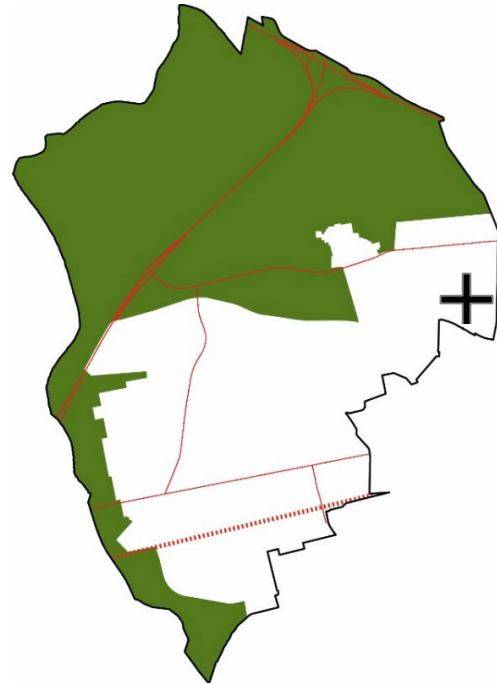


Lokalplan 5.8

*Boliger og erhverv på Smedeland 6
2023*



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	4
Offentliggørelse	4
Høring	4
Hvad er en lokalplan	4
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes	4
Høring og endelig vedtagelse	5
Lokalplanens retsvirkninger	5
Redegørelse	6
Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens indhold	9
Teknisk forsyning i lokalplanområdet	33
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	35
Lokalplanens forhold til anden planlægning	37
Afgørelse om miljøvurdering	40
Bestemmelser	42
§ 1 Lokalplanens formål	42
§ 2 Område og zonestatus	42
§ 3 Anvendelse	42
§ 4 Udstykning	42
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	42
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	43
§ 7 Skiltning	44
§ 8 Veje og stier	45
§ 9 Parkering	45
§ 10 Ubebyggede arealer	46
§ 11 Klimatilpasning og skybrudssikring	47
§ 12 Belysning og teknik	48
§ 13 Miljøforhold	48
§ 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg	49
§ 15 Grundejerforening	49
§ 16 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	50
§ 17 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	50
Vedtagelsespåtegning	50
Bilagsoversigt	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning og delområder	52
Kortbilag 2: Byggefelter i delområde 1	53
Kortbilag 3: Vejadgange, veje, stier og parkering i delområde 1	54
Kortbilag 4: Kantzoner, byrumsdannelser, gårdrum, opholdszoner i delområde 1	55
Kortbilag 5: Støjafskærmning – i forhold til vejtrafikstøj i delområde 1	56
Kortbilag 6: Støjafskærmning – i forhold til støj fra virksomheder i delområde 1	57
Kortbilag 7: Illustrationsplan i delområde 1	58
Bilag 8: Arkitektur og volumen	59
Bilag 9: Principielle facadeopstalter	60
Bilag 10: Materialer, facadefarve samt variation i murværk	62
Bilag 11: Princip for altaner	63
Bilag 12: Princip for indgange og vinduer	64

Bilag 13A: Principiel kantzone mod øst	65
Bilag 13B: Principiel kantzone mod syd	66
Bilag 13C: Principiel kantzone mod vest	67
Bilag 13D: Principiel kantzone mod nord	68
Bilag 14: Principiel kantzone i gården	69
Bilag 15: Principper for fælles areal i gården	70
Bilag 16: Principper for pladsdannelse	71
Bilag 17A: Skyggediagrammer, 21. marts	72
Bilag 17B: Skyggediagrammer, 21. juni	73
Bilag 17C: Skyggediagrammer, 21. september	74
Bilag 17D: Skyggediagrammer, 21. december	75
Bilag 18: Grundejerforening	76
Bilag 19: Servitutredegørelse	81
	83

Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 5.8 Boliger og erhverv på Smedeland 6, fremlægges til høring i perioden 20. december 2022 til 14. februar 2023. Forslag til lokalplan 5.8 Boliger og erhverv på Smedeland 6 kan ses på kommunens hjemmeside www.albertslund.dk/ihoring.

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

Mindretalsudtalelse

SF er fremkommet med følgende mindretalsudtalelse: Af hensyn til god tilgængelighed skal P-kælder kunne tilgås fra nogle eller alle lejlighedernes opgange.

Høring

I høringsperioden er det muligt at komme med bemærkninger og ændringsforslag til forslaget til lokalplanen.

Bemærkninger og ændringsforslag skal sendes til:

plan@albertslund.dk

alternativt kan høringssvar sendes med post til

Plan, Byg & Miljø
Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

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. Der er derfor udarbejdet en miljørapport. Afgørelsen/Miljørapporten blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Høring og endelig vedtagelse

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

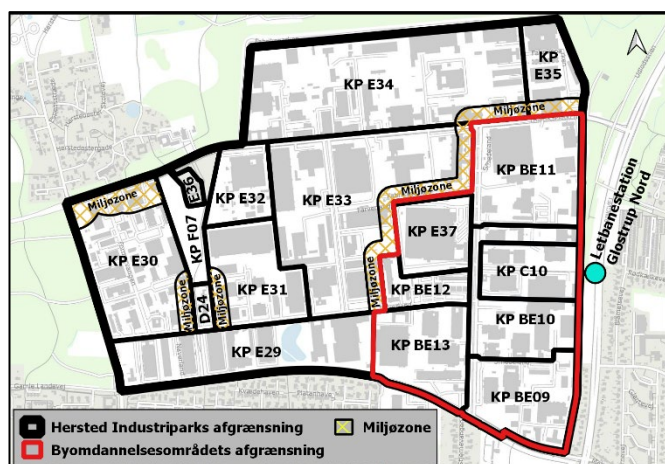
Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den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

Redegørelse

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog i maj 2020 ”Masterplan for Hersted Industripark”, der sætter rammerne for omdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv. Byggegrunden ligger i den sydlige del af det nye bolig- og erhvervsområde i delområdet Kirkevangen.

[Kommuneplan 2022 – 2034](#) udpeger den østlige del af industriparken til et byomdannelsesområde med blandede byfunktioner jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 og § 11 b, stk. 1, nr. 5, og sætter således de overordnede juridiske rammer herfor.



Figur 1: Den østlige del af Hersted Industripark er udpeget til et byomdannelsesområde i Kommuneplan 2022 - 2034.

Det udpegede byomdannelsesområde er stort set sammenfaldende med det stationsnære kerneområde til den kommende letbanestation Glostrup Nord, og Kommuneplan 2022 – 2034 giver i dette område mulighed for at opføre bebyggelse med høje bebyggelsesprocenter.

Kommuneplan 2022 – 2034's retningslinjer og rammer for den østlige del af Hersted Industripark er i overensstemmelse med § 11 i [Fingerplan 2019](#), hvori der blandt andet står, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening, og stationsnære områder udnyttes med

bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

I byomdannelsesområder kan lokalplaner for 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 og andre byformål, der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Det er ikke hensigten med byomdannelsesområder, at alle virksomhederne i området skal lukkes eller flyttes. Ikke mindst hensynet til områdets identitet og historiske særpræg vil medføre ønsker om at bevare nogle af de oprindelige funktioner og virksomheder. Også hensynet til en naturlig byudvikling taler for, at der fortsat er de virksomheder til stede i omdannelsesområdet, som ønsker at blive der, og som kan tilpasse sig den nye arealanvendelse.

Albertslund Kommune har traditionelt været en meget funktionsopdelt by, hvor der enten er boliger eller erhverv. Planlovsrevisionen i 2007 gav mulighed for at udlægge områder i kommuneplanen til blandede byfunktioner, hvilket f.eks. er områder for blandet bolig og erhverv. Det fremgår blandt andet af lovforslaget, at formålet med planlovsrevisionen var at give mulighed for at planlægge for områder med en blanding af boliger, service og forskellige former for erhverv for at skabe mangesidede anvendelser, i modsætning til en funktionsopdelt by, hvor boligområder, arbejdspladser og centrumfunktioner er placeret i adskilte områder.

Smedeland 6 er et af flere konkrete projekter i Hersted Industriparks omdannelse, hvor bygherre ønsker at omdanne en eksisterende erhvervsjendom til en ny bolig- og erhvervsbebyggelse. Området ligger i en afstand af 400 meter fra det kommende bydelscenter og letbanestation Glostrup Nord, der forventes at åbne i 2025.

Med denne lokalplan lægges der op til en byomdannelse, hvor stationsnærhed i forhold til den planlagte anvendelse samt overgang fra erhvervs- til et blandet bolig- og erhvervsområde samlet set vil betyde en mindre miljøbelastning end tilfældet er i dag.

Lokalplanområdet

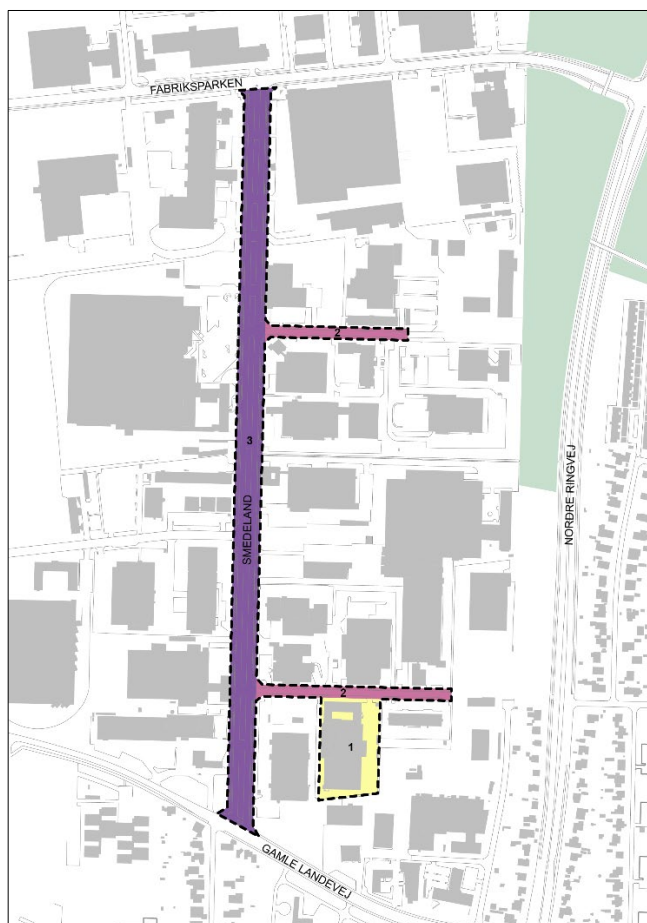
Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Området er beliggende i den østlige del af Hersted Industripark, og er inddelt i 3 delområder, se figur 2.

Delområde 1 afgrænses mod vest, syd og øst af industri-virksomheder og mod nord grænser området op til den private fælles vej Smedeland.

Delområde 2 udgøres af de to private fællesveje.

Delområde 3 omfatter den offentlige vej Smedeland.



Figur 2: Lokalplanområdets afgrænsning med delområder.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 47.088 m², hvoraf delområde 1 udgør ca. 10.040 m² og delområderne 2 og 3 tilsammen udgør ca. 37.048 m². Området udgøres af matrikel nr. 6i, 8au, 8av, 8ax, 8cb og 8h samt vejmatrikel 7000y, Herstedøster By,

Herstedøster. Området er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.



Figur 3: Viser visioner for Masterplan Hersted Industripark.



Figur 4: Lokalplanområdets placering i området (vist med gul stjerne).

Områdets nuværende anvendelse

Planområdet anvendes til erhvervs- og industriformål. På ejendommen Smedeland 6 (delområde 1) er der opført en industribygning på ca. 5.000 m². Bygningen er opført i én etage i varierende højde fra ca. 3-6 m og kan ses på de viste fotos på denne side. Bygningen fylder en stor del af grunden og ligger ud til stikvejen Smedeland mod nord, og der er mulighed for passage omkring bygningen med to overkørsler fra Smedeland.

Lokalplanområdets omgivelser

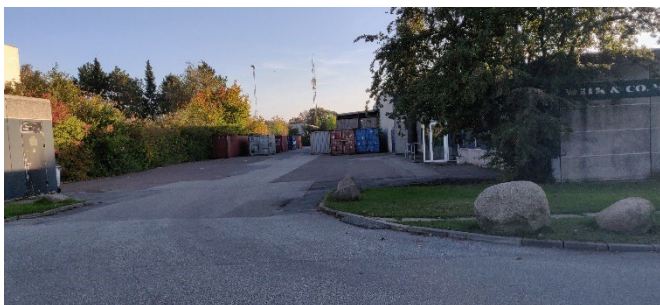
Planområdet er beliggende i et eksisterende erhvervsområde med forskellige former for erhvervs- og industrivirksomheder. Den eksisterende bebyggelse på de tilgrænsende erhvervsjendomme er i dag præget af store flade volumener i 1-3 etager i en blanding af enkle betonfacader og gule murstensfacader.



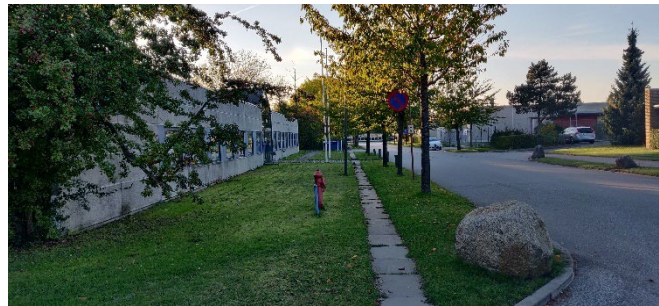
Figur 5: Foto der viser den eksisterende bygning set fra Smedeland.



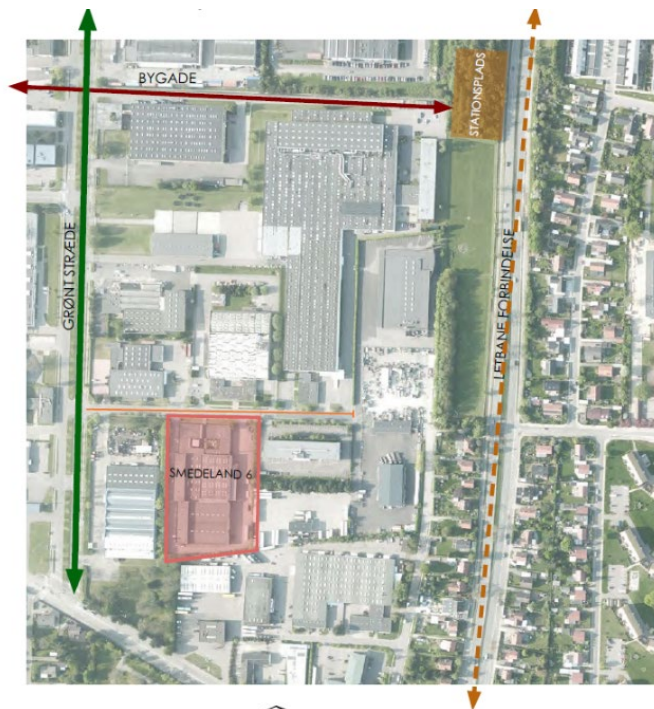
Figur 6: Foto taget inde fra grunden i det nordøstlige hjørne, hvor der kigges ud mod Smedeland.



Figur 7: Foto, hvor der ses ind på arealet mellem den eksisterende bygning og skel.



Figur 8: Foto taget hvor man ser langs med Smedeland.



Figur 9: Delområde 1 (rød markering) og omgivelser.

Lokalplanområdet ligger 400 meter fra den kommende letbanestation Glostrup Nord, og er således beliggende i det stationsnære kerneområde i henhold til Fingerplanen (0-600 m til stationen).

Trafikale forhold

Indkørsel til delområde 1 sker i dag fra to overkørsler fra den private fælles vej Smedeland.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at området i fremtiden kan udvikles som bolig- og erhvervsområde med blandede byfunktioner.

Formålet med lokalplanen er at skabe det planmæssige grundlag for, at der kan opføres op til 200 boliger i form af etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter og med mulighed for enkelte erhvervsvirksomheder i stueetagen i form af kontor-, og liberale erhverv ud mod Smedeland.

Det er desuden lokalplanens formål at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering, samt at fastlægge områdets vej- og stiforbindelser.

Derudover skal lokalplanen sikre, at der anlægges gode opholds- og legearealer til beboerne.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse - delområde 1

Lokalplanområdet skal anvendes til blandede byfunktioner i form af bolig- og erhverv. Det skal anvendes til etagebebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, adgang- og stiforbindelser, parkering samt opholds- og friarealer og anlæg til håndtering af overfladevand. Lokalplanen giver ud over boligformål også mulighed for erhverv i form af kontor-, og liberalt erhverv i stueetagen som fx. klinik, kontor eller restauration ud mod privatvejen Smedeland.

Varierede boligstørrelser er med til at skabe en diversitet i bebyggelsen og gør det attraktivt for enlige par og familier samt folk i forskellige aldersgrupper.

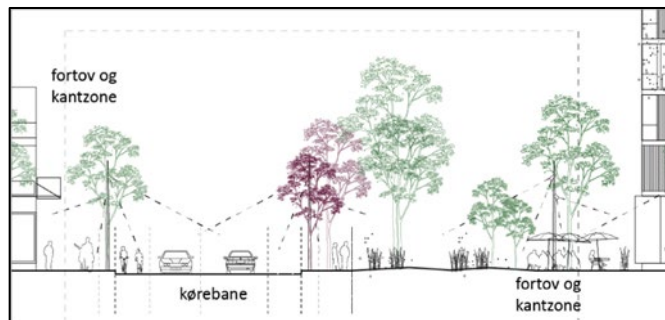
Fælles aktiviteter for borgere i Albertslund Kommune er en vigtig del af at være en del af fællesskabet, og dette skal også understøttes for den enkelte bebyggelse, og derfor skal der sikres plads til fælles aktiviteter.

Området anvendelse - delområde 2 og 3

Delområde 2 skal omlægges til en gade, hvor der med afsæt i det eksisterende vejanlæg anlægges fortove og cykelstier, der plantes vejtræer og etableres nyt inventar som belysning, bænke mm.

Delområde 3 skal ændres fra et bredt vejudlæg til en boulevard med plads til fællesanlæg for grundejerforeningen. Den brede vejbane på Smedeland (litra 7000y) gøres smallere og omlægges til gade, og det resterende areal indenfor vejmatricken ændres til fællesanlæg for grundejerforeningen. Proces for delvis nedlæggelse af vejarealet vil blive gennemført efter lov om offentlige veje.

Lokalplanens bestemmelser for delområde 2 og 3 er ikke byggeretsgivende.



Figur 10: Smedeland, tværprofil fra Masterplan for Hersted Industripark.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

Der planlægges for opførelse af højst 200 boliger. Områdets samlede bebyggelse må ikke have en bebyggelsesprocent over 150 % svarende til et bruttoetageareal på 15.000 m². Der kan dog opføres mindre overdækninger og skure udover det samlede bruttoetageareal jf. beregningsreglerne i Bygningsreglementet. I tråd med masterplanen for Hersted Industripark etableres bebyggelsen som en sammensat karrébebyggelse.

Mod Smedeland opføres bebyggelsen i 6 etager og trapper ned mod syd, hvor bebyggelsen er 4 etager. Herudover kan der etableres fælles tagterrasser på 4. og 5. sal. Ifølge Bygningsreglementet defineres tagterrace som en etage. I midten er et samlende fælles gårdrum, hvor der kan etableres et fælleshus i form af et orangeri. Under bebyggelsen etableres parkeringskælder.

Karrébebyggelsen er opdelt i mindre bygningsvolumener, som sikrer kig på tværs af karréen og giver mulighed for ind- og udgang til gårdrummet for bebyggelsens beboere. De forskellige bygningshøjder samt opbygning af karréen i mindre volumener, skaber en varieret arkitektur og nedbryder facaderne visuelt.

Bebyggelsen er trukket tilbage på grunden for at skabe gode kantzoner og overgange til den omkringliggende by og det offentlige rum. Bebyggelsens hjørner er mod nord skåret skråt af for at skabe pladsdannelse ved karréens hjørner.

Bebyggelsens lejligheder varierer i størrelsen fra ca. 45 m² - ca. 120 m². For at begrænse antallet af helt små boliger, fastsættes, at maksimalt 10 % af boligerne må have en størrelse på 45 - 54 m², og gennemsnitsstørrelsen på boligerne skal være min. 80 m².

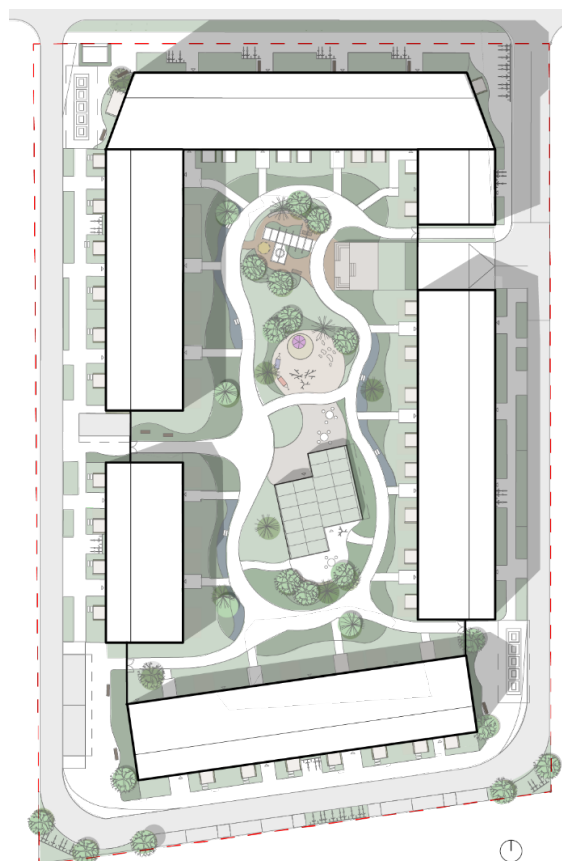
Arkitekturen skal fremstå med referencer til det gamle industrikvarter, hvori bebyggelsen udføres i tegl.

For at skabe private udendørs opholdsarealer etableres der mindre haver/terrasser til boliger på terræn langs bebyggelsens facader i gårdrummet samt altaner til de øvrige lejligheder. For at opnå et attraktivt og privat gårdmiljø lukkes 'skårene' i bebyggelsen med porte i gitterkonstruktion, som kan begrønnes med klatreplanter, hvor der ikke er indgange. Således skabes der et sikkert gårdmiljø, hvor børn kan færdes frit. Langs bebyggelsen mod gadesiden og gårdsiden udlægges kantzoner, så der også her skabes en god overgang mellem bygningen og det offentlige rum.

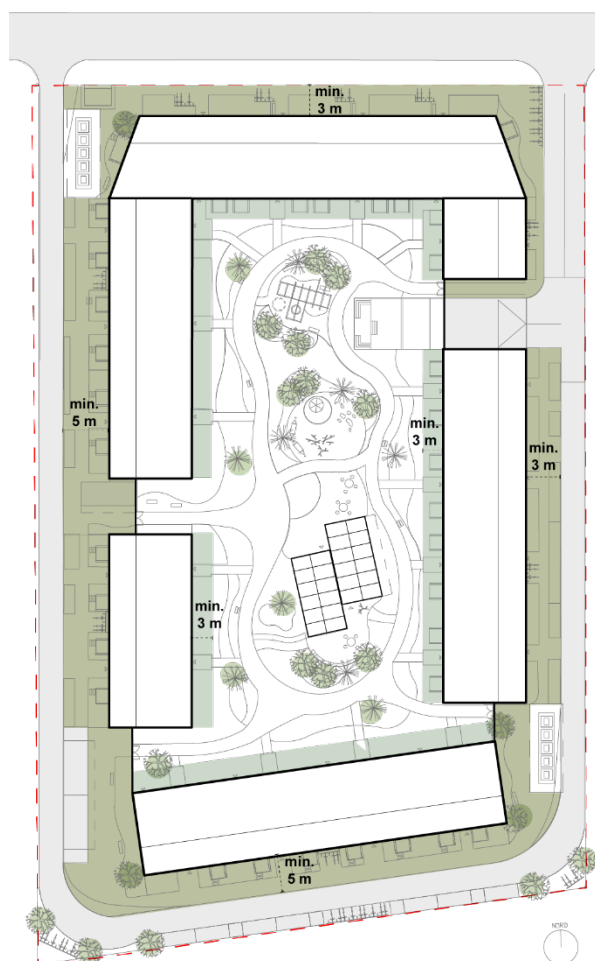
Alle opgange skal udføres som gennemgående opgange, således at der er mulighed for adgang til boligerne både inde fra gården og fra ydersiderne.



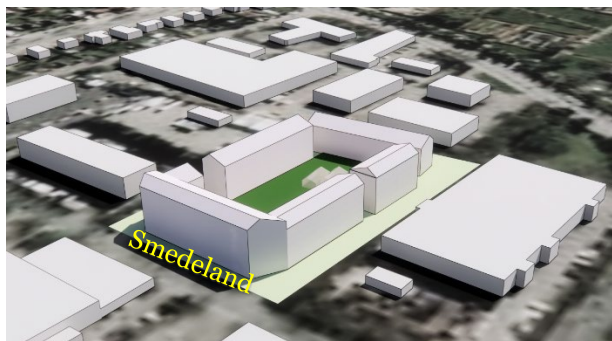
Figur 11. Eks. på porte i gitterkonstruktion, som kan begrønnes.



Figur 12: Illustrationsplan af den nye bebyggelse med tilhørende opholdsarealer og adgangsvej.



Figur 13: Diagram der viser kantzoner ved gaden og i gårdrummet.



Figur 14: Bebyggelsens volumen indskrevet i eksisterende kontekst, set fra nordvest i fugleperspektiv (øverste foto) og fra sydvest (nederste foto). Den lysegrønne markering viser vejen rundt om bebyggelsen.

Bolig- og erhvervsbebyggelsen

Lokalplanen udlægger 5 byggefelter A, B, C, D og E, indenfor hvilke bebyggelsen skal opføres. Se kortbilag 2. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af skure, overdækninger og lignende. Altaner må ligeledes rage ud over byggefeltet.

For byggefelt A må bebyggelse opføres i op til 6 etager med en maksimal højde på 24 m. For byggefelt B og C må bebyggelse opføres i op til 5 etager med en maksimal højde på 21,5 m. For byggefelt D må bebyggelse opføres i op til 4 etager med en maksimal højde på 18,5 m. Inden for byggefelt B, C og D kan derudover etableres tagterrasser, som tæller med som en etage. For byggefelt E må bebyggelse opføres i op til 1 etage med en maksimal højde på 6 m. Højder på bebyggelsen er inklusiv tage. Der skal etableres parkeringskælder under bebyggelsen og gårdrummet.

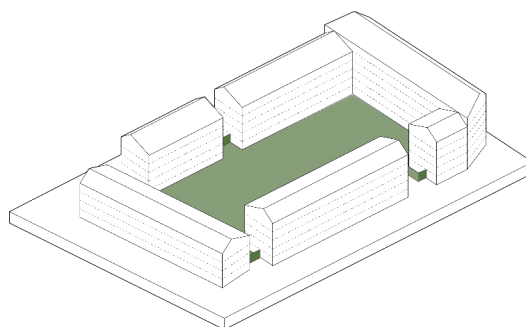
Bebyggelsens nedtrapping i skala mod syd samt taghældningen sikrer, at sollyset trækkes længere ind i gårdrummet og dermed skaber gode dagslysforhold for boligerne.

Boligerne er disponeret omkring en trappekerne med 2 boliger på hver etage. I hjørneopgangene kan der forekomme 3 boliger pr. trappeopgang. Alle boliger har

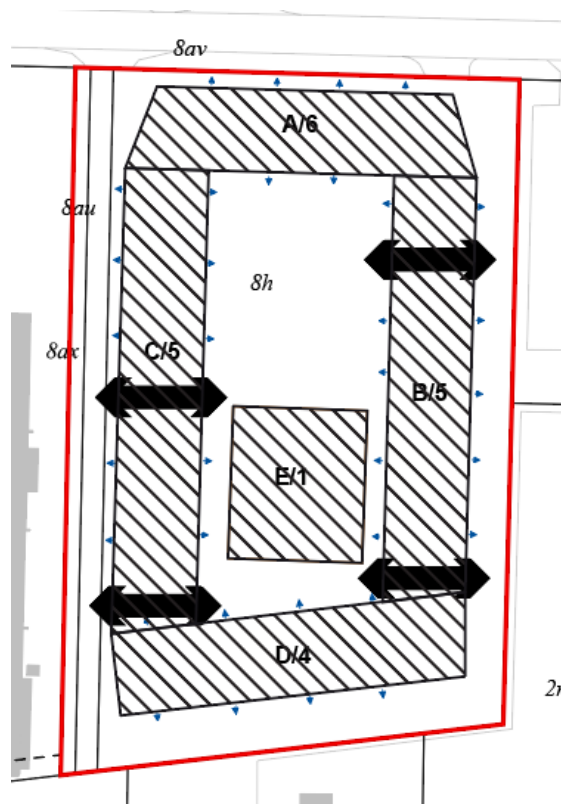
som udgangspunkt dagslys fra to verdenshjørner og dermed rigtig gode dagslysforhold. Alle boliger har egen altan eller privat ophold på terræn, dog med undtagelse af boliger placeret ved hjørnerne mod nord, hvor det kan være svært at muliggøre dette privat udeareal ikke er muligt pga. vejstøj fra Smedeland

Lejlighederne har depotrum i boligen, enkelte har depotrum i kælder.

På Figur 16 ses etageantallet for bebyggelsen og på kortbilag 2 ses byggefelterne.



Figur 15: Figur og udtryk. Maks. 4 etager mod syd og maks. 6 etager mod nord.



Figur 16: Illustration der viser byggefelter og maks. etageantal for karrébebyggelsen. De sorte pile viser principiel placering af 'skår' i bygningen, hvor der er passage ind i gårdrummet.

