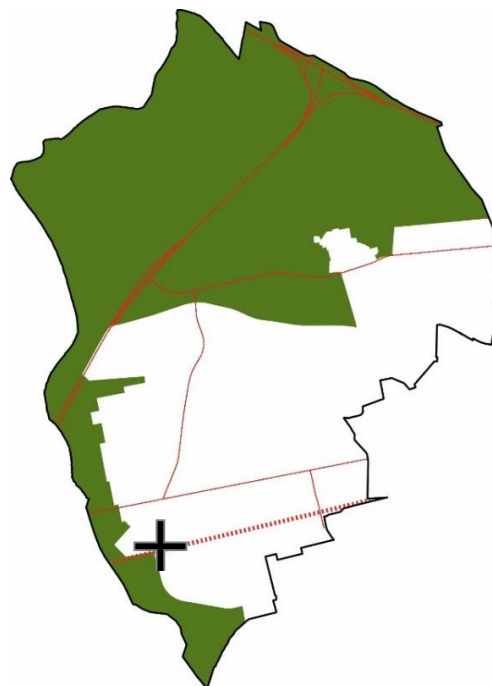


Lokalplan 12.7

*Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret
2019*



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	3
Hvad er en lokalplan	3
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes	3
Miljøvurdering	3
Offentliggørelse af den vedtagne plan	3
Lokalplanens retsvirkninger	3
Redegørelse	4
Baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanområdets omgivelser	4
Selve lokalplanområdet	5
Lokalplanens indhold	6
Visionen for Hyldagerkvarteret	8
Lokalplanens principper	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	16
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	17
Teknisk forsyning og miljøforhold i lokalplanområdet	19
Bestemmelser	21
§ 1. Lokalplanens formål	21
§ 2. Område og zonestatus	21
§ 3. Anvendelse	21
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 5. Ubebyggede arealer	21
§ 6. Veje og stier	21
§ 7. Parkering	21
§ 8. Miljøforhold – støj	21
§ 9. Grundejerforening	22
§ 10. Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	22
§ 11. Vedtagelsespåtegning	22
Bilagsfortegnelse	23

Generelle oplysninger

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 deklarationer. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Miljøvurdering

Lokalplanforslagets miljømæssige konsekvenser blev vurderet efter loven om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunalbestyrelsen afgjorde på den baggrund, at lokalplanen vil medføre væsentlige miljømæssige gener for omgivelserne, og der blev derfor udarbejdet en miljørapport, der blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

I forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen har Albertslund Kommune udarbejdet en sammenfattende redegørelse. Redegørelsen beskriver:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen/programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan/program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen/programmet.

Redegørelsen offentliggøres samtidig med planen.

Offentliggørelse af den vedtagne plan

Efter endt høring vurderer kommunalbestyrelsen, om eventuelle indsigelser 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 lokalplanforslaget, så det reelt er en ny lokalplan, skal forslaget udsendes i ny høring.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den enkelte ejendom fortsætte som hidtil.

Redegørelse

Baggrund

Denne rammelokalplan er udarbejdet med henblik på at udlægge Hyldagergrunden til boligformål.

Før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder, som de der skal foregå i Hyldagerkvarteret, skal der udarbejdes en lokalplan med et detaljeringsniveau, der gør det muligt at forestille sig, hvordan området vil blive med hensyn til blandt andet bebyggelsens art og omfang samt veje og friarealer, når planen er gennemført. Dette kaldes lokalplanpligt.

Nærværende lokalplan er en rammelokalplan. Det vil sige, at den ikke overholder lokalplanpligtens mindstekrav, men blot fastlægger nogle principper, som rammesætter den efterfølgende byudvikling i området. Efter rammelokalplanens vedtagelse skal der derfor udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner, som opfylder lokalplanpligten.

Lokalplanens formål

Rammelokalplanen har til formål at udlægge området til boliganvendelse med mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbyggeri. Lokalplanen har også til formål at sikre vejadgang til kvarteret samt udpege bevaringsværdige beplantninger og træer i området.

På tidspunktet for rammelokalplanens vedtagelse kendes den eksakte fremtidige bebyggelsesstruktur ikke. Derfor kan der ikke fastsættes meget detaljerede bestemmelser herfor. Med rammelokalplanen præsenteres en vision for Hyldagerkvarteret og nogle principper, som er retningsgivende for den fremtidige planlægning for området. Disse principper beskrives i lokalplanens redegørelsesdel og skal efterfølgende fastlægges i en byggeretsgivende lokalplanlægning.

I de byggeretsgivende lokalplaner vil der stilles nærmere krav til disponeringen af ejendommens arealer og bebyggelsens karakter, skala, arkitektoniske udtryk mv. Desuden skal der udlægges delområder, hvor der kan planlægges for alternative boformer for eksempel

bofællesskaber. Det skal blandt andet via bebyggelsens struktur og placeringen af delområderne sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier overholdes.

Eksisterende forhold

Området omfatter et areal på ca. 8,77 hektar, der ligger øst for Hyldagerparken mellem jernbanen, Vridsløsevej, Vridsløsestræde, Vridsløselille Landsby og Hyldagerparkens stiforbindelser.

Hele området er beliggende i byzone.



Figur 1: Kortet viser Hyldagergrunden hvor bydelen Hyldagerkvarteret skal etableres.

Lokalplanområdets omgivelser

Der er i dag adgang til området fra Vridsløsestræde, der også leder trafikken videre fra Vridsløsevej og Hedemarksvej til Vridsløselille Landsby.

Nordøst for lokalplanområdet ligger Vridsløselille Landsby, der er en ældre landsby, hvis historie strækker sig over 1000 år tilbage. Landsbyen indeholder en række markante landsbybebyggelser og karakteristiske landsbytræk bl.a. i form af smalle krogede gade-forløb og varierende tætheder og arkitektur, der vidner om landsbyens fremvækst over en lang årrække, samt et stærkt

grønt præg - både på de enkelte ejendomme og i form af landsbyens mindre grønninger.

Mellem Lokalplanområdet og Vridsløselille Landsby ligger børnelandbruget Dyregården samt pensionist-haverne "Udsigten". Vest og nordvest for lokalplanområdet ligger Hyldagerparken, som er en del af hovedstadsområdetets grønne kiler.

Placeringen nær Roskildevej og især Holbækmotorvejen og jernbanen gør, at støjniveauet på Hyldager-grunden i dag er forholdsvis højt. Dette er ligeledes tilfældet i Hyldagerparken samt Kongsholmparken syd for jernbanen, hvorfor Albertslund Kommune har besluttet at etablere natur- og landskabsprojektet "Hyldager Bakker". Hovedgrebet i dette består i at opføre to store støjvold langs motorvejen, som vil dæmpe støjniveauet både i parkerne og på Hyldager-grunden.

Foruden støjvoldene indebærer udførelsen af Hyldager Bakker også, at der etableres en 700 m lang og 2 m høj støjskærm langs jernbanens nordlige side lige syd for Hyldagergrunden, samt at parkernes naturmæssige og rekreative egenskaber får et generelt løft. Der kan læses nærmere om natur- og landskabsprojektet i "Lokalplan 25.6 Hyldager Bakker".

Selve lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet har der tidligere ligget en skole, som nu er blevet revet ned. Derfor henligger området som et ubenyttet areal med undtagelse af Hyldagerhallen, der ligger midt i lokalplanområdet.



Figur 2a: Hyldagerhallen set udefra.



Figur 2b: Hyldagerhallen set indefra.

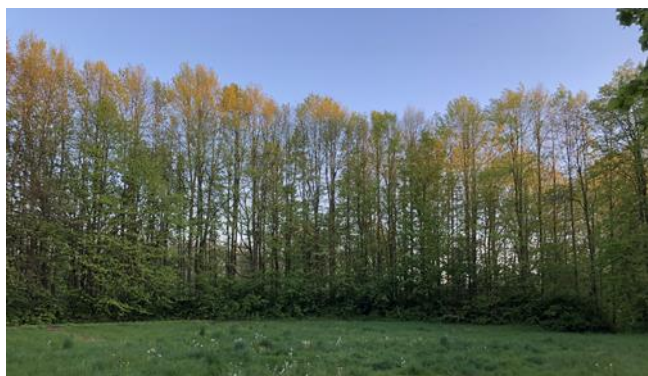
Foruden Hyldagerhallen, der stadigvæk anvendes af byens borgere, fremstår området i dag som et uudnyttet engareal. Området er ikke særligt velholdt og naturkvaliteten for området er, isoleret set, lav. I kraft af områdets placering umiddelbart op til Hyldagerparken spiller Hyldagergrunden dog stadigvæk en vigtig rekreativ rolle som overgangszon mellem byen og særligt Vridsløselille Landsby på den ene side og parkområdet på den anden.

Som det fremgår af figur 3 og 4, står der på grunden fire ringe af træer i forskellige størrelser. Trægrupperne har qua deres størrelse og højde en markant tilstedeværelse i området. Trægrupperne er, som det er karakteristisk for mange af Albertslunds byparker, anlagt efter landskabsplaner med veldefinerede trægrupper i cirkler, ellipser eller lign. Dette ses også ved Birkelundparken omkring badesøen og Albertslund Stadion.

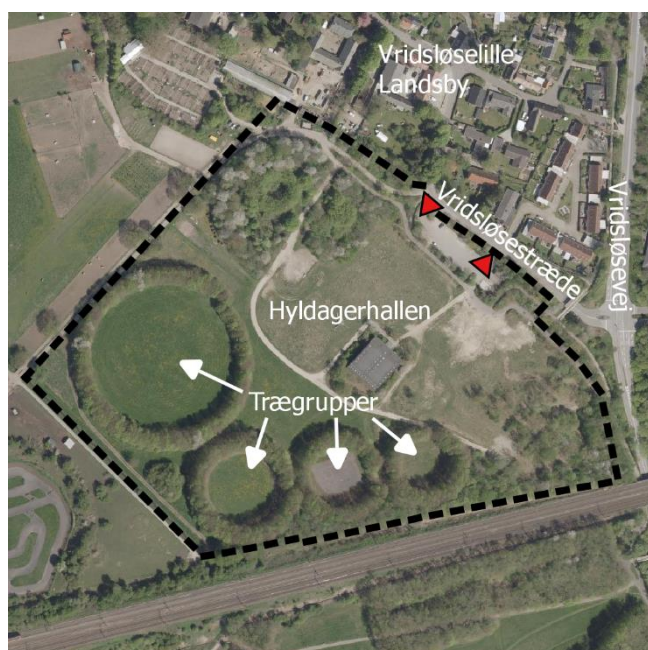
Foruden ringene af træer findes også to tættere bevoksede områder ved Vridsløsestræde mod nord og i lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Ud mod Vridsløsestræde er der en parkeringsplads, som oprindeligt har været forbeholdt brugere af Hyldagerskolen, der nu er revet ned. Både ind- og udkørsel sker fra Vridsløsestræde. Ind- og udkørsel er opdelt således, at udkørsel sker længere mod øst.



Figur 3a: Billedet forestiller én af de fire ringe af træer på Hyldagergrunden set udefra.



Figur 3b: Billedet forestiller én af de fire ringe af træer på Hyldagergrunden set indefra.



Figur 4: Oversigt over Hyldagergrunden. Af kortet fremgår de fire trægrupper i ringe, Hyldagerhallen samt den eksisterende ind- og udkørsel.

Lokalplanens indhold

Da dette er en rammelokalplan, er den udarbejdet med et detaljeringsniveau, hvor der ikke fastsættes detaljerede bestemmelser for bebyggelsen og dens fremtræden. I stedet fastlægges de overordnede retningslinjer for

området. Dette indebærer bl.a. områdets anvendelsesmuligheder og bebyggelsesprocenter.

Overordnede rammer som fastlægges

Inden for området gives der mulighed for at etablere både boliger og funktioner til offentlige formål som f.eks. skole, sportshal, institutioner, park og lign. Derudover kan der etableres fælles funktioner, der knytter sig naturligt til anvendelsen til boligformål f.eks. legepladser, fælleshuse og andre fælles faciliteter.

For at give mulighed for at planlægge for forskellige processer skal der i senere byggeretsgivende lokalplaner udlægges delområder af ca. 9.000 m² til alternative boformer som f.eks. bofællesskaber. Som udgangspunkt fastsættes bebyggelsesprocenten i området til 40. Dog er det intentionen, at bebyggelsesprocenten for de enkelte delområder skal variere fra 30 op til 70 procent.

Vision og principper

Med rammelokalplanen fastlægges en vision for Hyldagerkvarteret samt nogle principper, der er retningsgivende for områdets fremtidige fysiske strukturer.

Visionen er, at Hyldagerkvarteret skal udvikle sig til en bydel for børnene, det grønne og fællesskabet. Særligt børnefamilierne og deres livsvilkår skal indtænkes i planlægningen for området. Desuden ønskes en varieret beboersammensætning, hvor der er gode fysiske rammer for enlige forældre, seniorer samt bofællesskaber.

Principperne for områdets fysiske strukturer præsenteres fortrinsvist i redegørelsesdelen. Lokalplanen fastsætter principper for:

- Beplantningsbælter i områdets nord- og sydlige del
- Overgangen mellem Hyldagerkvarteret og Vridsløselille Landsby
- Et ønske om et moderne landsbyudtryk
- Et ønske om en gennemgående stiforbindelse
- Udendørs opholdsarealer i forskellige skalaer

Håndtering af støj

Det følger af planlovens § 15 a, stk. 1, at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, 22 og 25, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener og holde støjniveauet under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjbelastede arealer er arealer, hvor grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledninger om støj ikke kan overholdes.

Grænseværdien for boligområder er 58 dB. På Hyldagergrunden er der i dag et støjniveau på mellem 55 dB og 65 dB, hvilket er for højt til, at der kan bygges boliger uden etablering af støjskærmende foranstaltninger.

Der er i forbindelse med miljøvurderingen af "Lokalplan 25.6 Hyldager Bakker" lavet støjberegninger, der påviser den støjdæmpende effekt i Hyldagerkvarteret. Støjberegningerne er lavet i år 2019 med de nyeste tilgængelige trafiktal fra 2017 - fremskrevet til både år 2019 og 2028. I beregningerne er trafikken fremskrevet med 1,2 % årligt, baseret på Vejdirektoratets forventninger til den fremtidige trafikvækst.

