

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Retningslinje for parkering	5
Retningslinje for opholdsarealer	3
Retningslinje til byomdannelse	6
Rammebestemmelser	7
Planstrategi 2020 – Mere Albertslund	7
Nationale interesser	8
Natura 2000-områder	8
Miljøvurdering	8
Det endelige kommuneplantillæg	8
Vedtagelsespåtegning	8

Redegørelse

Albertslund Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan for området på Smedeland 8A.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og de fremtidige ønsker til udviklingen i området.

Den ønskede ændring berører kommuneplanens rammeområde E23, retningslinjerne for parkering og opholdsarealer samt byomdannelse.

Albertslund Kommune ønsker med dette tillæg at gøre det muligt at ændre anvendelsen fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde, hvor der punktvis kan opføres byggeri i op til 8 etager og med en bebyggelsesprocent på op til 150 ex. parkeringsanlæg i konstruktion. Desuden ønsker kommunen at udpege området til byomdannelsesområde.

Ændringen sker på baggrund af den vedtagne planstrategi 2019 *Mere Albertslund* og *Masterplan for Hersted 2045*, hvor tankerne om en gradvis omdannelse fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde var til debat i efteråret 2019.

Ændringen af anvendelseskategorierne er således et skridt i retningen af en gradvis omdannelse, idet ændringen betyder, at der ikke kan etableres nye miljøbelastende virksomheder.

Udpegningen til byomdannelsesområde sker for at understrege det ønske, kommunen har, om at omdanne området fra erhvervsområde til boligområde, som det fremgår af Masterplan for Hersted Industripark.

Områder til byomdannelse kan udpeges i kommuneplanen efter planlovens § 11. For byomdannelsesområder gælder, at støjbelastende erhvervsaktiviteter skal være afsluttet eller under ophør i den overvejende del af området.

I lokalplaner for egentlige byomdannelsesområder kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når det kan sikres, at

støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger, andre byformål m.v., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

I forbindelse med den kommende kommuneplan der forventes vedtaget i 2021 vil der bliver taget samlet stilling til, hvilke områder af Hersted Industripark, der skal udpeges som byomdannelsesområde efter planloven regler.

Ny retningslinje for opholdsarealer

Ny redegørelse om opholdsarealer i Hersted Industripark
Baggrund

Kommuneplanen fastsætter retningslinjer for, hvor stor en andel af et område, der som minimum skal udlægges til opholdsarealer.

Der skelnes mellem friarealer, som er de ubebyggede arealer og opholdsarealer, der er den del af et områdes ubebyggede areal, der anvendes til ophold. Adgangs- og tilkørselsareal samt parkeringspladser er ikke opholdsarealer.

Det fælles opholdsareal skal være på terræn, men kan dog også være et overdækket eller hævet gårdareal, eller delvist tilvejebringes på et tagareal som tagterrasse.

I boligområder skal en passende del af det fælles opholdsareal anlægges som legeområde.

Private opholdsarealer er altaner, haver og terrasser i direkte tilknytning til boligen .

Eksisterende forhold

I Hersted Industripark er der kun få enkeltstående boliger og ingen boligområder eller blandede bolig- og erhvervsområder. Derfor er der ikke etableret opholdsarealer til boliger, og kommuneplanen har ikke tidligere stillet krav om dette.

Fremtidige forhold

Ved omdannelsen af Hersted Industripark til boligområder samt blandede bolig- og erhvervsområder kan retningslinje 2.13 ikke i tilstrækkelig grad sikre de strategiske valg om grønne områder, der er beskrevet i *Mere Albertslund*. Derfor er det nødvendigt at fastsætte nye retningslinjer for Hersted Industripark.

I den kommende kommuneplan, der forventes vedtaget i 2021, bliver retningslinjer for både friarealer og opholdsarealer revideret for hele kommunen.

Når der i en bebyggelsesplan udlægges opholdsarealer, skal der fokuseres på:

- **Børnene:** Der skal være trygge og trafikafskærmede legeområder med mulighed og plads til løb, leg, boldspil og ophold. Legeområder skal ikke nødvendigvis indrettes som legeplads.
- **Det grønne:** Byrum af høj arkitektonisk og landskabelig værdi er bærende for, at opholdsarealerne opleves indbydende og gode at opholde sig i.
- **Fællesskabet:** Der skal være indbydende og lettilgængelige mødesteder – både de uformelle mødesteder, hvor beboerne mødes på vej ind og ud af boligen og de formelle mødesteder i form af anlagte fællesarealer, hvor beboerne kan forsamles udenfor boligen.

