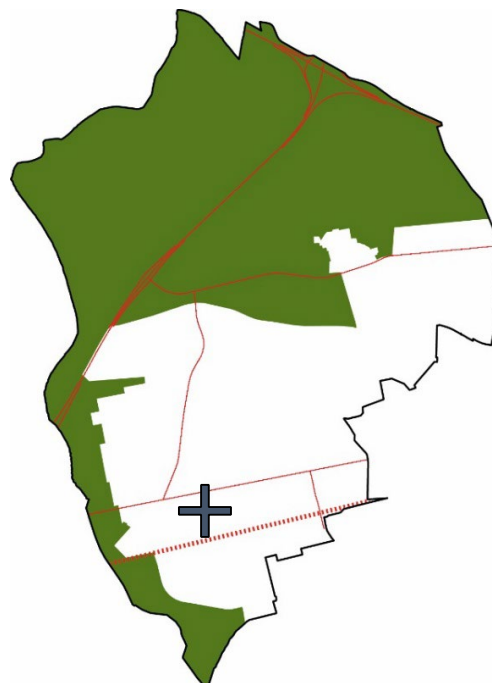


Kommuneplantillæg 1

Vridsløse
November 2023



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Indledning	3
Eksisterende forhold	3
Rækkefølgeplanlægning.....	3
Retningslinje 7.6 – parkering på egen grund	3
Vedtaget planer for Vridsløse	3
Fremtidige forhold	3
Rækkefølgeplanlægning.....	3
Retningslinje 7.6 – parkering i rammeområdet.....	4
Planstrategi 2020 – <i>Mere Albertslund</i>	4
Nationale interesser	4
Bilag IV-arter	4
Natura 2000-områder	5
Miljøvurdering	5
Det endelige kommuneplantillæg	5
Vedtagelsespåtegning	6
Rammebestemmelser	7
Eksisterende rammeområde og rammebestemmelser (ændres ikke).....	7
Retningslinjer	8
Eksisterende retningslinje.....	8
Ny retningslinje	8
Kortbilag 1: Eksisterende kommuneplanramme BE04 (ændres ikke).....	9

Redegørelse

Indledning

Albertslund Kommune ønsker med dette tillæg at ændre rækkefølgeplanlægning for udbygning af Vridsløse, således at planlægningen af området kan fremrykkes med 200 boliger.

Endvidere ønsker Albertslund Kommune at ændre en retningslinje, således at denne retningslinje gælder for rammeområdet som helhed og ikke kun for den enkelte grund inden for rammeområdet og derved give mulighed for, at der kan være en fælles parkeringsløsning for hele byudviklingen af Vridsløse.

Eksisterende forhold

Rækkefølgeplanlægning

[Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034](#) indeholder følgende rækkefølgeplan for Albertslund Kommune:

Tabel 1: Rækkefølgeplanlægningen i de kommende 12 år.				
Område	2022 - 2025	2026 - 2029	2030 - 2034	I alt
Hersted	2.000	2.000	2.160	6.160
Vridsløse	600	300	700	1.600
Coop Byen	400			400
Albertslund bymidte	250			250
Hyldager Kvarteret	150			150
Restrummelighed	210			210
I alt	3.610	2.300	2.860	8.770
<i>Restrummeligheden er lokalplanlagte boligerne, som endnu ikke er opført. Størstedelen af restrummeligheden er Sundhedshuset etape 3 og seniorboliger i Roholmparken, der tilsammen udgør 155 boliger.</i>				

Retningslinje 7.6 – parkering på egen grund

Retningslinje 7.6 i [Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034](#) har følgende ordlyd:

”Ved byomdannelse, byfortætning og nyudstykning skal parkering ske på egen grund”.

Vedtagede planer for Vridsløse

Albertslund Kommunalbestyrelse vedtog [tirsdag den 13. september 2022 Masterplan for Vridsløse](#), der skitserer den fremtidige udvikling af Vridsløse fra fængsel til blandet bolig og erhvervsområde. Området tænkes udbygget i etaper med en relativ tæt bebyggelse mod syd og en mere åben bebyggelse mod nord.