Beregningerne viser, at der selv efter etableringen af Hyldager Bakker, som dæmper støjniveauet markant, vil være en marginal overskridelse af miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB. Der skal derfor gennemføres yderligere støjdæmpende tiltag.

Dette giver følgende muligheder efter Hyldager Bakker er færdig anlagt:

Der er foretaget beregninger, der viser, at kombinationen af at Hyldager Bakker etableres og at der anlægges en støjsvag asfalt (SMA8 eller bedre) på Holbækmotorvejen, vil betyde, at støjgrænseværdien kan overholdes på hele Hyldagergrunden - bortset fra nogle meget små arealer i planområdets udkant, se bilag 3.

I beregningen er det forudsat, at belægning på Roskildevej ud for planområdet også er udskiftet til en mere støjsvag asfalt.

Hvis asfalten på Holbækmotorvejen og Roskildevej udskiftes, vil der frit kunne etableres boliger på Hyldagergrunden. Kun langs det yderste af planområdets nord/nordvestlige afgrænsning mod Hyldagerparken og sydøstlige afgrænsning mod Vridsløsevej vil støjniveauet overgå 58 dB. Disse mindre områder bør derfor ikke anvendes som primære opholdsarealer med mindre, der etableres støjdæmpende foranstaltninger.

Vejdirektoratet har på tidspunktet for rammelokalplanens vedtagelse ikke har aktuelle planer om at udskifte belægningen på Holbækmotorvejen langs projektområdet, da restlevetiden forventes at være minimum 7-9 år.

Såfremt der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner før, asfalten udskiftes til en mere støjsvag model på Holbækmotorvejen og Roskildevej, skal lokalplanen indeholde bebyggelsesregulerende bestemmelser, som

sikrer, at støjgrænseværdierne overholdes. Det kan f.eks. være ved at stille krav om, at boliger nærmest støjkilden udføres med støjisolering i facaden, og at de primære opholdsarealer etableres bag bygningen, som derved agerer støjskærm. Da overskridelsen af støjgrænseværdierne er marginal, forventes det ikke, at der skal større indgreb til.

En anden mulighed består i at genberegne trafikstøjniveauet på tidspunktet for udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner. Da overskridelsen af støjgrænseværdien er af begrænset karakter, kan selv en lille afvigelse fra den antagne trafikvækst være afgørende.

Rækkefølge for udvikling af området

Planområdet vil bebygges i en rækkefølge, der sikrer en overholdelse af de gældende støjgrænseværdier. Det forventes derfor, at de første bygninger etableres mod støjkilden (nordvest) for at reducere støjen på bagvedliggende arealer.

Slyngning af Store Vejleå

I skellet mellem planområdet, som ligger i byzone, og Hyldagerparken, som ligger i landzone, løber St. Vejleå. Åen er reguleret, så den har et forløb, der ligger parallelt med stien lige uden for planområdet.

Lokalplanen muliggør, at der i den fremtidige planlægning for området kan ske en genslyngning af åen. Foruden at sætte åen mere i spil i relation til den oplevede værdi af at færdes i Hyldagerparken, så forventes det ligeledes, at en genslyngning vil kunne afføde et mere rigt dyre- og planteliv i og langs åen.

For at opretholde muligheden for at foretage en genslyngning af St. Vejleå, fastlægger lokalplanen, at arealerne nærmest St. Vejleå ikke må bebygges eller befæstes, men skal fremstå som græs eller eng.

Muligheden for at foretage en genslyngning af åen skal ses i samspil med "Lokalplan 25.6 Hyldager Bakker", der også muliggør dette. Indenfor Hyldagerparken, som ligger i landzone, kræves en landzonetilladelse. Landzonetilladelse vil kunne gives, når det er detaljeret, hvordan åens profil indrettes mest hensigtsmæssigt for at opnå den største naturmæssige værdi.

Veje, stier og parkering

Af hensyn til fremkommeligheden og oversigtsforholdene på Vridsløsestræde ønskes kun én indkørsel til Hyldagerkvarteret. Rammelokalplanen fastlægger, at planområdet skal vejbetjenes fra Vridsløsestræde med

adgangspunkt som vist på kortbilag 2. Vejadgangspunktet her vurderes at være mest hensigtsmæssigt, da Vridsløsestræde på denne strækning er helt lige og derfor har gode oversigtsforhold.

Tilslutningen kan udformes som et vigepligtsreguleret kryds, hvor trafikken fra planområdet har ubetinget vigepligt for trafik på Vridsløsestræde. Vridsløsestræde er tosporet og den nye tilslutning skal også udformes som en tosporet vej. Der er ikke behov for svingbaner eller signalregulering, da trafikmængderne er så små, at de godt kan afvikles uden yderligere foranstaltninger.

Forløbet af planområdets interne veje fastlægges ikke i rammelokalplanen, da udlægningen af disse afhænger af den fremtidige bebyggelsesstruktur. Udlægningen af lokalplanområdets interne veje behandles ifm. de senere byggeretsgivende lokalplaner, hvor det også vil sikres, at der etableres vendepladser, tilstrækkelige adgangsveje til renovationsbiler, brandveje for udrykningskøretøjer mv. I forbindelse med den endelige lokalplanlægning af Hyldagergrunden vil det ligeledes analyseres, hvordan den trafikale belastning, der generes som følge af udviklingen til boligformål, håndteres bedst muligt. Heri vil der tages højde for såvel bløde trafikanter som biltrafik.

Beplantning

Der er i forbindelse med miljøvurderingen af nærværende rammelokalplan foretaget en registrering af bevaringsværdige træer i området. Der er i udpegningen taget udgangspunkt i, at bevaringsværdige træer har en alder på over 20 år og en restlevetid på minimum 25 år. Derudover er følgende parametre anvendt:

- Størrelse
- Karakter
- Placering
- Miljø- og klima
- Sundhedstilstand

For en yderligere uddybning af parametrene, se miljøvurderingen af lokalplanen.

På baggrund af registreringen er en række træer udpeget som bevaringsværdige. Disse fremgår af kortbilag 4.

I den nordlige del af lokalplanområdet står der en større trægruppe med mange forskellige store gamle træer, der bidrager positivt til områdets karakter. Særligt findes flere grupper af store kirsebærtræer på over 50 år.

Ved Hyldagerhallen findes også enkelte træer, som lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Træerne har haft god plads til at udvikle sig og bidrager positivt

til området ved hallen. Også træer i plan-områdets sydøstlige hjørne mod jernbanen er udpeget som bevaringsværdige.

Lokalplanen fastsætter, at de bevaringsværdige træer i videst muligt omfang skal bevares. I de senere byggeretsgivende lokalplaner skal der derfor arbejdes med at tilpasse bygninger og andre funktioner i området til den eksisterende bevaringsværdige beplantning. Ved at tænke den eksisterende beplantning ind i den fremtidige bebyggelsesstruktur kan der sikres et grønt udtryk allerede fra start.

Udover bevaringsværdige træer er der også observeret flagermusegnede træer inden for planområdet. Der er dog ikke registreret flagermus i områder. Flagermus er en Bilag-IV art og skal beskyttes. Jf. afsnittet om lokalplanens forhold til naturbeskyttelsesloven.

Såfremt udbygning af lokalplanområdet forudsætter, at et eller flere af de flagermusegnede træer skal fældes, skal der foretages en konkret vurdering af træets funktion for flagermus. Træet kan kun fældes, hvis fældningen vurderes ikke at påvirke den økologiske funktionalitet for den pågældende art af flagermus. Træerne skal ligeledes fældes uden for flagermusenes yngleperiode og dvaleperiode. Fældningen kan derfor ske i maj, september og oktober. Hvis der samtidig er tale om et træ med spættehuller, må træet jf. artsfredningsbekendtgørelsen kun fældes i september og oktober.

I området er der ligeledes registreret træer med fuglereder. I forbindelse med en eventuel fældning af træer bør man være opmærksom på tilstedeværelsen af fuglereder, da redetræer ikke må fældes i yngleperioden jf. artsfredningsbekendtgørelsen.

Bevaringsværdige træer, flagermusegnede træer og træer med fuglereder fremgår af kortbilag 4.

Visionen for Hyldagerkvarteret

En del af en større fortælling

Albertslund blev oprindeligt grundlagt med det gode familieliv i tankerne, og blev derfor befolket af unge familier fra København, der søgte ud hvor der var lys, luft og bedre velfærd. Disse kvaliteter har altid kendetegnet Albertslund, og kan også genfindes i kommunens overordnede vision og strategi om at være ”en by for børnene, det grønne og fællesskabet.”

Med Hyldagerkvarteret og flere andre byudviklingsområder i byen står Albertslund Kommune for første gang siden byens etablering over for en større byudvikling. Dette giver anledning til at forstærke det værdigrundlag, som Albertslund oprindeligt blev grundlagt på, og igen tilbyde nye familier de værdier som tilflytterne dengang fandt i skabelsen af velfærdsbyen Albertslund.

Da Hyldagergrunden i dag er næsten tom, er der et stort potentiale for at tænke denne overordnede vision for byen ind fra starten. Derfor skal Hyldagerkvarteret udvikles med de tre værdier: Børnene (1), Fællesskabet (2) og Det grønne (3) som omdrejningspunkt.

Målgrupper

Selvom børnefamilierne er i fokus, er det for Albertslund Kommune vigtigt, at Hyldagerkvarteret appellerer til en bred målgruppe. Ved at tilbyde boliger og gode livsvilkår for et bredere udsnit af befolkningen, kan der skabes interaktion på tværs af befolkningsgrupper og gives mulighed for at flytte internt i området, når livssituationen ændrer sig. Derfor er der for Hyldagerkvarteret formuleret fire målgrupper, som den fremtidige udvikling af Hyldagerkvarteret skal målrettes:

- 1) De unge familier (særligt vigtig gruppe)
- 2) Singler med og uden børn
- 3) Bofællesskaber
- 4) Seniorer

På bilag 1 ses en nærmere beskrivelse af de fire målgrupper og hvilke bo- og boligkvaliteter, de hver især finder attraktive og som derfor må indtænkes i den fremtidige udvikling af Hyldagerkvarteret.

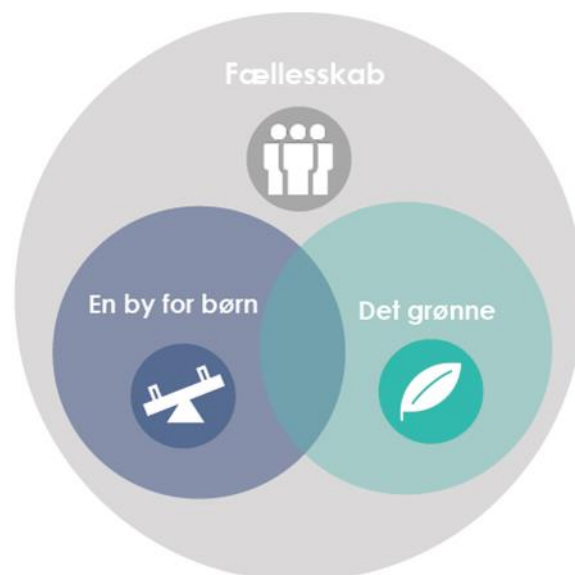
Målgruppeanalyse

Af de i alt fire målgrupper er børnefamilierne særligt vigtige. Med placeringen tæt på København og attraktive grønne områder er der potentiale for at bydelen kan tiltrække nye børnefamilier til Albertslund i lighed med de flyttemønstre Albertslund Kommune oplevede op gennem 1960'erne og 1970'erne.

I efteråret 2016 fik Albertslund Kommune foretaget en målgruppeanalyse, der havde til formål at undersøge, hvad der kan få folk til at flytte til Hyldagerkvarteret og hvordan Albertslund Kommune kan understøtte disse ønsker. Målgruppeanalysen bestod af en række interviews med både potentielle tilflytterfamilier fra f.eks. København og omegn og med folk, der er flyttet til et lignende nybygget område i nærheden. I undersøgelsen blev det bl.a. afdækket, hvilke by- og boligkvaliteter

børnefamilierne efterspørger samt hvordan de ønsker at interagere med andre borgergrupper og i hvilke typer af fællesskaber.

I målgruppeanalysens konklusioner er der, på baggrund af kommunens overordnede vision, taget udgangspunkt i, at fællesskabet skal omkranse det grønne og en by for børnene:



Figur 5: Albertslund Kommune har en overordnet vision om at være en by for børnene, det grønne og fællesskabet. Visionen skal tænkes ind i udviklingen af Hyldagerkvarteret.

Konklusionerne på målgruppeanalysen fremgår af figur 6. Foruden disse konklusioner har målgruppeanalysen ledt til nogle anbefalinger, som Albertslund Kommune gerne ser indarbejdet i den fremtidige udvikling af området. Disse fremgår af bilag 2.

Boligegenskaber	Børnene	Fællesskaber	... og det grønne
Der ønskes boliger med 'sjæl' og 'identitet' Et hjem er ikke kun et hus. Det er en del af et lokalområde	Børn skal trygt kunne bevæge sig alene rundt i området Skoler og institutioner skal ligge tæt på hjemmet. Der skal være hverdags- og fritidsaktiviteter i nærheden, som indbyder til et sundt liv Der skal være gode rammer for forældrefællesskaber	Der er behov for rammer, hvor fællesskaberne kan gro. Dette kan være fælles grønne områder eller fælleshuse. Fællesskab er også at deles om tingene. Udfordringen er, at få det organiseret. Det gode naboskab er vigtigt Trods fællesskaber skal der også være mulighed for, at man kan være sig selv. Døren skal kunne lukkes, og nabofællesskabet skal blive uden for den private bolig.	De grønne områder skal være naturlige mødesteder for områdets beboere Der skal være flere niveauer af grønne områder - både private og til fælles brug De grønne områder skal indbyde til leg og sociale arrangementer. Rumme omkring den gode legeplads, skal derfor henvende sig til både store og små. Autentisk natur med historie giver ro

Figur 6: Konklusioner fra Målgruppeanalysen

Borgerinddragelse

I efteråret 2016 blev der afholdt en borgerinddragelsesproces med både naboer og brugere af området. Formålet var en dialog om, hvordan fremtidens Hyldagerkvarter kan understøtte børnelivet, fællesskabet og det grønne. Blandt hovedkonklusionerne var:

Børnene:

- Dyregården opleves som en særligt positiv institution for lokalområdet.
- Det er vigtigt at have mulighed for børn i alle aldersgrupper.
- Uderum for børnene som f.eks. legepladser skal være naturlige samlingssteder, der også indbyder til fællesskaber for voksne.