Tag, krop og base

Bygningens facade inddeles i tag, krop og base via detaljering i materiale og murværk. En differentiering i brugen af teglen i facadens base og krop imødekommer intentionen om en underinddeling og nedskalering af bebyggelsens overordnede skala.



Figur 17: Facadeopstalt, der viser opdelingen i top, krop og base. Denne illustration viser bebyggelsen med tegltag.



Figur 18: Facadeopstalt, der viser opdelingen i top, krop og base. Denne illustration viser bebyggelsen med tag af metal.

Facader og tage

Bebyggelsen i tegl og med en fast facaderytme indpasser sig i det eksisterende industri kvarter og danner bro mellem transformeringen fra industri til boligområde.

Tage skal udføres med hældning på 15-45° grader, hvor tagryggen forskydes, og udføres i rød skærmtegl, vingetegl, stål eller zink med mat overflade. Metaltage må ikke fremstå bemalede men må være anodiseret (elektrokemisk overfladebehandling) eller lign. Med den forskudte tagryg tilgodeses sollyset i gårdrummet.

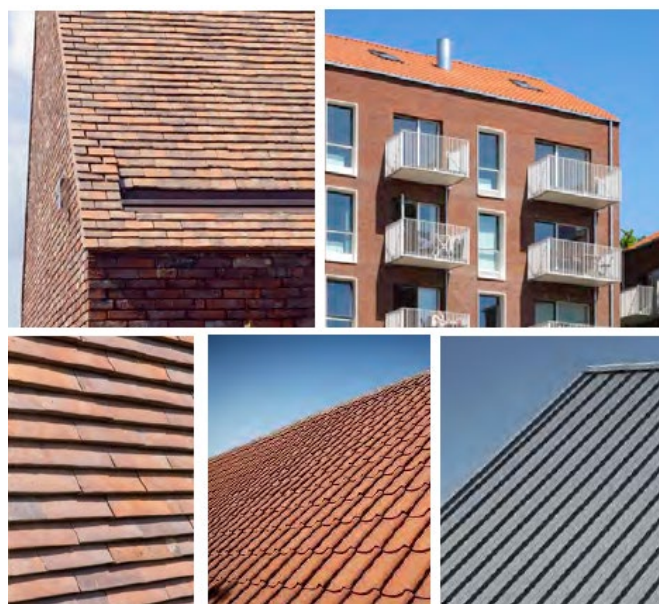


Figur 19: Facadeopstalt, der viser princippet med den forskudte tagryg.

Elevatoroverhøjde og mulige tekniske installationer placeres, så de indpasses i tagudformningen. Det tilstræbes desuden, at mest muligt af de tekniske anlæg placeres i kældere.

Bebyggelsen opføres i røde blødstrøgne teglsten, som har spil og stoflighed. Skift i teglmønster, fordybninger/tilbageføringer og differentiering i forbandt mellem base og krop er med til at skabe variation i den samlede bebyggelses facadeudtryk og markere særlige steder på bygningen eksempelvis omkring indgange og vinduer. Facaderne mod hjørnepladserne skal udformes med vinduer og altaner, så facaderne fremstår med detaljering, og ikke blot fremstår som blank mur. Fuger må ikke indfarves.

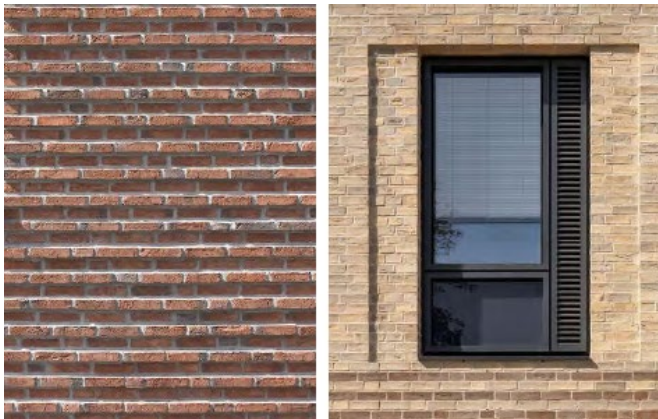
Se kortbilag 9 for illustrationer af facaderne.



Figur 20: Eksempler på materiale på tag - tegl, vingetegl, stål eller zink med en mat overflade.



Figur 21: Eksempler på tegl i forskellige røde farver.



Figur 22: Eksempel på bygningsdetaljer. Til venstre ses en murværksdetalje og til højre ses dybtliggende vindue med reces og med indramning af vindue.

Vinduer og altaner

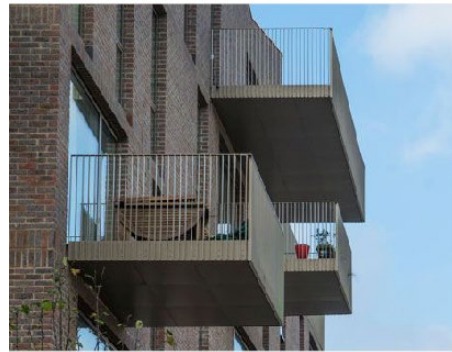
Altaner, inddækninger, vinduesrammer mv. skal fremstå i mørk nuance eller tone i tone dvs., at de skal have samme røde farvenuance som teglstenen på facaden. Altanerne har baluster-værn, der med sit lette udtryk komplementerer bygningskroppens visuelt tunge udtryk.

Altanerne placerer sig på henholdsvis vest- og sydfacaderne, i gårdrummet og mod gade, og orienterer sig derfor efter middags- og eftermiddagssolen. Dette skaber et varieret udtryk rundt om bebyggelsen. Altanen er et dekorativt og livgivende element langs facaden.

Vinduerne bliver placeret over hinanden og skaber en klar rytme på facaden, som skaber ro og balance. På bygningens hjørner kan der være en variation i vinduesplacering.

Der arbejdes med en lav brystning på min. 40 cm. i de enkeltstående vinduespartier i stueetagen. Denne brystning skal være med til at skabe privathed i boligen og hindre indbliksgener. Vinduerne vil blive markeret på forskellig vis, eksempelvis ved recesser (tilbagetrækning af murstenen) i den del af murværket, som omkranser partierne eller ved vinduets placering i

murhullet. Dette er med til at skabe en variation på facaden, som giver den et spil og en rytme.



Figur 23: Eksempel på altaners udtryk med baluster-værn.

Indgangspartier

Indgangene skal træde tydeligt frem og markere ankomsten til boligen. Det sker ved en detaljering af murværket som indrammer indgangen. For at understrege indgangspartiet yderligere i den samlede facade, bearbejdes indgangspartiet yderligere i den samlede facade, bearbejdes indgangspartiet med et sideparti i glas eller plade, hvor dørtelefon og husnummer kan placeres.



Figur 24: Eksempel på bearbejdning af indgangsparti, som lokalplanen muliggør.

Fælleshus/orangeri

I gårdrummet skal der opføres et fælleshus i form af et orangeri/drivhus. Bygningen kan etableres i 1 etage og skal opføres i glas og må udføres med hævet muret sokkel. Orangeri og elevatorårn til at tilgå kælderetagen kan bygges sammen til en bygning.

Sekundære bygninger

Sekundære bygninger, som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer, elevatorårne og lignende mindre bygninger må ud over tegl, fremstå med sider i metal eller træ i materialets naturlige farve eller mørke farver fx. grå, sort eller brun. Tage skal udføres som grønne tage, for eksempel sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter. Tagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs. Tagene må ud over de nævnte hældninger for den primære bebyggelse også fremstå med flade tage.

Veje, stier og parkering

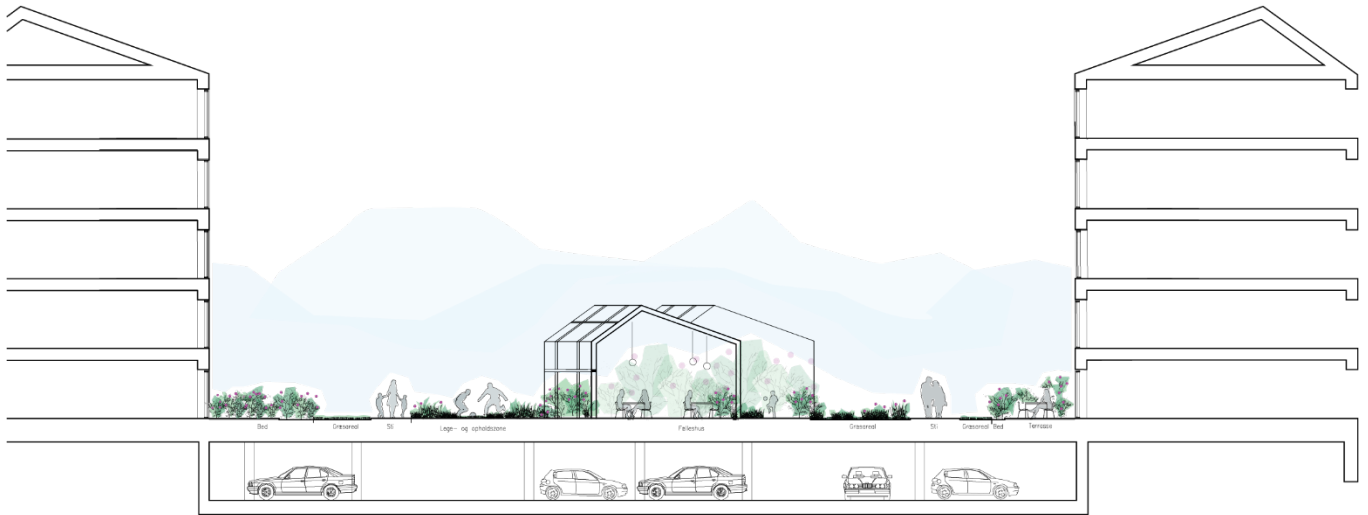
Veje og stier

Vejadgang til parkeringskælder foregår nordøst for bebyggelsen via en dobbeltrettet vej på 6 m. Der er desuden vejadgang nordvest for bebyggelsen for brandkøretøjer, renovationsbiler og flyttebiler på en intern vej. Her er der også adgang for personbiler til parkering på terræn. Denne interne vejstrækning er ensrettet. Se Figur 26.

I gaderummet mod syd etableres længdeparkering i den side af vejen, der vender længst væk fra bygningen.

Fodgængere færdes på fortove langs bebyggelsens kantzoner.

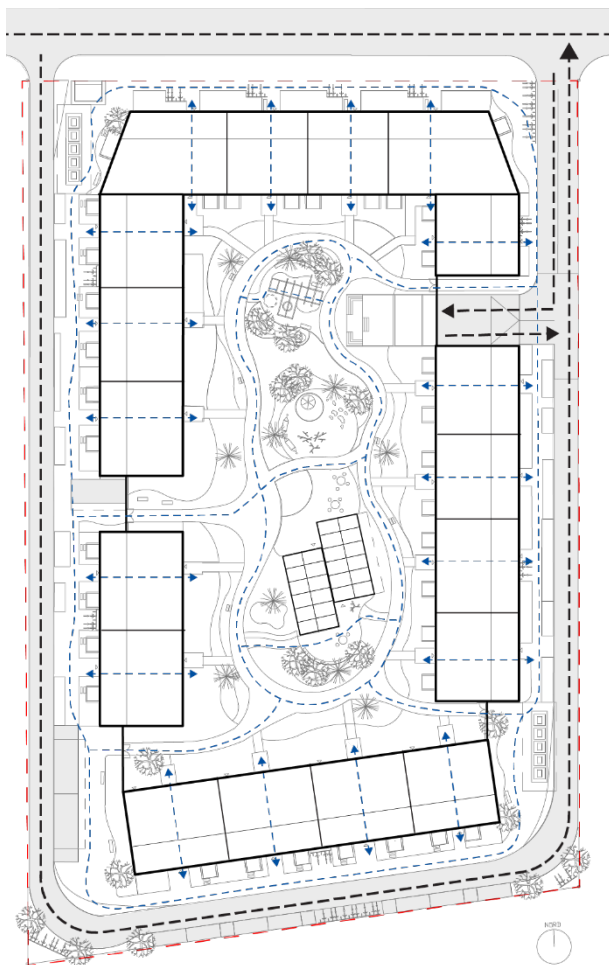
Adgang til bebyggelsens gårdrum sker via opgangene, som er gennemgående fra gade til gård – og via portene i bebyggelsens vestlige og østlige sider. De mange forbindelser gennem gårdrummet er med til at skabe et trygt gårdrum og sikrer, at beboerne møder hinanden. Porte vil blive udført, så det er muligt at kigge ind i gårdrummet fra gaden – igen for at skabe tryghed og skabe visuel forbindelse mellem gaderum og bebyggelsens friarealer.



Figur 25: Snit der viser hvordan gårdrummet kan indrettes med parkeringskælder under bebyggelsen.

Brandredning

Boligerne disponeres således, at redningsåbningerne vender ud mod adgangsvejen rundt om bebyggelsen – som også fungerer som brandvej.



Figur 26: Forbindelser og adgang til delområde 1.



Figur 27: Eksempel på hvordan belægningen i kantzonen kan se ud, så den både opleves grøn og kan fungere som brandvej.

Bilparkering

Ifølge Kommuneplan 2022-2034 er parkeringsnormen for biler minimum 1,5 pr. bolig ved etagebebyggelse. I

det stationsnære kerneområde kan parkeringsnormen for biler reduceres med 50 %.

Idet lokalplanområdet ligger 600 meter fra den kommende letbanestation, og således inden for det stationsnære kerneområde, kan parkeringsnormen således reduceres til minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig.

Parkering etableres hovedsageligt i parkeringskælder. Der etableres desuden 7 p-pladser på terræn, som placeres på vejstrækningen mod syd som længdeparkering.

Handicapparkering er placeret i p-kælder (3 stk.). Handicapparkering for bus etableres på terræn (3 stk.). I parkeringskælderen bliver der, ud over p-pladser, etableret depoter, teknik samt cykelparkering. Der forberedes til el-ladestander i kælderen og på terræn.

Delebiler

Albertslund Kommunes ambitiøse mål om at gå forrest i den grønne omstilling bliver understøttet af mulighed for en delebilsordning, der fremmer bæredygtig mobilitet, ligesom der skal etableres ladestander til elbiler.

I Kommuneplan 2022 – 2034 kan parkeringsnormen i det stationsnære kerneområde reduceres yderligere, hvis der etableres en delebilsordning. Dette gælder for bebyggelser med minimum 75 boliger, der har fælles parkeringspladser, hvor der maksimalt kan etableres 1 delebilsparkeplads pr. 25 boliger.

Ved etablering af delebilsordning kan parkeringsnormen reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagt delebilsparkeplads.

Cykelparkering

Ifølge Kommuneplan 2022 - 2034 er parkeringsnormen for cykler i det stationsnære kerneområde fastsat til, at der skal udlægges 3 cykelparkingspladser pr. bolig, hvoraf de 2 cykelparkingspladser skal anlægges ved bebyggelsens opførelse. De resterende udlagte cykelparkingspladser skal anlægges efter behov.

Herudover skal der anlægges 2 cykelparkingspladser pr. 100 m² kontor/liberalt erhverv.

Når antallet af parkeringspladser reduceres på grund af etablering af en delebilsordning, er der samtidig et øget krav om at etablere flere cykelparkingspladser. Derfor skal der udover den almindelige cykelparkingsnorm

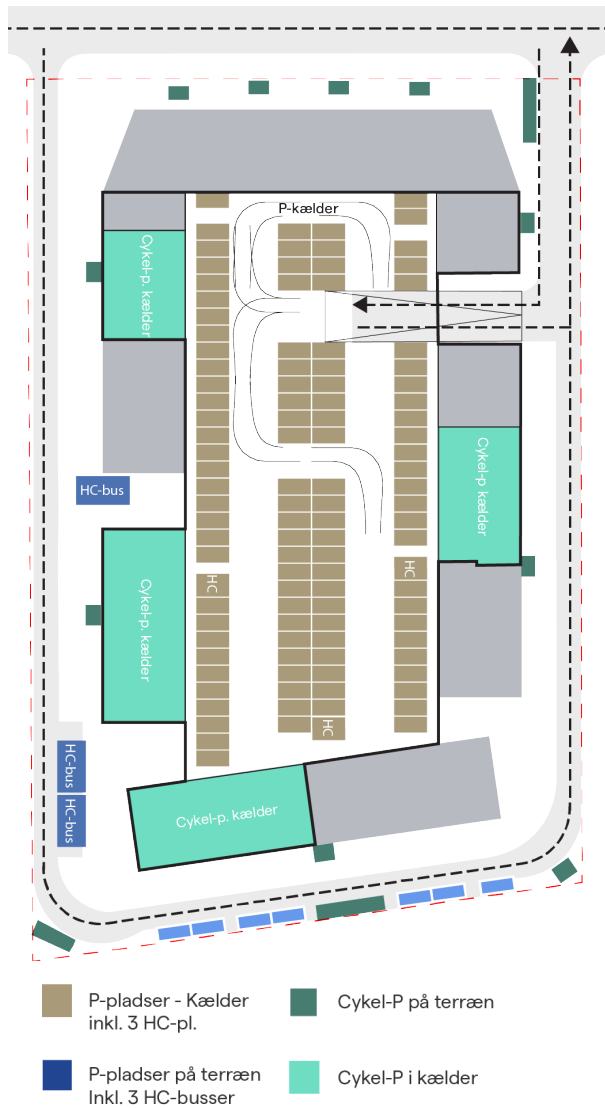
etableres yderligere 3 cykelparkingspladser til ladcykler pr. delebilsparkeplads.

Cykelparkeringen placeres under hensyn til naturlige bevægelseslinjer og nærhed til indgange. I den udstrækning indretningen af kantzonerne tillader det, placeres der cykelparkering langs de ydre facader.

I henhold til Albertslund Kommuneplan 2022-2034 kan antal parkeringspladser reduceres med 4 parkeringspladser for hver parkeringsplads til delebil, der etableres. Den reducerede parkeringsnorm ved delebilsordning kan maksimalt anvendes på 1 delebilsparkeplads for hver 25. bolig.



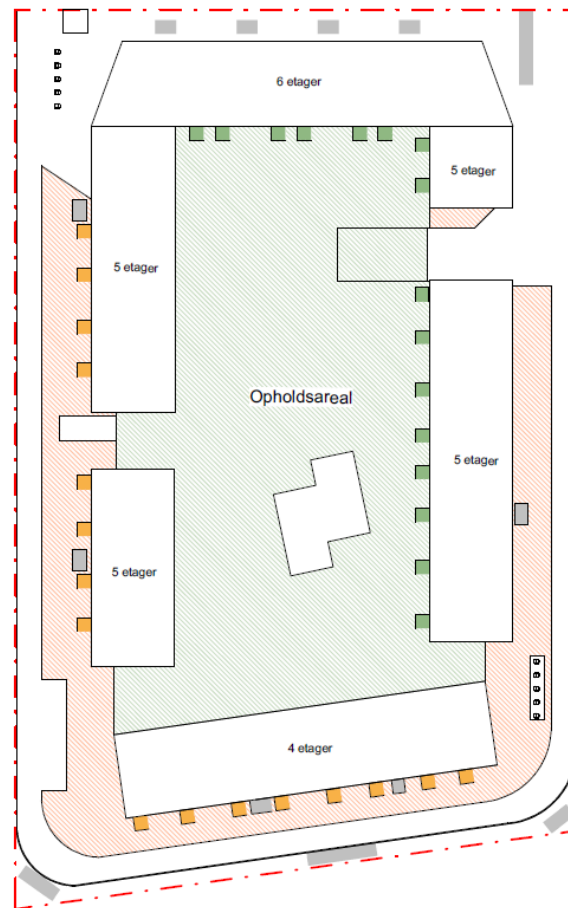
Figur 28: Eksempel på overdækket cykelparkering i listebeklædt skur med dobbeltfunktion som ophold eller leg.



Figur 29: Illustration, der viser princip for parkering.

En fjerdedel af cykelparkeringspladserne etableres på terræn. Resten placeres i kælderen. Adgang for cyklister og gående til parkeringskælder sker via elevator, som placeres i gårdrummet i sammenhæng med orangeriet. Rampen til parkeringskælder er forbeholdt biler.

Cykelparkeringen placeres under hensyn til naturlige bevægelseslinjer og nærhed til indgange. I den udstrækning indretningen af kantzonerne tillader det, placeres der cykelparkering langs de ydre facader.

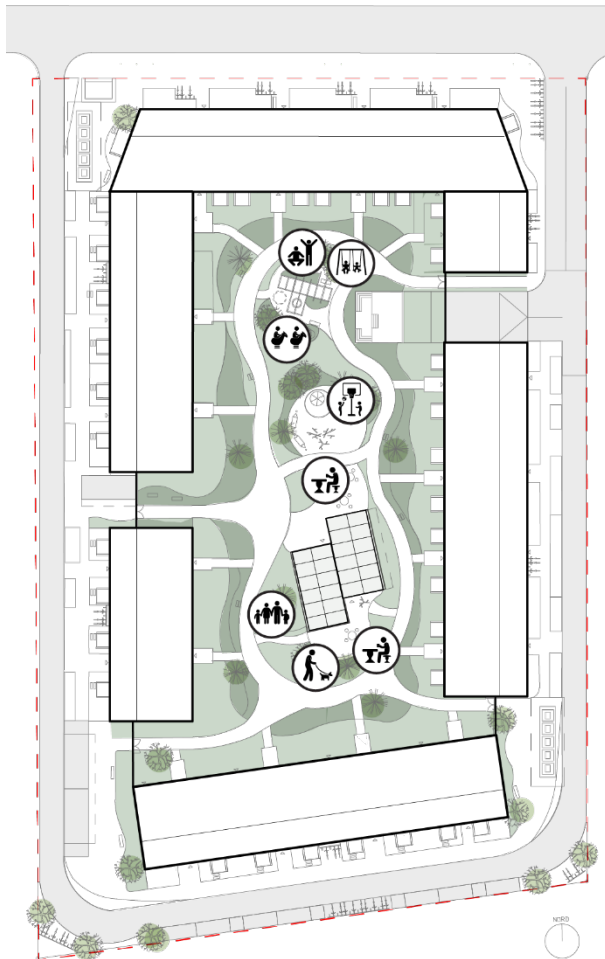


Figur 30: Der viser opholdsarealer i form af lysegrønt og lys orange areal. Mørkegrøn areal udgør private terrasser i gården og orange udgør private terrasser mod gaden og cykelparkering udgør de grå arealer.

Grønne områder, landskab og beplantning

Gårdrum – Fælles og private opholdsrum

I henhold til Albertslund Kommuneplan 2022-2034 skal der i stationsnære kerneområder (0-600 m fra stationen) etableres fælles opholdsarealer svarende til 30 procent af boligetagearealet. For nærværende bebyggelse med et bruttoetageareal på 15.000 m² svarer det til, at der skal etableres 4.500 m² opholdsarealer inden for lokalplanområdet. Ved overskridelse af støjgrænser fra virksomheder og trafik etableres der støjskærme, der sikrer at opholdsarealer, som udgør gårdrum og dele af kantzonerne mod syd vest og øst ikke er støjplaget. Bebyggelsens opholdsarealer dækker over grønne fælles kantzoner mod gaden, overdækning af nedkørselsrampe til parkeringskælder og et stort fælles gårdrum. Altaner, støjbelastede arealer, private terrasser og arealer til cykelparkering er ikke medregnet i opholdsarealerne.



Figur 31: Plan der viser hvordan gårdrummet skal indrettes.

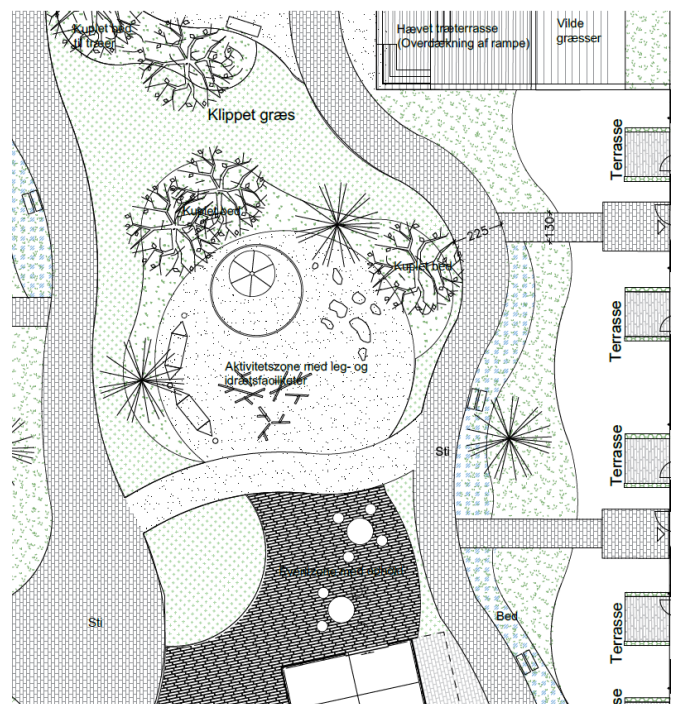


Figur 32: Eksempel på hvordan gårdrummets opholds- og aktivitetszoner kan spille sammen med de grønne arealer.

Gårdrummet bearbejdes landskabeligt med en gennemgående sti i fast belægning i midten, som skaber et flow i gårdrummet og medvirker til en opdeling af halvoffentlige - og offentlige zoner. Den offentlige del i midten af gårdrummet indrettes med mindre områder med forskellig belægning til ophold, leg, idræt og fællesskab.

Det fælles gårdrum indrettes med lege- og aktivitetsfaciliteter. I den nordlige del af gårdrummet etableres et område med indretning og redskaber til leg og bevægelse for mindre børn. Midt i gårdrummet skal der

etableres en plads til boldspil og ophold, og længere mod syd skal der placeres fælleshus i form af et orangeri. Orangeriet rummer fællesrum og opholdsfaciliteter, så der kan afholdes forskellige sociale arrangementer her – til glæde for beboere.



Figur 33: Planudsnit, der viser aktivitets- og legeområde med ophold.



Figur 34: Eksempel på lege- og opholdslokker.



Figur 35: Eksempel på fælleshuset i form af orangeri.

Kantzoner – Mod gården

På terræn i stueetagen i gårdrummet indrettes små terrasser til boliger langs facaderne mod øst og nord med en dybde på min. 3 m inklusiv bede, så der opnås sol fra syd og vest. Det fastlægges, at terrasser skal have en

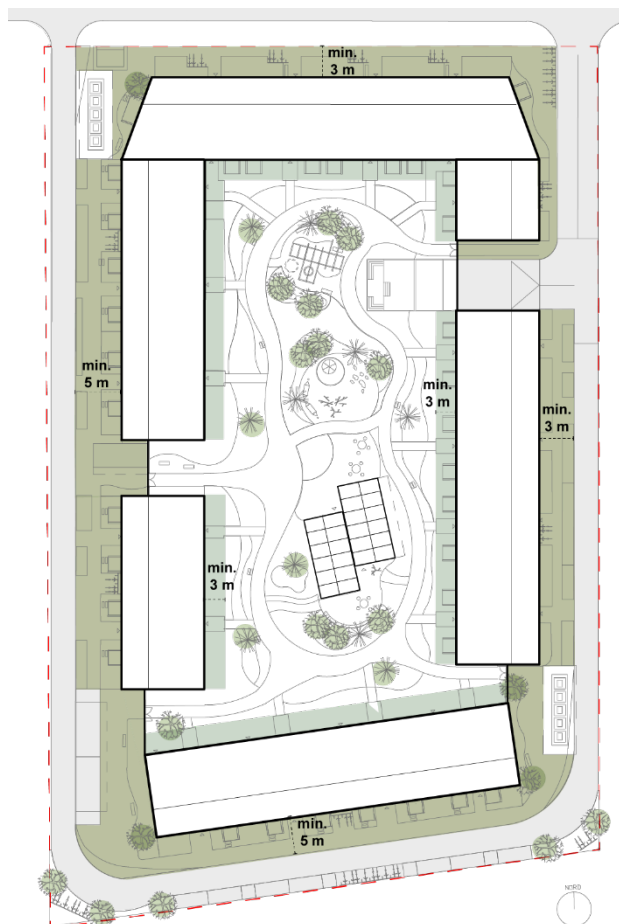
størrelse på min. 4 m². De små haver mod gården afskærmes med beplantning omkring terrasserne, og terrasser, der ligger op ad hinanden. Ud til adgangsarealer, afskærmes med levende hegn, en fast afskærmning som f.eks begrønnede hegn eller espalier i op til 1,6 m i højden. Hegn skal fremstå med ens udtryk for hele bebyggelsen og være af stål eller træ i deres naturlige materialefarve eller malet i mørke dæmpede farver i enten sort, brun eller grå. De steder der ikke anlægges terrasser arbejdes der med, at beplantningen i kantzonen medvirker til at skabe varierede rumligheder og sikrer mulighed for privatliv i stueetagen.



Figur 36: Illustration, der viser beplantning, der kan være med til at skabe private zoner foran boligerne.

Opholdsarealerne er let tilgængelige med direkte adgang fra den enkelte bolig eller opgang. Der lægges vægt på, at belysning, udformning, sol, læ og begrønning sikrer trygge uderum, som er behagelige at opholde sig i på tværs af generationer. Både ophold, leg og rekreative aktiviteter tilgodeses her i fredelige og støjsvage omgivelser.

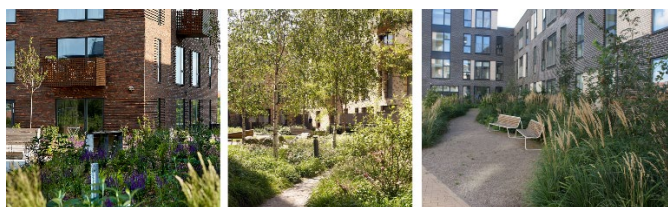
Langs gangarealer vil belysningen være i form af pulvertbelysning eller parkarmaturer og langs veje i form af parkarmaturer eller vejbelysning med en højere lyspunkthøjde.