[Tirsdag den 14. februar 2023](#) vedtog Albertslund Kommunalbestyrelse [Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse](#), der fastlægger de overordnede linjer for, hvordan området skal disponeres, og ændrer områdets anvendelse fra offentligt formål til blandet bolig- og erhvervsområde. Rammelokalplanen inddeler Vridsløse i seks bykvarterer, og der vil efterfølgende blive udarbejdet byggeretsgivende lokalplaner for disse seks nye bykvarterer.

Fremtidige forhold

Rækkefølgeplanlægning

I den første byggeretsgivende lokalplan i Vridsløse, Lokalplan 13.10 – *Vridsløse Sydvest*, planlægger Albertslund Kommune for op til 800 boliger.

Lokalplan 13.10 – *Vridsløse Sydvest* er vedtaget i den første periode i rækkefølgeplanlægningen, der går fra 2022 – 2025, hvor der i denne periode kun er mulighed for at planlægge 600 boliger. Det betyder, at eftersom rækkefølgeplanlægningen i Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034 ikke giver mulighed for, at der kan planlægges for 800 boliger i Vridsløse i første periode i rækkefølgeplanlægningen, er der udarbejdet et kommuneplantillæg.

Nærværende kommuneplantillæg giver derfor mulighed for, at der i første periode i rækkefølgeplanlægningen er mulighed for at planlægge for 800 boliger i Vridsløse.

Dette kommuneplantillæg fremrykker således muligheden for at planlægge for 200 boliger fra den mellemste periode i rækkefølgeplanlægningen, der går fra 2030 – 2034, til den første periode i rækkefølgeplanlægningen i området Vridsløse.

Det samlede antal boliger, der kan planlægges for i Vridsløse hele kommuneplanperioden fra 2022 – 2034, er således uændret, hvilket fremgår **Tabel 2**:

Tabel 2: Den ændret rækkefølgeplanlægningen i Vridsløse de kommende 12 år som følge af nærværende kommuneplantillæg.

Område	2022 - 2025	2026 - 2029	2030 - 2034	I alt
Vridsløse	800	100	700	1.600

Indbyggertallet i Albertslund Kommune er ikke stigende, og derfor vurderes det, at ændringen af rækkefølgeplanlægningen for Vridsløse vil medvirke til at opretholde kapaciteten i eksisterende skoler og daginstitutioner.

Retningslinje 7.6 – parkering i rammeområdet

Byudviklingen af Vridsløse er et samlet projekt, der udføres af en grundejer, og derfor skal denne udvikling af området ses som et sammenhængende hele jf. Masterplan for Vridsløse.

Retningslinje 7.6 hindrer, at der inden for kommuneplanens rammeområde kan etableres en samlet løsning for parkering, hvis grundejer ønsker at udstykke området henholdsvis til lejeboliger, andelsboliger eller ejerboliger.

Dette kommuneplantillæg ændrer således retningslinje 7.6 til følgende:

”Ved byomdannelse, byfortætning og nyudstykning skal parkering ske inden for rammeområde BEO4 - Vridsløse”.

Planstrategi 2020 – Mere Albertslund

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes planstrategi 2020 – [Mere Albertslund](#), der blev vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse tirsdag [den 12. maj 2020](#).

I planstrategien beskrives, hvordan Vridsløse er centralt placeret tæt på S-togsstation og Albertslund Centrum, og er et nøgleområde i udviklingen af Albertslund.

Endvidere skal byplanlægningen i Albertslund sikre, at boligudviklingen sker i et tempo, hvor den kommunale service kan følge med. Formålet er at sikre, at boligudviklingen sker hensigtsmæssigt i forhold til den kommunale service uden at hindre udbygningen af ét område, fordi et andet område i byen ikke er færdiggjort. Som eksempel kan en boligudvikling derfor ske samtidig i både Albertslund Midtby og Hersted Industripark, såfremt der er kapacitet i skoler og børnehaver.