Fællesskabet:

- Varierede boligstørrelser skal understøtte mangfoldighed, fællesskaber på tværs af aldersgrupper og familietyper samt muligheden for at flytte internt i området, når livssituationen ændres.
- Hyldagerhallen bør bevares og tænkes sammen med nye fællesfunktioner f.eks. som fælleshus.
- Der skal være mulighed for fællesfaciliteter f.eks. et værksted.
- Uderum skal understøtte fællesskaber.

Det grønne:

- Hyldagergrunden bruges i dag til at gå tur, lufte hund og spille bold. Landskabet og det grønne er den primære kvalitet i området. Det grønne udtryk skal bevares.
- De runde trægrupper tilfører Hyldagergrunden værdi og historie.

Foruden ønsker relateret til de tre ovenstående værdier, blev trafikken til og fra området også nævnt som et opmærksomhedspunkt. Særligt jernbanen opleves at have en markant tilstedeværelse i området, og der kan derfor arbejdes på, hvordan den kan gøres mindre synlig fra Hyldagerkvarteret.

Bofællesskaber skal understøtte visionen

For at understøtte visionen om at skabe en bydel med stærke fællesskaber planlægges der for at etablere to selvstændige bofællesskaber i planområdet.

Placeringen af fremtidige delområder til bofællesskaber fastlægges i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner. Delområdenes størrelse og bebyggelsesprocent skal afspejle, hvilke type af bofællesskab, der ønskes i området. En reference kunne være "Lange Eng" i Albertslund, der foruden fælles faciliteter rummer i alt 54 boliger. Lange Eng har en grundstørrelse på 9.000 m² og der er etableret 6.800 etagemeter svarende til en bebyggelsesprocent på 76. Dette er et relativt stort bofællesskab med mange fællesfaciliteter.

Desuden ønskes der planlagt for et mindre bofællesskab i Hyldagerkvarteret, der for eksempel kunne skabe en god synergi med de eksisterende og bevaringsværdige beplantninger. En lavere bebyggelsesprocent på 30 vil lægge op til en bebyggelsesstruktur, hvor det ikke er nødvendigt at fælde de eksisterende bevaringsværdige træer, se kortbilag 4. Det er derfor vigtigt, at der i de senere byggeretsgivende lokalplaner for området arbejdes for at udforme boligerne i en skala og arkitektur, som kan spille sammen med træbeplantningen og skabe en oplevelse af et naturpræget boligområde. Dette kan bl.a.

ske ved at bygge boliger i bæredygtige materialer som f.eks. træ.

Lokalplanens principper

Da der på tidspunktet for rammelokalplanens udarbejdelse ikke kendes til den nøjagtige udformning af området, fastlægges kun de helt overordnede rammer såsom delområder, bebyggelsesprocenter, vejadgang mv. I de senere faser må det afgøres, hvordan området udformes mest hensigtsmæssigt, hvad angår bebyggelsesstrukturer, fordeling af bebyggede arealer og friarealer, interne veje og stier, arkitektoniske udtryk mv. Til dette er der i nærværende rammelokalplan formuleret nogle hovedgreb, som er med til at understøtte visionen. Disse greb vil være retningsgivende for den efterfølgende planlægning, hvor principperne vil fortolkes og konkretiseres i en eller flere bebyggelses-planer og byggeretsgivende lokalplaner.

En moderne bydel med historie og sjæl

Visionen for Hyldagerkvarteret er at skabe en moderne bydel, der samtidig har historie og sjæl. Da skolen, der tidligere har ligget på grunden, er blevet revet ned, er der på nær Hyldagerhallen og beplantningen ikke meget historie at bygge videre på. Historien og sjælen må derfor hentes i nærområdets stedlige egenskaber i form af særligt kvaliteterne i de nærliggende beboelsesområder. Derved sikres det også, at Hyldagerkvarteret ikke bliver en selvstændig by, men en ny bydel, der er naturligt integreret i den omkringliggende by.

På de følgende sider præsenteres de principper, som Albertslund Kommune ønsker indarbejdet i fremtidige byggeretsgivende lokalplaner for området.

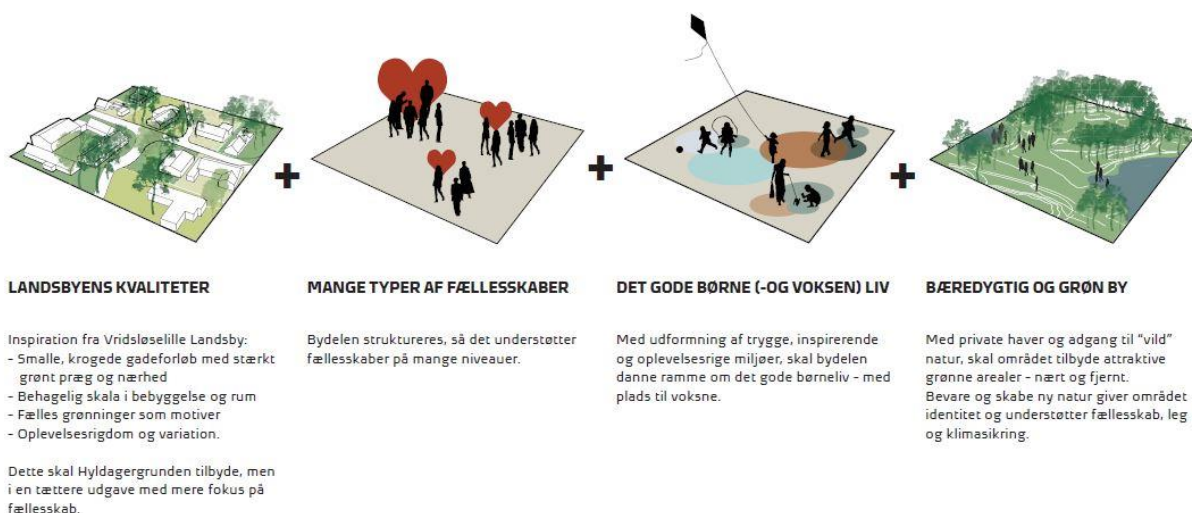
Hyldagerhallen som et samlingssted i en grøn akse
Hyldagerhallen er den eneste eksisterende bygning i området. Hallen er velfungerende med gode faciliteter, som anvendes af mange Albertslundere. Med sine fællesfunktioner og centrale placering i området, rummer Hyldagerhallen potentiale til at blive et naturligt samlingssted for bydelen. Offentlige institutioner og fællesfaciliteter kan derfor med fordel placeres i tilknytning dertil.

Der skal etableres en gennemgående stiforbindelse fra Vridsløselille Landsby til Hyldagerparken. Stiforbindelsen skal fungere som en grøn akse for område. Det skal i den senere planlægning for området afgøres, hvor stien skal tilkøbes Vridsløsestræde.

Overgangen til Hyldagerparken

Der skal skabes en glidende overgang fra Hyldagerkvarteret til Hyldagerparken og St. Vejleå, som både inviterer Hyldagerparkens brugere ind i området og gør parken til et aktiv for beboerne i Hyldagerkvarteret.

Af hensyn til muligheden for at foretage en genslyngning af St. Vejleå skal en mindst 12,5 m bred bræmme mod åen friholdes for byggeri og befæstelse. Genslyngningen kan gøre åen til et centralt rekreativt element for området og der kan med fordel planlægges for lege- og opholdsarealer i tilknytning dertil.



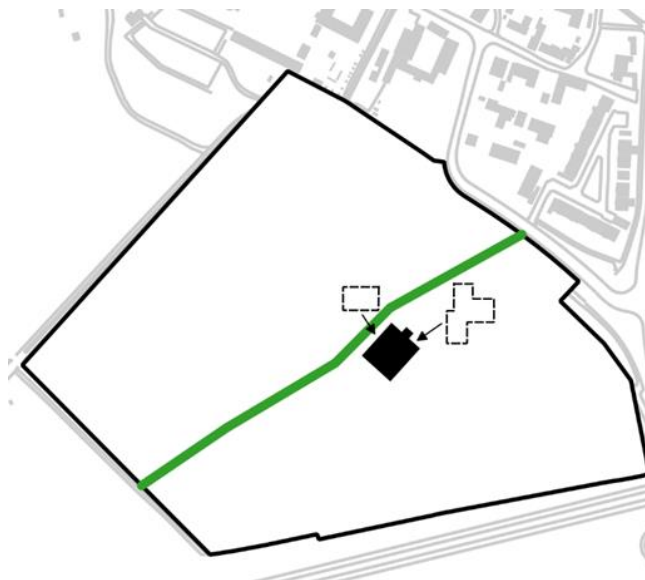
Figur 7: Figuren viser de overordnede tanker om Hyldagerkvarteret, hvor landsbykvaliteter, fællesskaber, det gode børne (og voksen) liv og de bæredygtige og grønne elementer tænkes ind. Illustrationen t.v. er ikke et udtryk for den bebyggelsesstruktur, Albertslund Kommune ønsker, men er blot en principskitse af, hvordan landsbykvaliteter, fællesskaber og grønne elementer kan tænkes ind i udformningen af bydelen. (Obs. Nogle af principperne er tegnet af Arkitema for Albertslund Kommune mens andre er udarbejdet af Albertslund Kommune selv. Albertslund Kommune har redigeret i enkelte af Arkitemas illustrationer.)

Beplantningsbælter i både nord og syd

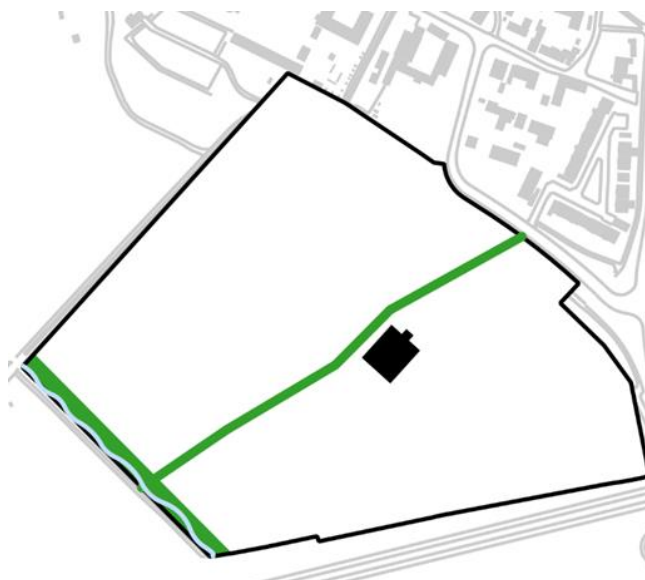
I lokalplanområdets nordlige del findes en trægruppe, hvorigennem der løber en sti. Trægruppen skal bevares, men da træerne i trægruppens midte ikke er bevaringsværdige, kan der tyndes ud i dem, så der dannes en lysning, hvor der f.eks. kan etableres faciliteter til leg og ophold.

Også i planområdets sydlige del bør træer bevares. Området grænser mod syd op til jernbanevolden, hvor en del af det eksisterende beplantningsbælte bør bevares for at give jernbanen en mindre synlig tilstedeværelse i området.

I det sydøstlige hjørne er der udpeget bevaringsværdige træer, som skal bevares.



Figur 8



Figur 9



Figur 10

Mødet mellem Hyldagerkvarteret og de omkringliggende bydele

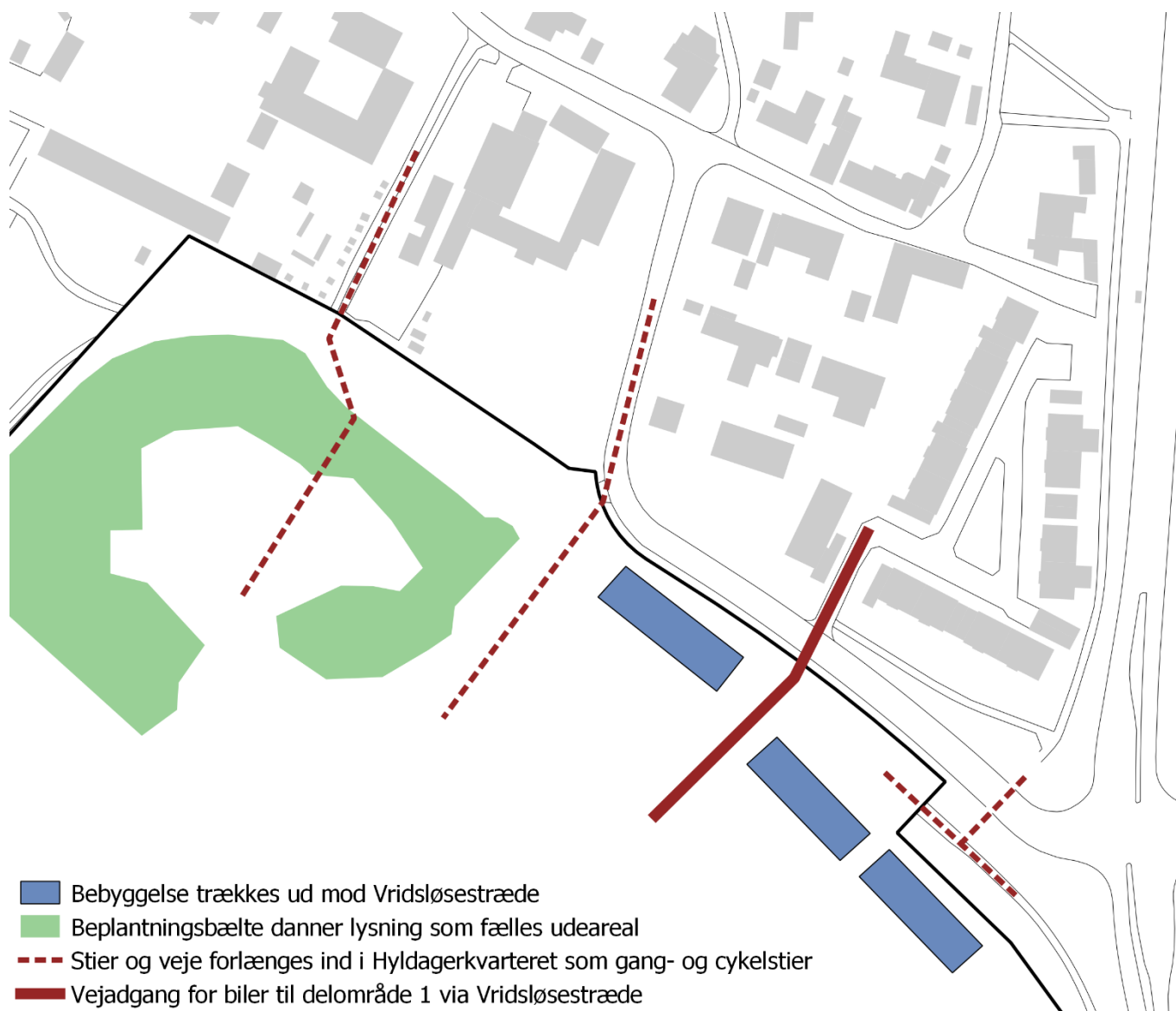
Der skal skabes en sammenhæng mellem Hyldagerkvarteret og de nærliggende bydele. Til dette foreslås en række greb, der kan binde bydelenes fysiske strukturer bedre sammen og forstærke fællesskabsfølelsen.

