9.1, 9.5 og 9.6.

14.3 Forud for ibrugtagning skal friarealer på niveau 0, 1 og 2 være etableret og indrettet jf. §§10.3 - 10.7

14.4 Forud for ibrugtagning skal affaldsløsninger være etableret og godkendt af Albertslund Kommune.

14.5 Forud for ibrugtagning skal de nødvendige støjafskærmninger være etableret jf. § 6.16 og §6.21.

§ 15. Grundejerforening

15.1 Ejendommen har pligt til at være medlem af Grundejerforening Albertslund Centrum.

§ 16. Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

16.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 7.16 for Posthusgrunden ophæves byplanvedtægt nr. 7 for Albertslund Centrum for det område, der er omfattet af lokalplan 7.16.

16.2 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 7.16 for Posthusgrunden aflyses lokalplan 7.3 for område ved Bytorvet i sin helhed.

16.3 Følgende servitutter og deklARATIONER, der er tinglyst på ejendommen inden for lokalplanområdet, ophæves helt af lokalplan 7.16, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 20:

Nr. (Bilag 8)	Dato-ID	Indhold
8	03.09.2012-1003829729	Deklaration om facader og skiltning

§ 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

18.1 I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til lokalplan nr. 7.16 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 8. september 2020.

Borgmester Steen Christiansen/
Kommunaldirektør Jette Runchel

Bilagsfortegnelse

- Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning
- Kortbilag 2: Anvendelse
- Kortbilag 3: Illustrationsplan
- Kortbilag 4: Teknisk kort – Niveau 0
- Kortbilag 5: Teknisk kort – Niveau 1
- Bilag 6: Referencer
- Bilag 7: Skyggediagrammer
- Bilag 8: Servitutredegørelse

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning



**Forslag til lokalplan 7.16
Posthusgrunden**

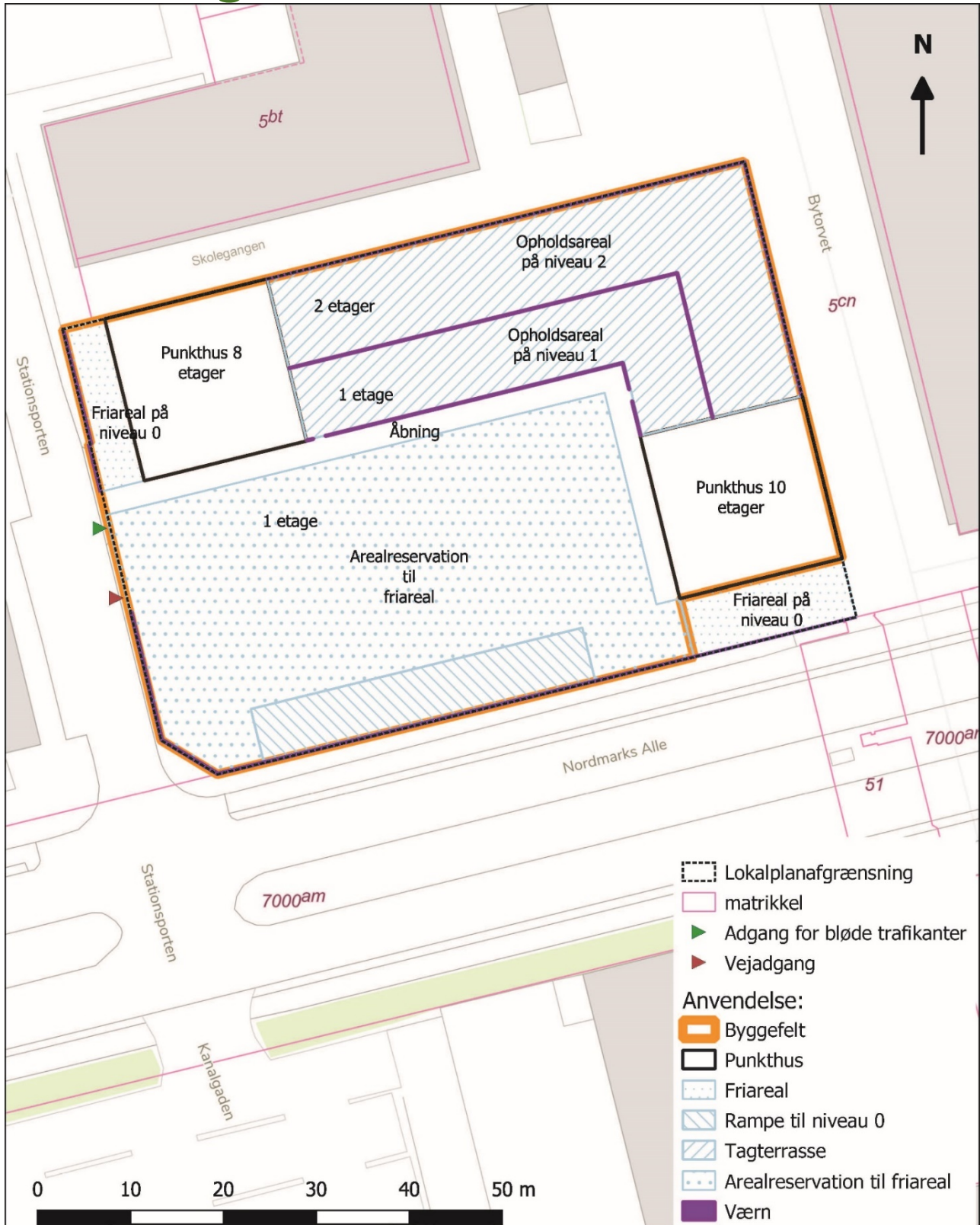
Kortbilag 1 - Lokalplan
Ejerlav: Vridsløselille By, Herstedvester