Det er vigtigt, at de nye boligområder bliver en del af Albertslund og byens fælles identitet. Områderne skal supplere det nuværende Albertslund på hver sin måde og bidrage til en bæredygtig byudvikling.

Det er en forudsætning, at byudviklingen sker i overensstemmelse med den langsigtede bolig efterspørgsel i hovedstadsområdet. Både med hensyn til boligstørrelser og boformer således, at Albertslund forsat vil være en by for børnene, det grønne og fællesskaber.

Nationale interesser

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 1 ([LBK nr. 1157 af 01/07/2020](#)) redegøre for planens forudsætninger, herunder om rækkefølge for planens gennemførelse.

[Fingerplan 2019](#) fastsætter, at kommuneplanlægningen i byfingrene skal sikre, at der fastlægges en rækkefølge for gennemførelsen af byudvikling og byomdannelse af regional betydning.

Bilag IV-arter

Der er ved lytning og besigtigelse i Vridsløse konstateret flagermus.

Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for en ændret byggemulighed i Vridsløse. Tillægget giver blot mulighed for en tidligere udbygning i forhold til det Kommuneplan 2022 – 2034 giver mulighed for. Det vurderes derfor, at nærværende kommuneplantillæg ikke vil påvirke den økologiske funktion for bestandene af flagermus i området.

Der er gennemført følgende undersøgelser i relation til flagermus i området:

I forbindelse med udarbejdelse af Rammelokalplan 13.9 *Vridsløse* er der gennemført flere undersøgelser af områdets flagermusaktiviteter. Rammelokalplan 13.9 udpeger bevaringsværdige træer og dermed også hvilke træer der må fældes.

I flagermusundersøgelse fra efteråret 2021 blev det konstateret, at Vridsløse området rummer værdifulde raste-steder for flagermus. Områdets gamle træer udgør rasteområde af brun-, trolde-, dværg- og langøret flagermus.

Der blev i sommeren 2022 gennemført lytning i flagermusenes yngleperiode. Der blev ved lytning i flagermusenes yngleperiode ikke konstateret ynglekolonier i de potentielle flagermustræer, der ønskes fældet i forbindelse med byudviklingen af Vridsløse.

Der er efter grundig gennemgang af bygningerne og videre undersøgelser med flagermusdetektorer ikke fundet spor efter kolonier af flagermus. Det vurderes, at bygningerne kan renoveres, og/eller nedrives uden det er til skade for flagermusene i området.

I efteråret 2022 blev der givet tilladelse til at fælde flere potentielle flagermustræer. Fældningen er gennemført.

Der bliver gennemført kompenserende tiltag med veteranisering, og udskæring af huller vil kompensere for fjernelse af de potentielle flagermustræer i højeste kategori, mens fjernelse af de resterende potentielle flagermustræer kompenseres ved plantning af træer, som kan udvikle sig til flagermustræer i fremtiden.

Fourageringsområde omkring regnvandsbassinerne vil med realisering af Rammelokalplan 13.9 forbedre vilkårene for flagermus. Rammelokalplanen fastsætter, at regnvandsbassinerne skal omdannes til ét stort lysåbent sø- og vådområde med holme af hjemmehørende træer og blomsterrigt græsland rundt om.

Tilladelsen til fældningen af potentielle flagermustræer blev givet på baggrund af resultaterne fra lytning i henholdsvis flagermusenes yngle og rastperiode. Med de kompenserende tiltag for fældning af potentielle flagermustræer konkluderes det, at fældningen kunne gennemføres uden at skade flagermusenes yngle- og rasteområder. Det konkluderes, at den økologiske funktion for bestandene af flagermus i området vil være mindst på samme niveau som før fældningen.

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 140: ”[Vasby Mose og Sengeløse Mose](#)” - habitat-områder H124, der ligger nordvest for Albertslund Kommune.

Udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af kommuneplantillægget. Det skyldes, at udpegningsgrundlaget ikke er sårbart overfor de tiltag, som planen muliggør. Tiltagene vil alene medføre påvirkninger lokalt i planområdet og i dennes umiddelbare nærhed.

