

FORUDSÆTNINGSNOTAT TIL LOKALPLAN FOR HÆNGSLET

NOTE 2024.06.20: NOTAT ER RETTET AF COWI.

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

1 Materielle goder

Lokalplan 13.9 (rammelokalplanen) fastlægger, at området kun må anvendes til blandet bolig- og erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, butikker til lokalområdets forsyning og nærrekreativt område. Den nærmere anvendelse af de forskellige delområder fastlægges i de kommende byggeretsgivende lokalplaner for området.

Lokalplan 13.11 for *Vridsløse - Hængslet* ændrer dermed ikke området arealanvendelse, men præciserer, hvilke af rammelokalplanens mulige arealanvendelser, der kan finde sted indenfor lokalplanområdet.

Den potentielle påvirkning af materielle goder kan f.eks. være adgangen til naturområder, parker, opholdsarealer og adgang til offentlig service f.eks. daginstitutioner, skoler, biblioteker, kulturinstitutioner, og det kan ligeledes være adgang til kollektiv transport, veje, cykel- og gangstier, indkøbsmuligheder, arbejdspladser etc.

Lokalplanforslaget udlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv med mulighed for at opføre fælleshus til områdets beboere, samt bestemmelser om størrelse og udformning af opholdsarealer herunder private opholdsarealer.

Lokalplanområdet er ikke offentligt tilgængelig i dag. En realisering af lokalplanforslaget med blandt andet offentlige vejarealer og byrum, vil udgøre et materielt gode. Særligt med hensyn til tilgængelighed for bløde trafikanter til Albertslund Station og Albertslund Centrum fra byområderne vest for lokalplanområdet (Skydebanen, Hedemarken m.fl.)

PROJEKTNR.

A242627

DOKUMENTNR.

1

VERSION

1

UDGIVELSESDATO

23. April 2024

BESKRIVELSE

Notat

UDARBEJDET

HKJO

KONTROLLERET

JPKA

GODKENDT

HKJO

Der i Skydebanen et underskud på cirka 230 p-pladser i forhold til det forventede antal boliger. Lokalplanforslaget indeholder et overskud af parkeringspladser, således at en del af beboere i Skydebanen kan parkere i lokalplanområdet.

En realisering af lokalplanforslagets byggemuligheder udgør i sig selv et materielt gode, da området i dag er ubebygget.

Muligheden for at etablere erhverv i lokalplanområdet vurderes ligeledes at udgøre et materielt gode. Både i forhold til de arbejdspladser, det skaber lokalt, og i forhold til at skabe liv i området i dagtimerne.

Det forudsættes at lokalplanforslaget vil indeholde detaljerede bestemmelser om udformning af gårdrum, kantzoner og pladser, der tilsammen skal sikre, at både kommende beboere og dem der i øvrigt vil færdes i lokalplanområdet oplever at de ubebyggede arealer er i en høj kvalitet.

Lokalplanen ligger i det stationsnære kerneområde og i kort afstand til Albertslund Centrum med detailhandel samt forskellige kulturtilbud. Lokalplanen giver ikke mulighed for detailhandel. Lokalplanen vil give mulighed for en mindre andel af erhverv og udadvendte funktioner samt offentlige funktioner. En realisering af planlægningen vil betyde et større kundegrundlag til eksisterende detailhandel, kulturtilbud samt den kollektive trafik – primært S-tog.

Kommuneplantillæg X – Vridsløse giver mulighed for at fremrykke planlægningen af boliger i bydelen Vridsløse. Det betyder, at der kan vedtages lokalplaner for flere nye boliger i Vridsløse, end det tidligere er angivet i Kommuneplan 2022 – 2034. Ændringen kan have betydning for den kommunale offentlige service, særligt med hensyn til skole og børnepasningstilbud samt idrætstilbud afhængigt af hvilke type borgere, der forventes at flytte ind i de kommende boliger.

Af Kommuneplan 2022 - 2034 fremgår det, at visionen for Albertslund Kommune er at tiltrække op mod 10.000 nye borgere til Albertslund i løbet af de kommende 10 år. Af kommuneplanens redegørelse fremgår det, at der er behov for at bygge nye boliger i Albertslund Kommune for at sikre en befolkningstilvækst.

Det samlede indbyggertal i Albertslund Kommune er stabilt, men antallet af børn i alderen 0 – 16 år har igennem en årrække været faldende, se Tabel 2-1.

Dette har betydning for en lang række forhold inden for den kommunale service, herunder ældrepleje, idræts- og kulturelle institutioner. For børneområdet betyder et fald i antallet af de børn, der potentielt kunne gå i vuggestue, børnehave og folkeskole i Albertslund Kommune, at kapaciteten i skoler og daginstitutioner må nedjusteres.

For at opretholde det nuværende antal skoler og daginstitutioner i Albertslund Kommune er der behov for, at antallet af børn i kommunen stiger. Det vurderes, at dette kun vil ske ved en tilflytning af børnefamilier til kommunen. Lokalplanforslaget indeholder derfor bestemmelser om boligstørrelser, der sikrer, at en vis procentdel af boligerne har en størrelse, der er egnet til familier.

Da gældende plangrundlag ikke giver mulighed for at bebygge lokalplanområdet og arealet ikke er offentligt tilgængeligt, forventes en realisering af lokalplanforslaget ikke at fjerne materielle goder fra lokalplanområdet.

En realisering af lokalplanforslaget forventes samlet at tilføje væsentlige materielle goder til Albertslund i form af flere boliger – herunder familieboliger, et fælleshus, forbedret forbindelse til Albertslund Station for bløde trafikanter, parkeringspladser til beboer i Skydebanen, forbedret regnvandshåndtering og øget rekreative værdier omkring søen og nye byrum i lokalplanområdet.

Dette kan samlet bidrage til opretholdelse af eksisterende materielle goder udenfor lokalplanområdet i form af øget kundegrundlag til den kollektive trafik og detailhandelen i Albertslund Centrum samt besøgende til de kulturelle tilbud m.v. Endelige til nye boliger kunne bidrage til at opretholde det nuværende antal skoler og daginstitutioner i Albertslund Kommune.

Tabel 2-1 *Antallet af 0-16 årige i Albertslund Kommune 1. kvartal 2013 – 1. kvartal 2024. Danmarks Statistik FOLK1A.*