Figur 37: Illustration, der viser kantzoner i gården og mod gaden.



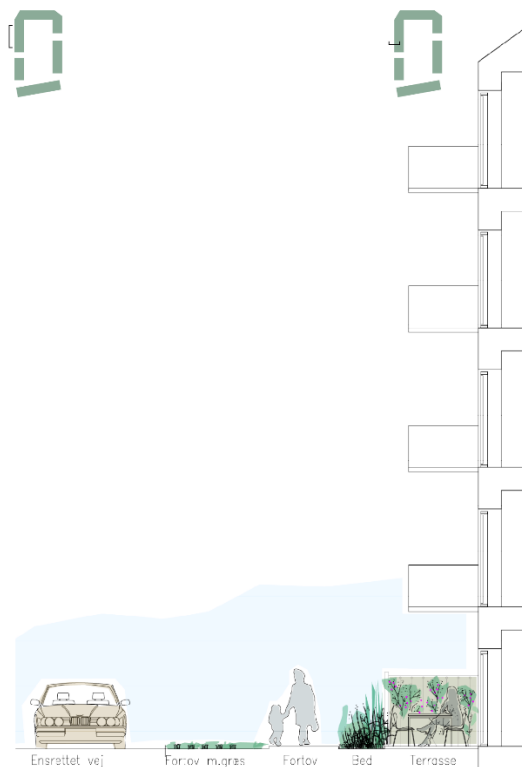
Figur 38: Snit der viser kantzonen i gårdrummet med overgangen mellem de små bolighaver og det offentlige gårdrum med sti rundt i gårdrummet.



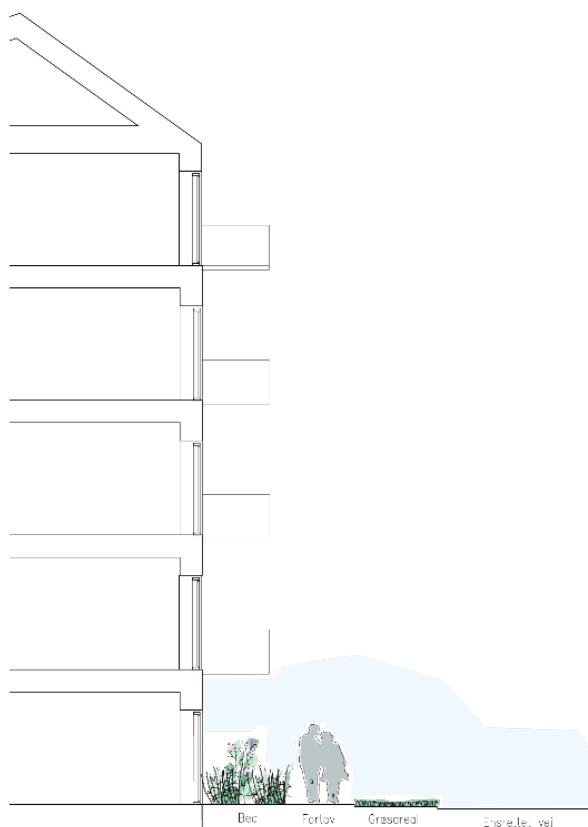
Figur 39: Eksempel på kantzonen i gården.

Kantzoner – Mod gaden

Kantzonerne mod gaden er overordnet indrettet med en privat terrasse nærmest den enkelte bolig mod vest og syd, som afgrænses af et bed. Dernæst en gangzone med grønne bede, der indrettes, så de kan fungere til brandredning. De steder der ikke anlægges terrasser mod gaden arbejdes der med beplantningen i kantzonen, som medvirker til at skabe varierede rumligheder og sikrer mulighed for privatliv i stueetagen. Kantzonen varierer i bredden. Ved den dobbelttredede kørebane mod øst skal den være min. 2 m og langs den resterende østlige facade min. 3 m. Mod syd og vest skal kantzoner være min. 5 m og mod nord min. 3 m. Mod vejen placeres øvrigt inventar som belysning og affaldsøer. Som afskærmning mellem terrasserne, der etableres mod syd og vest, kan der etableres levende hegn eller faste hegn i op til 1,6 meters højde mellem terrasser, der grænser op til hinanden, samt mod trappeopgange for at sikre privatliv. Hegn skal fremstå med ens udtryk for hele bebyggelsen. Faste hegn skal være af stål eller træ i deres naturlige materialefarve eller malet mørke dæmpede farver som fx. sort, brun eller grå. Hæk skal være af hjemmehørende arter.



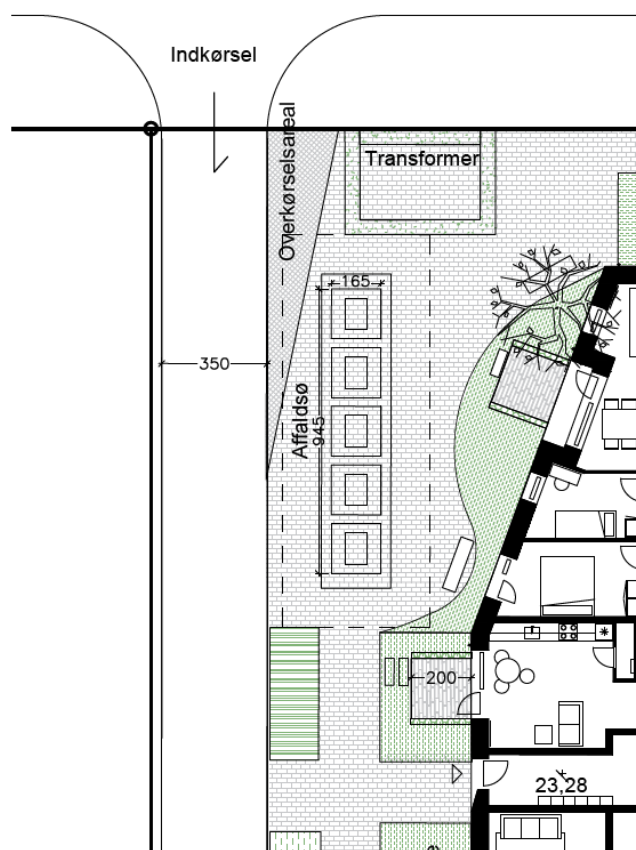
Figur 40: Snit der viser kantzonen mod gaden. Her er vist mod vest med terrasse til boligen.



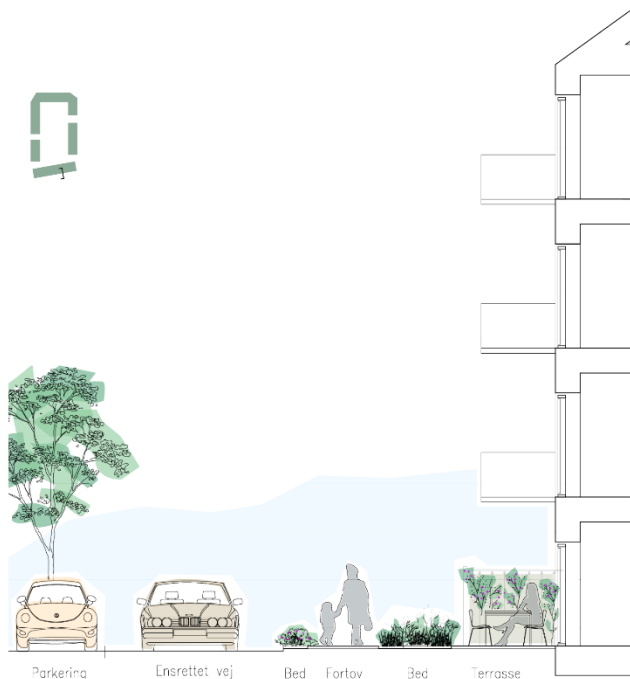
Figur 41: Snit der viser kantzonen mod gaden mod øst, hvor der er beplantning i kantzonen.



Figur 42: Eksempel på frodig beplantning i kantzoner mod offentligt rum.



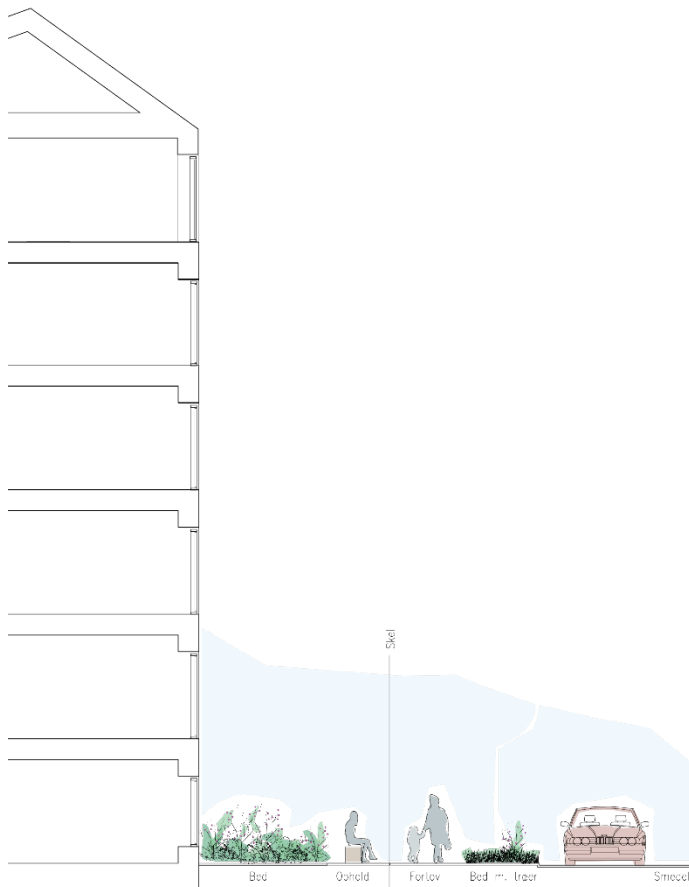
Figur 44: Udsnit der viser hvordan pladsdannelsen mod nordvest kan indrettes.



Figur 43: Snit der viser kantzonen mod gaden. Dette eksempel er mod syd, hvor der vil være parkering på terræn langs vejen.

Kantzonerne mod gaden varierer i bredden, da der mod vest og syd etableres terrasser pga. den fordelagtige solorientering. I gaderummet mod nord og øst indrettes kantzonen med beplantning og bænke, så der også her skabes en kantzone, som sikrer en bearbejdning mellem lejligheder og det offentlige gaderum.

Boligernes terrasser mod gaden mod syd og vest har en dybde på ca. 2 m og derudover afskærmende beplantning ud mod gaden. I kantzonen mod nordøst er der ikke plads til en kantzone med terrasser, da den dobbeltrettede vej til parkeringskælderen er bredere end den øvrige interne vej og derfor bliver kantzonen smalere her. På de steder i kantzonen hvor der ikke etableres terrasser bliver kantzonen i stedet beplantet med hjemmehørende plantearter, som sikrer en bearbejdning mellem den private lejlighed og det offentlige gaderum.

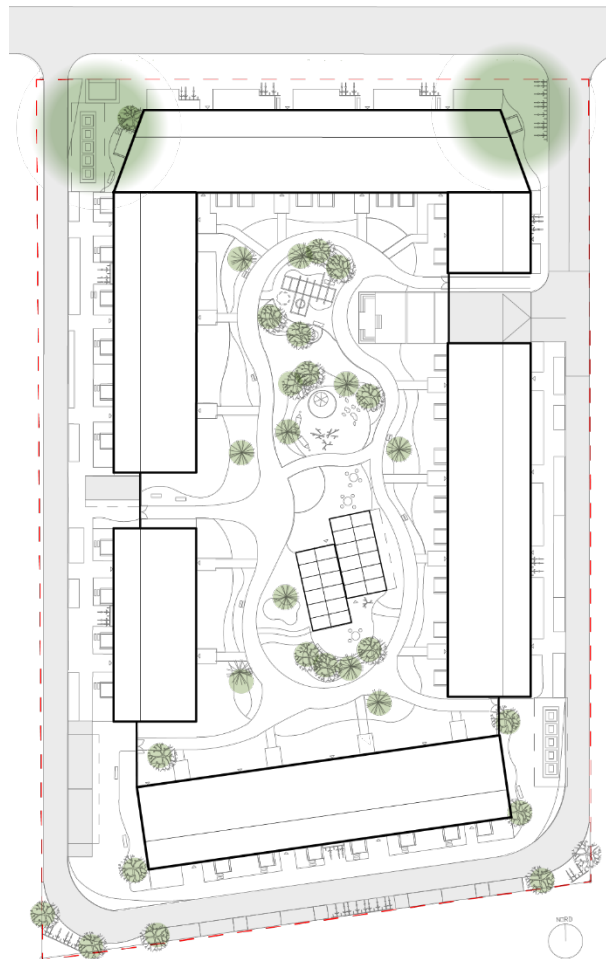


Figur 45 Snit der viser kantzonen mod nord.

Byrum

Bebyggelsens hjørner er mod nord skåret skråt af, så der opstår mulighed for mindre byrumdannelser langs Smedeland, og således at bygningens hjørne mod vej fremstår som noget særligt. Mod nord indrettes byrummene som grønne og frodige lommer. Træerne medvirker til at skabe et behageligt bymiljø samt et godt mikroklima omkring bygningerne. Mod syd er bygningskroppen trukket tilbage, så der også her skabes plads til solrige og godt beliggende mødesteder, men uden decideret opholdszoner.

Den øvrige beplantning er varieret både i forhold til plantevalg, men også rumligt med forskellige højder på planterne. Pladsernes bede flyder sammen med kantzonnernes bede og skaber en grøn helhed omkring bebyggelsen.



Figur 46: Mod gaden markeres karrébebyggelsens hjørner mod nord med pladsdannelser med grønne lommer.

Beplantning og biodiversitet

Både i kantzoner i gaderum og gårdrum samt i det fælles gårdrum lægges der vægt på at skabe nogle robuste, frodige og grønne rum med fokus på varierende og rumskabende beplantning.

Al beplantning tager udgangspunkt i Albertslunds Kommunens plantekatalog. Også i valg af beplantning til bede og græsflader tages der hensyn til biodiversitet og forskellighed.

Gårdrummet indrettes i zoner med forskellige plejegrader – og det tilstræbes at indpasse elementer, der tilgodeser et rigt insekt- og dyreliv under de givne betingelser, som træstammer og stensætninger og nektarrige stauder. Lodrette elementer i gårdrummet og afskærmende hegn mellem terrasser kan begrønnes med klatreplanter.

LAR- Lokal afledning af regnvand, der skaber merværdi

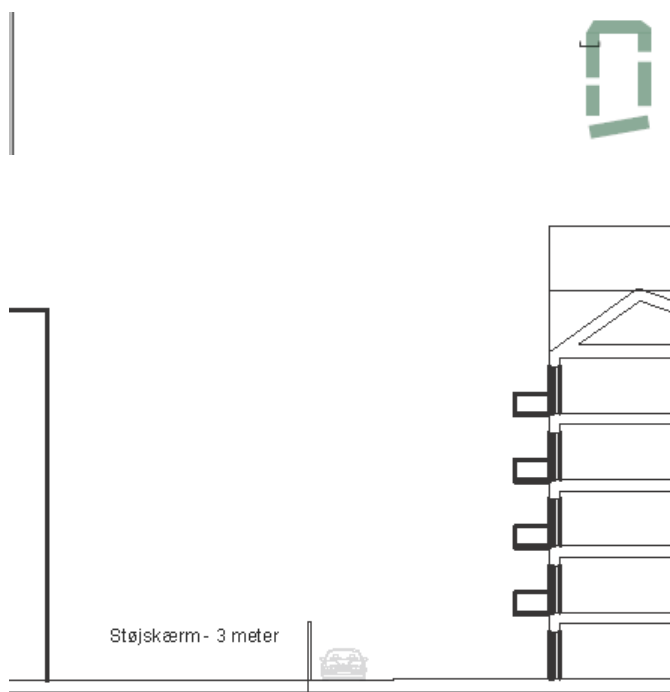
Forsinkelse af regnvand kan ske i vandrender langs hovedstien i gårdrummet, og der kan evt. etableres

mindre lavninger til forsinkelse af vandet ved skybrud-situationer. Regnvandet skal håndteres, så det skaber øget byrumskvalitet. Eventuel beplantning tæt opad eller i en LAR-løsning skal tage udgangspunkt i plantekataloget.

Støjskærme

Omkring bygningen mod vest, syd og øst gives der mulighed for, at der kan placeres støjskærme, såfremt grænseværdier fra trafikstøj og virksomhedsstøj overskrides på udendørs opholdsarealer og facade. Støjskærme vil kun blive etableret i det omfang, hvor den øvrige udvikling i området ikke har dæmpet trafikstøjen, og hvor det ikke er muligt at indgå aftale med virksomheder om at sænke støjen ved kilden eller ved ændret aktivitet, som resulterer i mindre støjledning.

Hvis nærværende ejendom selv skal skærme sig mod støj fra veje, muliggør lokalplanen etablering af en støjskærm mod vest på maks. 3 m og mod syd på maks. 3,5 m.



Trafikstøj Vest



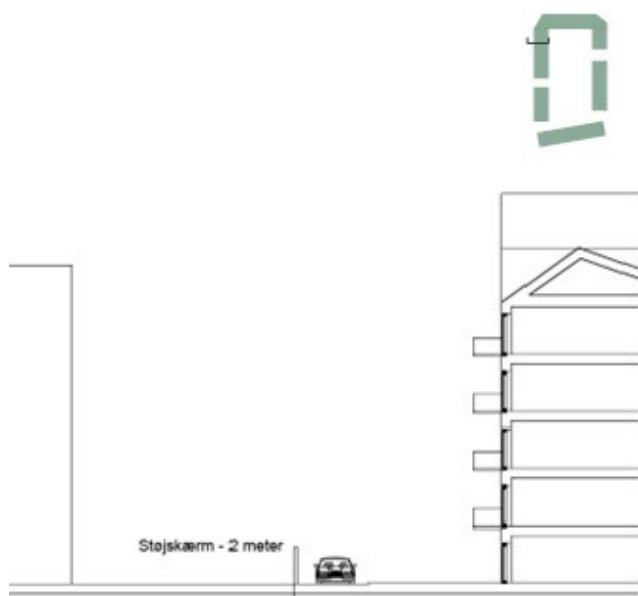
Trafikstøj Syd

Figur 47: På principsnittene ovenfor ses højden på støjskærmene for at sikre imod vejstøj, hvis afværgeforanstaltninger udelukkende skal ske på grunden for Smedeland 6. Principsnittene viser, at der skal etableres en støjskærm på 3,0 meter mod vest og en støjskærm på 4 meter mod syd.

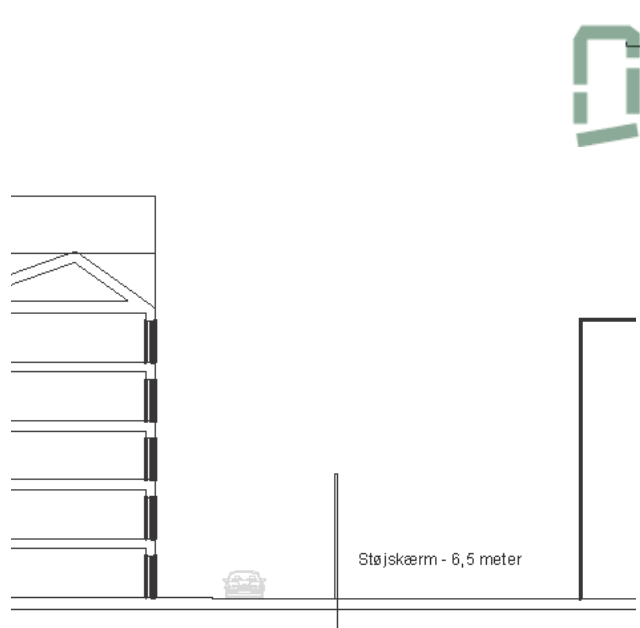
Hvis nærværende ejendom selv skal skærme sig mod støj fra virksomheder, muliggør lokalplanen etablering af en støjskærm mod vest på maks. 2 m, mod syd en skærm på maks. 5 m, mod nordøst på maks. 6,5 m og mod sydøst maks. 9,5 m.

Lokalplanen fastlægger, at den nederste del af skærmen skal etableres med et begrønnet udtryk i form af klatreplanter eller anden grøn afskærmning og min. 2 meter over terrænniveau skal skærmen fremstå med et transparent udtryk.

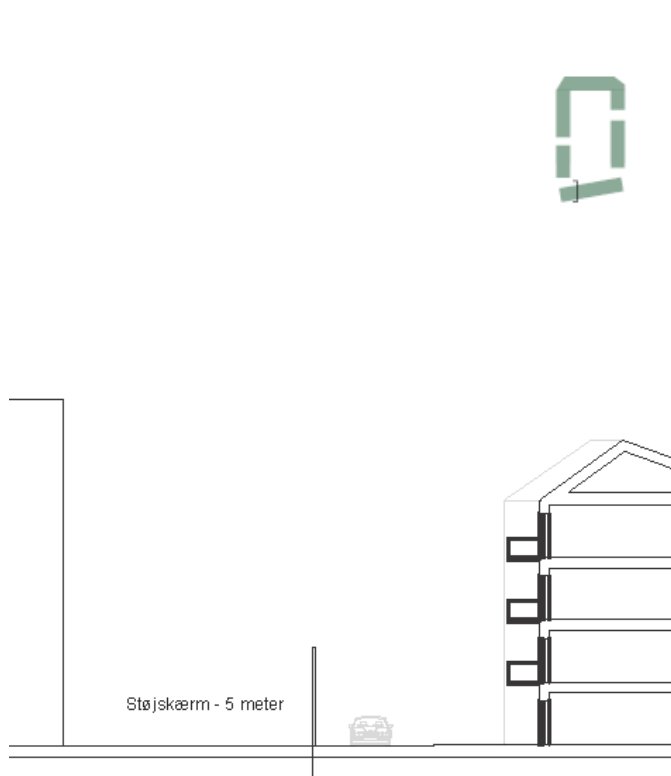
Støjskærmene som lokalplanen muliggør i forhold til vejtrafikstøj og støj fra virksomheder kan ses på kortbilag 5 og 6 og i principtegninger neden for.



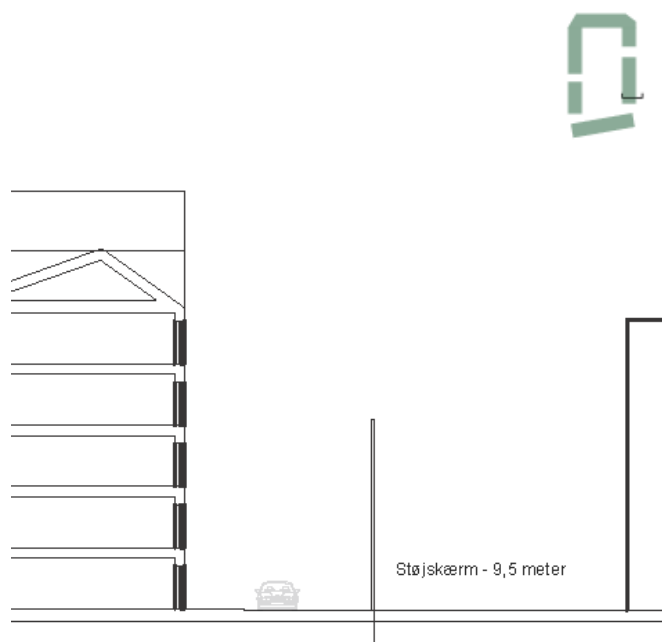
Virksomhedsstøj Vest



Virksomhedsstøj Øst



Virksomhedsstøj Syd

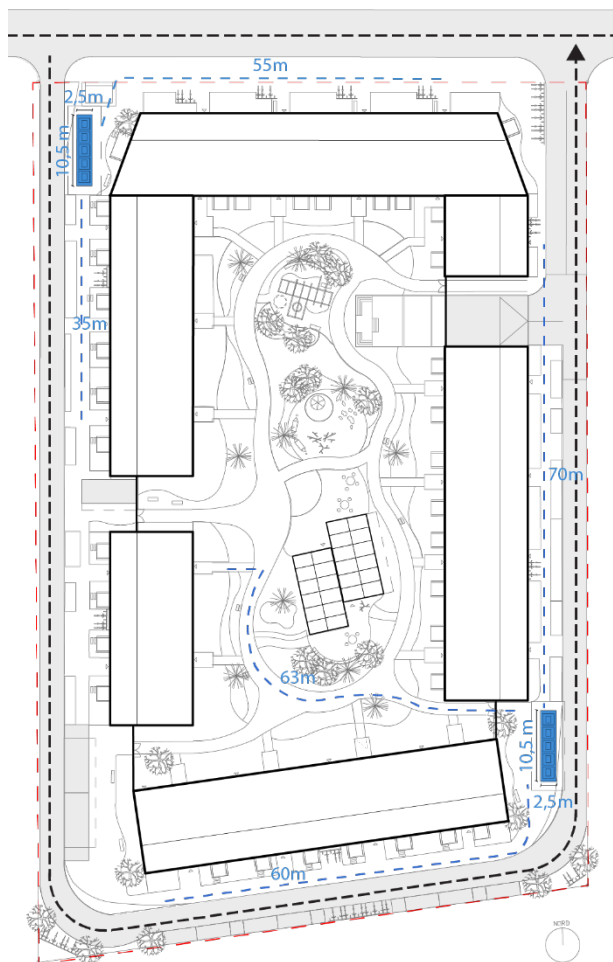


Virksomhedsstøj Øst

Figur 48: På illustrationerne ovenfor ses højden på støjskærmene for at sikre imod vejtrafikstøj, hvis afværgeforanstaltninger udelukkende skal ske på grunden for Smedeland 6. Principsnittene viser, at der skal etableres en støjskærm på 2 meter mod vest, en støjskærm på 5 meter mod syd og mod nordøst en støjskærm på 6,5 m og mod sydøst en støjskærm på 9,5 m.

Renovation

Affald håndteres i nedgravede containere placeret i to affaldsøer i bebyggelsen sydlige og nordlige del og nås via vejen omkring bebyggelsen. Containerne er placeret således, at forventede gåafstande til bebyggelsens op-gange ikke overstiger 75 m.



Figur 49: Illustration, der viser placering af nedgravede affaldsøer.

Beplantning og vindmiljø

Der er foretaget en indledende vindanalyse af projektets påvirkning i omgivelserne. Til gavn for miljøet i gårdrum etableres porte af gitterkonstruktioner. Hvor der ikke er indgangsdøre, kan gitterhegnet begrønnes med klatreplanter som afskærmning mod offentlig vej. Med beplantning vil gitterkonstruktionen fungere som aktiv lægiver ved terræn i nybyggeriet.

Ud fra vindanalysen er det vurderet, at bygningen på Smedeland 6 ikke forringer vindteknisk komfort ved kommende nybygninger og naboer, udover hvad der er forventeligt i en by.

Spredt beplantning i form af træer og buske vil være afgørende for at opnå et godt vindmiljø både i gårdrummets midte samt på hjørnepladserne mod gadesiden.

Beplantning og biodiversitet

Som beskrevet i "Mere Albertslund" og "Naturplan 2020", er det kommunens ambition at sikre biodiversiteten lokalt. Lokalplanen understøtter dette ved at stille krav til en grøn og frodig bebyggelse med fokus på grønne kantzoner og opholdsrum.

Beplantningen skal være en blanding af blomstrende urter, stauder, græsser samt frugttræer og -buske. Med denne blanding af plantetyper sikres biologisk nytteværdi over hele vækstsæsonen.

Beplantningen har først og fremmest til formål at øge lokalområdets biodiversitet, men vil gennem et mere varieret plante- og dyreliv samtidig bidrage til at skabe en øget trivsel og herlighedsværdi for bebyggelsens beboere.

Albertslund Kommune opfordrer til at anvende en driftsform, der hedder høslæt, hvor al beplantning kun slås én gang i foråret og én gang i efteråret/vinteren, og hvor alt det afklippede fjernes.

LAR – Lokal afledning af regnvand

Albertslund Kommunes Spildevandsplan beskriver området som fuldt separeret. Det er ikke tilladt at etablere nedsivning på grunden. Ved lokal afledning af regnvand skelnes der mellem hverdagsregn og skybrudsregn.

Hverdagsregn

Ved byomdannelse reduceres den maksimale tilladelige afløbskoefficient til 0,5 i henhold til spildevandsplanen. I forbindelse med etablering af boliger i planområdet reduceres befæstelsesgraden fra tæt på 100 % til omkring 75 % ved, at der etableres grønne udearealer både centralt og som kantområder. Det betyder, at der skal findes plads til forsinkelse af de resterende 0,25 % hverdagsregnvand i planområdet, som overstiger den tilladte afløbskoefficient.

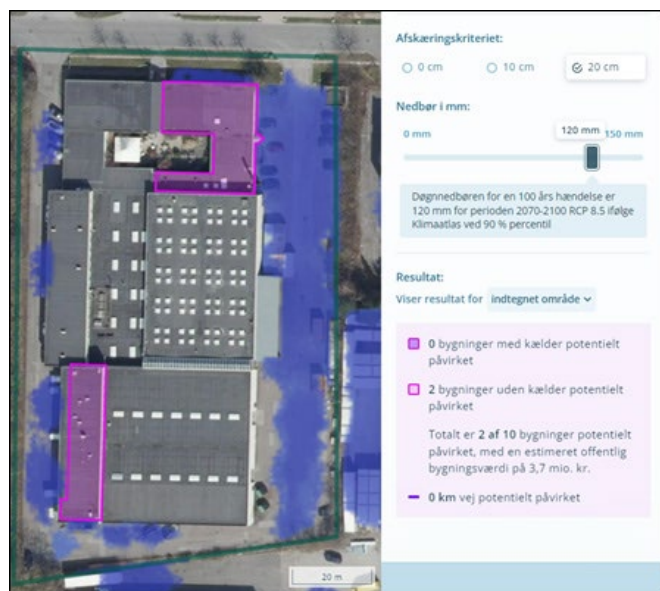
Skybrudsregn

I forbindelse med det nye boligprojekt, er der udarbejdet en risikovurdering for påvirkning af regnvand i området.