Når man bor i en by og tilbringer en stor del af hverdagen inden for byens rammer, stiller det store krav til kvaliteten af såvel private som fælles opholdsarealer til boligene.

Opholdsarealer i forbindelse med en bebyggelse skal helst give mulighed for både fællesskab og privatliv og give mulighed for varierende aktiviteter for alle aldersgrupper. Kvaliteten af opholdsrum er vigtigere end størrelsen, ligesom opholdsarealer i direkte tilknytning til boligens indgang har større kvalitet end opholdsarealer ”rundt om hjørnet”.

Træer, buske og planter i byen giver herlighedsværdi, virker afstressende og er vigtige for menneskets velbefindende. En god udformning af de grønne opholdsarealer kan øge brugen. Liv og færden på opholdsarealerne kan betyde tryghed, fællesskab og sammenhold i bebyggelsen.

Nye retningslinjer om opholdsarealer i Hersted Industripark – tilføjes efter retningslinje 2.13

2.13.1

I Hersted Industripark gælder følgende krav til fælles opholdsarealer for boliger:

Etagebebyggelse (2-6 etager)

I det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen) skal mindst 30% af boligetagearealet etableres som opholdsareal.

Udenfor det stationsnære kerneområde skal mindst 50% af boligetagearealet udlægges til opholdsareal.

Højhuse (7+ etager)

I højhusbebyggelser skal mindst 20% af boligetagearealet etableres som opholdsareal.

Altaner, tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som opholdsareal.

2.13.2

I Hersted Industripark gælder følgende krav til opholdsarealer for erhverv:

I det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen) er der ikke krav om etablering af opholdsareal til erhverv.

Udenfor det stationsnære kerneområde skal mindst 10% af erhvervsetagearealet udlægges til opholdsareal.

2.13.3

Opholdsarealer skal som udgangspunkt etableres på egen grund.

2.13.4

Private opholdsrum skal være lettilgængelige - så vidt muligt med direkte adgang fra boligen.

Fælles opholdsarealer skal udformes således, at de indbyder til leg, ophold, fællesskab og motion.

2.13.5

Bebyggelsen skal orienteres og udformes således, at der kommer mest muligt sollys og læ på de fælles opholdsarealer.

Fælles opholdsarealer skal anlægges med legeområde med mulighed for opsyn og med siddeophold på arealet med gode solforhold.

2.13.6

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

Ny retningslinje for parkering

Tilføjelse til redegørelse om parkering - fremtidige forhold

Ved omdannelse af erhvervsarealerne i Hersted Industripark til blandet bolig og erhvervsområder samt rene boligområder er der særlige krav til parkering. I det stationsnære kerneområde er der mulighed for bebyggelsesprocenter op til 200% og samtidig er der krav om opholdsarealer på terræn til de kommende beboere. Derfor stiller kommuneplanen krav om, at en vis andel af parkeringen skal være i konstruktion enten som p-hus eller i p-kælder.

Parkeringspladser er, uanset hvor godt de er udført, pladskrævende og ikke rekreative. Parkering på terræn i boligområder udfordrer sikkerheden ved lege- og opholdsarealer og betyder ofte øget støj omkring boligerne.

Parkeringsarealer på terræn skal opleves trygge og rare med god belysning, beplantning, forskelle i belægning, der kan skabe et varieret udtryk på parkeringsarealerne.

Når der etableres parkering i konstruktion helt eller delvist over terræn ud til offentlig vej og fortove i bygninger, der indeholder boliger og/eller erhverv, skal der som udgangspunkt i stueplan altid være en aktiv facade med enten bolig, erhverv eller offentlige formål, for at undgå døde byrum.

Parkeringshuse i flere etager, der ikke indeholder boliger og/eller erhverv, kan godt etableres ud mod offentlig vej og fortov, så længe parkeringshuset ikke dominerer gaderummet. Parkeringshuse bør gives en facadebearbejdning, der arkitektonisk spiller sammen med den øvrige bebyggelse. Stueetagen kan med fordel anvendes til fælles faciliteter som affaldssortering og cykelparkering.

Nye retningslinjer om parkering i Hersted Industripark – tilføjes efter retningslinje 17.9

17.9.1

I Hersted Industripark gælder følgende krav til parkering i konstruktion – enten over eller under terræn i det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen).