Bebyggelsen kan i det omfang det er muligt, når der også skal være plads til at bevare beplantningsbæltet i det nordvestlige hjørne, trækkes helt ud mod Vridsløsestræde, så den er synlig ved ankomst. Dette forstærker oplevelsen af en sammenhængende by.

Vejadgang til delområde 1 skal ske fra Vridsløsestræde som angivet på figur 11. Ved mødet med Vridsløselille Landsby foreslås det, at de eksisterende vej- og stiforløb forlænges ind i Hyldagerkvarteret i form af gang- og cykelstier. Derved skabes stærke fysiske koblinger, der danner en naturlig integration, så det vil opleves naturligt at bevæge sig mellem bydelene.

For at forstærke sammenhængen mellem det nye og det eksisterende foreslås det, at der i tilknytning til beplantningsbæltet etableres aktiviteter og funktioner, der inviterer ind i bydelen. F.eks. i form af legepladser og opholdsarealer.

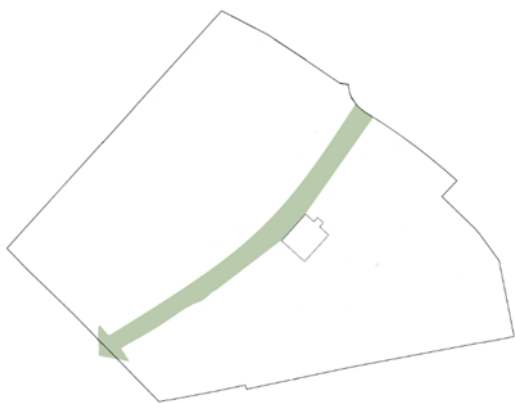
Den ene sti bør føres igennem beplantningsbæltet, som derved aktiveres som et naturligt samlingssted for beboerne i både Hyldagerkvarteret og Vridsløselille Landsby. Dette kan evt. sammentænkes med den stiforbindelse, der ønskes ført fra landsbyen og hele vejen gennem lokalplanområdet til Hyldagerparken mod syd-vest.



Figur 11

Uderum der understøtter fællesskabet

De udendørs arealer skal udformes, så de understøtter fællesskaber på forskellige niveauer. Hyldagerkvarteret skal kunne tilbyde gode rammer for forskellige former for socialt liv - fra det tilfældige møde på vejen til planlagte fælles arrangementer. Bydelens grønne arealer og pladser skal være sociale mulighedsrum – rum som beboerne kan interagere i og med. Det bliver afgørende for Hyldagerkvarteret at kunne tilbyde variation i udbuddet af sociale mødesteder.



L **Figur 12 Kvarterets samlede mødested:** Omkring den gennemgående grønne sti kan der etableres aktiviteter og funktioner, der gør stien til et naturligt samlingssted for områdets beboere.



S **Figur 13 Lokale fællesrum:** De helt nære fællesskaber skal også tænkes ind. Hvor er det, man møder sine naboer - og i hvilke helt lokale miljøer opstår der nære fællesskaber og stærke naboskaber? Det er nogle af de spørgsmål, der skal findes svar på i den fremtidige planlægning for området. Kantzoner, pladdannelser og boligernes orientering kan spille en vigtig rolle.

I de nedenstående diagrammer vises et eksempel på, hvordan der kan etableres uderum i forskellige skalaer. I eksemplet er de udført på fire niveauer (Large, Medium, Small og Xtra Small) fra det helt private uderum, der er forbeholdt den enkelte husstand, til samlingssteder for hele bydelen. I den videre planlægning for området kan der tolkes på disse principper, som ikke er endelige, og som er meget afhængige af den bebyggelsesstruktur, der vælges.



M **Figur 14 Semi-lokale mødesteder:** Opdeles området i mindre enheder, kan der etableres fællesområder i tilknytning dertil. Konceptet kan genfindes i landsbyer, der ofte er kendetegnet ved lokale klynger og grønninger.



XS **Figur 15 Private udearealer:** Foruden de fælles udearealer, der er vigtige for at skabe gode fællesskaber på tværs af bydelen, skal der også være mulighed for, at den enkelte husstand kan trække sig tilbage og være udendørs på sine egne præmisser. Forhaver, baghaver, altaner, terrasser og lign. kan spille forskellige roller. Bolignære grønne arealer, som beboerne selv kan indrette, kan også være med til at skabe variation i bygningsudtrykket og give boligene personlige præg.

Figur 12-15 er tegnet af Arkitema. Albertslund Kommune har foretaget enkelte ændringer i illustrationerne.

Et moderne landsbyudtryk

Albertslund Kommune forestiller sig, at der i udformningen af den nye bydel hentes inspiration i nærområdet.

Vridsløselille Landsby er kendetegnet ved klassiske landsbykvaliteter som bl.a. smalle krogede gadeforløb, oplevelsesrigdom og variation, klynger, behagelige skala i bebyggelsen og et stærkt grønt præg.

I størstedelen af Hyldagerkvarteret tillades der en bebyggelsesprocent på op til 40. Det skal derfor overvejes, hvordan og i hvilken grad landsbyens kvaliteter bør - og kan oversættes til en mere tæt og moderne bystruktur. Det er langt fra givet, at det er muligt eller hensigtsmæssigt at videreføre alle disse landsbykarakteristika. Det bør nøje overvejes, hvilken inspiration der kan hentes og hvordan bebyggelsen forholder sig til den omkringliggende by.

I denne proces bør det også overvejes, hvordan de enkelte boliger og bebyggelser kan tilføres genkendelig identitet og sjæl som efterspurgt i målgruppeanalysen. Landsbykvaliteter som variation i bygningernes form, højder, arkitektur og materialevalg kan spille en rolle. Eksempler på landsbyarkitektur kan f.eks. være længehuse og saddeltag samt træ, pudset murværk, tegl og lignende materialer, der ældes med ynde.

En anden måde at skabe landsbykarakter er ved at trække naturen helt tæt ind til boligerne. Det kan overvejes, om der kan skabes bolignære grønne arealer, som er funktionelt sammenbundet med de større grønne forbindelser - og hvordan det harmonerer med ønsket om udendørs opholdsarealer i forskellige skala. Levende hegn og hække er også en måde at tænke landsbykarakter og grønt præg.

En tredje måde, hvorpå der kan hentes inspiration i landsbyudtrykket, er ved at udføre veje med krogede og organiske forløb, hvor husene liger skævt og uensartet ift. vejene.



Figur 16a Eksempel på at længehuse og saddeltag kan nyfortolkes i en større skala



Figur 16 b Eksempel på at længehuse og saddeltag kan nyfortolkes i en større skala

Bebyggelsesstruktur

Rammelokalplanen fastsætter bebyggelsesprocenter mellem 30 og 70 og det maksimale etageantal til 3. Dette giver mulighed for at bygge tæt uden at bygge for højt. Bygningerne ønskes primært udført i 1-2 etager. Muligheden for 3 etager kan udnyttes punktvis.

Rammelokalplanen fastlægger ikke den eksakte bygningstypologi. Der vil derfor være mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse. Først i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner vil typologierne defineres nærmere. Mod støjkilder vil bygningskroppene kunne agere støjskærme, og udendørs opholdsarealer kan placeres på bagsiden.

Foruden boligbebyggelsen skal der også planlægges for private skure el.lign. til den enkelte boligbebyggelse samt arealer til affaldshåndtering.

Natur og landskab og beplantning

Den grønne forbindelse, der etableres gennem området, skal primært fremstå som et naturområde, plantet med græs. Forbindelsen skal fungere som et samlingssted for området, og der vil derfor kunne etableres funktioner, der indbyder til ophold og fællesaktiviteter - f.eks. leg- og opholdsarealer. En ny institution vil evt. også kunne placeres i området.

Mod matrikel skillet til Hyldagerparken mod sydvest, hvor St. Vejleå er lokaliseret, ønskes en 12,5 m bred zone langs åen friholdt for bebyggelse. Ved at friholde arealet nærmest åen (f.eks. som græseng) vil det være muligt at genslynge St. Vejleå.

Foruden at sætte åen mere i spil, i relation til oplevelsen ved at færdes i både Hyldagerkvarteret og Hyldagerparken, vil en genslyngning sikre et mere rigt dyre- og planteliv langs åen. Der vil være mulighed for at adskille åen fra regnvandsøen (Bassin P) i Hyldagerparken.

Der skal i den mere detaljerede planlægning for området findes en løsning på, hvordan regnvand håndteres. Her kan synligt tilbageholdt vand også indgå som en rekreativ kvalitet for området.

Afstandskrav til jernbanen

I forbindelse med miljøvurderingen af nærværende lokalplan er det vurderet hvor tæt ved jernbanen, der kan bygges.

For ikke at opleve gener med vibrationskomfort og strukturlyd, skal boliger, ifølge Miljøstyrelsens vejledning om "Støj og vibrationer fra jernbaner", placeres mindst 50 m fra sporstrækninger, hvor der kører fjerntog (herunder regionaltog og godstog) med den hyppighed, som ses på banen syd for lokalplanområdet. Det følger dog, at der ved ønske om byggeri tættere på banen bør eftervises ved målinger, om grænseværdierne for vibrationsniveauer kan forventes overholdt.

For at vurdere en endelig afstand fra jernbanen, hvor der ikke vil forekomme vibrationsgener og gener med strukturlyd for de kommende boliger, kræver det mere dybdegående kendskab til de kommende boligers opbygning og lokale forhold. I forbindelse med udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner bør forholdet derfor vurderes nærmere.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af "Lokalplan 2.11 Boliger ved Læhegnet", som ligeledes muliggør etablering af boliger nær jernbanen i Albertslund Kommune,

foretaget beregninger, der viser, at bebyggelsen bør placeres mindst 20 m fra jernbanen. En lignende afstand fra boligerne til jernbanen kan være tilstrækkelig i Hyldagerkvarteret. Dette skal afklares nærmere i forbindelse med lokalplanlægning for boligerne.

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 ikke indenfor det stationsnære kerneområde. 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 B62, hvor anvendelsen er boligformål med en max. bebyggelsesprocent på 25, max. etagehøjde 2 og max. bygningshøjde 8,5 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2018-2030, der udlægger området til boligformål og muliggør bebyggelse i op til 3 etager med en højde på op til 14 m og en max. bebyggelsesprocent på 70.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt 12. Den del af Byplanvedtægt 12, som ligger inden for lokalplanområdet, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Også en mindre del af Lokalplan nr. 25.1 ligger inden for nærværende lokalplans område, og aflyses ved den endelige vedtagelse.

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 12.7 udarbejdet en servitutredegørelse, der viser hvilke servitutter, der er tinglyst i området. I gennemgangen angives påtaleberettigede samt gives en kort redegørelse for servitutternes hovedindhold og hvorvidt de forventes at være i strid med lokalplanen.

Kun få deklarationer er formålsuforenelige med lokalplanen og kan aflyses efter planlovens § 15, stk. 2., nr. 17. Dette drejer sig om de tinglyste lokalplaner 12.0 og 25.1 samt Byplanvedtægt nr. 12. For øvrige deklarationer må det i den senere planlægning for området afgøres, om de er uforenelige med lokalplanens formål eller indhold - eller med fordel kan forsøges afløst efter dialog med påtaleberettigede.

Albertslund Kommunes arkitekturpolitik

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

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

Rummene mellem husene og de fælles arealer skal være oplevelsesrige, varierede og indbyde til sociale kontakter.

Belysningsplan

Albertslund Kommune ønsker at bidrage til energioptimering, øget trafikssikkerhed 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 området optimeres med nye lyskilder og supplerende standere for at højne tryghedsoplevelsen og muligheden for færden på alle tider af døgnet.

Handicappolitik

Albertslund Kommunes handicappolitik tager udgangspunkt i at fremme fysisk tilgængelighed, mobilitet og

bevægelsesfrihed i nærmiljøet og byen generelt for alle uanset førighed.

I forbindelse med lokalplanlægning arbejdes der med tilgængelighed og tryghed ved forbindelser til eksisterende vej- og stinet samt 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. Albertslund Kommune har desuden opmærksomhed på forhold for handicappede ved udstedelse af byggetilladelser.

I den senere udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner, vil det være et opmærksomhedspunkt hos Albertslund Kommune at arbejde for, at en del af boligerne udformes, så de også kan anvendes af personer med nedsatte bevægelsesfunktioner, kørestolsbrugere og lign.

Grundejerforening

Der bør for planområdet etableres én eller flere grundejerforeninger, der varetager opgaver som drift og vedligehold af fællesområder og fællesanlæg f.eks. interne veje, grønne områder, legepladser, kloakker, regnvandsbassiner og bygninger til fællesformål.

I lokalplaner for nye områder kan der stilles krav om oprettelse af grundejerforeninger herunder medlemspligt samt ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Det er en forudsætning, at det i lokalplanen defineres nærmere, hvilke opgaver, fællesområder og fællesanlæg, der er tale om.

I de byggeretsgivende lokalplaner vil der derfor stilles krav om etablering af grundejerforeninger, der varetager drift og vedligehold af fællesområder, der defineres nærmere i forbindelse dermed.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Miljøvurderingsloven

Da denne lokalplan fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser er den omfattet af § 8, stk. 2, nr. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. LBK nr. 448 af 10. maj 2017. Derfor skal der foretages en vurdering af, om planen forventes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet.