Det er vurderet, at der i forbindelse med ekstremregnhændelser vil kunne samle sig vand i planområdet og den nuværende bygning vil potentielt blive påvirket, se Figur 50.

Alle eksisterende vandstrømnings veje og vandmængder ind og ud af planområdet ved en ekstremregnhændelse er uændrede efter byomdannelsen, hvilket vil blive dokumenteret i forbindelse med projekteringen. Hvis analysen viser, at der ledes større mængder skybrudsvand ud af matriklen end før byomdannelsen, skal der findes plads til dette volumen indenfor planområdet, således at vandet forsinkes på egen grund.

For sikring af byggeriet mod skybrud etableres terrænet med fald væk fra bygningerne. Hvis en eksisterende eller kommende bygning ligger i et oversvømmelsesområde, bør man sikre, at bygningen ikke tager skade som følge af dette. Dette kan sikres ved, at der kan stå op til 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at forvolde skade eller ved at skabe en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Opstrøms- og nedstrøms naboer må ikke stilles dårligere end før byomdannelsen som følge af terrænreguleringen.



Figur 50: Kort der viser ekstremregnhændelse for delområde 1 i dag.

Bygningen skal sikres mod skade ved ekstremregn og opstuvning. Der etableres "vandveje" i terræn, som leder vand bort fra bygningen. Der etableres skybrudssikring ved nedkørsel til p-kælder, samt øvrige kældernedgange. Fremtidig bebyggelse projekteres i henhold til BR18.

Forsinkelse på grunden tænkes udført som mindre grøfter og render i gårdrummet, som kan være med til at lede regnvandet til afvandringsriste samt skabe rekreativ værdi og fremme gode levesteder for insekter mm.

Hvis det bliver nødvendigt at håndtere skybrudsvand på egen grund, kan der f.eks. findes volumen i vejarealer ved at anvende drænstab i vej-kassen.

Støj fra trafik

Miljøstyrelsens planlægningsgrænse for vejstøj ved boliger er $L_{den} = 58 \text{ dB(A)}$. Der er tale om en middelværdi af støjen over et helt år. Grænseværdien skal som udgangspunkt overholdes på boligernes udendørs opholdsarealer og på boligernes facader ud for alle etager.

Det er vurderet, at år 2032 vil være det år med mest trafikstøj indenfor en tidshorisont på 10 år. Derfor er der regnet på, hvordan den forventede vejtrafik i år 2032 vil påvirke lokalplanområdet med støj. Beregningerne viser, at planlægningsgrænsen $L_{den} = 58 \text{ dB(A)}$ for vejstøj udendørs vil være overskredet på en del af det udendørs areal. På den nordligste facade ud mod Smedeland overskrides planlægningsgrænsen med op til 2 dB(A). På alle andre facader overholdes grænseværdien. Dette er vist på Figur 51.

Huludfyldningsregel

Planloven muliggør udlæg af støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger med videre kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 13 og 26.

Af planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 fremgår det, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny bebyggelse i eksisterende boligområder eller i områder for blandede byfunktioner.

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 er udtryk for den såkaldte "huludfyldningsregel", som blandt andet muliggør planlægning af boligbebyggelse i områder for blandede byfunktioner, når der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.

Lokalplanen har til formål at udlægge området til blandede byfunktioner og derved sikre, at erhverv og boliger kan blandes, hvorved der skabes et mangfoldigt og integrerende byområde.

Lokalplanområdets boliger skal derfor orienteres, så der så vidt muligt er sove- og opholdsrum mod boligens stille facade og sekundære rum mod den støjbelastede facade. Samtidigt skal nedenstående støjgrænser, udtrykt som L_{den} -værdier, overholdes:

- Vejstøjsbidrag på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 dB(A)
- Indendørs vejstøjsbidrag i boligernes opholdsrum med delvis åbne vinduer (0,35 m² åbent): 46 dB(A)
- Indendørs vejstøjniveau i boligernes opholdsrum med lukkede vinduer og eventuelle udeluftventiler i åben position: 33 dB (A)
- Indendørs vejstøjsniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer og eventuelle udeluftventiler åbne: 38 dB (A)

Jf. Albertslund Kommuneplan 2022-2034, retningslinje 8.1 definerer følgende om opholdsarealer i blandet bolig- og erhvervsområde:

"Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt."

Private opholdsarealer defineres som udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen for eksempel en altan eller en have."

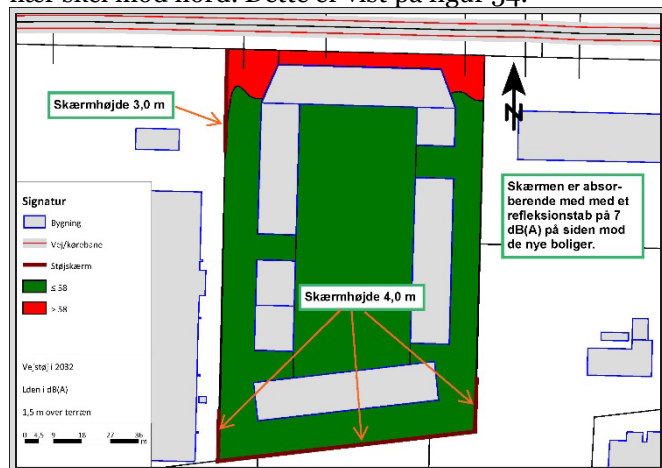
Fælles altaner og fælles tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal, men kan i særlige tilfælde og efter konkret arkitektonisk vurdering indgå i de fælles opholdsarealer."

Albertslund Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger på 58 dB(A) er de private opholdsarealer.

Lokalplanen fastsætter endvidere bindende bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.

Opsummering vejtrafikstøj

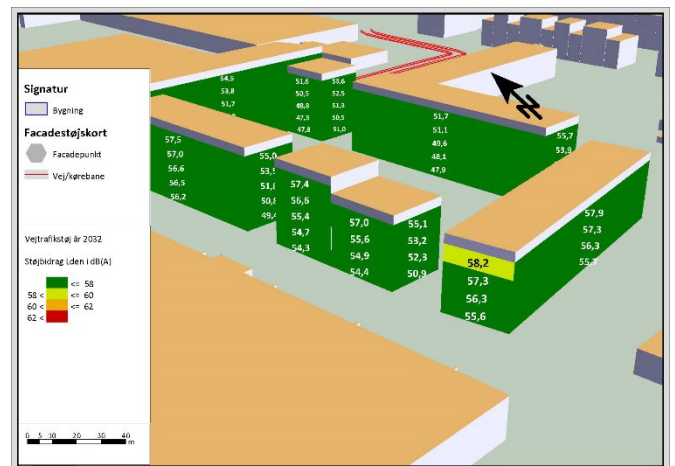
Ved hjælp af en 3,0 m høj støjskærm i lokalplanområdets skel mod vest og en 3,5 m høj støjskærm i skel mod syd, vil planlægningsgrænsen for vejstøj kunne overholdes overalt i lokalplanområdet på nær i et lille område nær skel mod nord. Dette er vist på figur 54.



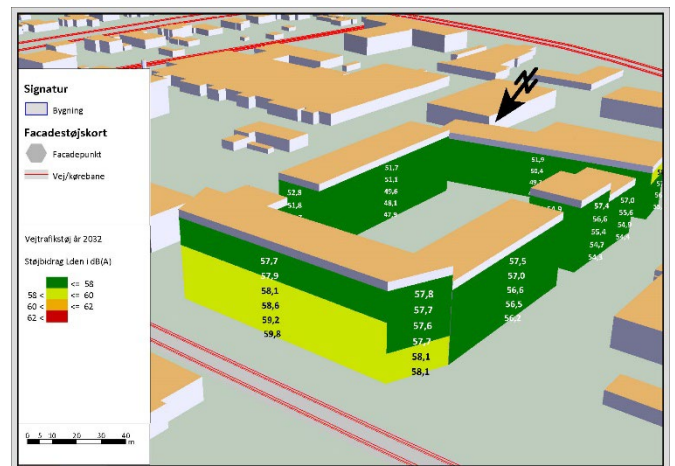
Figur 53

Med den viste afskærmning vil kravet om et vejstøjsniveau på højst 58 dB(A) være overholdt på et tilstrækkeligt stort område.

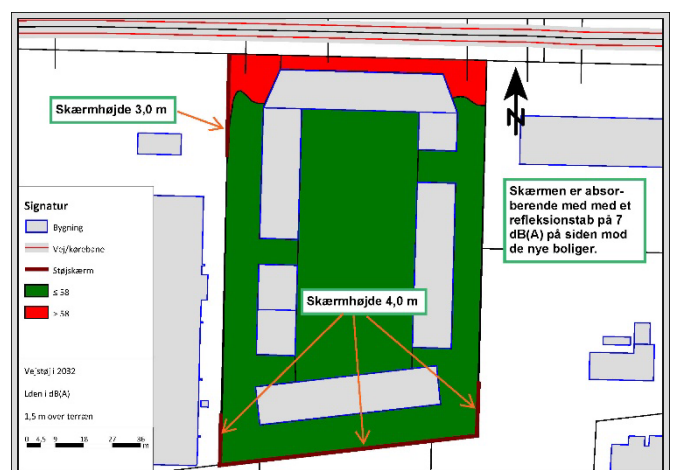
Lokalplanen fastsætter bindende krav om lydisolering af støjbelastede facader.



Figur 51: Beregnede støjbidrag fra den forventede vejtrafikstøj i år 2032 på facader mod nordvest.



Figur 52: Beregnede støjbidrag fra den forventede vejtrafikstøj i år 2032 på facader mod sydvest.



Figur 53: Beregnede støjbidrag i år 2032 fra vejtrafikstøj på udendørs opholdsarealer. Skærnehøjde er mod nordvest 3 m og mod syd 4 m.

Byomdannelse

Et byomdannelsesområde er et område, som er udpeget i en kommuneplan, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål og lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål der er forenelige med anvendelse til boligformål.

I byomdannelsesområder giver planlovens § 15 a, stk. 2 mulighed for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder overskrides i en periode, så der kan sættes gang i en gradvis omdannelse af området til støjfølsom anvendelse.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder			
Områdetype	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00 lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00 lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og hellig- dag kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
	Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

Kilde: [Miljøstyrelsen vejledning nr. 5 fra 1984](#): "Ekstern støj fra virksomheder".

Figur 54: Vejledende grænseværdier for indendørs beboelsesrum.

Miljøstyrelsen anbefaler, at de vejledende grænseværdier kan lempes med op til 5 dB(A). I den første fase af byomdannelsen kan det dog efter en konkret vurdering være nødvendigt at lempe med mere end de 5 dB(A) i forhold til de vejledende grænseværdier. Det kan kun undtagelsesvis forsvares at lempe støjgrænserne med mere end 5 dB(A) for aften- og natperioden, da byomdannelsesområdets beboere har behov for hvile og søvn.

En lokalplan i et byomdannelsesområde kan således udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, såfremt det sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Lokalplanen i byomdannelsesområdet skal indeholde en redegørelse for hver af de virksomheder, som bidrager til støjbelastning af lokalplanens område, og beskrive hvilke realistiske foranstaltninger, der skal til, for at støjen i løbet af overgangsperioden kommer ned på Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, således at det sikres, at støjbelastningen både sundhedsmæssigt og miljømæssigt er acceptabel. Desuden gælder det generelt, at unødvendig støj skal undgås.

Tilsynsmyndigheden kan meddele påbud om støjdæmpning til virksomheder, der ikke er godkendelsespligtige, hvis de forårsager væsentlige støjulemper, jævnfør miljøbeskyttelsesloven § 42.

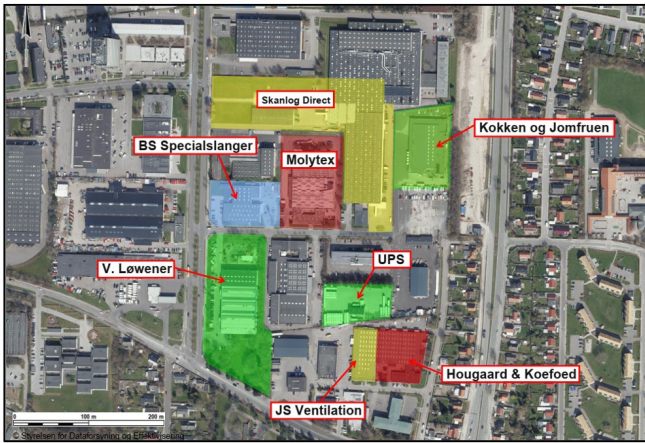
Byomdannelsesområdet kan også være påvirket af andre miljøforhold eksempelvis lugt, støv eller anden luftforurening, der giver anledning til væsentlige gener og ulemper for beboerne. Miljøstyrelsen anbefaler samme fremgangsmåde for disse gener som for støjgener med en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

Oplysningerne om virksomhederne skal så vidt muligt tilvejebringes i dialog med virksomhederne. Hvis en virksomhed ikke ønsker at medvirke til en dialog, må kommunen søge at skaffe de nødvendige oplysninger på anden måde.

Støjpåvirkning fra virksomheder i nærområdet

Støjen fra en række virksomheder nær lokalplanområde er undersøgt. Det er vurderet, at følgende virksomheder kan påføre lokalplanområdet støjbidrag over de vejledende grænseværdier:

- Hougaard & Koefoed, Malervangen 11
- Kokken og Jømfruen Smedeland 8B
- Skanlog Direct, Smedeland 10
- UPS, Malervangen 5
- V Løvener, Smedeland 2-4
- Molytex, Smedeland 12

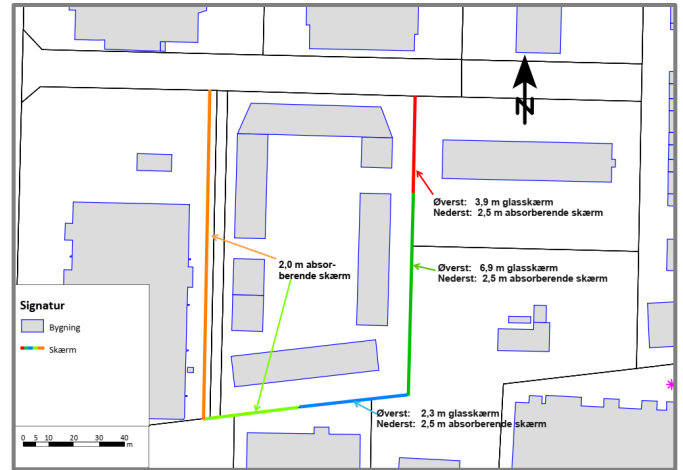


Figur 59: Viser, hvor virksomhederne ligger.

Flere af virksomhederne vurderes også at overskride støjgrænsen $L_r = 60 \text{ dB(A)}$ på andre industrigrunde. Det forudsættes, at virksomhederne inden ibrugtagningen af de nye boliger i lokalplanområdet, har reduceret støjen så meget, at de overholder denne støjgrænse på alle tider af døgnet og alle ugens dage. Dette er dog ikke i sig selv tilstrækkeligt til at sikre de vejledende støjgrænser overholdt på det udendørs opholdsareal omkring de planlagte boliger. Det vil også være nødvendigt at bygge støjskærme i lokalplanområdet.

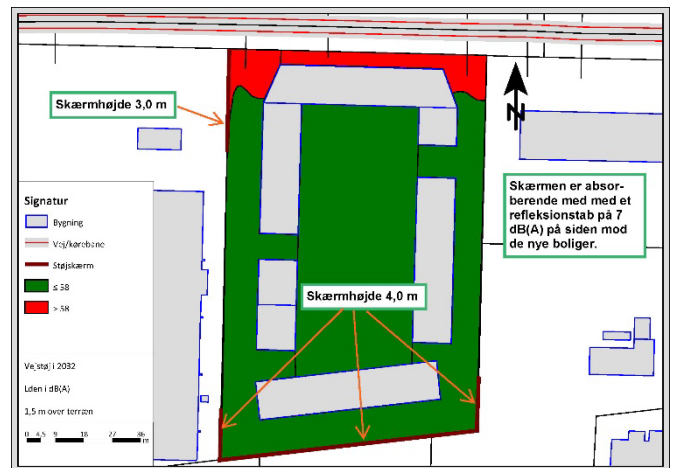
De planlagte beboelsesejendomme får op til 6 etager. En støjskærm skal være tilsvarende lige så høj for at kunne reducere støjen ud for alle etager. En støjskærm i lokalplanområdet skal derfor alene dimensioneres efter at sikre de vejledende støjgrænser overholdt på et tilstrækkeligt stort udendørs opholdsareal.

Figur 56 viser et eksempel på omfang og højde af støjskærm, der vil kunne sikre, at vejledende støjgrænser fra hver enkelt virksomhed overholdes overalt i lokalplanområdet med undtagelse af et lille område ved skel mod nord.

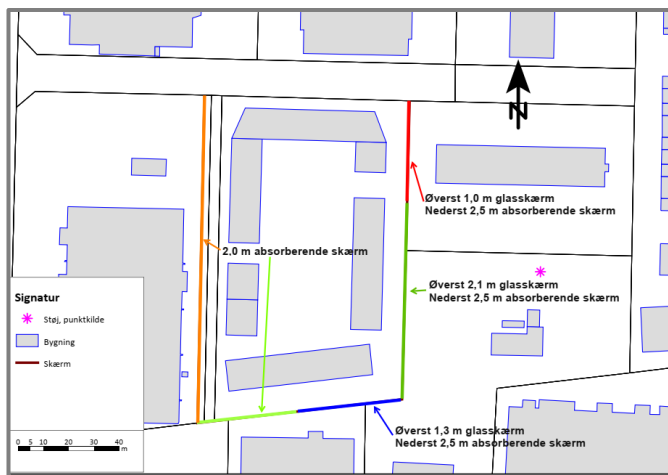


Figur 56: Eksempel på støjskærm, som kan sikre de vejledende støjgrænser overholdt i lokalplanområdet med undtagelse af et lille område ved skel mod nord. Skærmhøjder er på 2 m mod vest, 5 m mod syd, 6,5 m mod nordøst og 9,5 m mod sydøst.

Skærmen til dæmpning af virksomhedsstøj, Figur 56, er væsentligt større end støjskærmen til dæmpning af trafikstøj alene.



Figur 57: Ved anvendelse af bydannelsesreglerne, hvor virksomhederne tillades at overskride de vejledende støjgrænser med op til 5 dB(A) i en overgangsperiode, vil højden af støjskærm kunne reduceres.



Figur 58: Eksempel på støjskærm, som kan sikre et støjniveau på højst 5 dB(A) over de vejledende grænseværdier på hele det udendørs areal i lokalplanområdet med undtagelse af et lille område ved skel mod nord. Skærmhøjder er på 2 m mod vest, 4 m mod syd, 3,5 m mod nordøst og 5 m mod sydøst.

Det er i trafikplanen forudsat, at de 187 planlagte lejligheder i gennemsnit pr. døgn vil generere 3,02 ture/lejlighed svarende 565 ture pr. døgn. Støjen fra bilkørslen til og fra p-kælderen er beregnet ud fra en forudsætning om, at trafikens fordeling over dag, aften og nat svarer til en typisk fordeling for trafik på boligveje.

Støjen fra bilkørslen vil på en lille del af det udendørs areal overskride én eller flere af virksomhedsstøjgrænserne. Det er vist på Figur 58a.

Bilkørslen vil også give overskridelse af støjgrænserne på nogle af facaderne.

Lr-grænseværdien overholdes overalt, men den største overskridelse af maksimalværdigrænsen, $L_{Amax} = 55$ dB(A), er på 3 dB(A) ved mest udsatte facade. Undtagelsesreglerne for virksomhedsstøj har ikke grænseværdier for støjens maksimalværdi indendørs.

Den interne kørsel til og fra p-kælderen vil også give overskridelser af de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj på såvel en del af det udendørs opholdsareal som på nogle af facaderne. Området med overskridelse på det udendørs opholdsareal kan begrænses ved at placere en passende udformet støjskærm omkring nedkørslen til p-kælderen. Skærmen vil samtidigt kunne fungere som værn.



Figur 58a. Udbredelsen af støj er vist med rød.

Nedenfor er redegjort for de 6 virksomheders støjbidrag samt muligheder for at reducere støjen:

Hougaard & Koefoed på Malervangen 11 overskrider støjgrænserne i natperioden i såvel lokalplanområdet samt den vejledende støjgrænse på 60 dB(A) i skel mod industrigrunde.

Forudsættes, at virksomheden reducerer støjen, så grænseværdien på 60 dB(A) overholdes i skel mod industrigrunde og at støjskærmen i Figur 56 i lokalplanområdet bygges, kan de fremtidige støjgrænser i lokalplanområdet overholdes på det udendørs opholdsareal. Ved den mest udsatte boligfacade vil støjgrænsen 40 dB(A) for natperioden overskrides med 3 dB(A).

Dæmpningen af virksomhedens støjbidrag til 60 dB(A) i skel mod andre industrigrunde kan for eksempel gennemføres ved, at virksomheden udskifter sin gasdrevne gaffeltruck med en eldrevet.

Kokken og Jomfruen på Smedeland 8B overskrider støjgrænserne i lokalplanområdet med op til 8 dB i natperioden. Virksomhedens støjbidrag i skel til andre erhvervsgrunde er op til 71 dB(A).

Forudsættes, at virksomheden reducerer støjen, så grænseværdien på 60 dB(A) overholdes i skel mod industrigrunde og at støjskærmen på Figur 56 opføres, så vil virksomheden overholde de vejledende støjgrænser på hele det udendørs areal i lokalplanområdet med undtagelse af et lille område i skel mod nord.

Reduktionen af virksomhedens støjbidrag til 60 dB(A) i skel mod andre erhvervsgrunde kræver, at virksomheden flytter natlige vareleveringer med kølevogne fra natperioden til dagperioden

Skalog Direct på Smedeland 10 overskrider på hverdage støjgrænserne i lokalplanområde i dagperioden og i natperioden. I dagperioden er der tale om små overskridelser på op til 2 dB(A), mens der i natperioden er tale om meget store overskridelser på op til 23 dB(A). Støjgrænsen 60 dB(A) i skel mod industrigrunde overskrides med op til 15 dB.

Forudsættes, at virksomheden reducerer støjen, så grænseværdien på 60 dB(A) overholdes i skel mod industrigrunde og at støjskærmen på Figur 56 opføres, vil virksomheden overholde de vejledende støjgrænser på hele det udendørsareal i lokalplanområde på nær i et lille område nær skel mod nord. Ved mest udsatte boligfacade vil grænseværdien 40 dB(A) for natperioden overskrides med 5 dB(A)

Reduktion af støjen til 60 dB(A) i skel mod industrigrunde kan for eksempel gennemføres ved, at virksomheden flytter al vareafhentning og varelevering med lastbil i natperioden (før kl. 7) til dagperioden og at en gasdrevet gaffeltruck udskiftes med en eldrevet.

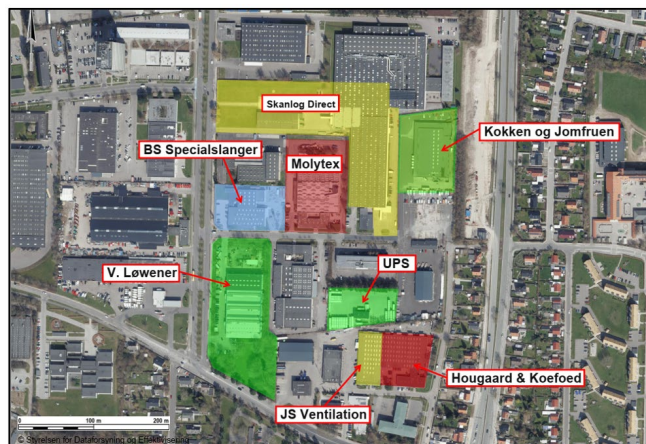
For **UPS på Malervangen 5** er det forudsat, at virksomhedens støjbidrag i skel mod industrigrunde er cirka 60 dB(A). Ved opførelse af skærmen på Figur 56, vil de to støjgrænser for natperioden være overholdt på hele det udendørs areal på nær i et lille område i den nordlige ende af grunden. På mest udsatte facade overskrides i natperioden grænseværdien $L_{r(0,5)} = 40$ dB(A) med op til 13 dB(A).

Til beregningerne er der valgt en tænkt driftssituation, hvor der meget jævnt fordelt hver time døgnet rundt kører 12 lastbiler ind på grunden, manøvrerer rundt og kører ud igen. 1 lastbil pr. time af- eller pålæsser med palleløfter. 4 varevogne pr. time kører en runde på virksomhedens grund.

V. Løvenør på Smedeland 2-4 overskrider støjgrænsen 55 dB(A) for dagperioden på hverdage i lokalplanområdet og overholder støjgrænser i alle øvrige tidsrum. Den viste støjskærm på Figur 56 vil sikre grænseværdien overholdt på hele det udendørs areal. På mest udsatte facade vil grænseværdien 55 dB(A) for dagperioden på hverdage overskrides med op til 3 dB.

For **Molytex på Smedeland 12** er det forudsat, at virksomhedens væsentligste støjende aktivitet er varelevering og vareafhentning med lastbil. Beregninger viser, at blot en enkelt lastbil, som i løbet af natten kører ind på virksomhedens grund og aflæsser varer vil betyde, at

støjgrænserne for natperioden overskrides på en betydelig del af det udendørs areal i lokalplanområdet. Ved mest udsatte facade vil det give en overskridelse af grænseværdien 40 dB(A) på 7 dB(A). Det vides dog ikke om virksomheden reelt har lastbilbetjening i natperioden, men hvis det er tilfældet, bør aktiviteten flyttes til dagperioden.



Figur 59: Virksomhederne der er foretaget beregninger for.

Mulighed for håndtering af støjbelastning fra virksomheder

I henhold til planloven kan der kun planlægges for støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener jf. planlovens § 15 a, stk. 1.

Virksomhederne i området kan forventes at skulle dæmpe støjen, så de kan overholde grænseværdien $L_r = 60$ dB(A) på alle tider af døgnet alle ugens dage.

Bygherre kan indgå aftaler med virksomhederne om yderligere støjdæmpning.

Hvis det ad denne vej ikke kan sikres, at de vejledende støjgrænser overholdes, så skal der etableres afværgeforanstaltninger i lokalplanområdet. Der skal ved hjælp af støjskærme sikres et tilstrækkeligt stort, ikke støjbelastet udendørs opholdsareal. Skærmhøjder er på 2 m mod vest, 4,8 m mod syd, 6,4 m mod nordøst og 9,4 m mod sydøst. Facader, hvor de vejledende støjgrænser overskrides, skal lydisoleres så godt, at relevante indendørs støjgrænser kan overholdes i beboelsesrum bag de støjbelastede facader.

Opsummering

Hvis bygherre ikke kan indgå aftale med virksomheden om overdækning og afskærmning af området, hvor der foregår læsseaktiviteter i natperioden, skal bygherre etablere afværgeforanstaltninger til afhjælpning heraf, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Luftemissioner

Da den planlagte anvendelse af Smedeland 6 til etageboliger ikke medfører luftafkast eller diffuse kilder til emission af lugt eller lugt til omgivelserne, er det i stedet omgivelsernes påvirkning af etageboligerne, der skal belyses. Derfor er området screenet for virksomheder med skorstene indeholdende emissioner af skadelige stoffer. Grundet områdets udlægning, er der ikke de helt tunge luftforurenende virksomheder, hvorfor det er en ret afgrænset afstand der ses på.

De nedenfor oplyste virksomheder er udvalgt til at indgå i undersøgelsen, fordi det, bedømt ud fra deres type og beliggenhed tæt på lokalplanområdet, ikke kan udelukkes at deres emissioner til luften kan medføre højere immissionskoncentrationer ved etagerne 1-6 på Smedeland 6.

Det er undersøgt om hensynet til de eksisterende virksomheder omkring Smedeland 6 kan gøre det vanskeligt at etablere etageboliger på Smedeland 6 og samtidig have den effekt for de eksisterende virksomheder, at de ved udvidelser/ændringer i produktion kan blive begrænset af de højere receptorhøjder på adressen.

Undersøgelsen omfatter følgende 6 virksomheder:

- JS Ventilation, Malervangen 9.
- Hougaard & Koefoed, Malervangen 11.
- Kokken og Jomfruen, Smedeland 6B.
- BS Specialslanger, Smedeland 14.
- Molytex, Smedeland 12.
- V. Løwener, Smedland 2-4.

Af resultaterne gennemgået i bilag 2 til miljørapport for etablering af etager fremgår det, at der ikke grund til at antage at virksomhederne JS Ventilation, Hougaard & Koefoed, Kokken & Jomfruen, BS Specialslanger og Molytex vil have effekt på etageboligerne eller at de umiddelbart vil blive begrænset af dem fremadrettet.

Regulering af støj fra virksomheder i byområder

Planloven giver mulighed for, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny

boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 – den såkaldte "huludfyldningsregel".

Det fremgår af Miljøstyrelsens [tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder"](#), at "huludfyldningsregel" ligeledes giver mulighed for at gennemføre nybyggeri, selv om de pågældende virksomheder giver anledning til støjbidrag, der er højere end de vejledende støjgrænser i [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984](#), men ikke højere end det støjniveau, tilsynsmyndigheden har godkendt i en afgørelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Der kan således planlægges nye støjisolerede boliger eller tilsvarende støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen klart sikrer, at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau som er lavere end den vejledende grænseværdi i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støjisolerede konstruktioner):

Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv.			
Områdetype	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
		lørdag kl. 07.00 - 14.00	lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og hellig- dag kl. 07.00 – 22.00
Blandet bolig og erhverv	43 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)
Etageboligområde	38 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB(A)	28 dB(A)	23 dB(A)

Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed, bestemt over et referencetidsrum på 8 timer om dagen (dog kun 7 timer lørdage kl. 07 – 14 og 4 timer lørdage kl. 14 - 18), en time om aftenen og ½ time om natten. Der forudsættes en efterklangstid på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35 m²

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes

med de almindelige vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 8.1 definerer følgende om opholdsarealer i blandet bolig og erhvervsområder:

”Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse, og skal som udgangspunkt anlægges på terræn. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.