Ved bebyggelsesprocent over 150, skal min. 75 % af parkeringspladserne etableres i konstruktion.

I områder med en bebyggelsesprocent mellem 100 - 150 % vil kravet til andel af parkering i konstruktion ske efter konkret vurdering.

Parkering i konstruktion over terræn indgår ikke som en del af den maksimale bebyggelsesprocent, der er angivet i kommuneplanrammen.

17.9.2

I Hersted Industripark gælder følgende krav til parkering i konstruktion – enten over eller under terræn i det stationsnære område (600 – 1200 m fra stationen).

Ved bebyggelsesprocent over 100, skal min. 50 % af parkeringspladserne etableres i konstruktion.

I områder med en bebyggelsesprocent under 100 % vil kravet til andel af parkering i konstruktion ske efter konkret vurdering.

Parkering i konstruktion over terræn indgår ikke som en del af den maksimale bebyggelsesprocent, der er angivet i kommuneplanrammen.

17.9.3

For parkering i konstruktion helt eller delvist over terræn, der etableres under bygninger til boliger og/eller erhverv, gælder følgende:

I stueplan direkte ud mod offentlig vej og fortov må facaden maksimalt være 20 meter lang og skal gives en arkitektonisk bearbejdning, der sikrer, at gaderummet opleves attraktivt og levende for de bløde trafikanter.

I stueplan direkte ud mod et boligområdes interne veje og opholdsarealer skal facaden gives en særlig arkitektonisk bearbejdning, der bidrager til, at opholdsarealerne opleves attraktive.

Parkeringshuse i flere etager kan etableres ud mod offentlig vej og fortov. Dog skal det sikres, at parkeringshuset ikke dominerer gaderummet – facaden skal opleves attraktiv og levende for de bløde trafikanter.

17.9.4

Indkørsler til parkering skal bearbejdes, så de er trygge at færdes ved som fodgænger, og der skal sikres lysforhold, som sikrer tryghed.

17.9.5

Ved etablering af opholdsarealer som hævet gårdrum ovenpå parkering i konstruktionen, skal disse udformes

således, at det er muligt at etablere beplantning, og plante træer på udvalgte steder.

Ny retningslinje for byomdannelse

Der er udpeget et egentligt byomdannelsesområde (jf. Planlovens § 11, og med de særregler der gælder for disse områder), se udstrækningen på kortbilag 2.

Støj og luftforurening fra vejtrafik skal begrænses gennem indretning af områderne og begrænsning af trafikken.

Ved omdannelse af eksisterende byområder skal der tages hensyn til den omgivende by.

Ved udbygning af nye byområder skal byggemodningen tilrettelægges under hensyn til ressourcer og bymiljø.

Rammebestemmelser

Kommuneplan 2018-2030	Rammebestemmelser
Rammenummer	E23
Plannavn	Hersted Industripark Sydøst
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk
Max bebyggelsesprocent	120
Beregningsmetode	Området som helhed
Max bygningshøjde	18 meter
Max antal etager	5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt 5

Tabel 1 Eksisterende rammebestemmelser

Kommuneplantillæg 14	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE08
Plannavn	Smedeland 8A
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde
Specifik anvendelse	Etageboliger samt kontor- og liberalt erhverv
Max etagemeter	15.650 m ² boligetagemeter + 4.000 m ² parkering i konstruktion
Beregningsmetode	For området som helhed
Max bygningshøjde	30 meter
Max antal etager	8 etager.
Note	<p>Bebyggelse opføres i maks. 6 etager.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 8 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 8 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.</p> <p>Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Lokalplan 5.5

Tabel 2: Nyt rammeområde og rammebestemmelser

Planstrategi 2020 – Mere Albertslund

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes planstrategi, der blev vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse den 12. maj 2020.

I planstrategien beskrives, hvordan Hersted med letbanen bliver et nyt omdrejningspunkt i Albertslund, og at området omkring letbanestationen bliver et centralt udgangspunkt for den nye byudvikling. Letbanestationen giver nye muligheder for et blandet byområde for boliger og erhverv beliggende mellem skov og letbane. Der bliver både plads til nye typer erhverv og boliger til nye

borgere, der sammen med de oprindelige albertslundere kan skabe en ny og spændende udvikling for hele byen.

Nationale interesser

Bilag IV-arter

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

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 7,5 km øst for planområdet. Alle åer i kommunen løber væk fra Vasby Mose og Sengeløse Mose. På den baggrund vurderes det, at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering.