Juni 2020



Albertslund Kommune

Kortbilag 2 - Anvendelse



**Forslag til lokalplan 7.16
Posthusgrunden**

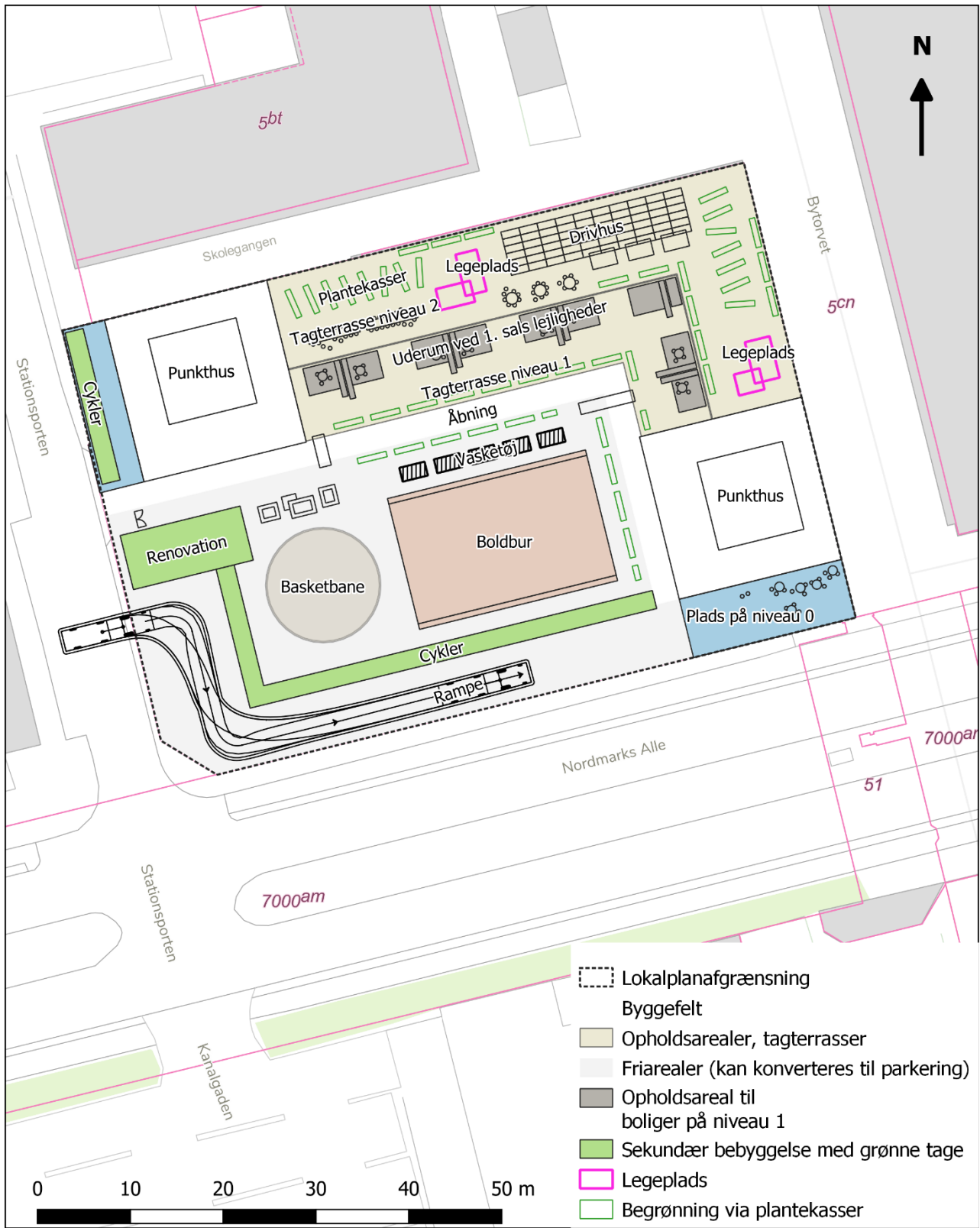
Kortbilag 2 - Arealanvendelse

August 2020



Albertslund Kommune

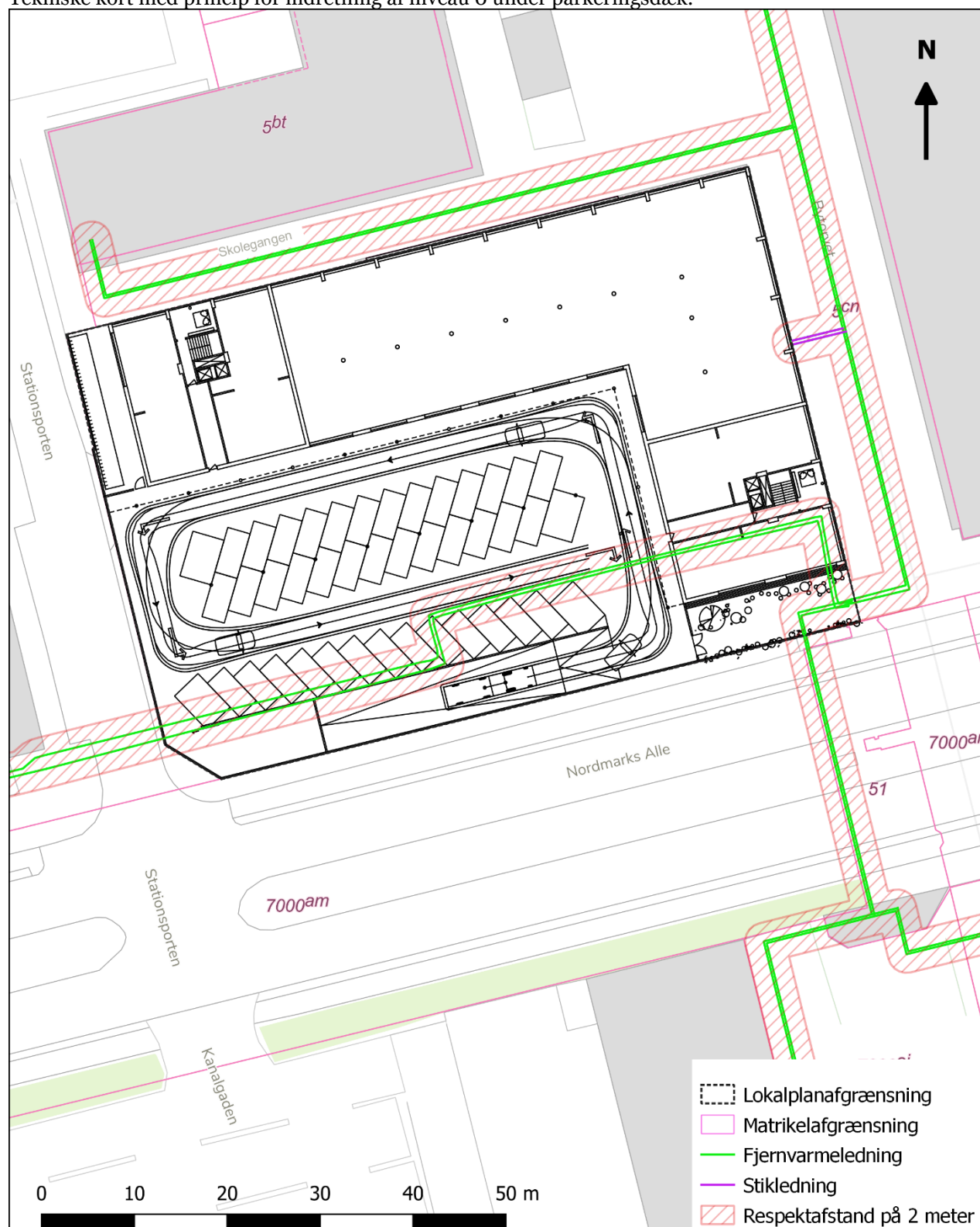
Kortbilag 3 – Illustrationsplan



Forslag til lokalplan 7.16 Posthusgrunden	Kortbilag 3 - Illustrationsplan
August 2020	Albertslund Kommune

Kortbilag 4 – Teknisk kort (Niveau 0)

Tekniske kort med princip for indretning af niveau 0 under parkeringsdæk.



Forslag til lokalplan 7.16
Posthusgrunden

Kortbilag 4 - Teknisk kort (Niveau 0)