Private opholdsarealer defineres som udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen f.eks. en privat altan, tagterrasse eller have.

Fælles altaner og fælles tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal, men kan i særlige tilfælde og efter en konkret arkitektonisk vurdering indgå i de fælles opholdsarealer”.

Albertslund Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger på 58 dB(A) er de private opholdsarealer.

Den bygherre, der vil opføre boliger med videre i et støjbelastet område i henhold til disse regler, er ansvarlig for at byggeriet disponeres og projekteres således, at tabelens støjgrænser overholdes.

Hvis støjforholdene senere ændrer sig på de pågældende virksomheder, vil virksomheden være ansvarlig for nødvendig støjdemping efter miljøbeskyttelseslovens almindelige regler. Her kan de særlige foranstaltninger på de støjisolerede boliger forudsættes opretholdt.

Trafiksikkerhed

Der er i dag adgang til grunden via Smedeland i nordvest og nordøst. Dette ændres ikke med planen, men der etableres ensrettet adgang med indkørsel fra nordvest og udkørsel i nordøst.

Parkering vil foregå i parkeringskælder og på parkeringsarealer langs bebyggelsen. Til- og frakørsel til parkeringskælderen vil kun ske fra den nordøstlige indkørsel med en dobbeltrettet vej. Hovedparten af trafikken

til planområdet forventes at køre til og fra parkeringskælderen.

Bløde trafikanter adskilles fra den interne trafik. Der etableres elevatorårn i gårdrummet i forbindelse med orangeriet, som bløde trafikanter kan benytte til parkeringskælderen.

Køre- og parkeringsarealer indrettes så kørsel sker med lav hastighed og så der vurderes at være en høj grad af sikkerhed for bløde trafikanter indenfor planområdet.

Ved beregning af trafikmængder er det forudsat, at hver ny bolig i gennemsnit genererer 4 kørsler dagligt, 2 ture ud og 2 ture hjem. Det vil give et ÅDT-bidrag på 376 på den interne vej. Vest for Smedeland 6 bliver bidraget fra boligerne ÅDT = 752, da man her kører både ud og hjem.

Det er beregnet, at en realisering af projektet forventes at medføre en stigning på ca. 23 personbiler i spidstimen, hvis det forudsættes, at hele ejendommen i dag er udlejet til kontor (worst case). Trafikken ændres fra at være overvejende indkørende om morgenen til at være udkørende, og om eftermiddagen går det fra at være udkørende trafik til at være indkørende. Dermed er det kun en ændring af trafikstrømmene på vejnettet omkring Smedeland 6 og ikke antallet af biler, der er markant.

Teknisk forsyning i lokalplanområdet

Affaldshåndtering

Affald fra borgere skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommunes til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald. Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser.

Affald fra erhverv skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til en hver tid gældende Regulativ for erhverv samt den nationale lovgivning. Hvis erhverv er beliggende i sammen bygning som boligerne kan de benytte boligernes affaldsløsninger. Hvis erhverv producerer mere end en almindelige husholdning, kan der stilles krav om, at affaldet skal håndteres særskilt, og der skal derfor være plads til egne containere.

Der skal altid reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald fra borgere og erhverv.

I lokalplanen opsættes der to affaldsøer til de husstandsneare affaldsfraktioner. Affaldsøerne anlægges i form af nedgravede affaldsøer placeret henholdsvis nord og syd for bygningen, så afstanden fra boliger bliver så kort som mulig. Affaldsøerne ligger i naturlig forbindelse med bevægelseslinjer mellem bolig og omkringliggende stier og betjenes fra bygningssiden.

Affaldshåndteringen foregår fra den interne vej omkring karrébebyggelsen, hvor der er adgang for renovationsvogne fra nordvest.

Det skal sikres, at affaldsøerne lever op til den nye nationale klimastrategi for affaldsområdet fra juni 2020, der medfører yderligere krav om sortering af affald.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandplan. Området ligger i et separat kloakeret opland. Spildevand fra området ledes i den offentlige spildevandskloak, mens overfladevand fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvandskloakken.

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

Klimatilpasning og skybrudssikring

Albertslund Kommune og HOFOR har fået udført en hydraulisk kortlægning af oversvømmelser i forbindelse med skybrud som en del af kommunens skybrudsplan. Den hydrauliske kortlægning viser, at hvis Albertslund Kommune sikres til en fremtidig 15-35 års regnvejrshændelse, vil der generelt være op til en 80-95 % reduktion i oversvømmelsesrisikoen.

Hersted Industripark skal derfor skybrudssikres således, at bygningerne skal kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrshændelse ved, at

1. Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skade.

2. Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.
3. Der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller skabe en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Opstrøms- og nedstrøms naboer må ikke stilles dårligere end før byomdannelsen som følge af denne terrænregulering.

Endvidere skal bygherre screene lokalplanområdet for konsekvenserne af en kraftigere regnvejrshændelse, for eksempel en 100-års-regnvejrshændelse, og bygherre skal dokumentere, at byggeriet ikke udføres uhensigtsmæssigt. Desuden skal det sikres, at de fremtidige terrænforhold ikke ændres, således at oversvømmelsesforholdene på nabomatrikler forværres.

Det tillades ikke at nedsive regnvand i Hersted Industripark, eftersom der kan være jordforurening som følge af den produktion, som har været eller er i området. Endvidere ligger størsteparten af Hersted Industripark i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), og er således udpeget til et indsatsområde (IO), hvor en særlig indsats er nødvendig for at opretholde en god grundvandskvalitet, da disse områder også er sårbare over for andre forureninger end nitrat.

Lokalplanen stiller således både krav om og giver mulighed for en række løsninger til håndtering af regnvandet inden for lokalplanområdet.

Regnvandsbede er fordybninger i terrænet med udvalgte planter, som både kan tåle tørre og våde perioder, der samtidig forskønner området. Regnvandsbede kan være med til at fordampe og forsinke regnvandet fra tage og befæstede arealer. Regnvandsbede skal være tømt halvt på cirka 24 timer, så der er plads til næste regnskyl. Regnvandsbede skal etableres med filtermuld, som sørger for rensning af vandet, indtil det kan afledes til regnvandskloakken, når der igen er plads i regnvandssystemet.

Træer er ofte et overset element i forhold til klimatilpasning, som både kan være med til at håndtere den øgede nedbør og fremtidens hyppigere hedeølger. Træer optager meget vand afhængig af sort og størrelse, og træernes skygge og fordampning kan sænke temperaturen med op til 8 – 10 grader på en varm sommerdag. Træer kan dog have svært ved at gro i byområder, men ved at plante træerne i rodvenlige

bærelagssystemer eller bærelagsopbygninger (gartnermakadam), som skaber et porevolumen, der sikrer træ-rødderne ilt og vand, kan træerne få den alder og størrelse, der skal til for at være en effektiv og forskønnende løsning i klimatilpasning af et byområde.

Grønne tage optager i gennemsnit op til 50 procent af nedbøren, som falder på taget, og samtidig kan de grønne tage forsinke regnvandet ved et voldsomt regnskyl.

De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter og bidrager til at øge biodiversiteten. Grønne tage kan ligesom træerne være med til at mindske varmeeffekten i byerne, fordi følgerne af solens varmeindstråling begrænses. Dermed kan det blive mere behageligt at opholde sig i husene og i byen.

Regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvandshåndtering kan indgå i beregning af lokalplanens opholdsareal, og skal da udformes, så de kan benyttes til rekreative formål. Det kan eksempelvis være som et grønt areal, hvor skrænter har en hældningsprocent på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og indpasset i området.

Skyggepåvirkning

Der er udarbejdet skyggediagrammer for projektet hen over året for at belyse hvornår der vil være den største skyggepåvirkning på naboarealerne. Se skyggediagrammer på bilag 17 a-d.

Med det planlagte projekt vil der i marts og september være skygger på nabogrunden mod nordvest (Smedeland 14) og vest (Smedeland 4) om morgenen, og sidst på eftermiddagen og om aften vil der være skyggepåvirkning på grunde mod nordøst og øst (Smedeland 12, Smedeland 8 og Malervangen 5). Omkring middagstid vil der være mindre skyggepåvirkning af nabogrunde mod nord (Smedeland 14 og 12).

I juni vil der om morgenen være skyggepåvirkning på nabogrunden mod vest (Smedeland 4), og om aftenen omkring kl. 18 vil der være skyggepåvirkning på nabogrunden mod øst (Smedeland 8 og Malervangen 5). Omkring kl. 20 vil der være skyggepåvirkning på nabo-grunde mod øst og sydøst (Smedeland 8, Malervangen 5 og Gamle Landevej 6).

I december vil der om morgenen være skyggepåvirkning på grunde vest for projektområdet (Smedeland 4) og omkring middagstid er der mindre skyggepåvirkning

på nabogrunde nord for området (Smedeland 14 og 12). Sidst på eftermiddagen og om aftenen vil der være skyggepåvirkninger på grunde nordøst og øst for projektområdet (Smedeland 12 og Smedeland 8).

Eksisterende rør- og ledninger

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

Der står i dag en transformerstation i områdets nordøstlige hjørne. Transformerstationen kan flyttes. Der kan placeres en transformerstation ud mod Smedeland.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Jordforureningsloven

Hersted Industripark er i kommuneplanen omfattet af retningslinje 25.6 for drikkevand og grundvand. Ved ny lokalplanlægning i Hersted Industripark skal forhold vedrørende jordforurening undersøges nærmere.

På Naverland 26 er der konstateret en kraftig jordforurening med klorerede opløsningsmidler. Tidligere forureningsundersøgelser viser, at forureningen fra Naverland 26 breder sig både i nordvestlig og nordøstlig retning. Samtidig breder forureningen sig også vertikalt, og er påvist mere end 30 meter under grundvandsspejlet. Der er etableret afværgeforanstaltninger til hydraulisk fiksering af forureningen, da den truer vandindvindingen til Glostrup Forsyning og HOFOR. Smedeland 6 ligger ca. 830 m øst for Naverland 26, og da forureningen breder sig mere mod nord end mod øst vurderes den ikke at påvirke planområdet.



Figur 60: Oversigt over kortlagte grunde. Den røde farve viser V2 kortlægning og den blå prik angiver Smedeland 6.

I forbindelse med en kombineret miljø- og geoteknisk undersøgelse, udført i juni 2021, er der konstateret en dybtliggende forurening med diesel fyringsolie i den sydvestlige del af planområdet og resten af området er kortlagt som V1 pga. tidligere aktiviteter på grunden i form af maskinværksted med sprøjtekabine og pesticid-lager.

Der er på naboejendommen mod vest V2 kortlagt en kraftig jordforurening fra en nedgravet fyringsolietank. V2 kortlægningen er ca. 10 m fra den konstaterede forurening på Smedeland 6. Det kan derfor ikke udelukkes, at forureningen på Smedeland 6 skyldes spredning af forurening fra naboejendommen. Det kan dog heller ikke, uden udførelse af afgrænsende undersøgelser, afvises at der er risiko for, at forureningen kan være sket på Smedeland 6.

Der er pt. ikke konstateret yderligere forurening indenfor planområdet, der i øvrigt ikke er kortlagt efter lov om forurenede jord. Regionen har dog varslet kortlægning af den fundne forurening i den sydvestlige del af grunden. Planområdet er beliggende indenfor Albertslund Kommunes områdeklassifikation.

En historisk undersøgelse af planområdets tidligere anvendelse viser, at der har været erhvervsmæssige anvendelser og potentielle forureningskilder, som kan have medført forurening af jord, grundvand og poreluft med oliestoffer, tungmetaller og opløsningsmidler herunder chlorerede opløsningsmidler. Yderligere undersøgelse af forureningsituationen er planlagt i forbindelse med nærværende udvikling af ejendommen. Herunder også supplerende undersøgelse af olieforureningen i den sydvestlige del af grunden. Forureningsundersøgelsen vil ligge til grund for håndtering af evt. forurenede jord indenfor planområdet.

Det vil blive sikret, at eventuel forurenede jord og grundvand bliver håndteret, så der ikke er risiko for forurening af de nye boliger (indeluft) eller får kontakt med forurenede jord på forureningsfølsomme arealer som opholdsarealer og legepladser.

Byzonejord i Albertslund Kommune er som udgangspunktet klassificeret som lettere forurenede, hvilket betyder, at jord fra bygge- og anlægsarbejder er omfattet af jordforureningslovens bestemmelser om bortskaffelse

og anvendelse af jord. Flytning af jord skal godkendes af kommunen.

Ren jord må genanvendes på egen grund uden særlig tilladelse. Umiddelbart må lettere forurenede jord ikke genanvendes på egen grund. Hvis lettere forurenede jord ønskes genanvendt på egen grund, kræver det en tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

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.

Naturbeskyttelse

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.

Artsfredningsbekendtgørelsen

Det er hentet oplysninger i www.arter.dk og www.areas-info.dk. Der ikke er habitater, herunder yngle- eller rasteområder, for bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Det vurderes samtidig at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 14466 af 6. juni 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder f.eks. i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. Kroppedal Museum oplyser i den forbindelse, at der ikke er registreret fund af arkæologisk interesse i området.

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.

Grundvandsbeskyttelse

Halvdelen af lokalplanområdet ligger i indsatsområder indenfor nitrattfølsomme indvindingsområder og nitrattfølsomt indvindingsområde (NFI-område). I nitrattfølsomme områder skal der tages særligt hensyn, da der sker stor grundvandsdannelse, og området er særligt følsomt over for forurening. På disse arealer vil kommunen stille særlige tekniske krav til forsinkelses anlæg.

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresse. Lokalplanen udlægger ikke området til aktiviteter med risiko for forurening af grundvandet.

Da kommunen ønsker at beskytte grundvandet i hele kommunen, jf. kommunens indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, henstilles det til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler eller lignende til vedligeholdelse af alle arealer samt, at anvendelse af tømider og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

I henhold til planlovens § 15 a og § 15 b må en lokalplan kun udlægge arealer til miljøfølsom anvendelse for eksempel boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål, hvis lokalplanen sikrer den fremtidige anvendelse mod støj, lugt, støv og anden luftforurening. Dette skal gøres i form af bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger og/eller med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering.

Bestemmelser i lokalplanen sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje bliver overholdt både indendørs og på udendørs opholdsarealer.

Støj fra virksomheder skal i henhold til afsnittet om byomdannelse overholde de vejledende grænseværdier i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Miljøstyrelsen anbefaler samme fremgangsmåde for lugt- og støvgener samt anden luftforurening som for støj fra virksomheder med en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

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 indenfor det stationsnære kerneområde. Fingerplanen åbner mulighed for, at der kan ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. 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 2022-2034

Lokalplanområdet ligger i rammeområder BE09 – Kirkevænget, BE10 - Stationsbyen, BE11 - Ringbyskvartret og C10 - Herstedcenter i kommuneplanen. Delområde 1 er beliggende i rammeområde BE09, delområde 2 er beliggende i rammeområde C10 og BE09, delområde 3 er beliggende i rammeområde BE09, BE10 og BE-11.

Delområde 1 og del af delområde 2 og 3

Plannavn	Kirkevænget
Plannr.	BE09
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Maksimal bebyggelsesprocent	150
Beregningsmetode	Området som helhed
Maksimal bygningshøjde	33 meter
Maksimal antal etager	9 etager
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i

	op til 9 etager skal gives en 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).
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Byplanvedtægt nr. 5 Lokalplan 5.5
Notat	

Delområde 2

Plannavn	Herstedcenter
Plan nr.	C10
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Centerområde
Anvendelse specifik	Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Bydelscenter Publikumsorienterede serviceerhverv Område til offentlige formål Daginstitutioner Kulturelle institutioner
Maksimal bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området under ét
Maksimal bygningshøjde	43 meter
Maksimal antal etager	12 etager
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrækket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk. Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde.
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).
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Byplanvedtægt nr. 5 Lokalplan nr. 5.3
Notat	Området har førsteprioritet i rækkefølgeplanlægningen.

Delområde 3

Plannavn	Stationsbyen
Plan nr.	BE10
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Etageboligbebyggelse

	Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Maksimal bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området som helhed
Maksimal bygningshøjde	43 meter
Maksimal antal etager	12 etager
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrækket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk. Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde.
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).
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Byplanvedtægt nr. 5 Lokalplan nr. 5.3
Notat	Området har førsteprioritet i rækkefølgeplanlægningen.

Plannavn	Ringbyskvarteret
Plan nr.	BE11
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Butikker med særligt pladskrævende varer Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Maksimal bebyggelsesprocent	150
Beregningsmetode	Området som helhed
Maksimal bygningshøjde	33 meter
Maksimal antal etager	9 etager
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrækket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt

	identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en 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).
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Byplanvedtægt nr. 5 Lokalplan nr. 5.3

Lokalplanen er i overensstemmelse med Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034.

Planstrategi 2019

Hersted Industripark er i Albertslund Kommunes Planstrategi 2019 udpeget som et område med udviklingsmuligheder.

Planstrategien beskriver, hvordan letbanen gør Hersted til et nyt omdrejningspunkt i Albertslund. 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 albertslundborgere kan skabe en ny og spændende udvikling for hele byen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Planstrategi 2019.

Masterplan for Hersted Industripark

Hersted Industripark bliver en værdibaseret bydel, der viser, hvordan FN's verdensmål og et stærkt samarbejde mellem grundejere, virksomheder, uddannelsesinstitutioner og borgere kan sætte ekstra skub i den grønne omstilling og byens udvikling.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Masterplan for Hersted Industripark.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark. Den del af Byplanvedtægt nr. 5, der ligger inden for lokalplanområdet, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

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. 21.

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 nr. 5.8 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag 19 og af bestemmelserne.

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 bydstyr, 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. Den sociale kontakt og trygheden ved at færdes i byens forskellige områder skal prioriteres højt, når der sker omdannelse af eksisterende bebyggede områder.

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 bebyggelsen optimeres med nye lyskilder og supplerende standere for at højne tryghedsoplevelsen og muligheden for færdens på alle tider af døgnet.

Kulturmiljø

Hersted Industripark er i kommuneplanen udpeget til kulturmiljø. Hersted Industripark udgør et samlet afgrænset kulturmiljø, der fortæller en væsentlig historie om udviklingen fra landbrugssamfund til et moderne, industrialiseret velfærdssamfund. Områdets udseende – både skiltningen, beplantningen og bygningernes arkitektur, blev stramt reguleret fra begyndelsen. Vejnettet er dimensioneret til industrien med brede boulevarder, der ligger retvinklet på hinanden. Området fremstår meget grønt med beplantning langs vejene, og dele af for eksempel Formervang fremstår beplantningsmæssigt mere som et boligområde end et industrikvarter.

Jf. retningslinje § 2, stk. 2.5 for kulturhistoriske bevaringsværdier skal den eksisterende vejstruktur og beplantningsstrukturen med allétræer langs de overordnede veje og stikveje fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området. Eksisterende veje kan omlægges og lukkes for kørende trafik, den kulturhistoriske helhed skal dog bevares.

Projektets byggeri underlægger sig eksisterende struktur for området og lokalplanen udlægger vejstruktur, som den eksisterende og er dermed i overensstemmelse med udpegningen til kulturmiljø.

Klimastrategi

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.

I forbindelse med nybyggeri og omdannelse kan der etableres grønne tage af hensyn til regnvandsopsamling, reduktion af varmetab og bedre køling uden brug af energi.

Albertslund Kommune ønsker 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. Ved nyanlæg og større ombygninger skal det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om anlæg til indvinding af solenergi, der fastlægger, at de skal

tilpasses bygningens arkitektur, og må ikke fremstå som selvstændige elementer. De må kun placeres på tage og facader.

Handicappolitik

Albertslund Kommunes handicappolitik tager udgangspunkt i at fremme fysisk tilgængelighed, mobilitet og bevægelsesfrihed i nærmiljøet og byen generelt for alle uanset førlighed.

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, og Albertslund Kommune har opmærksomhed på forhold for handicappede ved udstedelse af byggetilladelser.

Afgørelse om miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), [LBK nr. 4 af 3. januar 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, 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.

Albertslund Kommune har på baggrund af en screening truffet afgørelse om, at lokalplanen er miljøvurderingspligtig efter miljøvurderingsloven.

Lokalplanen skal miljøvurderes, da den kan medføre ændrede forhold, som ikke på forhånd kan udelukkes at medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Det er vurderet, at følgende miljøfaktorer kan blive påvirket af lokalplanen:

- Trafik
- Støj
- Luft
- Jord og grundvand
- Skygge, visuel og vindpåvirkning
- Klima

- Kulturarv
- Arealanvendelse
- Befolkning og menneskers sundhed
- Materielle goder

Disse miljøfaktorer er beskrevet og vurderet nærmere i miljørapporten. Miljørapporten er udarbejdet

sideløbende med lokalplanforslaget. Plangrundlaget muliggør det projekt, som er vurderet i denne miljørapport.

Bestemmelser

I henhold til ”Bekendtgørelse om Lov om planlægning” (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til blandede byfunktioner i form af bolig- og erhvervsområde.
- 1.2 At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser,
- 1.3 At fastlægge bebyggelsens omfang og placering,
- 1.4 At sikre gode opholds- og legearealer.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne med matrikelnummer 6i, 8au, 8av, 8ax, 8cb og 8h samt vejmatrikel 7000y, Herstedøster By, Herstedøster samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

Delområde 1

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til blandede byfunktioner herunder bolig- og erhvervsformål i form af kontor- og liberalt erhverv. Erhverv må kun etableres i stueetagen ud mod boligvejen Smedeland.
- 3.2 Boligbebyggelsen må kun opføres som etagebebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, adgangs- og stiforbindelser, parkering, opholds- og friarealer og anlæg til håndtering af overfladevand.
- 3.3 Stueetagen mod Smedeland må kun anvendes til boligformål eller erhvervsformål i form af kontor- og liberale erhverv.

Note: Boligerne i lokalplanområdet betragtes som boliger i et blandet bolig- og erhvervsområde i et byomdannelsesområde i forhold til støjforhold.

Delområde 2

- 3.4 Delområde 2 må kun anvendes til privat fællesvej.

Delområde 3

- 3.5 Delområde 3 må kun anvendes til offentlig vej og fællesanlæg for grundejerforeningen. Jf. bilag 18.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der kan ikke ske udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150 %. Der kan etableres maks. 200 boliger.
- 5.2 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de fem byggefelter benævnt A, B, C, D og E, vist på kortbilag 2. Undtaget herfra er sekundære bygninger som skure, overdækninger samt altaner og terrasser, som må ligge uden for byggefeltet.
- 5.3 Karrébebyggelsen må kun fremstå med åbne partier med en principiel placering som vist på kortbilag 2 og bilag 8.
- 5.4 Ingen bolig må være mindre end 45 m².
- 5.5 Højest 10 % af boligerne må have en størrelse på 45 - 54 m² og gennemsnitsstørrelsen på boligerne skal være min. 80 m².
- 5.6 Til hver enkelt bolig skal der være depotrum.
 - For boliger op til 90 m² - 3 m² i frit gulvareal
 - For boliger mellem 90 og 110 m² - 4 m² i frit gulvareal
 - For boliger over 110 m² - 5 m² i frit gulvareal

Antal etager og højder

5.7 Boligbebyggelsen må kun fremstå i et varierende antal etager på mindst 4 etager og højst 6 etager. Bebyggelsen skal fremstå højest mod nord og lavest mod syd.

5.8 Indenfor byggefelt A må bebyggelsen opføres i maks. 6 etager med en maksimal højde på 24 meter.

Indenfor byggefelt B og C må bebyggelsen opføres i maks. 5 etager og med en maksimal højde på 21,5 meter.

Indenfor byggefelt D må bebyggelsen opføres i op til 4 etager og med en maksimal højde på 18,5 meter.

Der kan dog etableres tagterrasser inden for byggefelt B, C og D.

Note: Tagterrasser tæller som en etage i henhold til Bygningsreglementet.

Indenfor byggefelt E må bebyggelsen opføres i maks. 1 etage med en maksimal højde på 6 meter.

Der skal etableres kælder med plads til parkering, cykelparkering, depotrum og teknik under bebyggelsen og gårdrummet.

Der må opsættes altaner på facaderne, der rager ud over byggefeltene. Altaner må maks. rage 1,8 m ud fra facaden, og der skal være en frihøjde på min. 2,3 fra terræn til altanens bund.

Byggefelt	Antal etager	Bygningshøjde
A	Max 6	Max 24 m.
B og C	Max 5	Max 21,5 m.
D	Max 4	Max 18,5 m.
E	Max 1	Max. 6 m.

5.9 Der skal sikres adgang til boligernes opgang både fra gaden og fra gårdsiden, som vist i princippet på kortbilag 2. Alle boliger skal have adgang til en privat have/terrasse eller altan. Dog med undtagelse af boligerne i hjørnerne af bygningen mod nord.

Note: I hjørnerne kan det være svært at sikre en privat terrasse eller altan til hver lejlighed pga. trafikstøj fra Smedeland. D og derfor har disse kun adgang til fælles opholdsareal.

5.10 Altaner skal placeres fortrinsvis mod syd og vest, og kan variere i bredde og dybde og tilpasses den enkelte boligs størrelse og facadebredde. Disse altaner skal som minimum have følgende størrelse i forhold til boligens størrelse:

Ved boligstørrelse på 45 – 54 m² skal altanen minimum være på 3,5 m².

Ved boligstørrelse på 55 – 79 m² skal altanen minimum være på 4,5 m², dog med undtagelse af hvor brandredning og lysforhold hindrer dette.

Ved boligstørrelse på 80 m² og derover skal altanen minimum være på 5,0 m², dog med undtagelse af hvor brandredning og lysforhold hindrer dette.

Fælleshus

5.11 Der skal etableres et fælleshus/orangeri for bebyggelsen som vist på kortbilag 2.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader v/bolig- og erhvervsbebyggelse

6.1 Bebyggelsen må kun fremstå med en visuel opdeling mellem base, krop og top samt markerede hjørner som vist på bilag 7 og 8.

Facaderne må kun fremstå i røde, blødstrogne tegl, se bilag 10. Fuger må ikke indfarves.

Note: Bestemmelsen er ikke til hinder for, at facaderne kan tilplantes med klatreplanter.

Tage v/bolig- og erhvervsbebyggelse

6.2 Tage skal udføres med en asymmetrisk hældning på 15-45° grader i skærmtegl, vingetegl, stål eller zink med mat overflade, se bilag 10. Tegl skal fremstå i rød farve. Metaltage må ikke fremstå bemalede men må være anodiseret eller lign. Hele bebyggelsen skal have samme tagmateriale.

Fælles bestemmelser

6.3 Elevatoroverhøjde og tekniske installationer må kun fremstå indpasset i tagudformningen og dermed være en integreret del af arkitekturen.

6.4 Opgangen skal fra gadeside fremstå med en visuel markering i form af en arkitektonisk bearbejdning, f.eks. med en overdækning, markering i murværket, sideparti eller anden markering i facaden, se bilag 12.

- 6.5** Hjørnefacader skal fremstå med en detaljering i murværket.
- 6.6** Altaner, inddækninger, vinduesrammer mv. må kun fremstå i mørk farve som fx. sort, brun eller grå eller som tone i tone (dvs. samme farve som teglen).
- 6.7** Vinduer og altaner skal som udgangspunkt placeres over hinanden og skabe en fast rytme i facaden sammen med altanerne. Vinduer, der ikke ligger indenfor en altan, skal som hovedregel fremstå med en detaljering enten i form af murværksdetalje, sidefelt, stik, overlægger, indramning, dybde eller materialeskifte. Vinduer på hjørner kan dog fremstå med en variation i vinduesrytmen.
- 6.8** Altaner skal fremstå med et let udtryk og skal f.eks. være udført med balusterværn eller anden gitterkonstruktion. Der må opsættes sidebeklædning på altaner, hvis de opføres med balusterværn, hvis det er for at sikre støjgrænseværdierne. Se bilag 11 for altaners udtryk.
- 6.9** Vinduespartier i stueetagen, mod gadesiden, der ikke knytter sig til terrasser eller altaner, skal gives en brystning på min 40 cm.
- 6.10** Bygningsmaterialer til udvendige bygningssider samt anlæg til indvinding af solenergi må ikke reflektere eller blænde.
- 6.11** Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal tilpasses bygningens arkitektur, og må ikke fremstå som selvstændige elementer. De må kun placeres på tage og facader.

Note: Ved tilpasning af bygningens arkitektur forstås, at anlæggene har samme hældning som den flade, hvorpå de monteres. På "flade" tage tillades at vinkle f.eks. solceller, så længe de ikke vil være synlige fra veje.

Fælleshus og sekundære bygninger

- 6.12** Fælleshuset i gården må kun fremstå i glas, så det fremstår som orangeri eller drivhus. Fælleshuset må udføres med hævet muret sokkel og må sammenbygges med sekundære bygninger.
- 6.13** Sekundære bygninger, som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer, elevator-tårn og lignende mindre bygninger må ud over tegl fremstå med sider i metal eller træ i materialets naturlige farve eller malet mørke dæmpede farver som fx. sort, brun eller grå. Tage skal udføres som grønne tage, for eksempel sedum eller

lignende med en høj andel af blomstrende planter. Tagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs. Tagene må ud over de nævnte hældninger for den primære bebyggelse også fremstå med flade tage.

- 6.14** Der må ikke opsættes master, antenner, husstands vindmøller og lignende.

§ 7 Skiltning

Boliger

- 7.1** Til etageejendommen må opsættes de facadeskilte til orientering, der er nødvendige for en etageboligejendom.
- 7.2** Der må ikke skiltes eller reklameres på facader eller opgangsdøre i forbindelse med boliger, hvor der er erhverv.
- 7.3** Der skal opsættes et skilt over indkørsel til parkeringskælder, om at rampe kan anvendes til at trække cykler i tilfælde af driftsforstyrrelser.