I henhold til bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, jf. LBK nr. 1225 af 25/10-2018 er der derfor foretaget en miljøvurdering af planen.

Miljøvurderingen er offentliggjort samtidig med fremlæggelse af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

Det endelige kommuneplantillæg

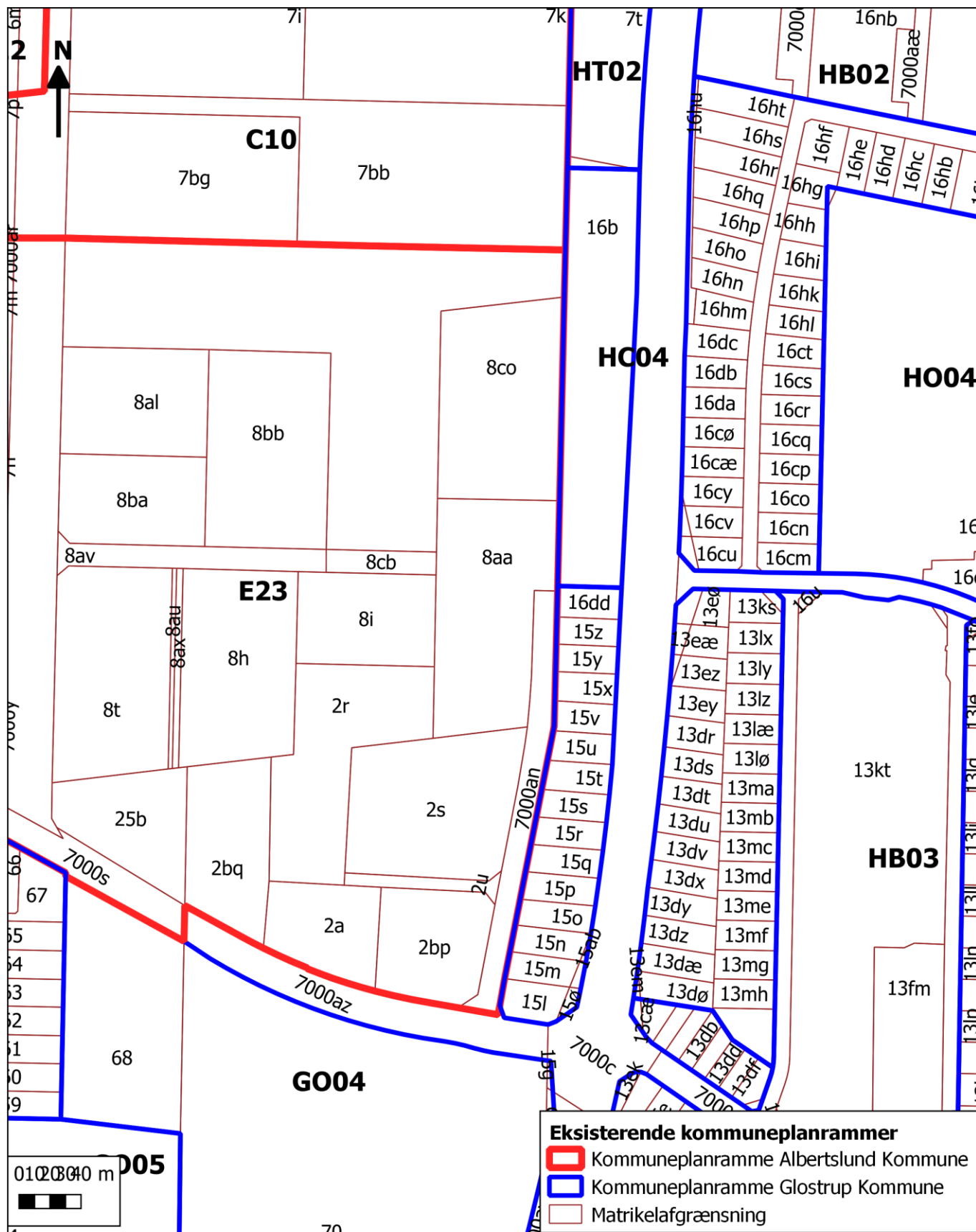
Når Kommunalbestyrelsen har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

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

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til Kommuneplantillæg 14 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 8. september 2020.