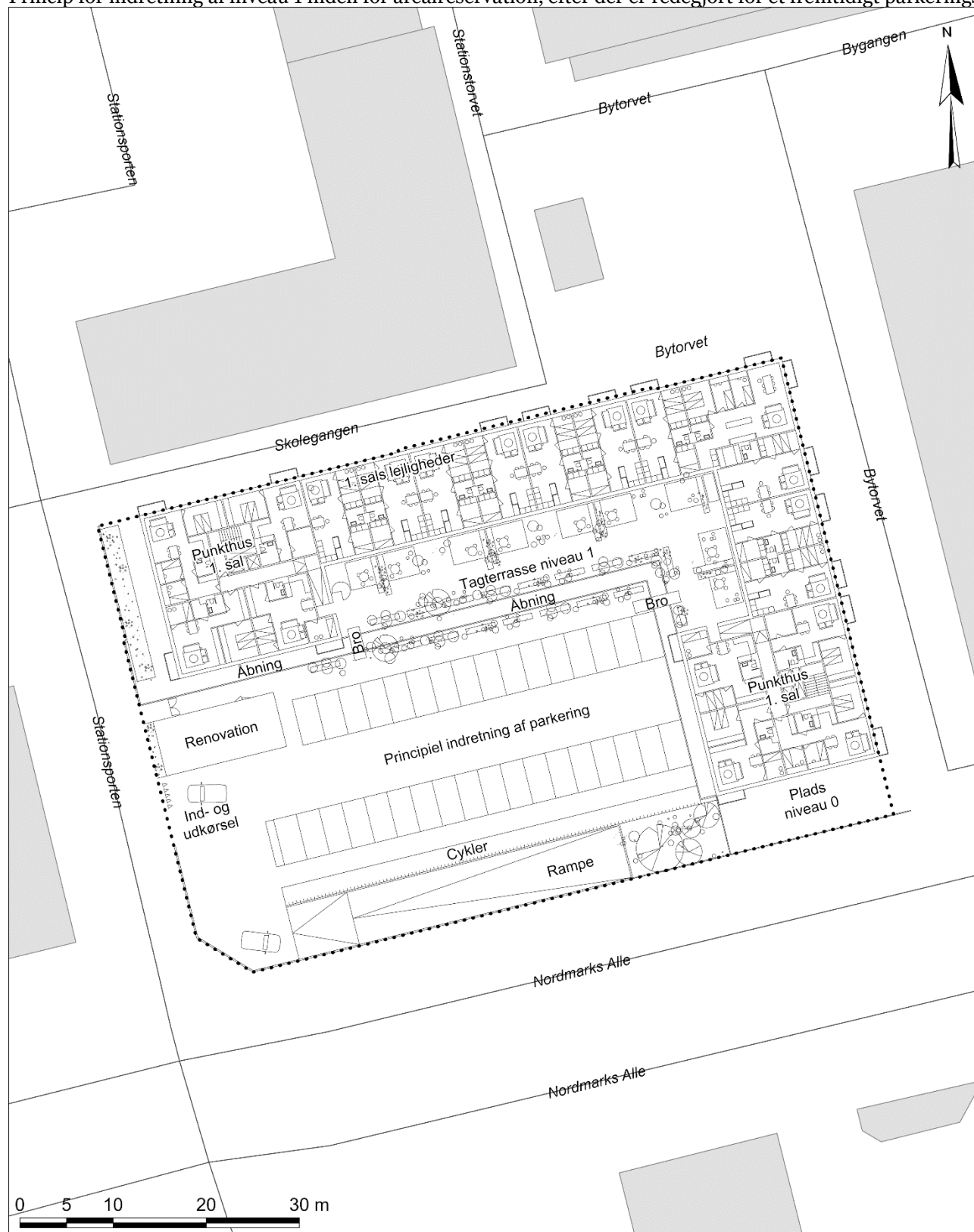
August 2020



Albertslund Kommune

Kortbilag 5 – Teknisk kort (Niveau 1)

Princip for indretning af niveau 1 inden for arealreservation, efter der er redegjort for et fremtidigt parkeringsbehov.



**Forslag til lokalplan 7.16
Posthusgrunden**