Albertslund Kommune har efter lovens § 10 vurderet, at

lokalplanforslaget kan få væsentlig indflydelse på miljøet. Derfor er der foretaget en miljøvurdering efter lovens § 8, stk. 1, nr. 3. Der er forud for udarbejdelsen af miljørapporten efter lovens § 11 foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold, som har været i høring hos berørte myndigheder. Efter høringsperiodens udløb er der foretaget en miljøvurdering, som vurderer planens påvirkning på de dele af det brede miljøbegreb fra miljøbeskyttelseslovens § 1, stk. 2, der jf. afgrænsningen er fundet væsentlige for projektet.

I miljørapporten vurderes planernes indflydelse på en række miljøparametre:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed (inkl. støj og jernbanevibrationer)
- Jordarealer
- Luft
- Landskab
- Kulturarv

Sammenfattende redegørelse

Den sammenfattende redegørelse er blevet offentliggjort i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Den sammenfattende redegørelse fremgår af bilag 4.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret forurenet jord på vidensniveau 1 eller 2. Byzonejord er dog i udgangspunktet klassificeret som lettere forurenet, hvilket betyder, at jord fra anlægsarbejdet er omfattet af Jordforureningslovens § 50 om bortskaffelse og anvendelse af jord. Disponering og bortkørsel skal således godkendes af jordforureningsmyndigheden.

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.

Naturbeskyttelsesloven

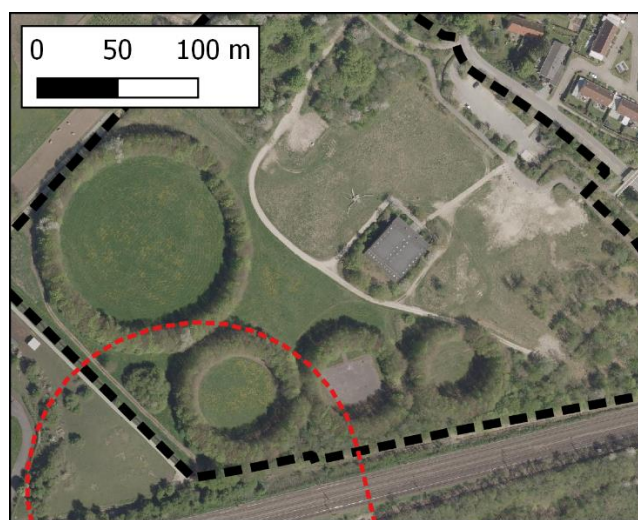
Der er ikke arealer indenfor eller i umiddelbar nærhed af området, der er omfattet af international naturbeskyttelse (Natura 2000 mv.), national naturbeskyttelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 eller skovlovens § 28.

Der er ikke registreret bilag IV-arter eller arter på rødlisten inden for lokalplanens område. Det kan dog ikke på den baggrund udelukkes, at der findes beskyttede arter i området. Der er derfor gennemført en besigtigelse af

området for at undersøge, om der er bilag IV-arter i området. Herunder er der set på flagermustræer.

Der er fundet flere træer, som kan være levested for flagermus – se kortbilag 4. I forbindelse med udarbejdelse af de byggeretsgivende lokalplaner skal det vurderes, om der er behov for at fælde disse træer.

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne findes en fortidsmindebeskyttelseslinje, som omgiver fortidsmindet Store Vejleå Bro. Fortidsmindebeskyttelseslinjen fremgår af nedenstående figur 18. Det følger af naturbeskyttelseslovens § 18, at der inden for den 100 meter brede fortidsmindebeskyttelseslinje ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealet.



Figur 18: Fortidsmindebeskyttelseslinje omkring Store Vejleå Bro

Da det ønskes at bygge inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, skal der søges om dispensation iht. naturbeskyttelsesloven.

Skovloven

Der er ikke udpeget fredskovsarealer inden for lokalplanområdet.

Når der indfinder sig skov på et kommunalt ejet areal, skal kommunen meddele dette til Miljøministeriet, som vil afgøre om arealet er fredskovspligtigt. Derfor er det i miljørapporten undersøgt, om der inden for planområdet er mulige fredskovsarealer.

Som hovedregel anses et areal for at være skov, hvis det er bevokset med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og hvis det som hovedregel er større end 1/2 ha og mere end 20 m bredt. Vurderingen baseres på et skovbrugsfagligt skøn over bevoksningsgrad og -type.

Det vurderes, at der inden for lokalplanområdet er arealer omfattet af dette.

Det følger af skovlovens § 3, stk. 4, at hvis et areal i en vedtaget lokalplan er udlagt til andre formål end skov, bliver arealet først fredskovspligtigt, hvis det ikke er taget i brug til det fastsatte formål 20 år efter lokalplanens vedtagelse.

Arealet har i Byplanvedtægt nr. 12 været udlagt til offentlige formål (skole) og har fungeret som udearealer til skolen. Derfor vurderes det ikke at være fredskovspligtigt.

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der efter museumslovens § 23, stk. 2 og § 25 foretaget en for-høring hos Kroppedal Museum for at afklare mulige arkæologiske fund i området. Kroppedal Museum er efter § 25, stk. 2 fremkommet med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Kroppedal Museum har udtalt, at de har en formodning om tilstedeværelse af jordfaste fortidsminder på de berørte matrikler, og anbefaler derfor, at de dele af matriklerne, der ikke tidligere har været bebygget, undersøges arkæologisk i god tid før eventuelle jord- og anlægsarbejder. I modsat fald vil et evt. fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske undersøgelser er foretaget, dog højst op til et år. Der skal derfor foretages arkæologiske forundersøgelser, før de arealer, der ikke tidligere har været bebygget, kan bebygges.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum adviseres, jf. museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014). Henvendelser angående fund skal rettes til:

Museet på Kroppedal
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Vandløbsloven

Såfremt der skal ske en genslyngning af St. Vejleå, skal der meddeles en tilladelse efter vandløbslovens § 17.

Der må ikke ske terrænregulering af byggegrunden, som medfører ændret overfladeafstrømning uden opnåelse af tilladelse efter vandløbslovens § 6.

Teknisk forsyning og miljøforhold i lokalplanområdet

Affaldshåndtering

Affald skal opbevares, sorteres og bortskaffes efter reglerne i Albertslund Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Det vil i de senere byggeretsgivende lokalplaner sikres, at der reserveres arealer til håndtering af affald i overensstemmelse med regulativet, og at der sikres gode tilkørselsforhold, så renovationsbilerne kan afhente affaldet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde, men er i lokalplanens bestemmelser ikke omfattet af tilslutningspligt til det kollektive varmeforsyningsanlæg

Vandforsyning og spildevand

Lokalplanområdet ligger indenfor HOFORs forsyningsområde. Albertslund Kommunes spildevandsplan indeholder regler om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand.

Spildevandsplanen foreskriver bl.a., at spørgsmål om håndtering af regnvand skal behandles tidligst muligt i byggemodningsforløbet således, at de egnede løsninger kan komme i betragtning og indgå effektivt og tilfredsstillende i gennemførelse af projekterne.

Spildevandsplan 2016-2025 fastsætter endvidere, at det ved nyanlæg og større ombygninger, som f.eks. på Hyldagergrunden, skal sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder kan indrette sig på et andet klima og, at der ved kloakering af nye områder skal sikres mod oversvømmelse.

Da der tidligere har ligget en skole i området, er området allerede forsynet med vand. I tilfælde af udstykning af nye matrikler skal de tilsluttes vandforsyningen, og der skal betales tilslutningsafgift.

Grundvand

Lokalplanområdet er registreret som et område med drikkevandsinteresser og ligger uden for indvindingsoplande uden for områder med særlige

drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet er hverken udpeget som nitrattfølsomt indvindingsområde (NFI), som et område med særlig nitrat sårbarhed eller som et indsatsområde (IO). Det vurderes derfor, at ny bebyggelse ikke vil medføre risiko for forurening af drikkevandsressourcerne.

Elforsyning

Området er tilsluttet elnettet med et leveringsomfang på 900A erhverv. Ved opførelse af boliger skal der betales tilslutningsafgift svarende til boligantallet.

Eksisterende rør- og ledninger

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

Klimastrategi og håndtering af regnvand

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.

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

Det er på tidspunktet for rammelokalplanens vedtagelse ikke afgjort, hvordan regnvand håndteres på grunden. Dette vil ske i den senere planlægning for området, hvori det vil sikres, at kommunens spildevandskoefficient overholdes ved f.eks. at stille krav om LAR løsninger. Den endelige løsning skal findes i dialog med HOFOR.

Før der kan etableres anlæg til forsinkelse eller nedsivning af regnvand, skal der søges om tilladelse til nedsivning. Kommunen vurderer om anlægget indrettes miljømæssigt hensigtsmæssigt, og om det opfylder afstands-krav til skel, vej, byggelinjer m.v.

Der vil f.eks. kunne arbejdes med regnvandsbede, hvortil regnvand kan ledes fra befæstede arealer og tage uden

at belaste kloakkerne samtidig med, at man får skabt et bed, der varierer med årstiderne og bliver en landskabelig kvalitet. Der vil også kunne arbejdes med grønne tage af hensyn til regnvandsopsamling, reduktion af varmetab og bedre køling uden brug af energi.

Der skal i den fremtidige planlægning også tages højde for sikring mod skybrudshændelser. Ved ekstreme nedbørshændelser vil regnvand evt. kunne ledes til et regnvandsbassin eller våde enge i Hyldagerparken.

Terrænregulering

Da området ligger i en ådal, er der et naturligt fald i terrænet fra omkring kote 14 mod Vridsløsestræde til kote 7 mod St. Vejleå. Der er derudover væsentlige terrænspring lokalt bl.a. omkring de fire ringe af træer, hvor terrænet er planeret. Til opførelse af byggeri, kan der derfor være behov for terrænregulering.

Regulering af terrænet i forbindelse med etablering af ny bebyggelse kan medføre risiko for ændringer i overfladeafstrømningen til det beskyttede vandløb St. Vejleå. Derfor skal det i den kommende planlægning for området undersøges, hvordan terrænet reguleres mest hensigtsmæssigt i forhold til overfladeafstrømning, og der vil i de byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser derfor. Bestemmelserne skal også sikre, at terrænet udføres med jævne overgange til de omkringliggende områder. For at sikre vandkvaliteten i St. Vejleå må der ikke foretages terrænregulering, der ændrer afløbet dertil uden tilladelse efter vandløbslovens § 6.

Bestemmelserne for terrænreguleringen skal koordineres med løsningen på regnvandshåndteringen.

Jordbundsforhold

Lokalplanen muliggør etablering af ny bebyggelse, hvilket kan medføre behov for regulering af terrænet og håndtering af jord. Da rammelokalplanen ikke fastlægger områdets fremtidige bebyggelsesstruktur, herunder bebyggelsens omfang og disponering, kan eventuelle påvirkninger af jordbunden først vurderes, når planerne udmøntes i mere detaljerede lokalplaner.

Bestemmelser

I henhold til ”Bekendtgørelse om Lov om planlægning” (LBK nr. 50 af 19. januar 2018 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 At give mulighed for at området kan anvendes til helårsbeboelse.

1.2 At fastsætte de overordnede rammer for den fremtidige bebyggelse herunder bebyggelsesprocenter og vejadgang fra Vridsløsestræde til området.

1.3 At formulere retningsgivende principper for senere byggeretsgivende lokalplaner.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 6av og 8f Vridsløselille By, Herstedvester samt alle parceller, der efterfølgende udstykes fra den nævnte matrikel.

2.2 Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til helårsbeboelse og offentlige formål som f.eks. skole, sportshal, institutioner, park og lign. Derudover kan der etableres fælles funktioner, som knytter sig naturligt til anvendelsen til boligformål som f.eks. legepladser, fælleshuse, sekundære bygninger som redskabs- og cykelskure og andre fælles faciliteter.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

4.1 Bebyggelser til helårsbeboelse kan udføres som enten åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse eller etageboligbebyggelse.

4.2 Bebyggelsen skal primært opføres i 1-2 etager, og kan punktvis opføres i op til 3 etager.

Den maksimale bygningshøjden må ikke overstige 14 m.

4.3 I Hyldagerkvarteret må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40. Dog kan der indenfor de fremtidige

delområder til bofællesskaber arbejdes med en bebyggelsesprocent på op til 70.

§ 5. Ubebyggede arealer

5.1 Der skal i planområdet anlægges en gennemgående stiforbindelse fra Vridsløselille Landsby til Hyldagerparken.

Note til § 5.1: Det er endnu ikke fastlagt, hvor stiforbindelsen skal kobles til Vridsløsestræde. Dette fastlægges i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner.

5.2 Der må ikke bygges eller ske befæstning af arealer indenfor den 12,5 meter brede zone omkring St. Vejleå som vist på kortbilag 3. Arealet forbeholdes genslyngningen af St. Vejleå.

5.3 Bevaringsværdige træer og trægrupper vist på kortbilag 4 må ikke fældes uden kommunalbestyrelsens tilfaldelse.

Note til § 5.3: Der er på kortbilaget også markeret træer, som kan være levested for flagermus samt træer, hvor der er observeret fugle-reder. Disse træer er ikke omfattet af § 5.3. Der gælder dog særlige regler for beskyttelsen af dem. Jf. lokalplanens redegørelsesdel.

5.4 Der skal til alle boliger høre private udendørs opholdsarealer i form af f.eks. haver, terrasser, altaner el.lign. Derudover skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer til brug for alle.

§ 6. Veje og stier

6.1 Vejadgang til området skal ske fra Vridsløsestræde som vist på kortbilag 2.

6.2 Vejadgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske via forbindelser til det offentlige stisystem. Veje og stier i Vridsløselille Landsby skal forlænges ind i området som gang- og cykelstier.

§ 7. Parkering

7.1 Der skal etableres parkeringspladser til både biler og cykler i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer derfor.

§ 8. Miljøforhold – støj

8.1 Det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier overholdes. For boliger er denne på 58 dB.

8.2 Indenfor en afstand af 50 m fra det nærmeste jernbanespor til fjerntog skal det sikres og påvises, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanevibrationer kan overholdes.

De 50 m's afstandskrav er indtegnet på kortbilag 3.

