



Lokalplan 5.7 for Smedeland 28 – supplerende oplysninger om fælles opholdsarealer.

Dato: 2. november 2023
Sags nr.: 01.02.05-P16-11-21
Sagsbehandler: TT

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede den 18. april 2023 at sende forslag til Lokalplan 5.7 for boliger og erhverv på Smedeland 28 i offentlig høring. Under høringen indkom 6 høringssvar. Efter behandling i MBU den 19/9 og ØU den 3/10 blev lokalplanforslaget den 10. oktober 2023 forelagt kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse. Sagen blev imidlertid sendt tilbage til forvaltningen.

Dette notat er udarbejdet som opfølgning på kommunalbestyrelsens drøftelser. Notatet indeholder supplerende oplysninger i relation til fælles opholdsarealer.

Kommuneplanens retningslinjer om fælles opholdsarealer

Kommuneplan 2022-2034 fastlægger omfanget af fælles opholdsarealer.

Retningslinje 8.4 fastlægger, at "Ved etagebebyggelse (2-6 etager) i det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet".

Desuden fastlægger retningslinje 8.5, at "Ved etagebebyggelse (7+ etager) skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til minimum 20 % af boligetagearealet".

Konkret beregnes en ejendoms samlede krav til fælles opholdsarealer ud fra de specifikke bygningshøjder, dvs. at en bygningsdel på 2-6 etager udløser 30% og fx et tårn på over 7 etager udløser 20%. Dermed vil minimumskravet til fælles opholdsarealer bliver mindre end 30% for ejendomme, hvor der er bygningsdele over 7 etager. Samtidigt vil bygningsdele på 2-6 etager betyde, at minimumskravet bliver over 20%.

At kravet til andelen af fælles opholdsarealer er lavere for en særlig høj bygningsdel bygger på flere vurderinger:

- En høj bygning vil ofte rumme bokvaliteter, der adskiller sig fra øvrigt etagebyggeri, bl.a. i form af udsyn, lys, store private altaner og lang afstand til de fælles gårdrum. De borgere, der ønsker sådanne boligkvaliteter, kan forventes at opsøge de fælles opholdsarealer i mindre grad, end de borgere, der bor i mere traditionelle etageboliger.
- En høj bygning udløser nogle byggetekniske krav vedr. bla. konstruktion, installationer, sikkerhed, adgang mv. Det tager plads i

BY, KULTUR, MILJØ & BESKÆFTIGELSE

Miljø & Teknik Plan, Byg & Miljø

Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

mt@albertslund.dk
T 43 68 68 68



bygningen, der således får et mindre effektivt beboelsesareal, rummer færre lejligheder og bliver dyrere at opføre.

- Det var en del af Masterplanen for Hersted (vedtaget maj 2020) at opnå en bydel med varierende bebyggelseshøjder og tårnmotiver på særlige steder. At andelen af opholdsarealer er lavere for tårnbebyggelser kan understøtte bygherrerens interesse i at realisere denne vision.
- Nye boligområder i andre storkøbenhavnske kommuner udvikles typisk med en andel af fælles opholdsarealer, der er lavere end 30%. I modsætning til Albertslund Kommune medregnes private opholdsarealer ofte i disse opgørelser.

Rammer for fælles opholdsarealer i Lokalplan 5.7

Ved igangsætning af planarbejdet for lokalplan 5.7 (KB den 13/4 2021) angav forvaltningen en foreløbig forventning om fælles opholdsarealer på terræn svarende til min. 25% af etagearealet. Hertil forventedes opholdsarealer i form af private altaner og fælles tagterrasser, i alt opholdsarealer svarende til 39% af etagearealet.

Ved forelæggelse af forslag til lokalplan til udsendelse i høring (KB den 18/4 2023) refererede forvaltningen kommuneplanens retningslinjer for omfanget af fælles opholdsarealer. I lokalplanens redegørelse (side 18) angives, at dette svarer til 7.560 m² fælles opholdsareal for projektet som helhed. Forvaltningen kan supplere med, at dette svarer til en samlet procentdel for hele byggeriets fælles friarealer på 28 % (se illustration af beregning i bilag).

Bygesagsbehandling

Efter vedtagelsen af lokalplanen vil projektet gennemgå en yderligere bearbejdning og konkretisering frem mod ansøgning om byggetilladelse. I denne proces vil der kunne ske mindre ændringer i bygningens udformning, og derfor også ift. omfang og placering af opholdsarealerne. Den endelige byggetilladelse vil være i overensstemmelse med både kommuneplan og lokalplan, også hvad angår fælles opholdsarealer.