Kortbilag 5 - Teknisk kort (Niveau 1)

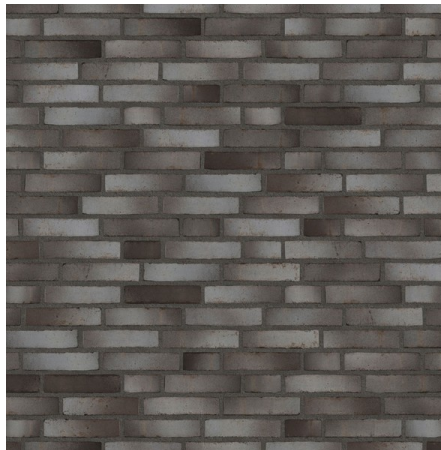
Juni 2020



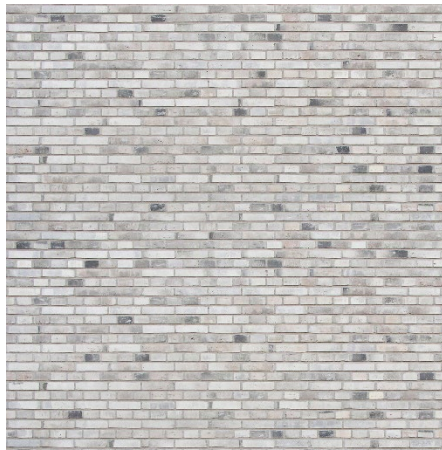
Albertslund Kommune

Bilag 6 – Referencer

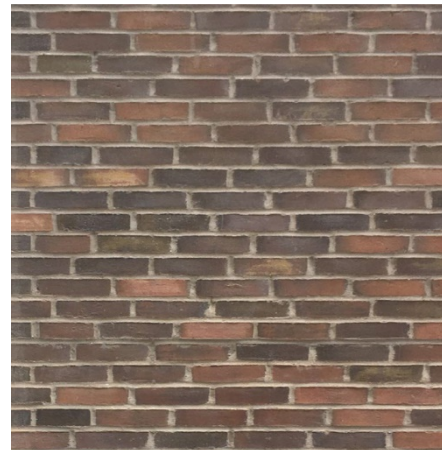
Facademateriale – Murværkets farver



Tegl i mørkegrå nuancer med enkelte lyse sten.