Virksomheder

- 7.4** Skiltning for erhverv i stueplan ud mod Smedeland Boulevard skal fremtræde enkel og informativ, og skal placeres på vinduerne som udhængsskilte eller som fritstående skilte.
- 7.5** Al anden skiltning er ikke tilladt.
- 7.6** Der må ikke opsættes digitale skilte.
- 7.7** Der må kun skiltes for virksomheder med adresse på den pågældende ejendom.
- 7.8** Der må højst opsættes ét skilt per vinduesparti.
- 7.9** Skilte må kun vise forretningens logo, navn og laug (laugskilte).
- 7.10** Vinduesskilte:
- Transparent folieskiltning på vinduer må maksimalt udgøre 40 % af det enkelte vinduesareal.
 - Total blænding af vinduer må ikke finde sted.
 - Må ikke lyse, være reflekterende, blinke eller være bevægelige.
 - Må maksimalt have et lodret mål på 0,5 meter.
- 7.11** Udhængsskilte:
- Må kun opsættes over vinduesparti, og der må opsættes ét udhængsskilt per virksomhed.

- Må have en maksimal størrelse på 0,75 m² og gives et maksimalt fremspring fra facaden på 1 meter.
- Må være belyst eller lyse med en jævn og ensartet belysning.
- Må ikke være reflekterende, blinke eller være bevægelige.

7.12 Fritstående skilte:

- Må max. være 110 cm høje og 70 cm brede.

§ 8 Veje og stier

Delområde 1

8.1 Vejadgange til området sker fra privat fællesvej Smedeland, se kortbilag 3.

8.2 Vejudlæg langs det sydlige skel på matr.nr. 8h, 8au og 8ax kan nedlægges.

8.3 Vejadgange for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske via kantzonen/stiforbindelsen a-b langs den interne private fællesvej, se kortbilag 3.

8.4 Vejen A-B og stiforbindelse a-b udlægges i principet med en placering og tværsnit som angivet på kortbilag 3 og bilag 13A, 13B og 13C.

8.5 Belægning på veje og parkeringsarealer må kun anlægges med asfalt eller fliser eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning.

8.6 Stier med offentlig adgang (ved kantzonen) må kun befæstes med fast belægning som fliser.

8.7 Interne stier i gårdrummet skal befæstes med fast belægning, der sikrer god tilgængelighed.

8.8 Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje og parkeringsarealer.

Note: Til parkeringskælderen etableres en elevator for bløde trafikanter.

8.9 Vej A-B skal udlægges med min. bredde på 3,5 m, hvor vejen er ensrettet og min. 6 m i bredden, hvor vejen er dobbeltrettet.

8.10 Alle brandveje og anlæg i lokalplanområdet må kun disponeres således, at et 12 meter langt brandredningskøretøj med sædvanlige drejerdier kan nå frem og vende til max. 40 meter fra bebyggelsens indgange.

Note: Den interne vej og dele af kantzonerne vil fungere som brandvej

Delområde 2

8.11 Området skal indrettes som privat fællesvej med fortove og cykelstier.

Delområde 3

8.12 Området skal indrettes som gade (offentlig vej) og fællesanlæg for grundejerforeningen jf. afgrænsningen vist på bilag 18.

§ 9 Parkering

Biler

9.1 Der skal til bebyggelsen anlægges parkering svarende til:

- Minimum 0,75 p-plads pr. bolig.
- Minimum 1,0 plads pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv.

Note: Normen er inklusive handicap p-pladser og Handicap busser og parkeringsnormen er reduceret med 50%, da det er beliggende i stationsnært område.

9.2 Parkeringsnormen kan reduceres, hvis der etableres en delebilsordning.

9.3 Der kan maksimalt etableres 1 delebilsparkeingsplads for hver 25. bolig.

9.4 For hver anlagt delebilsparkeingsplads kan parkeringsnormen reduceres med 4 parkeringspladser.

9.5 Areal til p-pladser skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 3 og indrettes med markerede parkeringsfelter på min 2,5 x 5 m. Dog med undtagelse af parkeringsbåse i kælderen, hvor bygningens konstruktion med søjler hindrer dette.

9.6 Af det fastsatte parkeringskrav skal minimum 3 anlægges som handicap p-pladser på 3,5 x 5 m og minimum 3 handicap p-pladser på 4,5 x 8 meter.

9.7 Der forberedes til opsætning af ladestandere, jf. til den enhver tids gældende "Ladestanderbekendtgørelsen".

9.8 Der må indenfor lokalplanområdet ikke henstilles busser, lastbiler, campingvogne, både, køretøjer med en egenvægt på over 3.500 kg,

påhængskøretøjer med en egenvægt på over 2.000 kg uindregistrerede biler og lignende.

Cykler

- 9.9** Der skal udlægges minimum 3 cykel p-pladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i en etage forbindelse med boligernes opførelse. De resterende cykelparkeringspladser udlægges som cykelparkering i 2 etager i kælder efter behov.
- 9.10** Ved etablering af delebilsordning skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 ladcykelparkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil.
- 9.11** Areal til cykelparkering på terræn og i kælder placeres efter principperne som vist på kortbilag 3.
- 9.12** Minimum halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket.

Note: Cykelparkering i cykelkælder betragtes som overdækket.

Delområde 2 og 3

- 9.13** Der må ikke etableres cykelparkering inden for områderne.

§ 10 Ubebyggede arealer

Opholds- og legearealer

- 10.1** Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.

Note: Stationsnært boligområde.

- 10.2** Fælles opholds- og legearealer skal anlægges som vist efter principperne på kortbilag 4.
- 10.3** Der må kun etableres lokal håndtering af regnvand (LAR)løsninger, såfremt vandet ikke nedsives.

Ubebyggede arealer

Delområde 1

Kantzoner

- 10.4** Kantzoner etableres efter principperne som vist og beskrevet på kortbilag 4 og bilag 13A, 13B, 13C, 13D og 14. Kantzoner skal have en bredde på min 3 meter mod gården og 3 mod gaden mod øst dog undtaget stykket med dobbeltrettet kørevej, hvor kantzonen skal have en bredde på min 2 m. Kantzonen mod gaden mod syd og vest skal være min. 5 m.

Note: I kantzonen mod gaden må medregnes gangpassagen og bede og i kantzonen mod gården må indregnes bede.

- 10.5** Kantzoner langs gaden skal indrettes med en kombination af private terrasser ved facaden, beplantning som lave græsser, mindre træer og lignende samt møblering. Der skal etableres private terrasser mod vest og syd mod gadesiden. Beplantning skal bestå af hjemmehørende arter. *Note: Albertslund Kommune har udarbejdet et plantekatalog, som der kan tages udgangspunkt i.*
- 10.6** Der må etableres cykelparkering i kantzonerne og i kælderen som i princippet vist på kortbilag 3.
- 10.7** Kantzonen mod gården skal fremstå i en kombination af beplantning i form af græsser, klippede græsarealer, mindre træer og som private haver eller terrasser. Der skal etableres private terrasser mod vest og syd i gården. Beplantning skal bestå af hjemmehørende arter. Se bilag 14.
- 10.8** Private terrasser i kantzonen skal være min. 4 m².

Hegning

- 10.9** Fast hegn skal udføres i stål eller træ i deres naturlige materialefarve eller malet mørke dæmpede farver som sort, brun eller grå eller udføres som espalier. De må kun opsættes mellem haver og terrasser eller ved gangpassager med en max. højde på 1,6 meter. Espalier må kun fremstå beplantet. Hegn i området skal fremstå med ens udtryk for hele bebyggelsen.

Beplantning

- 10.10** Der skal plantes træer og buske med en placering som vist efter principperne på kortbilag 4. Beplantning skal overvejende være hjemmehørende arter.
- 10.11** Der må ikke hegnes i skel ud over nødvendige støjhegn. Der kan dog opsættes levende hegn som afskærmning af terrasser. Disse skal være af hjemmehørende arter og maks. være 1,6 m høje.

Støjafskærmning på terræn

- 10.12** Der må opsættes støjskærme i skel med en højde på op til 6,5 og 9,5 mod øst, op til 5,0 m mod syd og op til 3,0 mod vest som i princippet vist på kortbilag 5 og 6. Støjskærme skal udformes, så de fremstår begrønnet fra terrænniveau og min

2,0 meter op og som transparente skærme opfater. Støjskærme skal være begrønnet af hjemmehørende arter.

Note: Dele af støjskærmen vil være et midlertidigt tiltag indtil den eksisterende virksomhedsstøj er bragt til ende over en årrække i takt med at området omdannes til andre byfunktioner. Andre dele vil være permanente, da det skal hindre støj på opholdsarealer i kantzonen fra vejstøj.

Delområde 1

10.13 Udendørs oplag må ikke finde sted.

10.14 I kantzonen mellem skel til privat fællesvej og bebyggelsen skal der plantes træer, etableres inventar som belysning, nedgravede affaldscontainere mm, som vist på kortbilag 4 og bilag 16.

10.15 Der udlægges fælles opholds- og legearealer som vist på kortbilag 4.

10.16 Ejendommens/bebyggelsens fælles rekreative opholds- og legeareal skal etableres så det fremstår med en grøn karakter med hjemmehørende træer, buske og andre planter og indrettes med legepladsområde, opholdsareal, samt mulighed for rekreative anlæg til afledning af regnvand (LAR).

Delområde 3

10.17 Indenfor delområde 3 udlægges et fællesanlæg til grundejerforeningen som vist på bilag 5A.

10.18 Grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3 skal etableres med en grøn struktur som vist efter principperne på bilag 18A og 18B og i referencerne på bilag 18C.

Note: Lokalplanen er ikke byggeretsgivende for delområde 2 og 3.

§ 11 Klimatilpasning og skybrudssikring

11.1 Det er ikke tilladt at lave aktiv nedsivning i lokalplanområdet.

11.2 Der må maksimalt afledes regnvand svarende til 110 l/s/befæstede red ha. til det offentlige regnvandssystem fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 0,50, i henhold til Albertslund Kommunes spildevandsplan, der fastsætter den gældende afløbskoefficient.

Note: For Smedeland 6 betyder dette en afledningsret på 50 l/s til HOFORs regnvandssystem.

Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplansområdet, som overskrider afløbskoefficienten. F.eks. i form af bassiner, grøfter, regnbede eller lignende.

11.3 Det skal sikres, at håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.

11.4 Ved nedbør sjældnere end en 5-års regn (i skybrudssituationer) må der ledes den samme mængde skybrudsvand ind og ud gennem matriklen, og det må kun ske af samme strømningsveje som tidligere.

11.5 Udvikling af lokalplanområdet må ikke give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms udviklingsområdet op til en 100-årsregnhændelse.

Note: Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at simulere en vandmængde på 50 mm nedbør på den digitale terrænmodel før og efter etablering af byudviklingsområdet.

Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 100-årshændelse.

11.6 Bygninger skal beskyttes ved, at:

Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skade.

Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.

Der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller skabe en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Opstrøms- og nedstrøms naboer må ikke stilles dårligere end før byomdannelsen som følge af denne terrænregulering.

11.7 Kloakering i forbindelse med nybyggeri eller ombygning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt på regnvandssystemet.

11.8 Alle former for forsinkelsesanlæg, for eksempel regnvandsbede og -grøfter, skal udføres med tæt bund, så aktiv nedsivning af regnvand undgås og regnvandet i stedet afledes til regnvandssystemet, når der igen er kapacitet i regnvandssystemet. For ny bebyggelse kan der etableres anlæg til

opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyld og tøjvask i maskine.

§ 12 Belysning og teknik

Belysning

- 12.1** Belysning skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.
- 12.2** Den maksimale lyspunktshøjde er 5 meter for vej- og offentligt tilgængelige stiarealer og 3,5 meter for interne stiarealer og fælles parkeringsarealer.
- 12.3** Lys må ikke styres med bevægelsescensorer.
- 12.4** Offentligt tilgængelige stier skal belyses.
- 12.5** Affaldsstationer skal være belyste.
- 12.6** Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

Affald

- 12.7** Husholdningsaffald skal håndteres ved nedgravede beholdere med en placering som vist i princippet på kortbilag 4.

§ 13 Miljøforhold

- 13.1** Træffes jordforurening i forbindelse med bygge- og/eller anlægsarbejde, skal den til enhver tid gældende lovgivning på området overholdes, og miljømyndigheden skal straks kontaktes.

- 13.2** Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens opholds- og friarealer og indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "[Støj fra veje](#)". Det vil sige, at det for bebyggelsen inden for lokalplanområdet særligt gælder, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB(A)):

1. Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end 58 dB(A),
2. Områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), har et støjniveau lavere end 58 dB(A),
3. Støjniveau på boligens ydervæg (bebyggelsens facade) bør ikke være over: 68 dB(A),

4. Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer må højst være 46 dB(A), beregnet med åbne vinduer i møbleret rum. Det forudsættes, at alle oplukkelige vinduer er åbnet til et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue, og at efterklangstiden er 0,5 sekund,
5. Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer må højst være 33 dB(A),
6. Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden,
7. Indendørs støjniveau i lokaler til daginstitutionsbygninger samt hospitaler o.l. må højst være 46 dB(A) jf. nr. 4,
8. Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med delvist åbne vinduer må højst være 51 dB(A) jf. nr. 4,
9. Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer må højst være 38 dB(A).

- 13.3** Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens [tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder"](#). Det vil sige, at det for bebyggelsen inden for lokalplanområdet særligt gælder, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB(A)):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 55 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) fra mandag til fredag kl. 07 – 18 og lørdag kl. 07 – 14: 43 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) fra mandag til fredag kl. 18 – 22 og lørdag kl. 14 – 22 samt søn- og helligdag kl. 07 – 22: 33 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) alle dage kl. 22 – 07: 28 dB(A)

Grænseværdierne for virksomhedsstøj indendørs gælder for en referenceværdi af rummets efterklangstid på 0,5 s.

Ved en støjbelastet facade forstås en ydervæg ud for hvilken én flere af grænseværdierne for virksomhedsstøj udendørs (for områdetype 3 i [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder"](#)) er overskredet.

Alle grænseværdier for virksomhedsstøj angår den enkelte virksomheds bidrag til støjniveauet og ikke alle virksomheders samlede støjbidrag.

- 13.4** Før byggetilladelse kan gives, skal det sandsynliggøres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforurening kan overholdes.
- 13.5** Før byggetilladelse kan gives, skal det sandsynliggøres, at Albertslund Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald samt den nationale lovgivning kan overholdes.

§ 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg

- 14.1** Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som primært jordforlagte kabler i henhold til ledningsejernes bestemmelser.
- 14.2** Der må ikke plantes træer eller etableres nedrivningsanlæg ovenover fjernvarme og udebelysningsledninger.
- 14.3** Der kan kun efter aftale med Albertslund Forsyning etableres faste bygningsdele henover fjernvarme- og udebelysningsledninger.
- 14.4** Den geometriske udformning af veje, stier og pladser skal tage højde for ledningsejernes statiske og fysiske pladskrav til ledningsnettet således, at der skabes nødvendig plads og respektafstande efter gældende normer til ledningsejeren.
- 14.5** Veje, stier og pladser skal udformes og etableres, således, at der er adgangsforhold til fremtidig drift og vedligehold af fjernvarme- og udebelysningsledninger.
- 14.6** Ved beplantning langs og på veje, stier og pladser skal der tages hensyn til forsyningsledninger. Der må som udgangspunkt ikke plantes træer ovenpå fjernvarme- og udebelysningsledninger.

14.7 Beplantning må ikke skabe skyggegener for vejbelystning.

14.8 Der kan placeres en transformerstation mod Smedeland.

§ 15 Grundejerforening

- 15.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere udpeget på kortbilag 18.
- 15.2** Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bygge i grundejerforeningens område.
- 15.3** Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 15.4** Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 15.5** Grundejerforeningen skal forestå etablering af de i § 10.17 angivne fællesanlæg efter principperne på bilag 18A og 18B og i referencerne på bilag 18 C.
- 15.6** Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg jf. bilag 18A. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer, private fællesveje indenfor grundejerforeningens område i det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen.
- 15.7** Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3.
- 15.8** Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
- 15.9** Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

15.10 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

15.11 Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer, og som udligner forskellen medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesanlæg.

15.12 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

15.13 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune. Albertslund Kommune forholder sig alene til aspekter i relation til ejer – og planforhold, og kommunen forholder sig således ikke til ordensmæssige eller alene foreningsretlige anliggender i vedtægten i øvrigt. Disse forhold påhviler alene foreningens medlemmer.

§ 16 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

16.1 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. §§ 9.1-9.6

16.2 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser, jf. §§ 9.9-9.13

16.3 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt opholds – og legearealer og kantzoner, jf. §§ 10.1-10.2 samt §§ 10.3

16.4 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at gangpassagen jf. kortbilag 3 er anlagt.'

16.5 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje er overholdt, jf. § 13.2.

16.6 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder jf. § 13.3.

16.7 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt,

støv eller anden luftforening er overholdt, jf. § 13.4.

16.8 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at affaldsløsninger er etableret og godkendt af Albertslund Kommune.

16.9 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er stiftet grundejerforening, jf. § 15.1 og fællesanlæg efter § 10.19 etableres straks og i deres helhed ved det første byggeri, hvis der ikke dispenseres herfra. Som betingelse for dispensation, vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende medlems/ejendoms forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering, medmindre den forholdsmæssige andel er indbetalt til grundejerforeningen, jf. § 15.10.

§ 17 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

17.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 5.8 ophæves byplanvedtægt 5 for det område, der er omfattet af lokalplanens delområde 1, se bilag 1.

17.2 Private tilstandsservitutter inden for lokalplanens område, der er uforenelige med lokalplanen bortfalder, se bilag 19.

17.3 Servitut tinglyst 28.04.1964-09 ophæves for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er Lokalplan nr. 5.8 vedtaget endeligt af Albertslund Kommunalbestyrelse den 22. juni 2023.

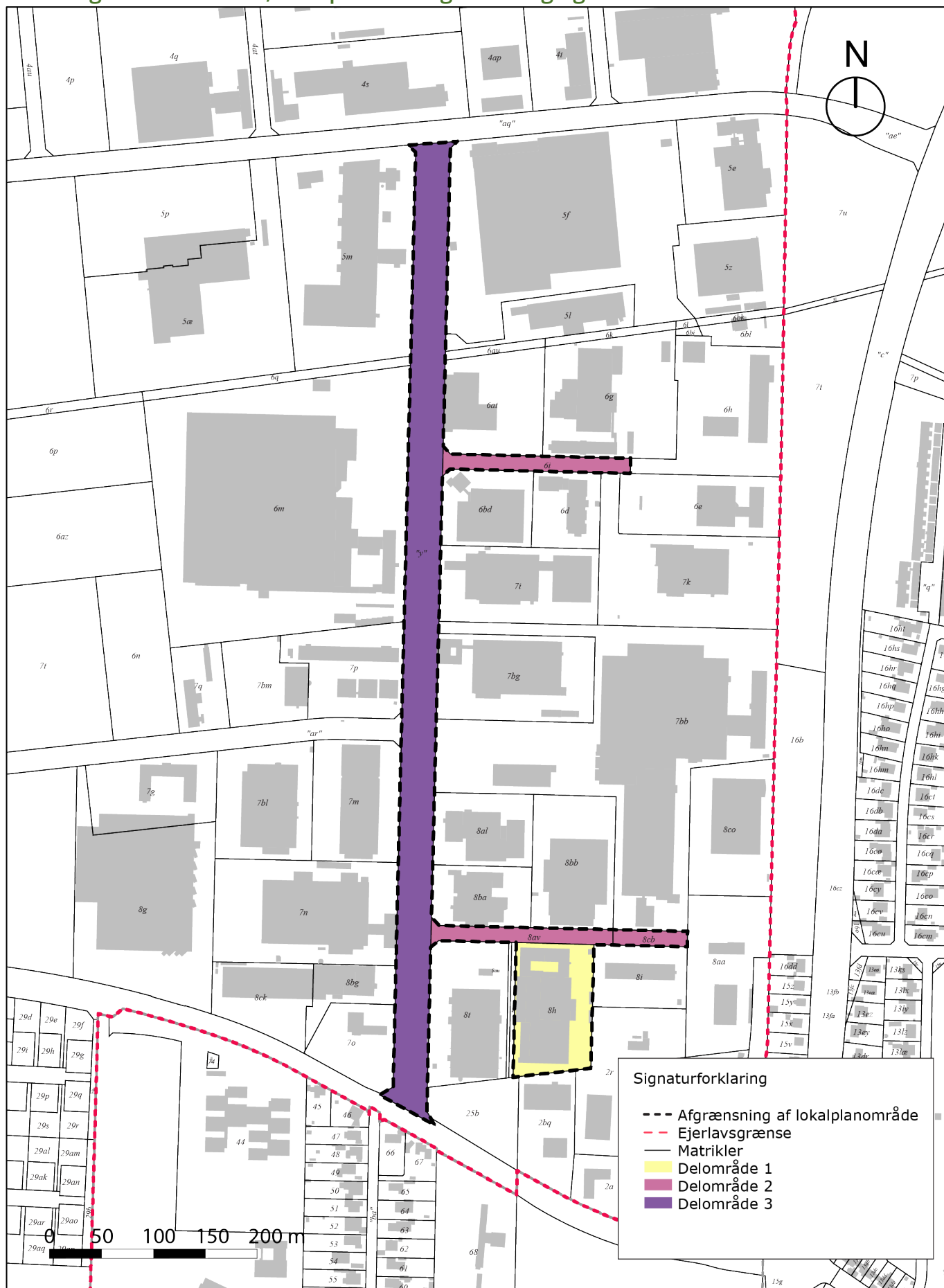
Borgmester Steen Christiansen/

Kommunaldirektør Henrik Harder

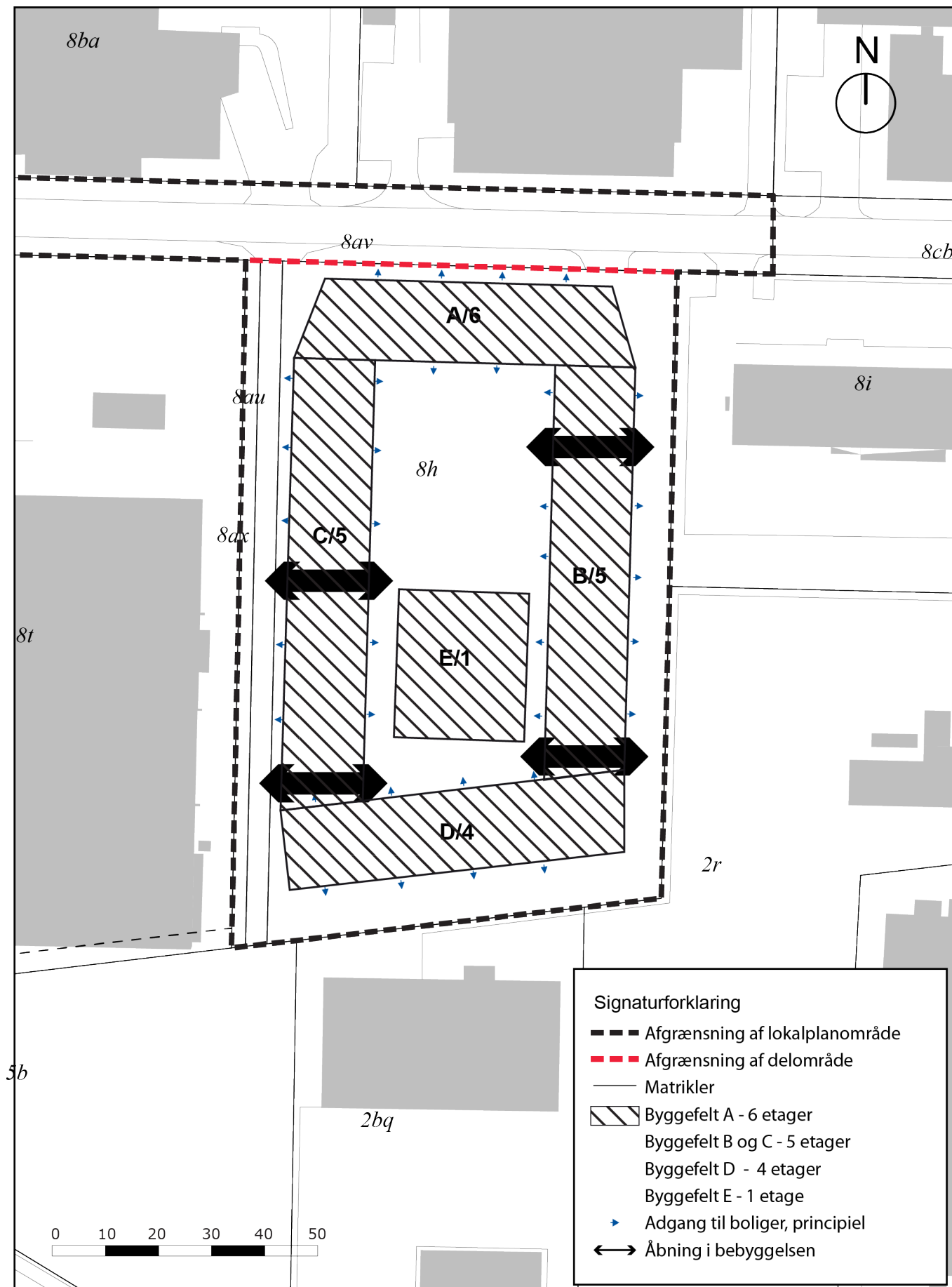
Bilagsoversigt

<u>Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning og delområder</u>	52
<u>Kortbilag 2: Byggefelter i delområde 1</u>	53
<u>Kortbilag 3: Vejadgange, veje, stier og parkering i delområde 1</u>	54
<u>Kortbilag 4: Kantzoner, byrumsdannelser, gårdrum, opholdszoner i delområde 1</u>	55
<u>Kortbilag 5: Støjafskærmning – i forhold til vejtrafikstøj i delområde 1</u>	56
<u>Kortbilag 6: Støjafskærmning – i forhold til støj fra virksomheder i delområde 1</u>	57
<u>Kortbilag 7: Illustrationsplan i delområde 1</u>	58
<u>Bilag 8: Arkitektur og volumen</u>	59
<u>Bilag 9: Principielle facadeopstalter</u>	60
<u>Bilag 10: Materialer, facadefarve samt variation i murværk</u>	62
<u>Bilag 11: Princip for altaner</u>	63
<u>Bilag 12: Princip for indgange og vinduer</u>	64
<u>Bilag 13A: Principiel kantzone mod øst</u>	65
<u>Bilag 13B: Principiel kantzone mod syd</u>	66
<u>Bilag 13C: Principiel kantzone mod vest</u>	67
<u>Bilag 13D: Principiel kantzone mod nord</u>	68
<u>Bilag 14: Principiel kantzone i gården</u>	69
<u>Bilag 15: Principper for fælles areal i gården</u>	70
<u>Bilag 16: Principper for pladsdannelse</u>	71
<u>Bilag 17A: Skyggediagrammer, 21. marts</u>	72
<u>Bilag 17B: Skyggediagrammer, 21. juni</u>	73
<u>Bilag 17C: Skyggediagrammer, 21. september</u>	74
<u>Bilag 17D: Skyggediagrammer, 21. december</u>	75
<u>Bilag 18: Grundejerforening</u>	76
<u>Bilag 19: Servitutredegørelse</u>	81
	83

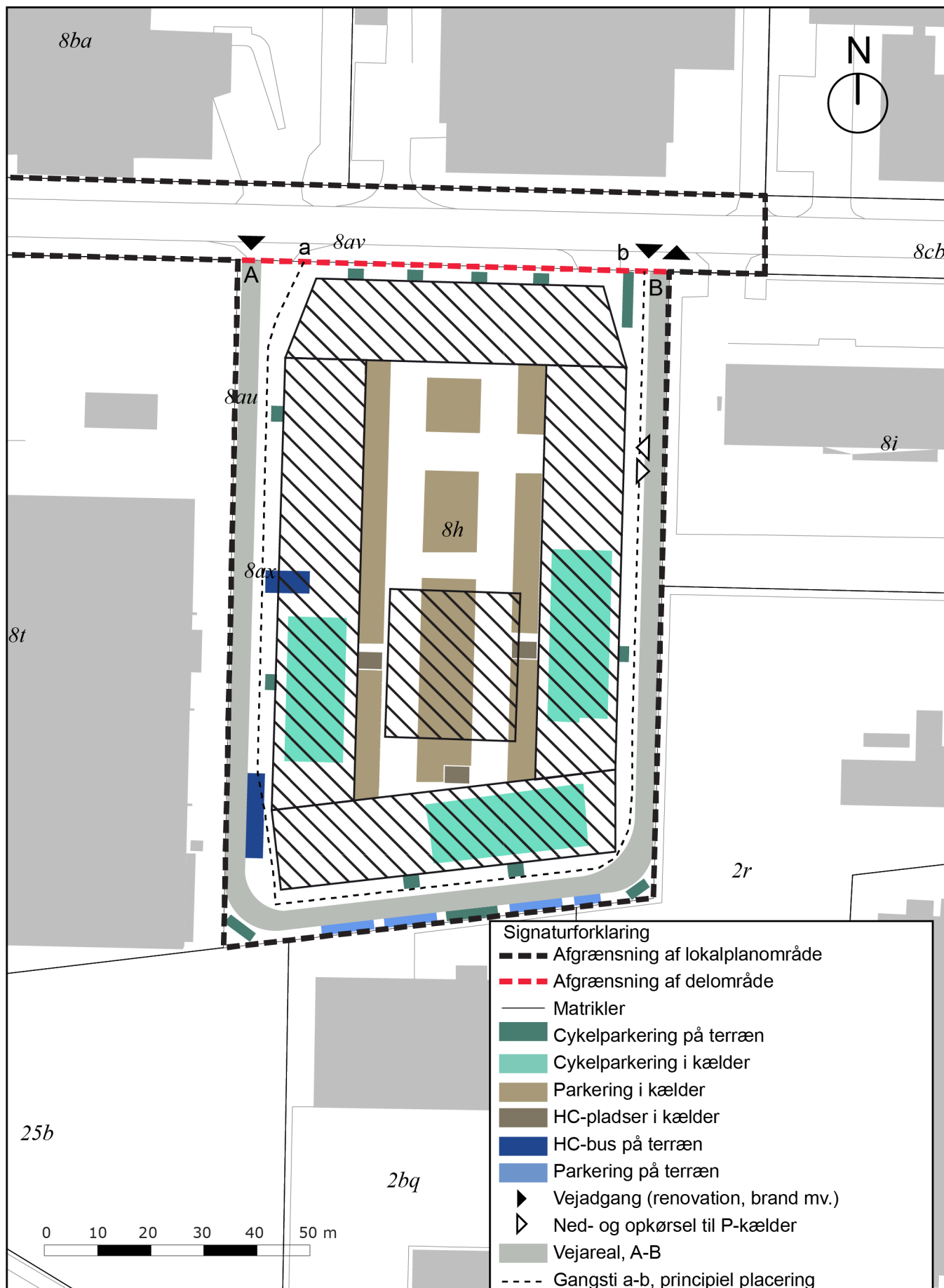
Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning og delområder