Note til § 8.2: Det udelukkes ikke, at der kan etableres boliger nærmere end 50 m fra jernbanen. Dette kan først udregnes, når den ønskede bebyggelsesstruktur kendes. I forbindelse med en anden boliglokalplan i Albertslund Kommune (Lokalplan 2.11) blev det nødvendige afstandskrav udregnet til 20 m fra nærmeste jernbanespor, og det er ikke utænkeligt, at en lignende afstand vil være tilstrækkelig i Hyldagerkvarteret. Afstanden på 20 m er derfor også indtegnet på kortbilag 3.

§ 9. Grundejerforening

9.1 Der skal stiftes en eller flere grundejerforeninger, der varetager vedligeholdelse af fællesområder og fællesanlæg i området. Grundejerforeningers vedtægter skal godkendes af Albertslund Kommune.

§ 10. Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

10.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 12.7 ophæves Lokalplan 25.1 og Byplanvedtægt nr. 12 for det område, der er omfattet af lokalplanen, se bilag 1.

10.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter inden for lokalplanens område, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen og ophæves som helhed

§ 11. Vedtagelsespåtegning

11.1 I henhold til § 27 i Lov om planlægning er lokalplan 12.7 vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse den 12. november 2019.

Borgmester Steen Christiansen/
Kommunaldirektør Jette Runchel

Bilagsfortegnelse

Kortbilag 1: Lokalplanområde

Kortbilag 2: Vejadgang

Kortbilag 3: Byggelinjer

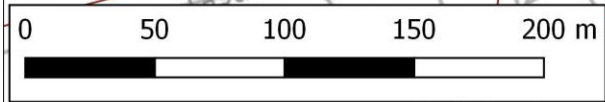
Kortbilag 4: Illustrationskort

Bilag 1: Målgrupper – Hyldagerkvarterets kommende beboere

Bilag 2: Resultater af brugerundersøgelse

Bilag 3: Støjberegninger

Bilag 4: Sammenfattende redegørelse



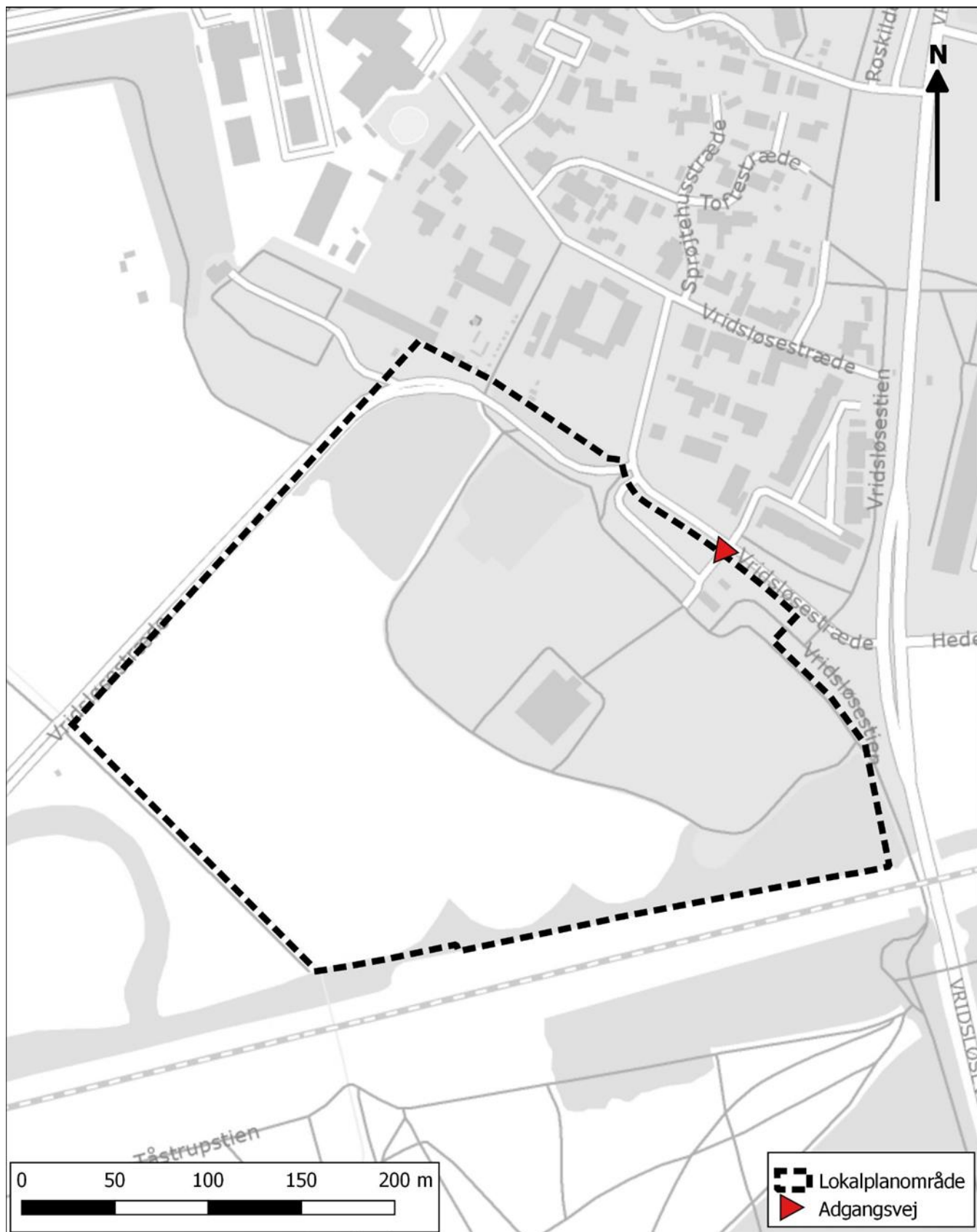
 Lokalplanområde
 Matrikler

Kortbilag 1 - Lokalplanområde

November 2019



Albertslund Kommune



Lokalplan 12.7
Rammelokalplan for Hyldegærkvarteret

Kortbilag 2 - Vejadgang

November 2019



Albertslund Kommune



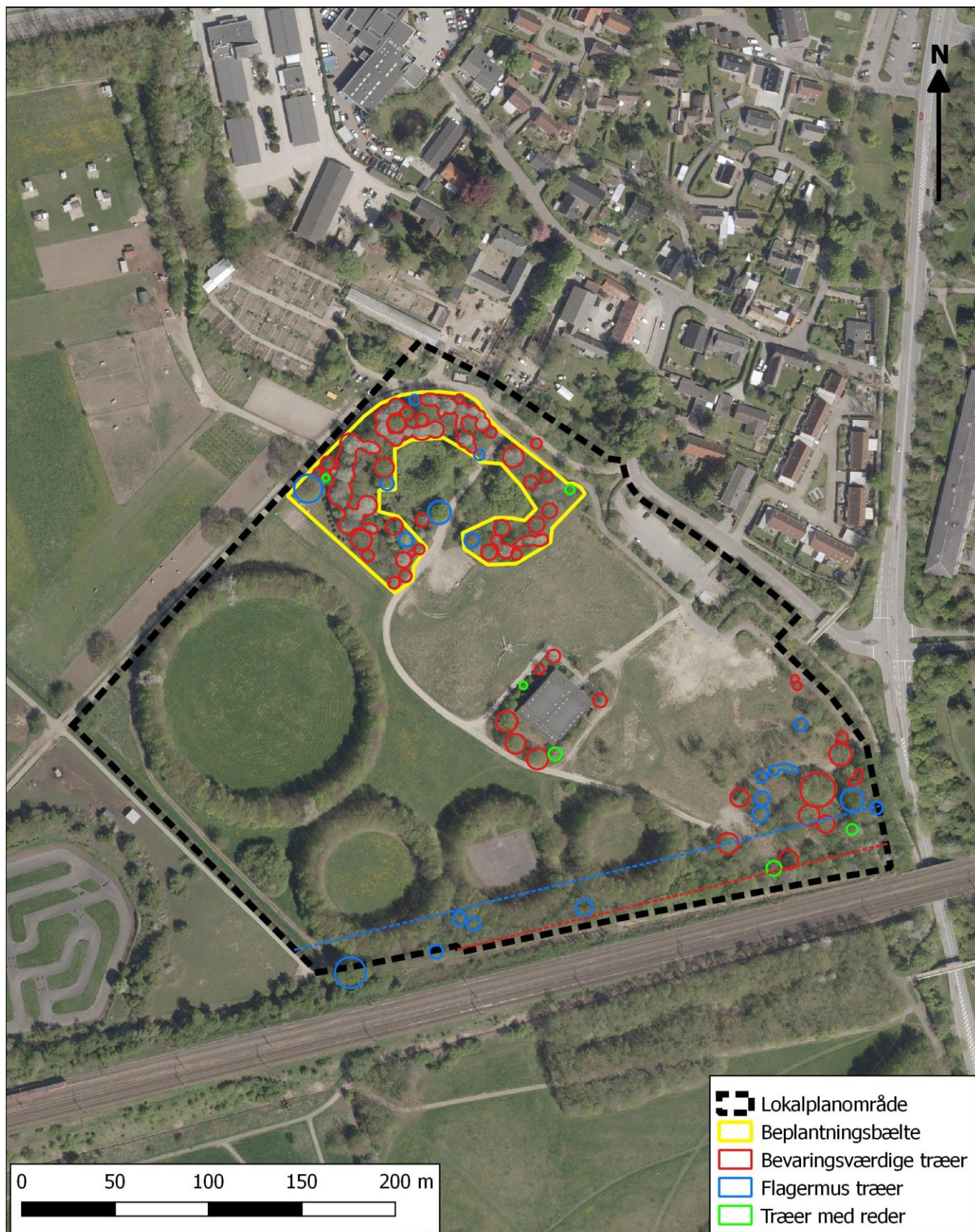
Lokalplan 12.7
Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret

Kortbilag 3 - Byggelinjer

November 2019



Albertslund Kommune



Lokalplan 12.7
Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret

Kortbilag 4 - Træer

November 2019



Albertslund Kommune

Bilag 1: Målgrupper – Hyldagerkvarterets kommende beboere



DE UNGE FAMILIER

Unge der flytter til Albertslund for at stifte familie – eller efter de har fået første barn.

Ønsker en god og tryk opvækst for deres børn med gode naturoplevelser. Ønsker et sted, hvor børnene kan cykle og lege, uden en masse biler. Ønsker privathed, men stadig et stort fællesskab. Vil mødes med mangfoldig ligesindede i de fælles udearealer – men vil også være sig selv.

Ønsker egen have og flere kvm, og nærhed til naturen. Naturen, udelivet, fællesskab og fællesaktiviteterne spiller en stor rolle for deres valg af bolig.

Finder det attraktivt at der er fokus på bæredygtighed i de fysiske rammer, samt alle de fælles deleordninger – gæsteværelser, fælleshus, værksteder m.m.

ATTRAKTIVT FOR MÅLGRUPPEN

- Adgang til naturen
- Egen have
- At kunne lade sine børn løbe frit omkring
- Søger det sociale liv omkring boligen

Ønsker til fællesfaciliteter:

Daginstitution, festlokale, storkøkken, fællesspisning, nyttehaver, fødevarefællesskaber, dyrehold, værksteder, aktivitetsområder i naturen – til børn og voksne.



SINGLER OG FORÆLDRE PÅ DELTID

En bred gruppe både i alder og livssituation. Fælles for gruppen er, at de bor alene og kun i perioder har delebørnene boende eller kæresten på besøg.

Nogle ser det som en permanent boform, mens andre betragter det som en fase i deres liv.

Ønsker at bo tæt på deres børn eller børnebørn eller vil gerne bo i et stærkt fællesskab med øvrige naboer.

Finder det attraktivt at bo i et aldersblandet område, med et godt netværk tæt på hjemmet, fællesspisning og muligheder for både at igangsætte og selv deltage i mange aktiviteter

ATTRAKTIVT FOR MÅLGRUPPEN

- Adgang til naturen
- Tæt relation til familien
- Tæt fællesskab med øvrige beboere
- Søger det sociale liv omkring boligen

Ønsker til fællesfaciliteter:

Festlokale, storkøkken, fællesspisning, fødevarefællesskab, nyttehaver, værksteder, daginstitution, aktivitetsområder i naturen – til børn og voksne.



BOFÆLLESSKABER

Synes at storbyen og dens tilbud er skønne, men længdes efter et sted at bo, hvor fællesskabet er større end i en lejlighedsopgang, og hvor børnene har venner uden for døren.

Ønsker nem adgang til luft, grønne områder og jord under neglene.

Ser bofællesskabet som en moderne boform, hvor fællesspisning og andre fælles"pligter" frigiver ressourcer i en hektisk hverdag.

Ønsker udsigt og udsyn, fællesspisning og fester i fælleshuset, legende børn i forhaven og græssende dyr i baghaven, grønne ideologier og alternativer til hverdagens 'trommerum', højt til loftet og skumfiduser over bål.

Drømmer om at være selvforsynende og leve en bæredygtig og økologisk hverdag. Ønsker en stor grad af indflydelse – indflydelse på udformning af boligen, og fællesskabet omkring den.

ATTRAKTIVT FOR MÅLGRUPPEN

- Adgang til naturen
- Tæt fællesskab med andre familier
- Søger det sociale liv omkring boligen
- Mulighed for mindre bolig og mere familietid, uden at gå på kompromis med det sociale samvær eller kvaliteten af udearealerne

Ønsker til fællesfaciliteter:

Festlokale, storkøkken, fællesspisning, fødevarefællesskab, nyttehaver, værksteder, dyrehold, daginstitution, aktivitetsområder i naturen – til børn og voksne.



SENIORER

Har solgt villaen, men er langt fra plejehjemmet. Ønsker en mindre bolig og større frihed. Er gået på pension, eller er på vej, og vil nu prioritere at være tæt på børnebørnene.

Ønsker et stærkt fællesskab med andre seniorer, hvor der kan dyrkes sport, nyde naturen, fælles højskoleophold, fødevareproduktion m.m.

Bidrager gerne med lidt ekstra til fællesskabet, og hjælper gerne med børnepasning, madlavning osv.

Drømmer om en aktiv alderdom med stærke fællesskaber og en fyldt kalender.