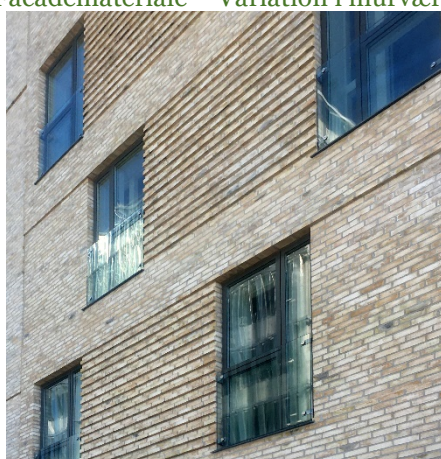


Tegl i lysegrå nuancer med enkelte mørkegrå sten.



Tegl i brune nuancer.

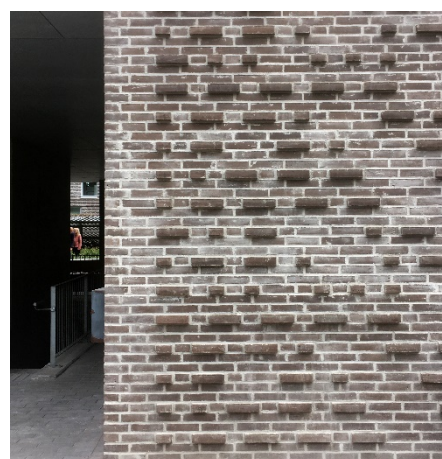
Facademateriale – Variation i murværk mellem vinduespartier



Facade med relief i murværk mellem vinduespartier.



Facade med indadgående relief.

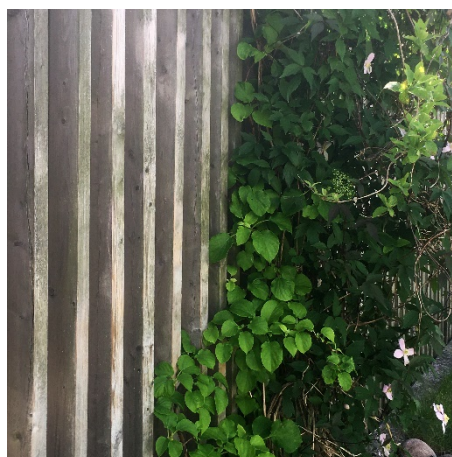


Facade med udadgående relief.

Facademateriale – Mindre partier



Facade med espalier i olieret træ.



Facade med espalier i ubehandlet træ.

Materiale for vindue og døre



Vindue i sort aluminium.

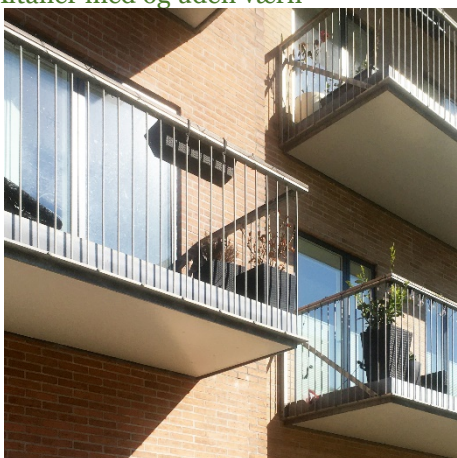


Vindue med ubehandlet eller olieret træramme.



Vindue i aluminiumsfarve.

Altaner med og uden værn



Altanfront med lodrette balustre i gråt stål.



Altan med balustre og glasværn.

Værn ved friarealer



Eksempel på muret værn der går i et med facaden.

Mindre, sekundære bygninger



Træbeklædning som listebeklædning.



Væksthuse/drivhuse i glas.

Begrønning



Plantekasse og siddeplads som kant.



Højbed i træ.



Plantekasser som kant til privatzone.



Grønne tageflader uden græs.

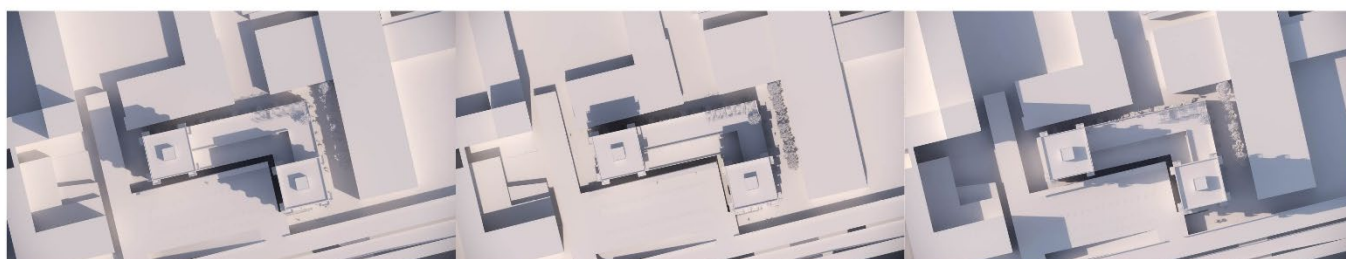


Skærm til begrønning.