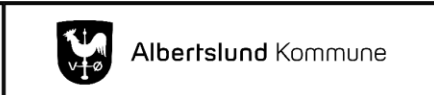
Eksisterende kommuneplanrammer

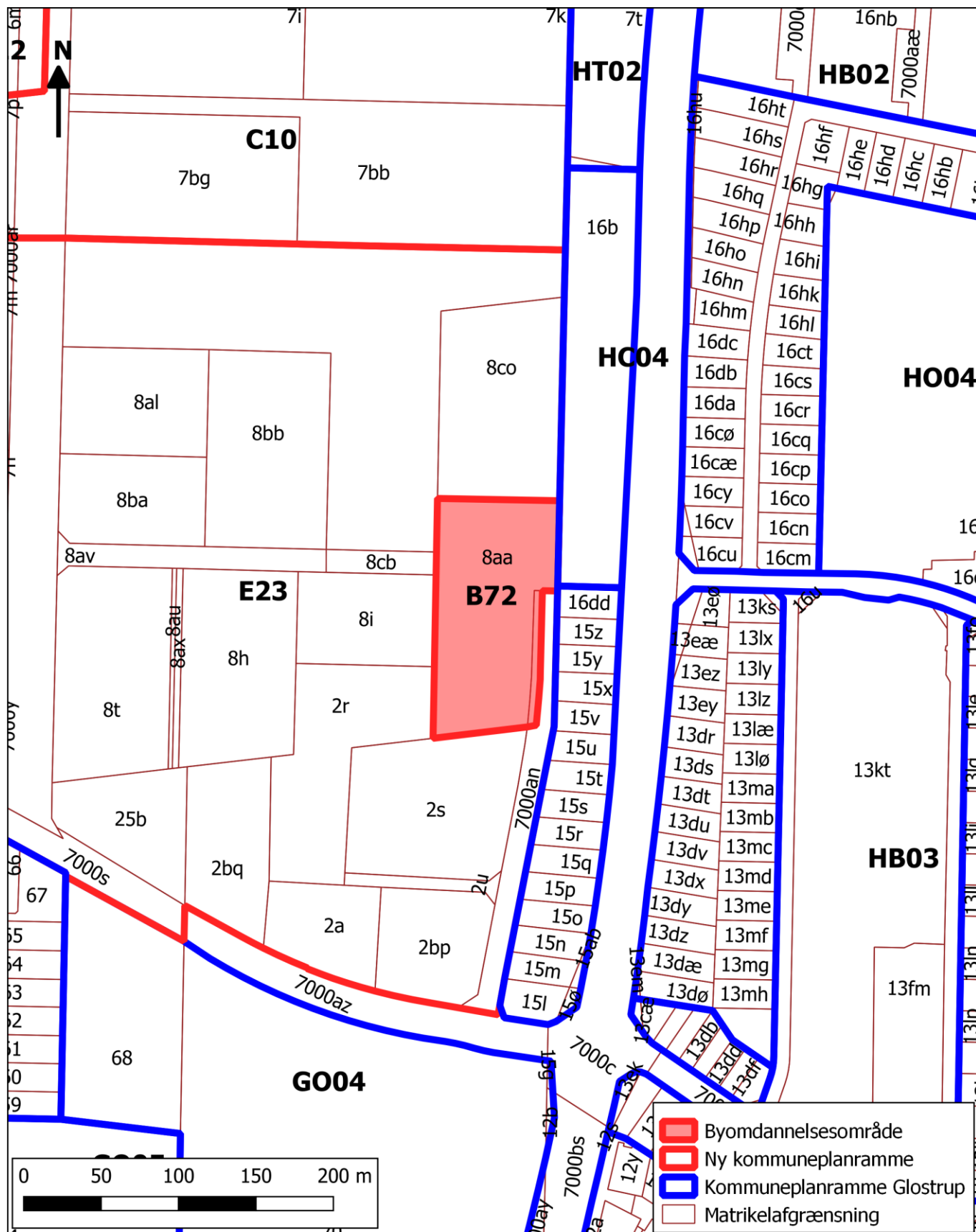
- Kommuneplanramme Albertslund Kommune
- Kommuneplanramme Glostrup Kommune
- Matrikelafgrænsning

Kommuneplantillæg 14
Albertslund Kommuneplan 2018-2030
Smedeland 8A

Kortbilag 1 - Eksisterende kommuneplanrammer

September 2020





**Kommuneplantillæg 14
 Albertslund Kommuneplan 2018-2030
 Smedeland 8A**

Kortbilag 2 - Ny kommuneplanramme B72 og
 byomdannelsesområde

September 2020



Albertslund Kommune