Arterne skæv vindelsnegl, Sumpvindelsnegl og stor vandsalamander er ikke konstateret i planområdet, ligeledes vil eventuelle populationer her ikke stå i forbindelse med nærliggende Natura 2000-områder grundet afstanden til disse.

Naturtyperne på udpegningsgrundlaget vil ikke kunne påvirkes ved gennemførelse af planen. Det skyldes, at planen ikke medfører tiltag, der kan medføre en direkte eller indirekte påvirkning i Natura 2000-området.

Overfladevand fra Vridsløse ledes til regnvandsbassin, og videre til St. Vejleå, der har strømretning væk fra Natura 2000-området Vasby Mose og Sengeløse Mose. Overfladevandet fra Vridsløse kan dermed ikke påvirke Natura 2000-området.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), [LBK nr. 4 af 03/01/2023](#), indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering jævnfør miljøvurderingsloven § 8, stk. 1, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening for at finde ud af, om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes jævnfør miljøvurderingsloven § 8, stk. 2.

Albertslund Kommune har vurderet, at lokalplanen er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jævnfør § 8, stk. 1, og Albertslund Kommune har foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold jævnfør § 11, der har været i høring hos berørte myndigheder.

På baggrund af afgrænsningsnotatet, er der udarbejdet en miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg, der blev offentliggjort samtidig med fremlæggelsen af forslaget til kommuneplantillægget.

Den ændrede retningslinje 7.6 vedrørende parkering inden for rammeområde BE04 – *Vridsløse* er blevet vurderet i forbindelse med [miljøvurderingen](#) af Masterplan for Vridsløse. Det vurderes i denne miljøvurdering, at:

”masterplanens vision for placering af parkering har en væsentlig positiv indvirkning på befolkning og sundhed i forhold til de nærrereative aktiviteter og en mindre negativ påvirkning for handicappet og gangbesværede i det omfang parkeringsstrategien vanskeliggør adgangen til boligerne”.

Det er Albertslund Kommunes vurdering, at en samlet parkeringsløsning for rammeområdet som helhed er blevet miljøvurderet i miljørapporten til Masterplan for Vridsløse, og skal således ikke miljøvurderes på ny.

Det endelige kommuneplantillæg

Kommunalbestyrelsen har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, og det er derfor en del af kommuneplanen. Følgende retsvirkninger gælder herefter:

- 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 1 – Vridsløse vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 22. juni 2023.

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er Kommuneplantillæg 1 - Vridsløse endeligt vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse den 14. november 2023.

Offentligt bekendtgjort den 16. november 2023.

Borgmester Steen Christiansen/
Kommunaldirektør Henrik Harder

Rammebestemmelser

Eksisterende rammeområde og rammebestemmelser (ændres ikke)

Kommuneplan 2022 – 2034	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE04
Plannavn	Vridsløse
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Publikumsorienterede serviceerhverv Nærrekreativt område Område til offentlige formål Uddannelsesinstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	100
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	30 meter
Maks. antal etager	7
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	4
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 27 meter. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 7 etager med en maksimal højde på 30 meter til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 7 etager skal gives et særligt arkitektonisk udtryk.
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Infrastruktur	Der skal etableres stiforbindelse igennem området.
Notat	Detailhandel i form af én enkeltstående dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m2 bruttoetageareal, hvilket omfatter salgsareal, lager, kontor og personalefaciliteter mv.
Lokalplaner mm. inden for rammen	Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse

Rammeområdets ovenstående bestemmelserne ændres ikke eller den geografiske afgrænsning heraf jf. kortbilag 1.

Retningslinjer

Eksisterende retningslinje

Retningslinje 7.6

Ved byomdannelse, byfortætning og nyudstykning skal parkering ske på egen grund.