Bilag 7 – Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne illustrerer skyggernes bevægelse rundt om lokalplanområdet, hvor skyggerne bevæger sig med solens bane og bevæger sig dermed med uret fra vest mod øst. Der forekommer ingen slagskygger syd for planområdet. Skyggediagrammerne viser også skygger fra eksisterende høje bygninger rundt om planområdet.

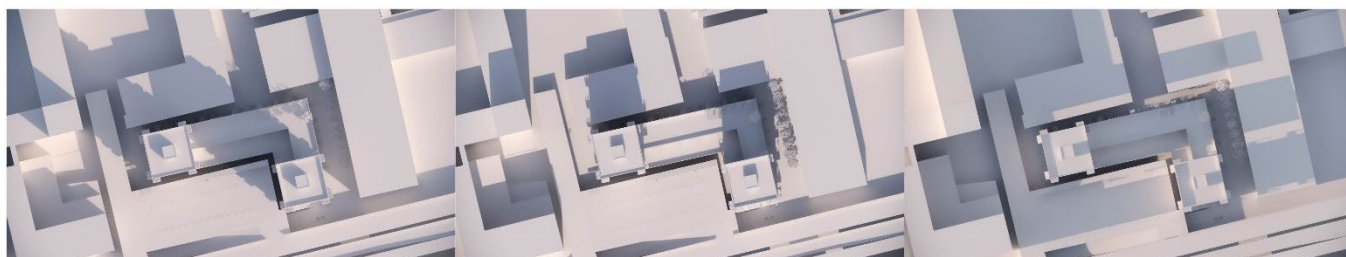
Slagskyggernes omfang afhænger af årstiden og dermed vinklen, hvormed sollyset rammer bebyggelsen. Jo mindre vinklen er mellem lysets retning og jordoverfladen, desto længere er skyggen. Sollysets vinkel afhænger af den konkrete årstid, og dermed hvor højt på himlen solen står. Sollysets intensitet afhænger endvidere af vejr-situationen. På diagrammerne vises skyggens indvirkning på omgivelserne ved sommersolhverv, jævndøgn og vintersolhverv, hvilket synliggør etagebebyggelsens slagskygger de dage på året, hvor solen står lavest og højest samt en dato herimellem.