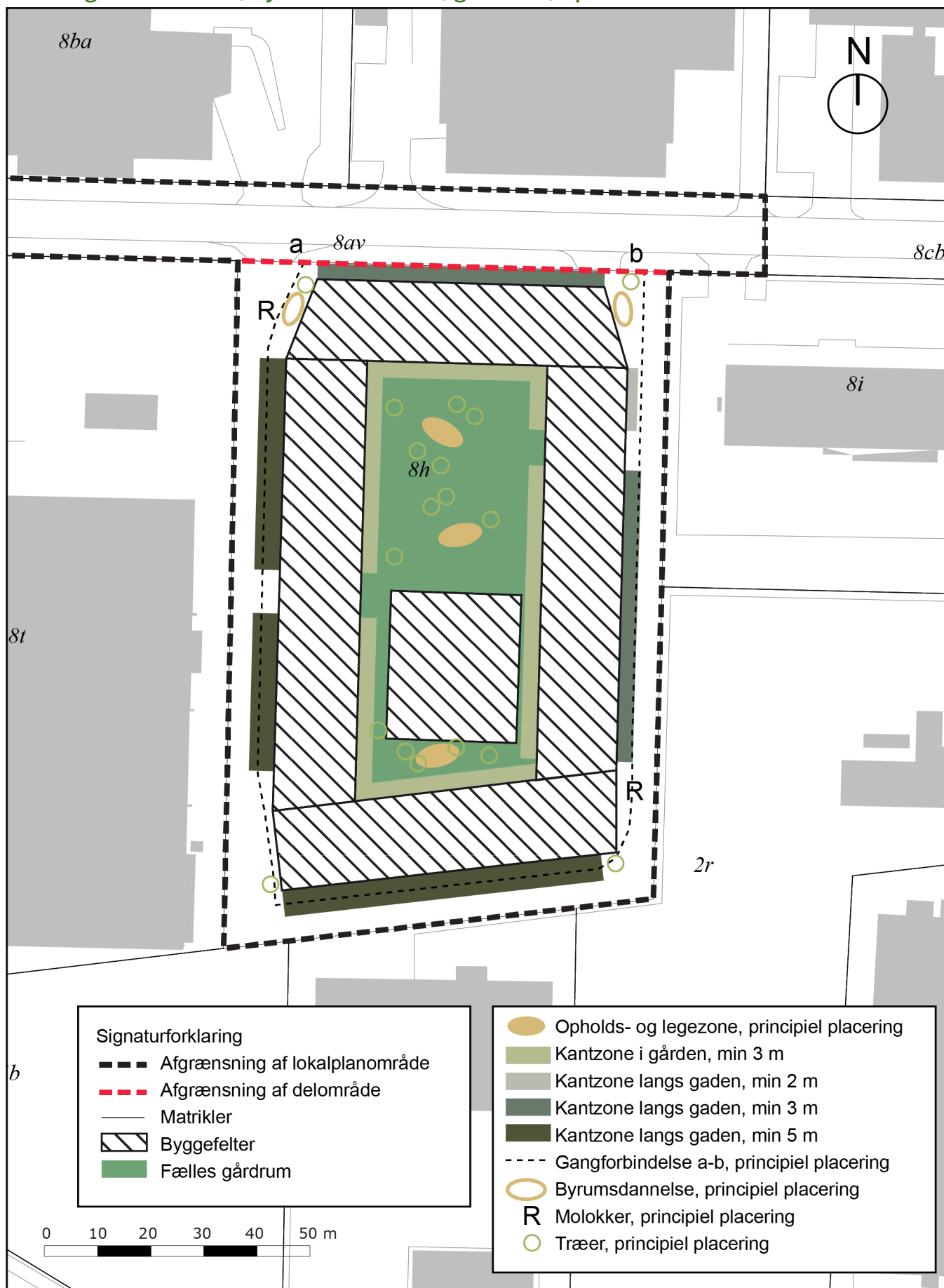
Kortbilag 2: Byggefelter i delområde 1



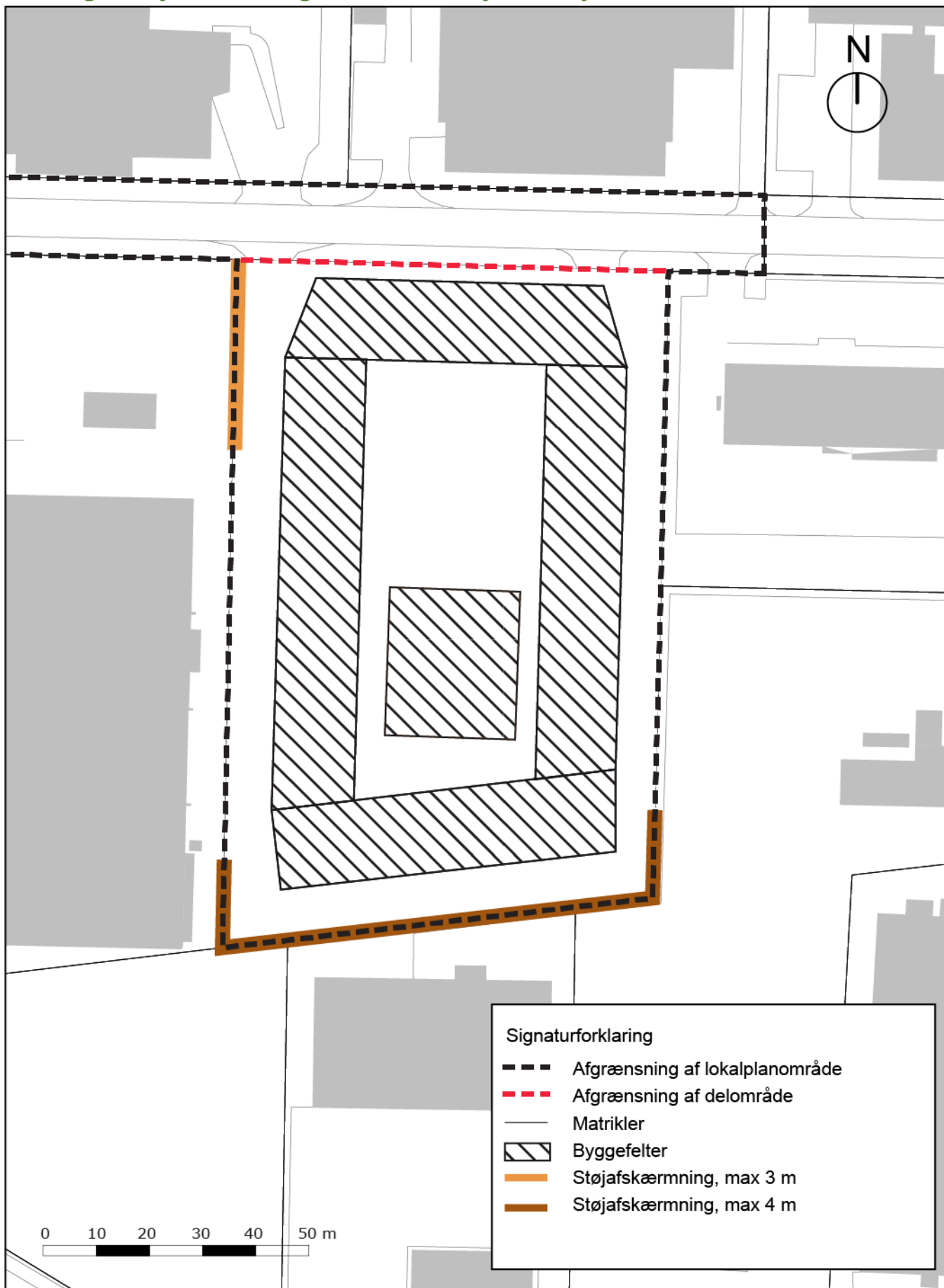
Kortbilag 3: Vejadgange, veje, stier og parkering i delområde 1



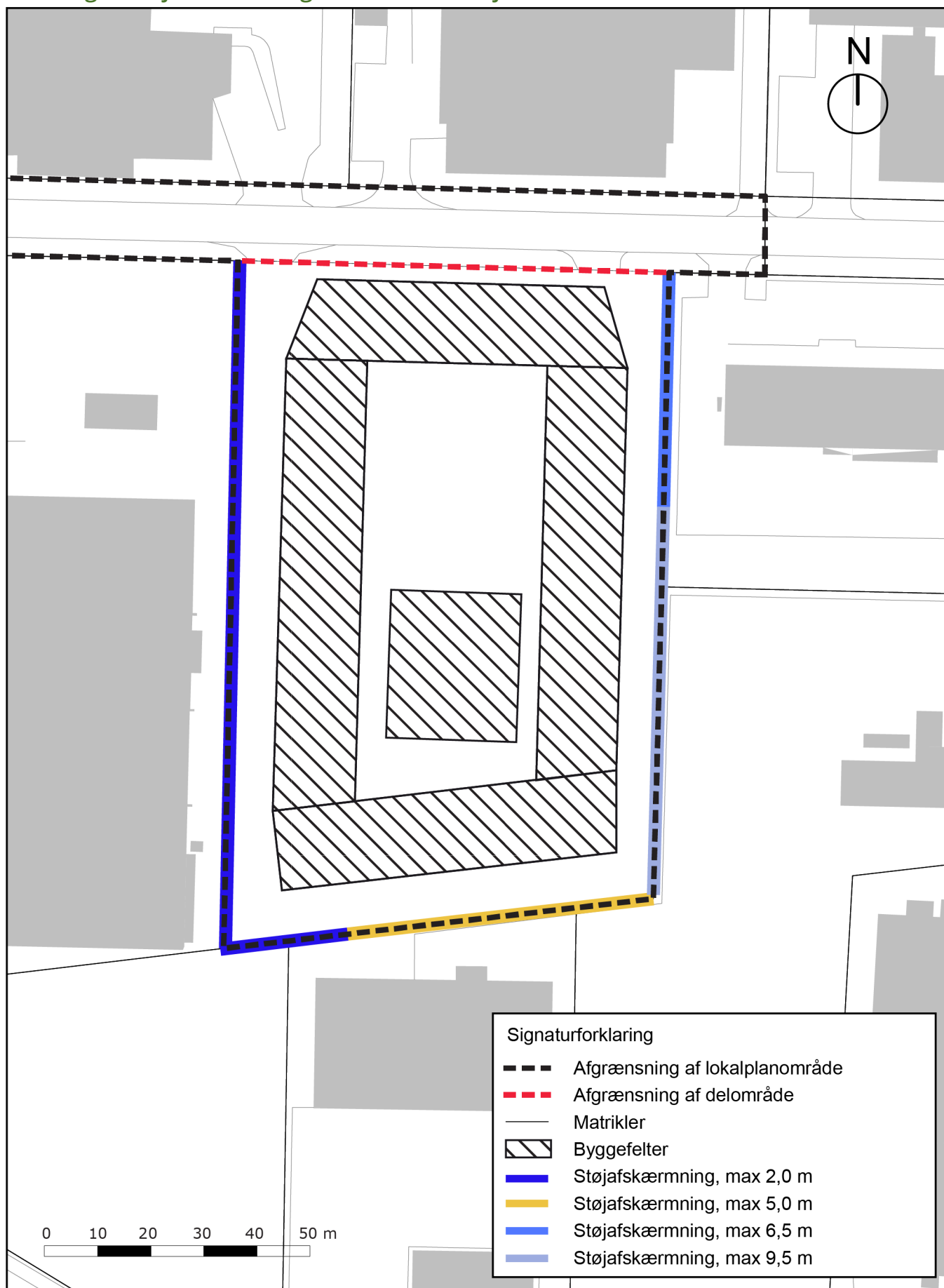
Kortbilag 4: Kantzoner, byrumsdannelser, gårdrum, opholdszoner i delområde 1



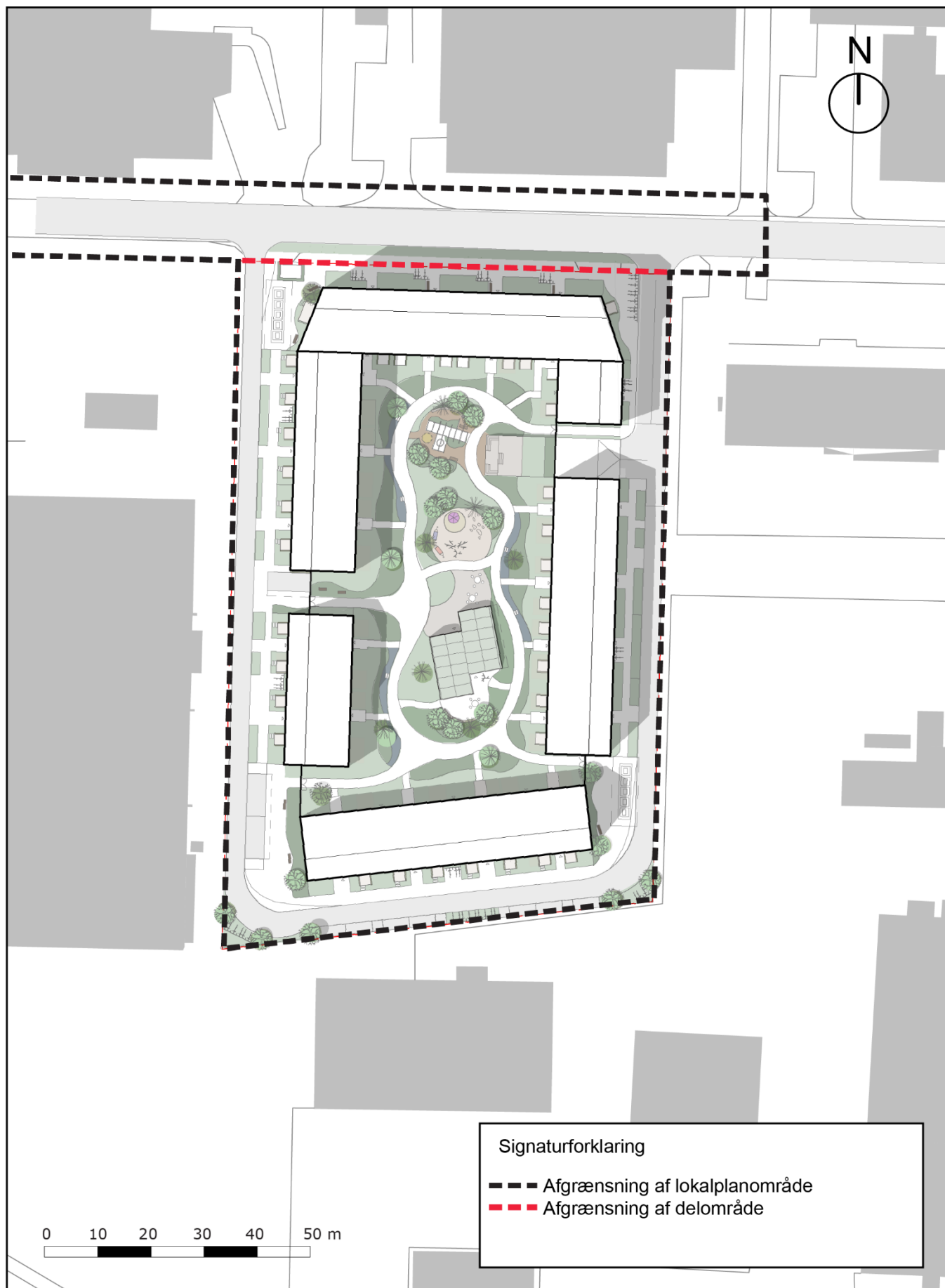
Kortbilag 5: Støjafskærmning - i forhold til vejtrafikstøj i delområde 1



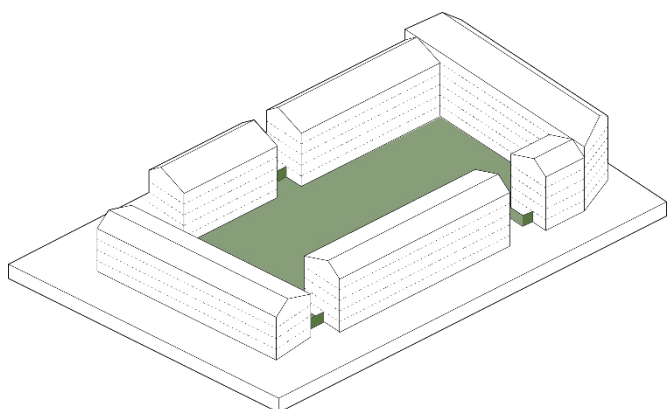
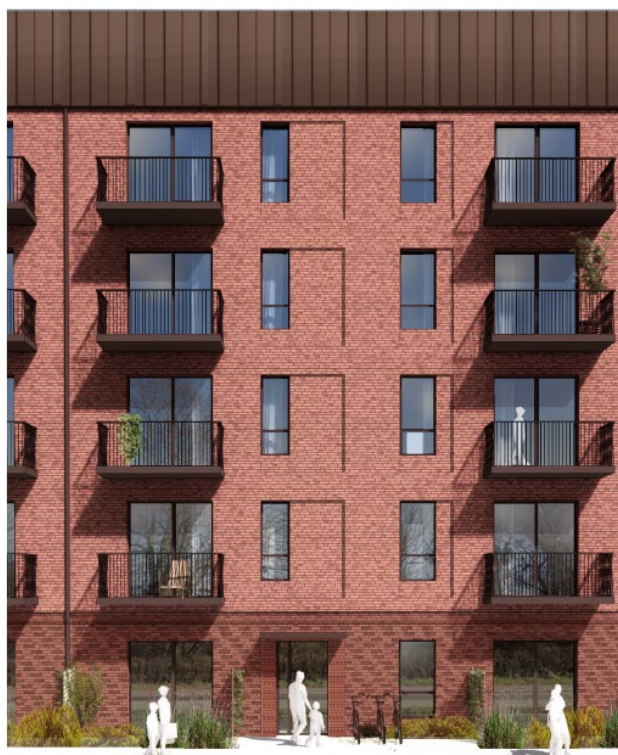
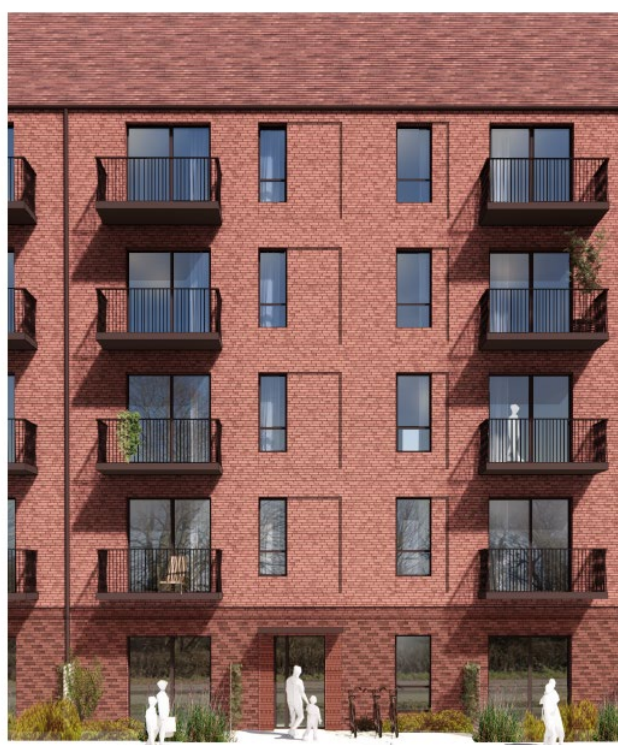
Kortbilag 6: Støjafskærmning – i forhold til støj fra virksomheder i delområde 1



Kortbilag 7: Illustrationsplan i delområde 1



Bilag 8: Arkitektur og volumen



Illustrationer, der viser, hvordan bygningen skal inddeles i top, krop og base. Øverst ses eksempler på, hvordan bygningen vil se ud med hhv. tegltag og tag af metal. Nederst ses princippet om, at karréen etableres som en åben karrébebyggelse, hvor der laves skår i bebyggelsen.

Bilag 9: Princielle facadeopstalter

Facadeopstalt vest – set fra gaden



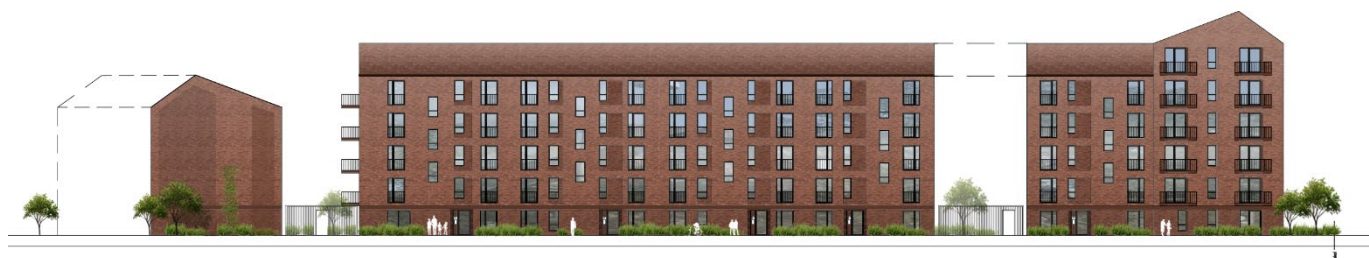
Nord

Facadeopstalt øst – set fra gården



Nord

Facadeopstalt øst – set fra gaden



Nord

Facadeopstalt vest – set fra gården



Nord

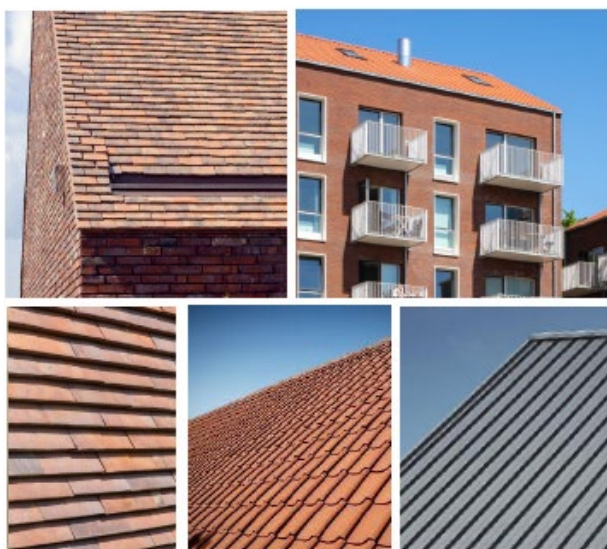
Facadeopstalt nord – set fra gaden



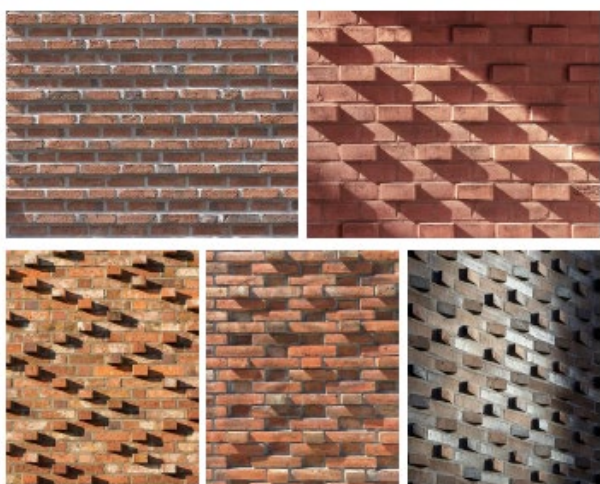
Facadeopstalt syd – fra gaden



Bilag 10: Materialer, facadefarve samt variation i murværk



Eksempel på tagmateriale i tegl, vingetegl, zink eller stål.

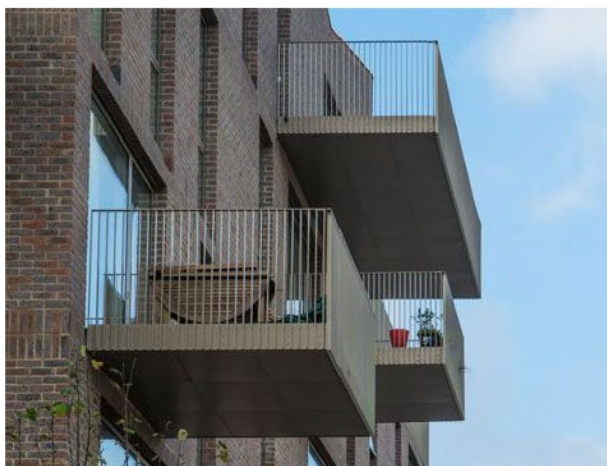


Eksempel på murværksdetalje

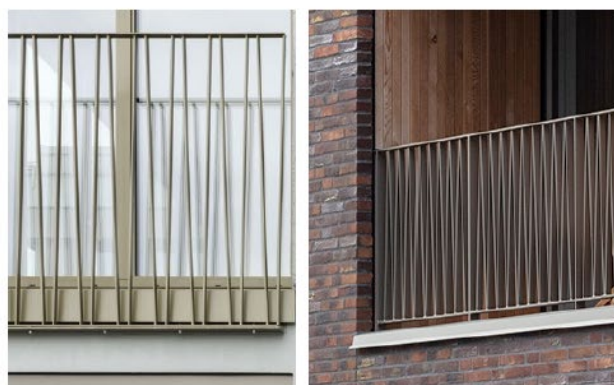


Eksempel på farver af røde blødstrogne tegl.

Bilag 11: Princip for altaner



Eksempel på altaner med balustre-værn som giver et levende udtryk til facaden



Triangulært altanværn



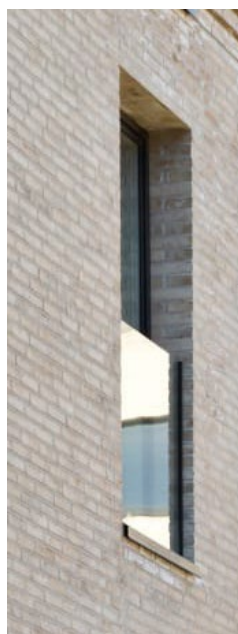
Eksempel på altaner som dekorativt element langs facaden

Eksempel på altaner med balustre-værn

Bilag 12: Princip for indgange og vinduer



Eksempel på bearbejdning af indgangsparti.



Eksempel på dybtliggende vinduesparti.

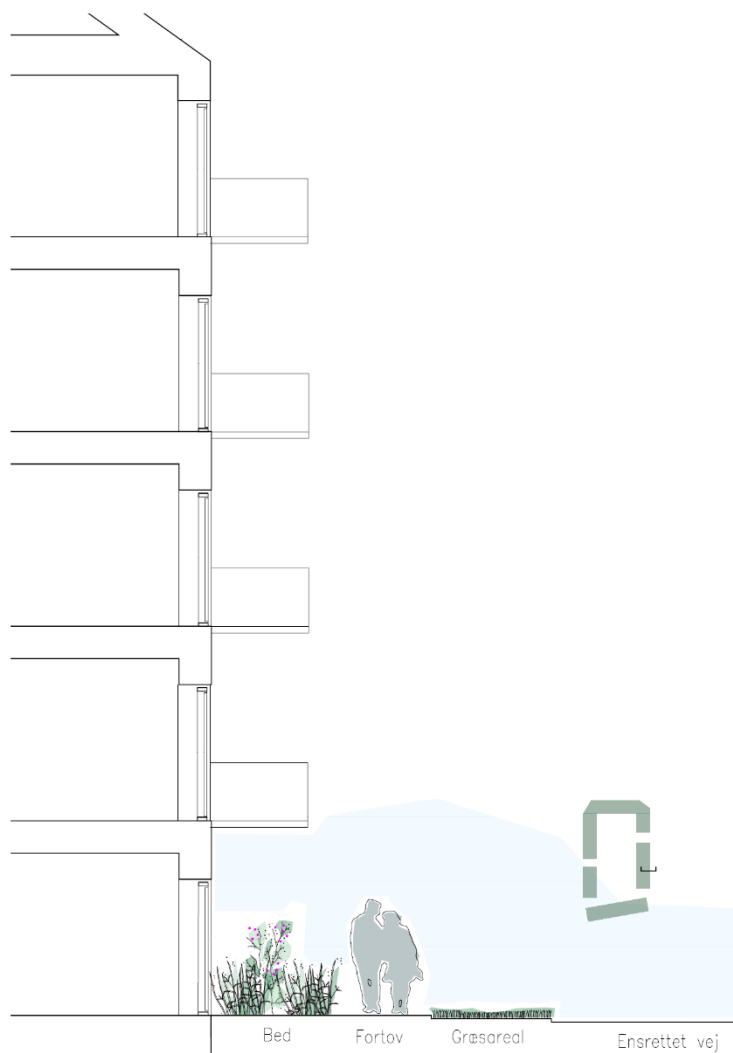


Eksempel på bearbejdning af indgangsparti.