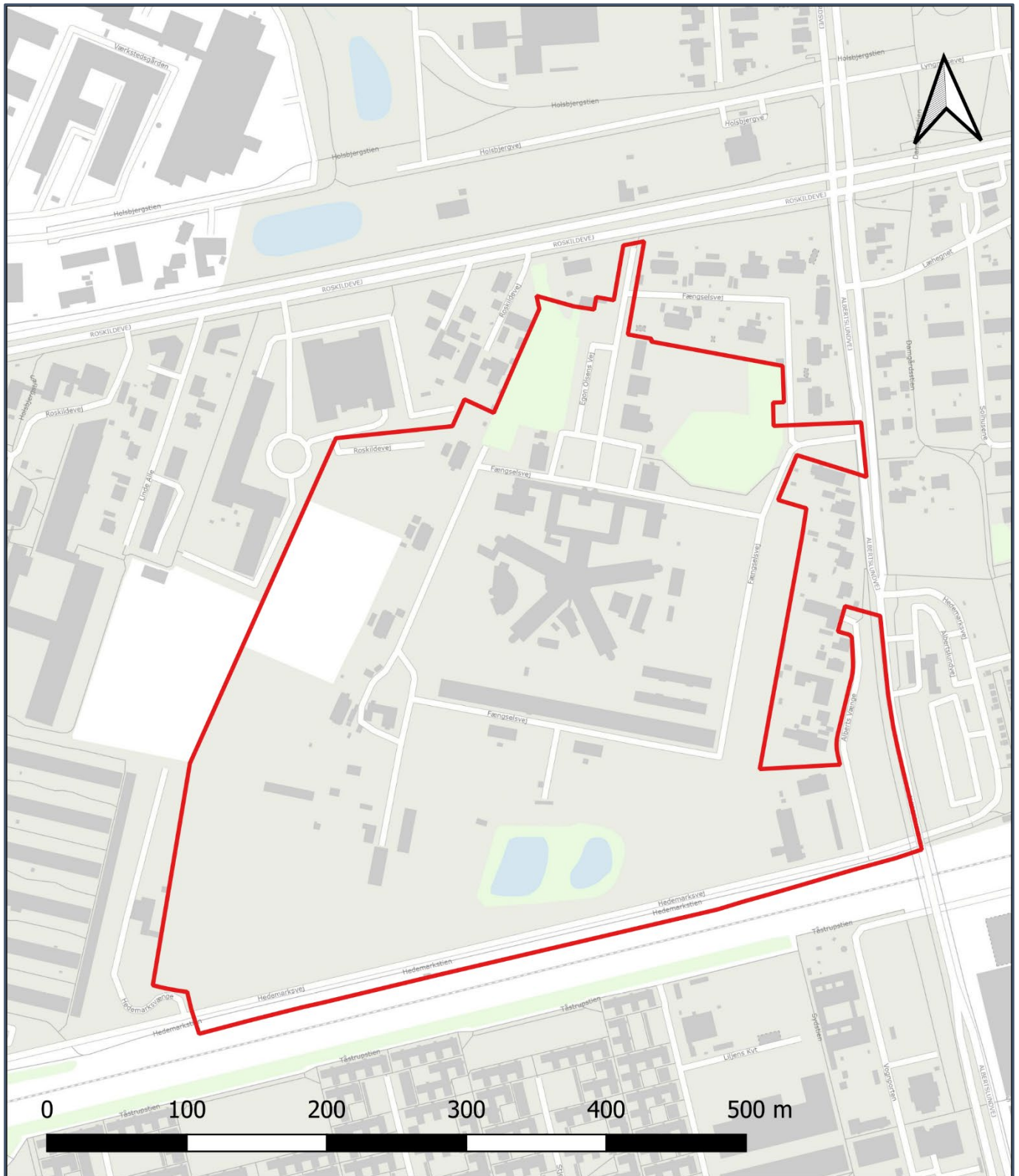
Ny retningslinje

Retningslinje 7.6

Ved byomdannelse, byfortætning og nyudstykning skal parkering ske inden for rammeområde BE04 – *Vridsløse*.

Kortbilag 1: Eksisterende kommuneplanramme BE04 (ændres ikke)

(kortet er ikke målfast)



 **Kommuneplanramme BE04 - Vridsløse**