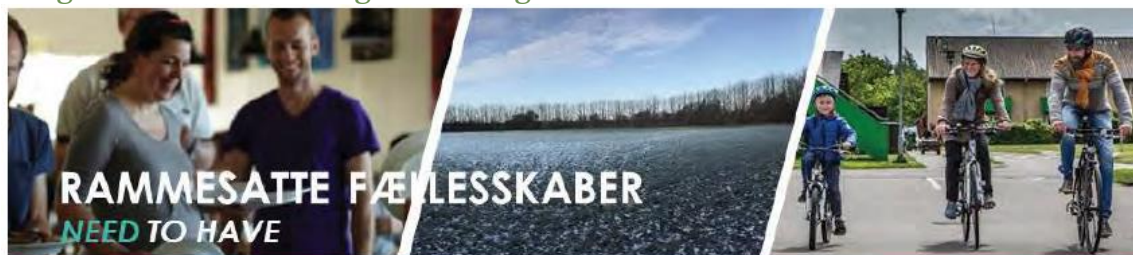
ATTRAKTIVT FOR MÅLGRUPPEN

- Adgang til naturen
- Fællesskab med andre seniorer – og børnefamilier
- Tæt relation til børnebørnene
- Søger socialt liv omkring boligen
- Mulighed for mindre bolig, uden at gå på kompromis med det sociale samvær eller kvaliteten på udearealerne

Ønsker til fællesfaciliteter:

Festlokale, storkøkken, fællesspisning, fødevarefællesskab, nyttehaver, værksteder.

Bilag 2: Resultater af brugerundersøgelse



RAMMESATTE FÆLLESSKABER NEED TO HAVE

Vi har et fælleshus ved en gammel idrætshal

VÆRDI

Historydyrkelse skaber sjæl

TO DO

- Bevar den gamle idrætshal
- Byg et fælleshus i forlængelse af hallen
- Gør området omkring fælleshuset det naturlige offentlige knudepunkt
- Kald fælleshuset 'Ved den gamle hal'

Vi bor i rigtig natur

VÆRDI

Høje, gamle træer giver området identitet og autenticitet

TO DO

- Byg boliger tæt på det i forvejen bebyggede areal og bevar så meget af den 'vilde natur' som muligt
- Bevar grundens eksisterende naturlige rammer og indtænk ny beplantning i disse
- Lav adgangsførelse til naturområderne (gateway-to-nature)

Vi mødes på vejen

VÆRDI

Fællesskabet føles naturligt

TO DO

- Skab adgangsveje og krydsningspunkter, som man naturligt kommer igennem
- Indret adgangsveje og krydsningspunkter som lege- og opholdsarealer på de svage trafikanters præmisser



EN BY FOR BØRN OG VOKSNE NEED TO HAVE

Vi kan lege uden de voksne

VÆRDI

Et trygt hjem for børn og voksne

TO DO

- Gør det muligt for børn at være ude frit uden konstant voksenovervågning
- Skab et område med minimal trafik – en by for børn er der, hvor de skal overvåges af de voksne
- Opret intelligent belysning på veje

Vi har tid til at være voksne

VÆRDI

De voksnes liv lettes og inspireres

TO DO

- Lav et voksenrum i fælleshuset, hvor man mødes til fx vinsmagning, temaaftener og diskussionsgrupper
- Skab mulighed for passe-/henteordninger via digitale løsninger som f.eks. en Hyldager-app



MIN BOLIG NEED TO HAVE

Vi har hver vores unikke bolig

VÆRDI

Variation i boligtyper og -udseender giver mangfoldighed og sjæl

TO DO

- Skab arkitektonisk diversitet og brug naturlige materialer med stofflighed og mulighed for patina
- Tilbyd forskellige boligtyper i forhold til størrelse
- Opdel bebyggelsen i mindre matrikler, som muliggør variation og nære fællesskaber

Vi kan træde ud – både i det private og fælles

VÆRDI

Fællesskabet opstår naturligt og kan rummes, fordi man også har sit eget

TO DO

- Lav udgange til et privat firmærke uden indbliksgener
- Læg hoveddøren ud til fælles, snævre, naturlige mødesteder
- Skab områder i det fælles som giver mulighed for at mødes uformelt med naboer

Vi kan dyrke familien og os selv indenfor

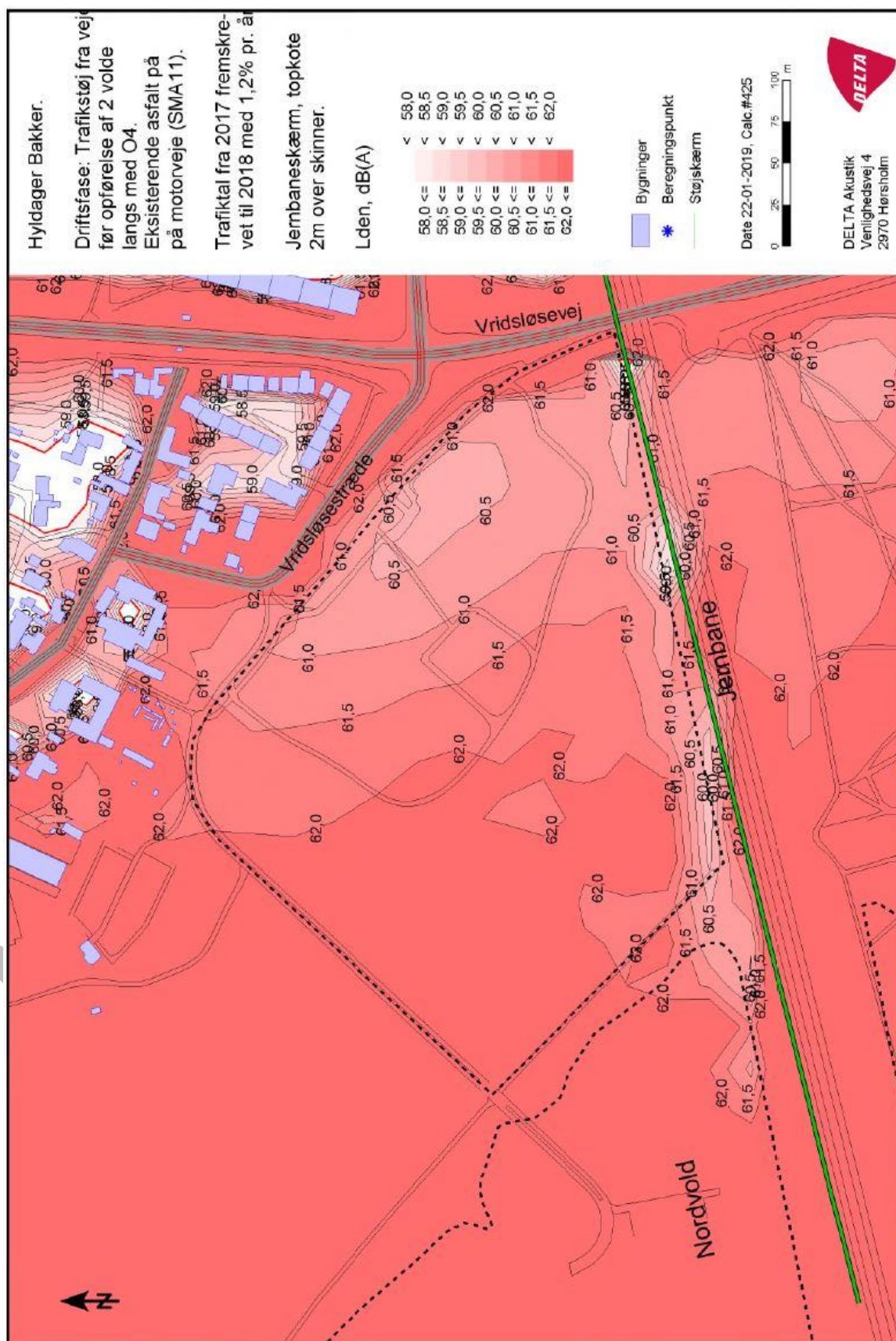
VÆRDI

Plads til både det nære fællesskab og alenetid

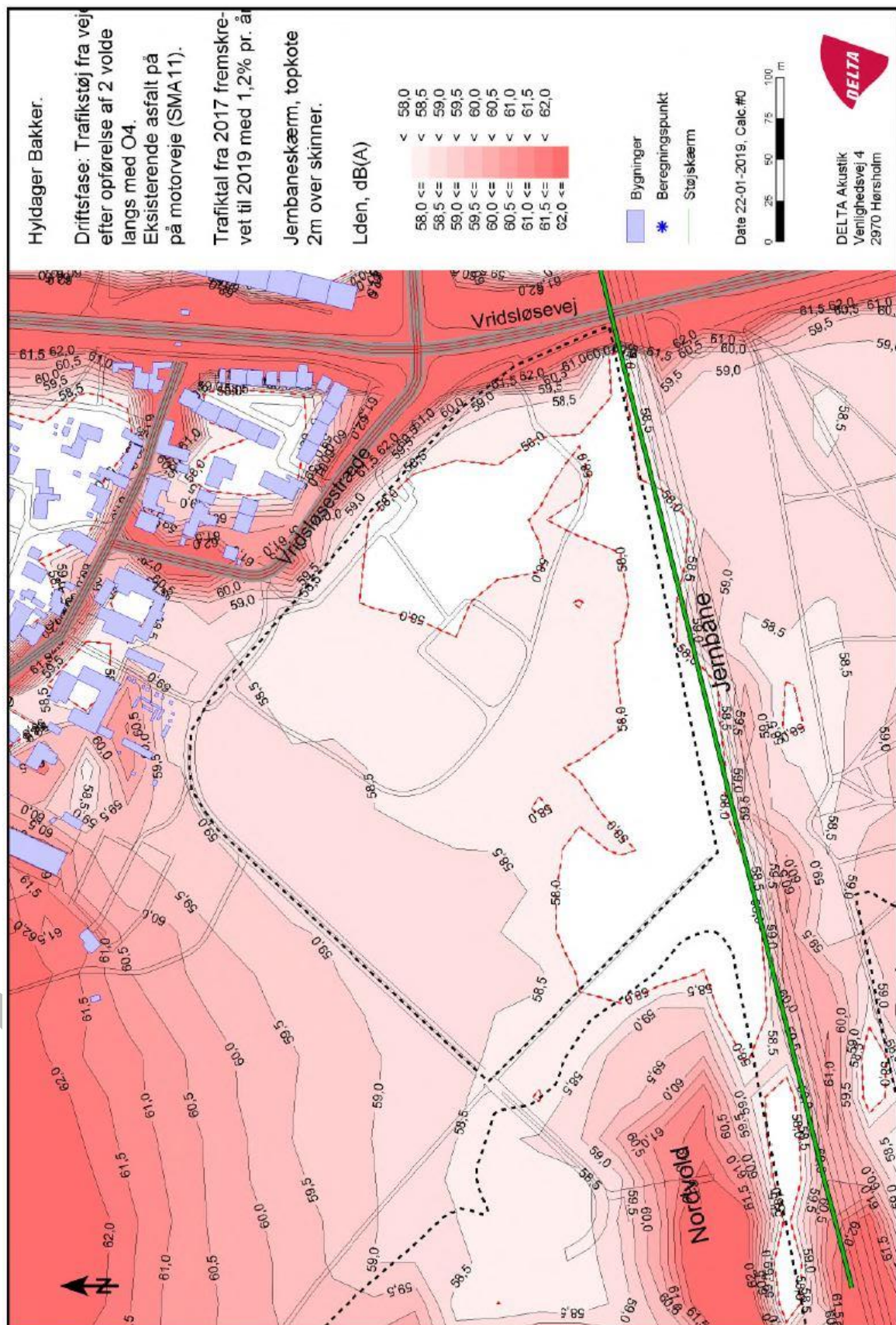
TO DO

- Gør det muligt at hvert barn kan have deres eget værelse
- Skab et fælles samlingspunkt i boligen
- Skab fleksibilitet inden for husets fire vægge – skab rum for både familiefællesskab og alenetid

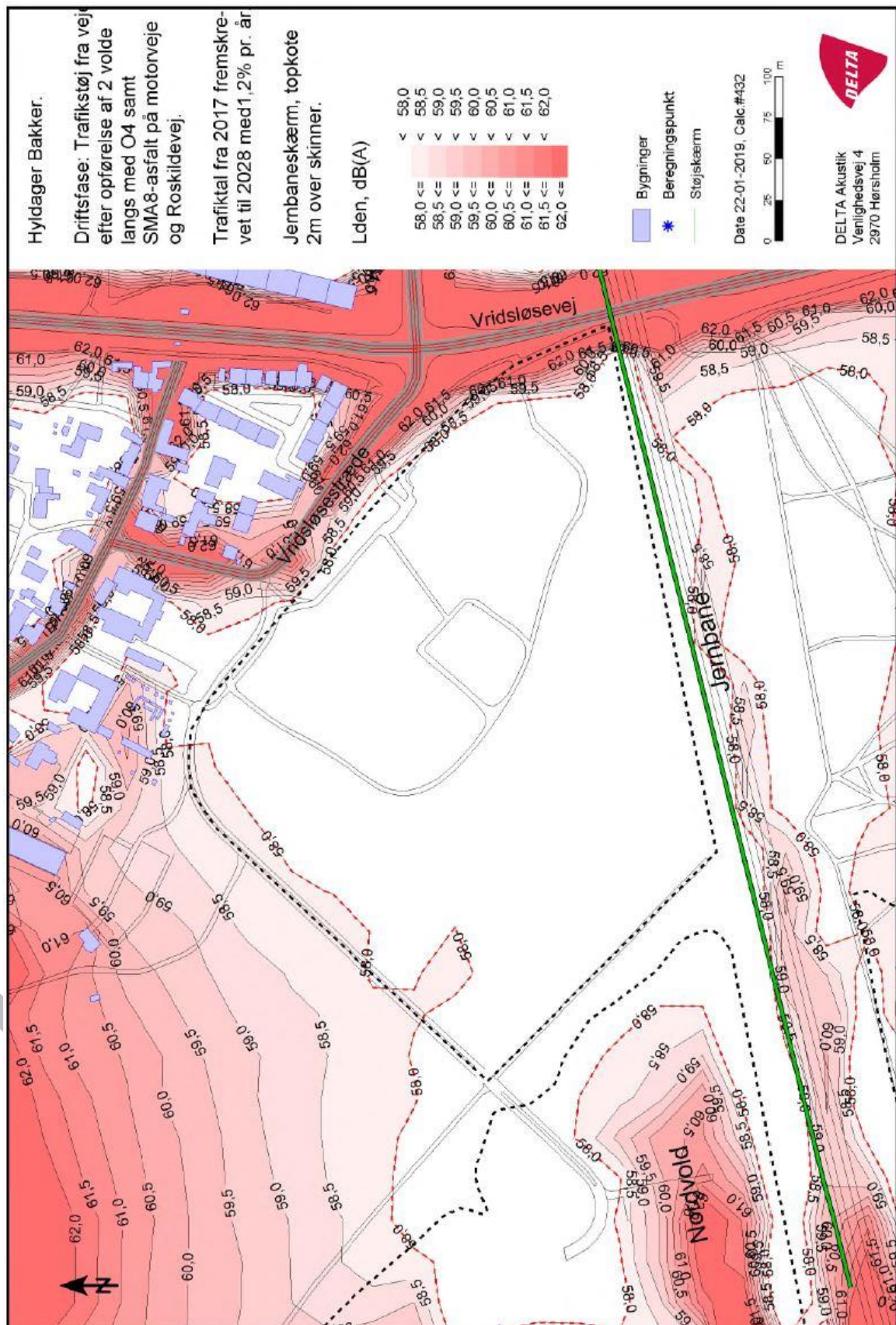
Bilag 3: Støjberregninger



Støjniveau 2018, før etablering af Hyldegager Bakker. Asfalt på motorvejen og asfalt ikke udskiftet



Støjniveau 2019, forudsat at Hyldager Bakker er etableret og at asfalt på motorvejen og Roskildevej ikke er udskiftet. Beregningen viser en overskridelse af støjgrænserværdien på 58 dB på mindre end 1 dB.