Sommersolhverv kl. 09:00

Sommersolhverv kl. 12:00

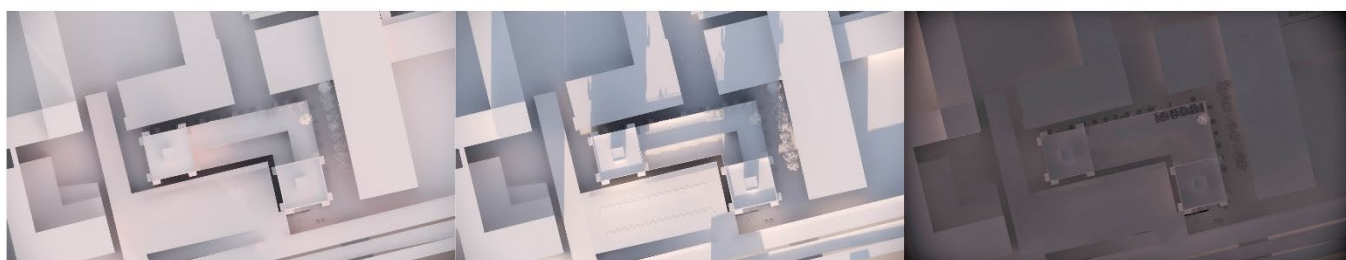
Sommersolhverv kl. 17:00



Jævndøgn kl. 09:00

Jævndøgn kl. 12:00

Jævndøgn kl. 17:00



Vintersolhverv kl. 09:00

Vintersolhverv kl. 12:00

Vintersolhverv kl. 17:00

Bilag 8 - Servitutredøgørelse

Nr.	Dato-ID	Indhold	Bemærkninger	Kan dok. slettes ved ny lokalplan?
1	16.05.1973-5453-09	Byplanvedtægt nr. 7	Ikke til hinder for projektudvikling Ingen bemærkninger	Ja, kan ophæves ved ny lokalplan.
2	01.03.1982-2130-09	Lokalplan nr. 7.3	Ikke til hinder for projektudvikling Ingen bemærkninger	Ja, kan ophæves ved ny lokalplan.
3	08.10.1984-12124-09	Lejekontrakt med Andelsbanken Uopsigelig til 1/3-2044. årlig leje 46.110 pt	Ikke til hinder for projektudvikling Der udlejes en ideelanpart på 530/2793 af ejendommen til Andelsbanken. Det antages, at lejemålet er opsagt, og servitutten kan dermed aflyses med Nordea's tiltræden som påtaleberettigede.	Nej, rådighedsservitut. Formodes at kunne aflyses.
4	08.10.1984-12125-09-S0001	Lejekontrakt med Generaldirektoratet for Post og Telegraf Væsenet uopsigelig til 1/3-2044. årlig leje 196.881 pt. forkøbsret	Ikke til hinder for projektudvikling Der udlejes en ideelanpart på 2263/2793 af ejendommen til Post og Telegrafvæsenet. Det antages, at lejemålet er opsagt, og servitutten kan dermed aflyses med Post Nord's tiltræden som påtaleberettigede.	Nej, rådighedsservitut. Formodes at kunne aflyses.
5	26.04.2012-1003533310	Deklaration om vandledninger i Albertslund Kommune	Skal iagttages ved salg og projektering Vedr. HOFOR vandledning med 2 x 2 m servitubælte. Påtaleberettigede: Albertslund Vand A/S (HOFOR)	Nej, rådighedsservitut.
6	30.04.2012-1003533400	Deklaration om afløbsledninger i Albertslund Kommune	Skal iagttages ved salg og projektering Vedr. HOFOR spildevandsledning med 2 x 2 m servitubælte. Påtaleberettigede: Albertslund spildevand A/S (HOFOR)	Nej, rådighedsservitut.
7	02.05.2012-1003534501	Deklaration om afløbsledninger i Albertslund Kommune	Identisk med ovenstående deklARATION. Påtaleberettigede: Albertslund Spildevand A/S	Nej, rådighedsservitut.
8	03.09.2012-1003829729	Deklaration om facader og skiltning	Skal iagttages ved salg og projektering.	Ja, tilstandsservitut (kommunen har pålagt deklARATIONEN I

Nr.	Dato-ID	Indhold	Bemærkninger	Kan dok. slettes ved ny lokalplan?
			Deklaration til sikring af en ensartede arkitektonisk fremtoning i Albertslund Centrum. Påtaleberettigede: Albertslund Kommune	egenskab af grundejer).
9	18.08.2014-1005567357	Deklaration om vedligeholdelse og anvendelse af veje, stier, pladser, torve, belysning m.v.	Skal iagttages ved salg og projektering. Deklarationen pålægger medlemmer af Grundejerforeningen Albertslund Centrum at tåle, at samtlige veje, stier pladser etc. benyttes af ejere og lejere og andre med lovligt ærinde i centerområdet. Påtaleberettigede: Albertslund Kommune samt Albertslund Centrum A/S.	Nej, rådighedsservitut.
10	24.09.2014-1005669803	Grundejerforeningsvedtægter	Beslutninger om ændringer af GFs vedtægter skal ske med minimum $\frac{3}{4}$ stemme flertal. Efter som at foreningen aktuelt kun består af 2 medlemmer, og ingen af dem besidder $\frac{3}{4}$ af fordelingstallet, vil ændringer af vedtægterne, kun kunne ske ved enighed. Ændring af vedtægterne omfatter også en ændring af ovennævnte driftsforpligtelser for Albertslund Kommune.	Nej, rådighedsservitut