Støjniveau 2018, forudsat at Hyldager Bakker er etableret og at der er anlagt støjsvag asfalt på motorvejen og Roskildevej (SMA8). Beregningen viser at grænseværdien på 58 dB overholdes i stort set hele planområdet.



Sammenfattende redegørelse

Miljøvurdering af rammelokalplan for Hyldagerkvarteret

November 2019



Indholdsfortegnelse

1	Indledning	2
2	Sammenfattende redegørelse	2
2.1	Hvordan er miljøhensynet integreret i planen?	2
2.1.1	Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	3
2.1.2	Befolkningen og menneskers sundhed	3
2.1.3	Jordarealer	4
2.1.4	Luft	4
2.1.5	Landskab	4
2.1.6	Kulturarv	4
2.2	Hvordan er miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, taget i betragtning?	5
2.2.1	Høringssvar	5
2.3	Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der have været behandlet	5
2.4	Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet, som planen har	5

Indledning

Albertslund Kommune ønsker at udvikle Hyldagergrunden til boligformål. I den forbindelse er der udarbejdet en rammelokalplan for Hyldagerkvarteret. Med rammelokalplanen udlægges området til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

En rammelokalplan overholder ikke lokalplanpligtens mindstekrav, men fastlægger blot nogle principper, som rammesætter den efterfølgende byudvikling i området. Efter rammelokalplanens vedtagelse skal der derfor udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner, som opfylder lokalplanpligten.

Rammelokalplanen for Hyldagerkvarteret er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme B62. Der er derfor samtidig udarbejdet et kommuneplantillæg til Albertslund Kommuneplan 2018-2030. Lokalplan 12.7 for Hyldagerkvarteret og Kommuneplantillæg 8 er omfattet af krav om miljøvurdering i miljøvurderingsloven², jf. § 8, stk. 1, nr. 1, hvorfor der skal udarbejdes en miljørapport.

Rammelokalplanen og kommuneplantillægget fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser. Der skal derfor jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 2 foretages en vurdering af, hvorvidt planerne forventes at kunne få væsentligt indflydelse på miljøet.

Albertslund Kommune har vurderet, at det ikke kan udelukkes, at planerne vil få indflydelse på miljøet, og der er derfor foretaget en miljøvurdering.

Forud for gennemførelse af miljøvurderingen er der udarbejdet en afgrænsningsrapport, som har været i høring hos berørte myndigheder. Derefter er der udarbejdet en miljørapport, hvor planernes forventede indflydelse på miljøet, er vurderet. Miljørapporten samt forslag til rammelokalplan 12.7 og forslag til kommuneplantillæg 8 er vedtaget til offentliggørelse af kommunalbestyrelsen den 18. juni 2019, og har været i offentlig høring i 10½ uge fra den 19. juni til den 1. september 2019.

Sammenfattende redegørelse

I henhold til § 13 i bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25/10/2018, skal myndigheden i forbindelse med endelig vedtagelse af en miljøvurderet plan udarbejde en sammenfattende redegørelse. Redegørelsen skal beskrive:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen/programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan/program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen/programmet.

Albertslund Kommunes besvarelse af ovenstående forhold fremgår nedenfor.

Hvordan er miljøhensynet integreret i planen?

Forud for gennemførelse af miljøvurderingen er der udarbejdet en afgrænsningsrapport, som har været i høring hos berørte myndigheder. Der er ikke modtaget høringssvar i forbindelse med høringen. Afgrænsningsrapporten udpeger følgende miljøfaktorer, som muligvis kan blive påvirket af planernes tiltag:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed

- Jordarealer
- Luft
- Landskab
- Kulturarv

Nedenfor uddybes det, hvordan forholdene er integreret.

Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

Der er ikke registreret bilag IV-arter eller arter på rødlisten inden for planområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes beskyttede arter i området. Der er derfor gennemført en besigtigelse af området for at undersøge, om der er bilag IV-arter i området. Herunder er der set på flagermustræer. Der er fundet flere træer, som kan være levested for flagermus. Disse er markeret på lokalplanens kortbilag 4. Der orienteres i lokalplanredegørelsen om reglerne for beskæring og fældning.

Der er også foretaget en vurdering af, om der er bevaringsværdige træer i området. Vurderingen er foretaget ud fra parametre som alder, restlevetid, størrelse, karakter, placering, sundhedstilstand samt miljø- og klimamæssige forhold. Albertslund Kommune har vurderet, at i alt 48 træer i Hyldagerkvarteret er bevaringsværdige. På denne baggrund er der i lokalplanen indarbejdet en bestemmelse om, at træerne ikke må fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Det er vurderet, at der ikke er fredskov i området.

Befolkningen og menneskers sundhed

Da de rekreative forhold i området i dag er begrænsede, er det vurderet, at de nye aktiviteter, som planerne muliggør, vil have en positiv påvirkning af de rekreative muligheder i området.

Da området ligger nær Roskildevej og Holbækmotorvejen samt jernbanen, er der i dag et støjniveau, der overgår miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB for boliger. Der er derfor foretaget en vurdering af, hvilke tiltag, der skal iværksættes for at nedbringe støjniveauet til 58 dB.

Hyldagerkvarteret skal ses i sammenhæng med natur- og landskabsprojektet Hyldager Bakker (jf. Lokalplan 25.6), der etableres i Hyldagerparken og den nordlige del af Kongsholmparken umiddelbart vest for Hyldagerkvarteret. For at efterkomme Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder er følgende afværgeforanstaltninger identificeret: etablering af støjvolde langs motorvejen iht. landskabsprojektet Hyldager Bakker samt etablering af støjskærm mod jernbanen.

Det vurderes, at realiseringen af Hyldager Bakker vil indebære en væsentlig reduktion af støjniveauet i Hyldagerkvarteret. Det ses derfor som en forudsætning, at Hyldager Bakker er etableret forud for Hyldagerkvarter-projektets igangsættelse. På trods af den forventede støjreduktion fra Hyldager Bakker estimeres det, at støjniveauet stadig vil overgå grænseværdien på 58 dB med 0-1 dB stedvis i Hyldagerkvarteret. Derfor er det i rammelokalplanen for Hyldagerkvarteret indskrevet, at det skal sikres, at grænseværdien kan overholdes. Dette kan ske enten ved udskiftning af asfalten på Roskildevej og Holbækmotorvejen til en mere støjsvag model - eller ved at anvende støjskærmende foranstaltninger inden for Hyldagergrunden, f.eks. ved at lade bebyggelsen nærmest støjilden agere støjskærm for de bagvedliggende boliger og udendørs opholdsarealer.

Der er også foretaget en vurdering af, hvor tæt der kan bygges på jernbanen for at undgå, at fremtidige boliger udsættes for vibrationer og strukturlyd forårsaget af togdriften. Bygninger foreslås derfor placeret min. 50 m fra jernbanesporet. Den præcise afstand kan først vurderes, når boligernes opbygning og de lokale forhold kendes nærmere. I denne sammenhæng kan det nævnes, at ved en anden boliglokalplan i Albertslund Kommune blev det på baggrund af den valgte type bebyggelse og de lokale forhold, vurderet, at en afstand på 20 m fra jernbanen var tilstrækkelig.

Derfor er det indskrevet i rammelokalplanens bestemmelser, at boliger skal holdes i en afstand af 50 m fra jernbanen, men at respektafstanden kan nedjusteres på baggrund af en konkret vurdering.

I forbindelse med miljøvurderingen er der lavet en trafikal-vurdering af antallet af biler pr. døgn og trafikale forhold ved udbygning af lokalplanområdet. Det er vurderet, hvor adgangsvejen lægges mest hensigtsmæssigt ift. at skabe bedst mulige oversigtsforhold og trafikafvikling samt hvad en øget turproduktionen vil betyde for det nærliggende vejnet.

Den mest hensigtsmæssige placering af adgangsvejen er vurderet og indskrevet i rammelokalplanens § 7.1. Det er endvidere vurderet, at tilslutningen kan udformes som et vigepligtsreguleret kryds, hvor trafikken fra planområdet har ubetinget vigepligt for trafik på Vridsløsestræde. Vridsløsestræde er tosporet, og den nye tilslutning skal også udformes som en tosporet vej. Der er ikke behov for svingbaner eller signalregulering, da trafikmængderne er så små, at de godt kan afvikles uden yderligere foranstaltninger.

Det er vurderet, at den mergenererede trafik ikke vil skabe kapacitetsproblemer i krydset Vridsløsevej/Vridsløsestræde.

Jordarealer

Det er vurderet, at de nye muligheder i Lokalplan 12.7 og Kommuneplantillæg 8 ikke vil have en væsentlig påvirkning på jordarealerne. Der er derfor ikke integreret yderligere miljøhensyn desangående i planerne.

Luft

Det kan ikke udelukkes, at den øgede trafik vil påvirke luftkvaliteten lokalt. Yderligere kan det ikke udelukkes, at der indenfor lokalplanområdet kan være en påvirkning med partikelnedfald fra dieseltog. Derfor bør det i den senere planlægning vurderes, hvorvidt der skal gennemføres en måling, der kan klarlægge luftforureningen fra dieseltog i området.

Landskab

For at sikre en sammenhæng med den nærliggende Vridsløselille Landsby er det i rammelokalplanen beskrevet, at bebyggelsen må have en maksimal højde på 14 m, og højst må udføres i 2 etager - dog punktvis op til 3 etager. Derved vil bebyggelsens visuelle påvirkning på landskabet være lav og ikke væsentlig.

Kulturarv

For at sikre en sammenhæng med den nærliggende Vridsløselille Landsby, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø (jf. beskrivelsen i lokalplanredegørelsen), tilstræbes det, at Hyldagerkvarteret skal videreføre nogle af landsbyens særlige karakteristika og have et moderne landsbyudtryk. Hvis lokalplanens visioner videreføres i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner, forventes der ikke at være en væsentlig påvirkning af kulturmiljøet.

Omkring Store Vejleå Bro er der en fortidsmindebeskyttelseslinje (jf. naturbeskyttelsesloven § 18) på 100 meter. Da det ønskes at opføre boliger inden for denne, er det i rammelokalplanen beskrevet, at dette forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelsesloven, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3.

Da der kan være jordfaste fortidsminder af arkæologisk interesse indenfor lokalplanområdet, er der indhentet en udtalelse fra Kroppedal Museum. Museet har udpeget området syd for Vridsløselille Landsby som et område med særlig kulturhistorisk interesse. Det anbefales derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse.

Hvordan er miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, taget i betragtning?

Under udarbejdelsen af lokalplanen er miljørapportens konklusioner inddraget i lokalplanen. Disse er gennemgået gennem afsnit 2.1 og indebærer bl.a.:

- Udpegning af flagermusegnede træer og bevaringsværdige træer
- Fastlæggelse af adgangsvej
- Krav om overholdelse af miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier samt en beskrivelse af, hvordan dette kan sikres
- Afstandskrav mellem boliger og jernbanen samt en redegørelse for, hvordan dette skal behandles i senere byggeretsgivende lokalplaner
- Fastsættelse af en maksimal bygningshøjde og etageantal af hensyn til landskabet
- Ønsker om et moderne landsbyudtryk af hensyn til det eksisterende kulturmiljø

Bemærkninger fra offentlighedsfasen, hvis indhold har haft indflydelse på den endelige lokalplan, er nævnt nedenfor.

Der har ikke været bemærkninger, som har haft indflydelse på det endelige kommuneplantillæg.

Høringssvar

Høringssvar til forslag til lokalplan 12.7 Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret, kommuneplantillæg nr. 8 samt Miljøvurderingen er behandlet samlet i hvidbog med høringssvar.

Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der have været behandlet

Planen er valgt på baggrund af O-alternativet. O-alternativet beskriver situationen, hvor lokalplan 12.7 og Kommuneplantillæg 8 ikke vedtages. I dette tilfælde kan området ikke udvikles og vil fortsat henligge som et ubenyttet engareal med grupper af træer - dog med undtagelse af en hal og en parkeringsplads, da den tidligere skole i området er revet ned.

Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet, som planen har

I henhold til miljøvurderingslovens § 12, stk. 4 skal miljørapporten indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning af de væsentlige indvirkninger på miljøet.

Miljøvurderingen identificerer ikke miljøpåvirkninger, som skal overvåges. Men der er identificeret miljøfaktorer, hvor en påvirkning ikke kan udelukkes og som derfor bør undersøges nærmere. En nærmere vurdering af miljøpåvirkningerne forventes at ske i forbindelse med den efterfølgende planlægning, hvor der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for området. Der kan i den forbindelse fastsættes krav om overvågning.



STADT- UND KOMMUNALVERWALTUNG
Rathaus 210
2420 Albertslund
t 45 23 63 00 00
a@albertslund.kommune.dk
www.albertslund.dk



Albertslund Kommune