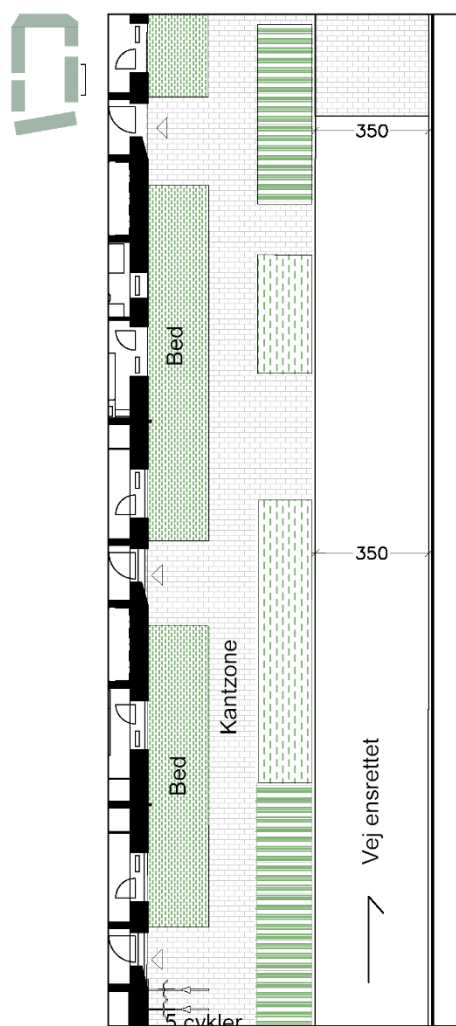


Eksempel på markering af vinduesparti med reces.

Bilag 13A: Principiel kantzone mod øst



Principalsnit af kantzone mod øst | 1:100



Planudsnit - princip for kantzone mod øst :200

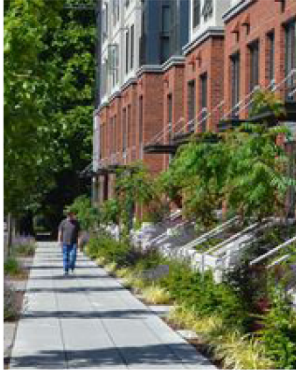


Afskærmende bede mellem terrasser og gangzone



Afskærmende bede mellem terrasser og gangzone

Bilag 13B: Principiel kantzone mod syd



Afskærmende bede foran terrasser



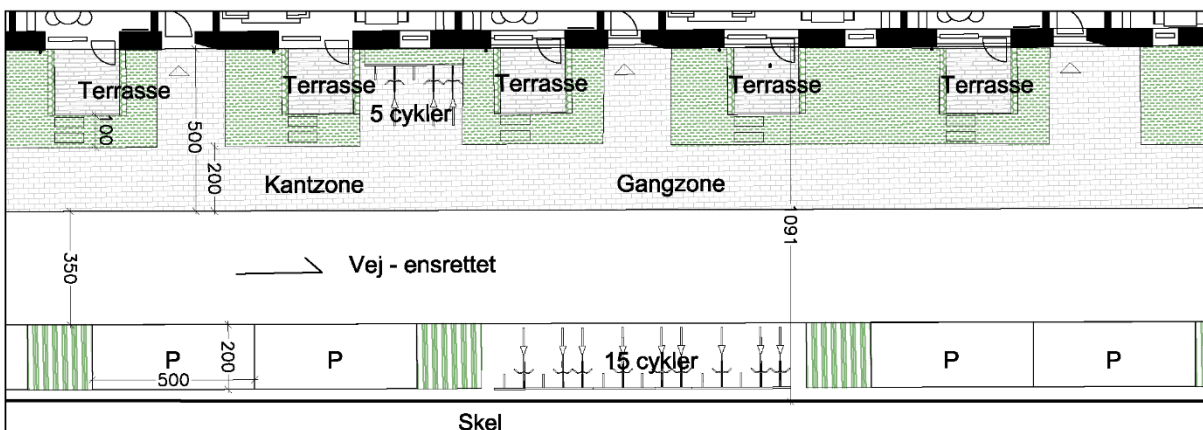
Eksempel på kantzone med høje græsser som afskæmning



Parkering Ensrettet vej Bed Fortov Bed Terrasse

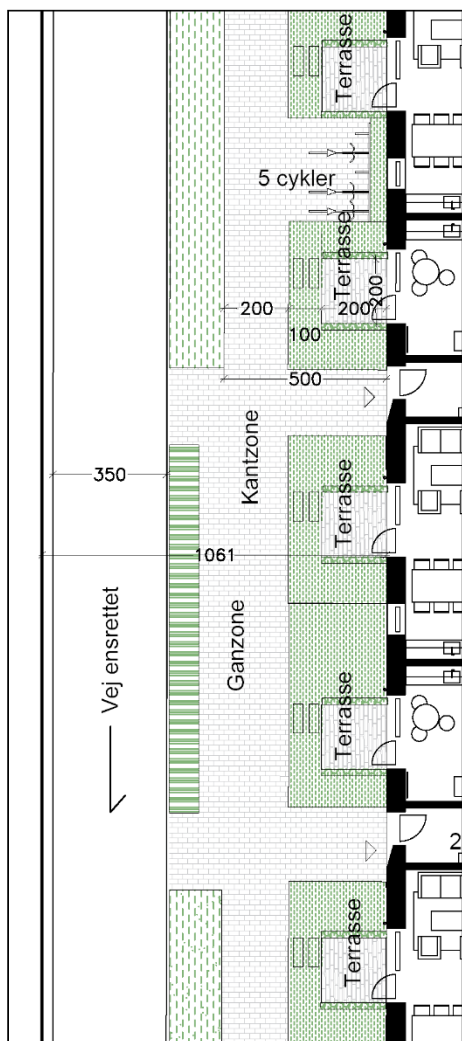


Principsnit af kantzone mod syd 1:100

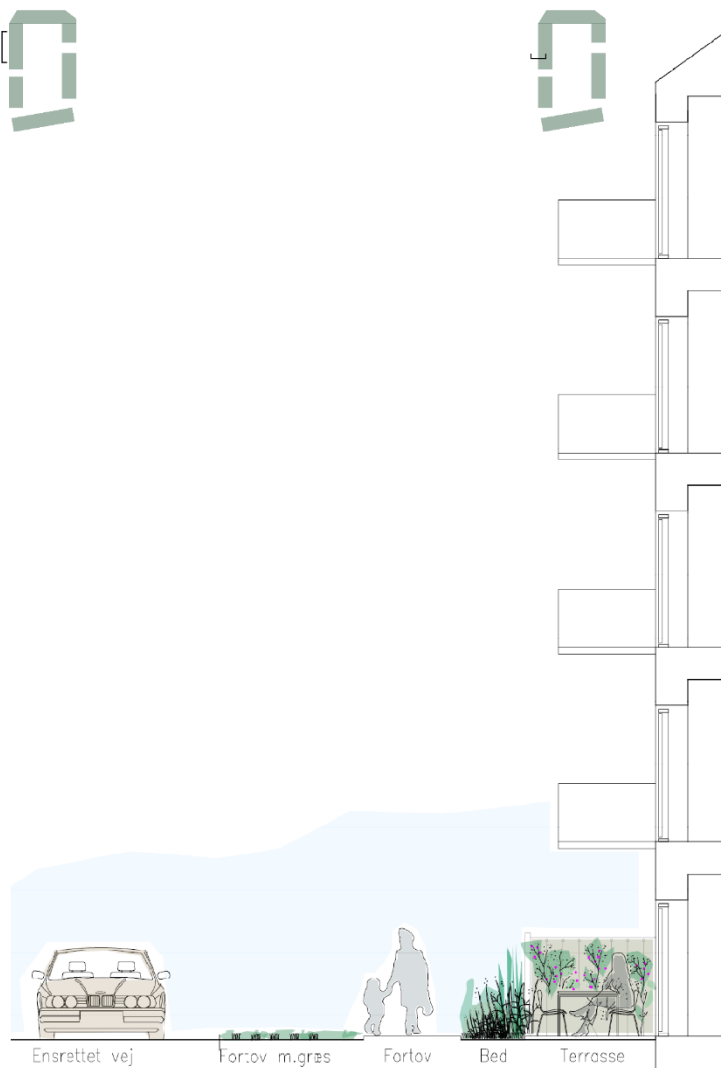


Planudsnit - princip for kantzone mod syd 1:200

Bilag 13C: Principiel kantzone mod vest



Planudsnit - princip for kantzone mod vest 1:200



Principsnit af kantzone mod vest | 1:100



Eksempel på 'grøn' belægning på brandudstignings-areal

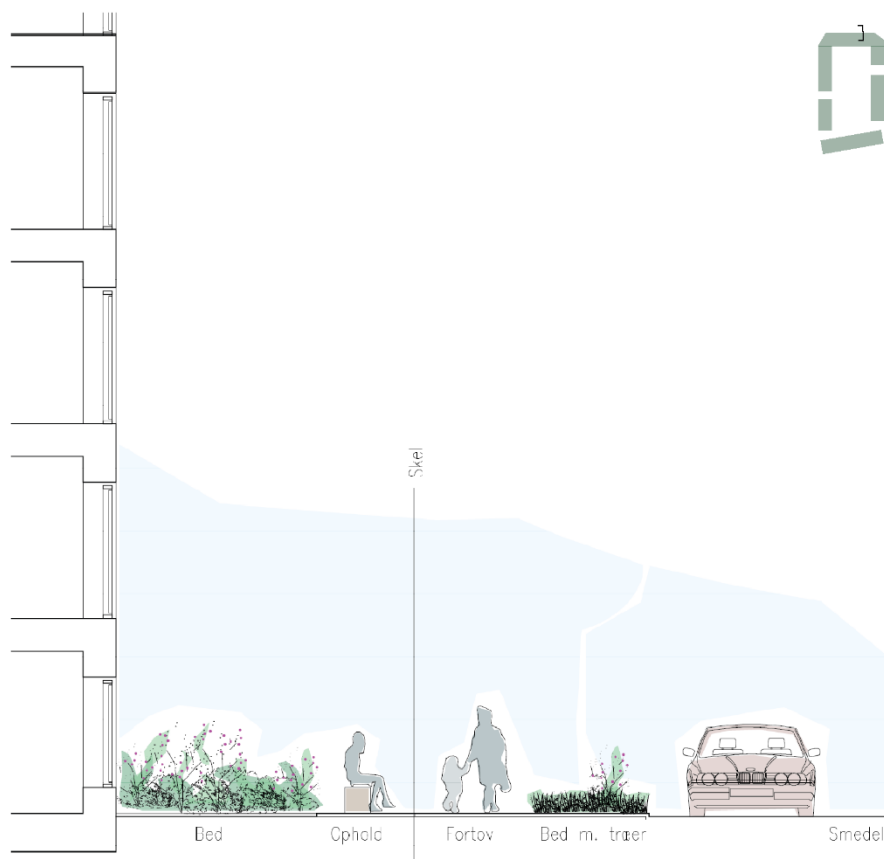


Eksempel på frodige bede i kantzoner



Privat terrasse med afskærmende bed foran

Bilag 13D: Principiel kantzone mod nord



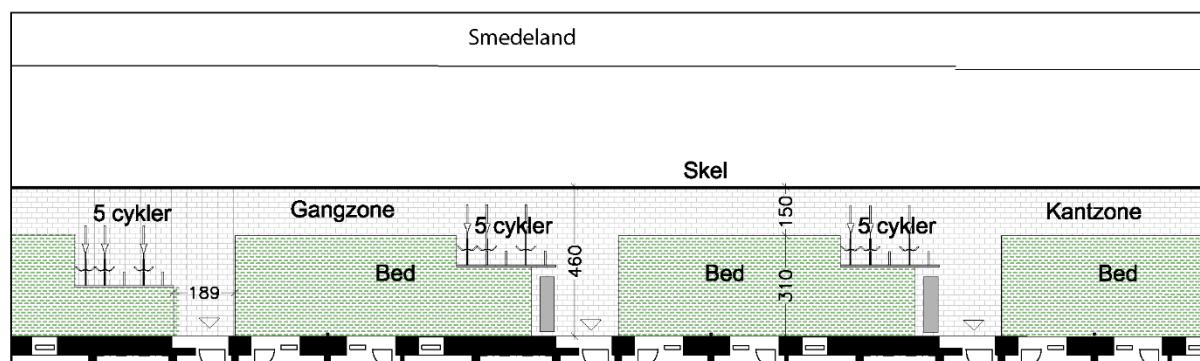
Principsnit af kantzone mod nord 1:100



Grønt møde med bebyggelsen

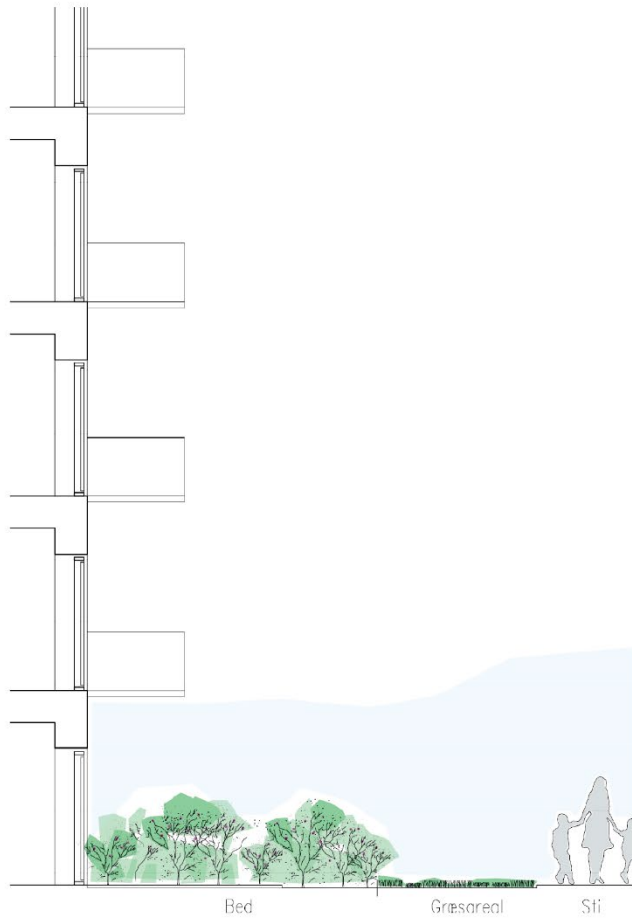


Frodige bede i kantzonen

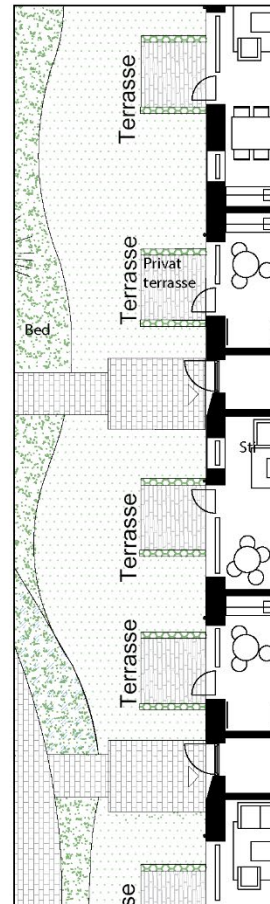


Planudsnit - princip for kantzone mod nord | 1:200

Bilag 14: Principiel kantzone i gården



Principsnit af private terrasser i gårdrum - vest | 1:100



Planudsnit af private terrasser i gårdrum - øst | 1:200



Eksempler på kantzone mod gård

Bilag 15: Principper for fælles areal i gården



Leg og ophold

Bevægelse, idræt og kultur

Ophold

Fælleshus/Orangeri

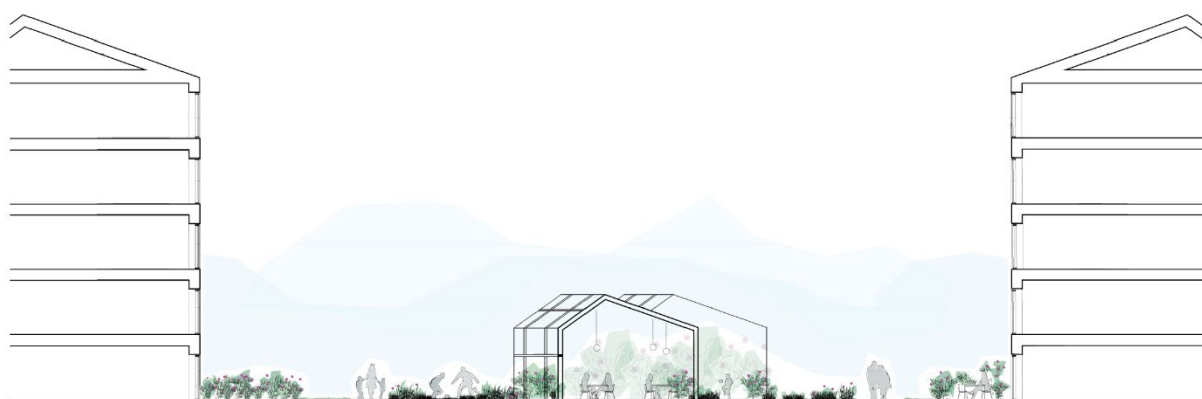
Ophold



GÅRDRUM

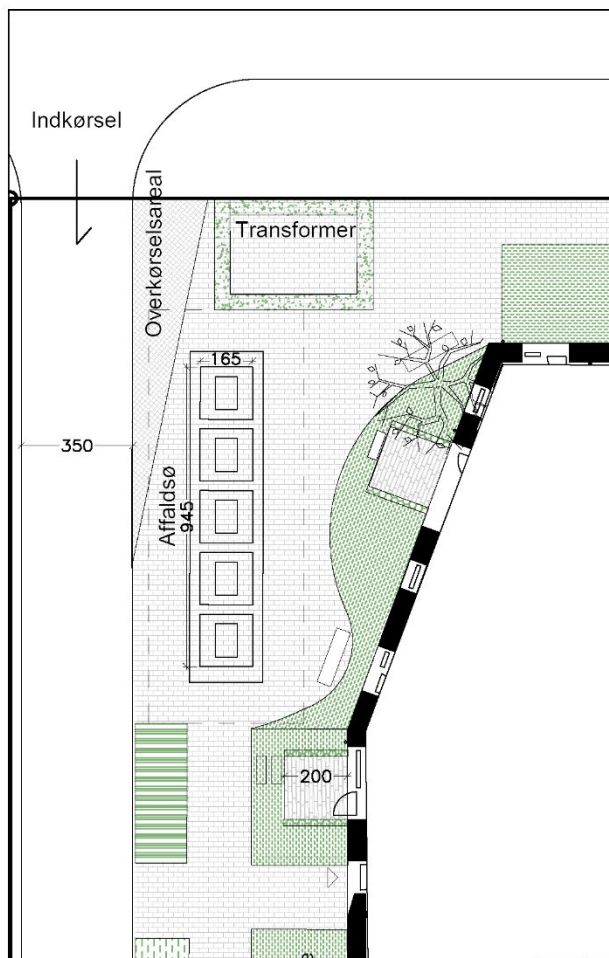
Gårdrummet bearbejdes landskabeligt med zoner, der tilgodeser forskellige interesser, aldre og behov samt skaber grobund for fællesskab og udeliv.

Eksempel på hvordan gårdrummets opholds- og aktivitetszoner kan spille sammen med de grønne arealer.



Principsnit af kantzone og gårdrum - øst vest 1:300

Bilag 16: Principper for pladsdannelse



Planudsnit - princip for byrum NV 1:200



Bede skaber et slynget fortovsforløb

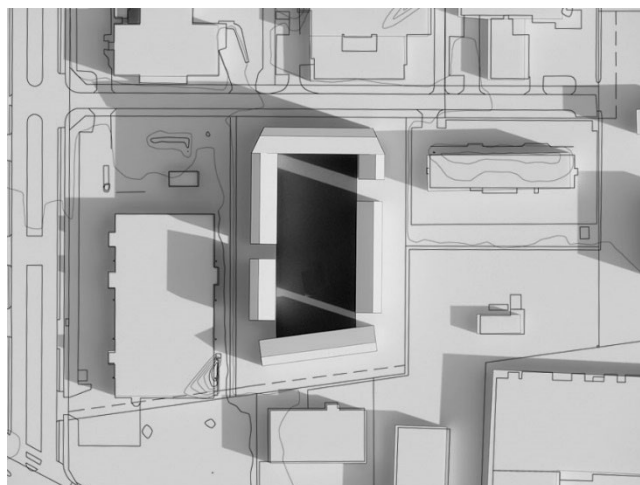


Frodige, grønne byrum

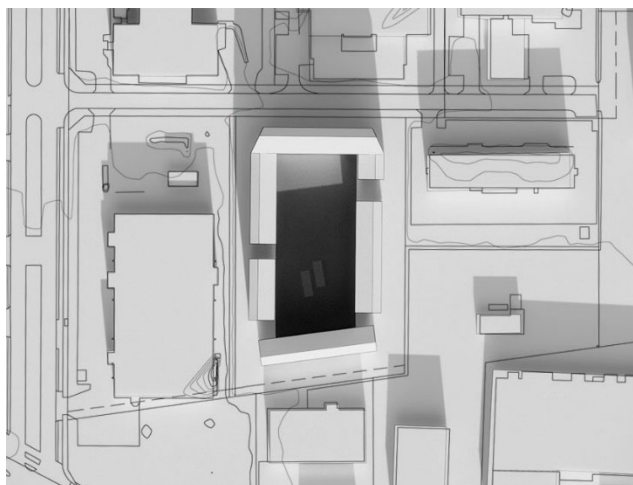


Bænke placeres i det grønne

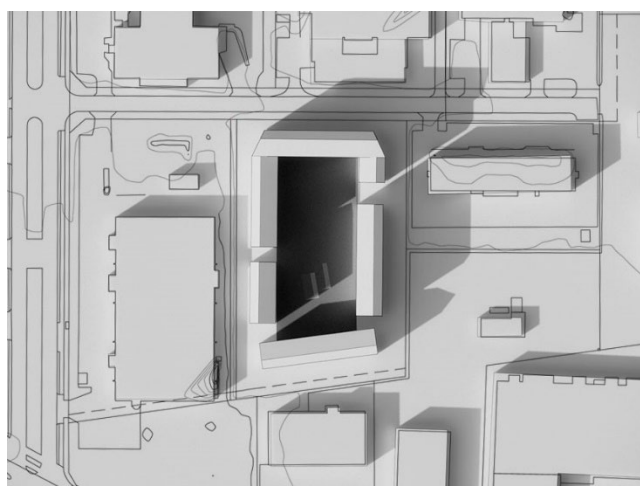
Bilag 17A: Skyggediagrammer, 21. marts



Kl. 8



Kl. 12

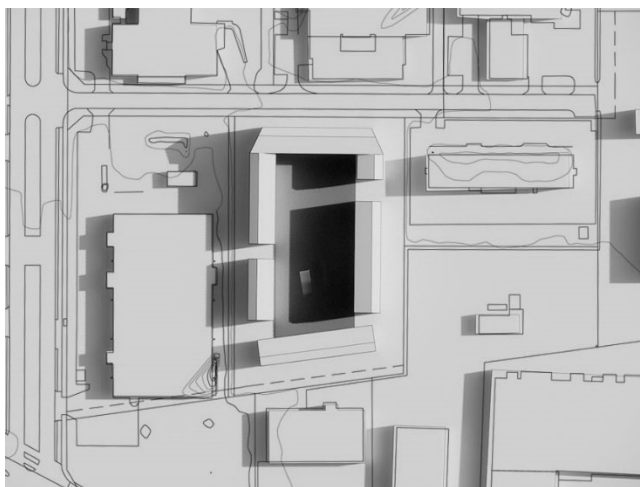


Kl. 16

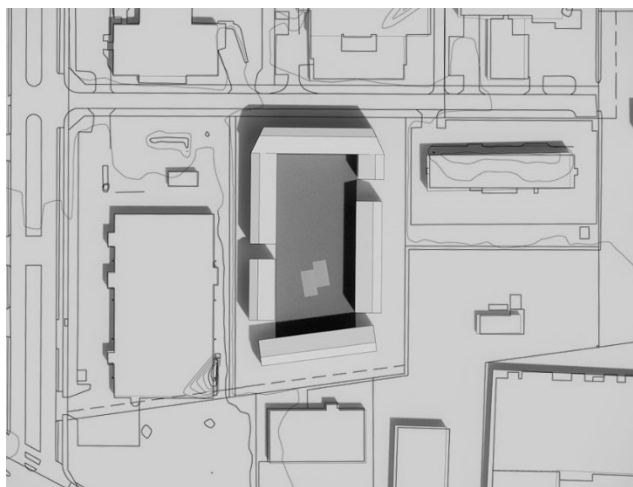


Kl. 18

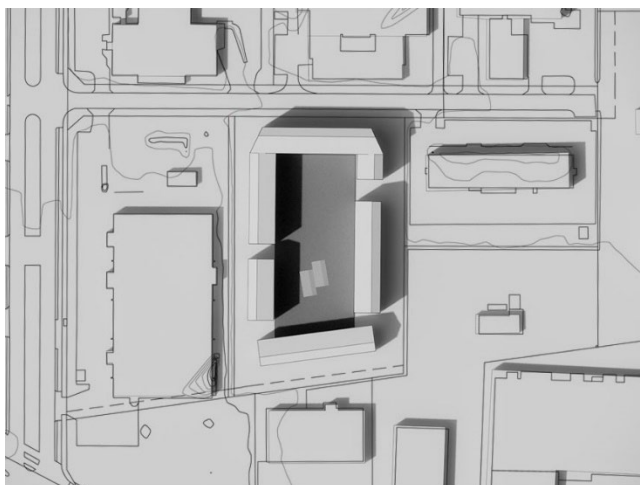
Bilag 17B: Skyggediagrammer, 21. juni



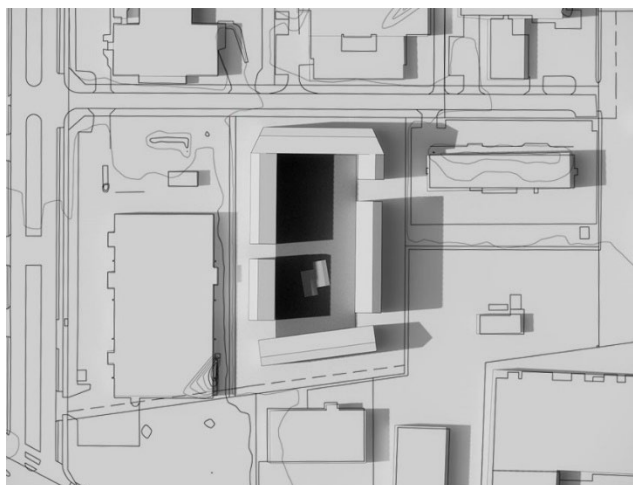
Kl. 8



Kl. 12



Kl. 16

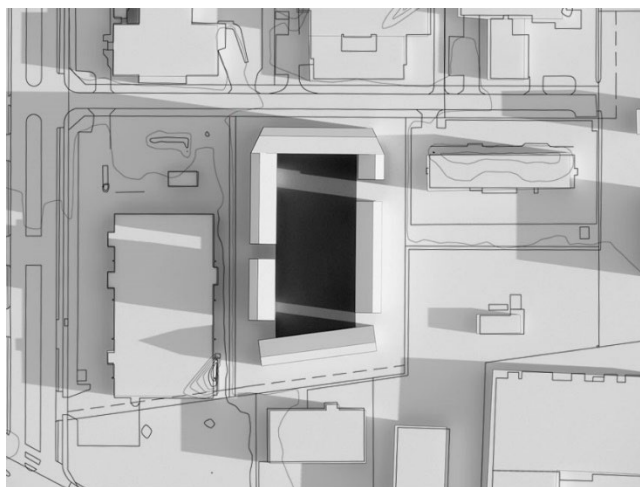


Kl. 18

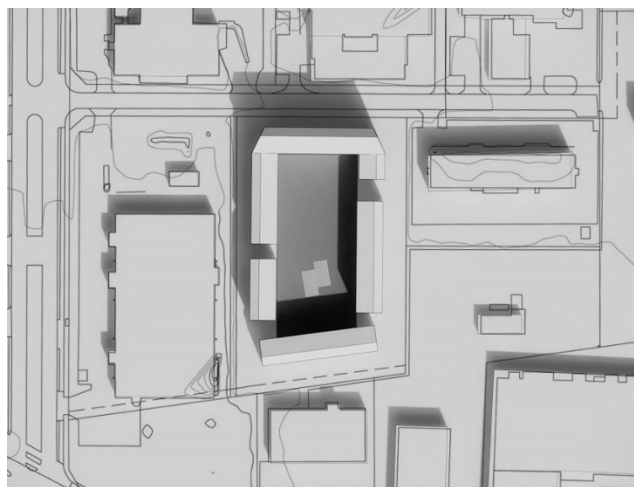


Kl. 20

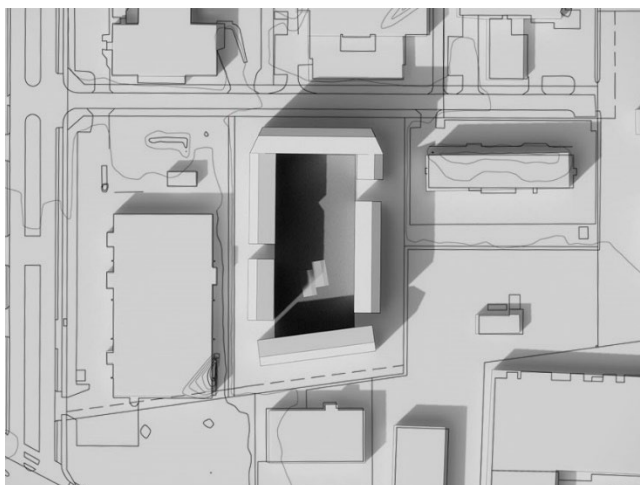
Bilag 17C: Skyggediagrammer, 21. september



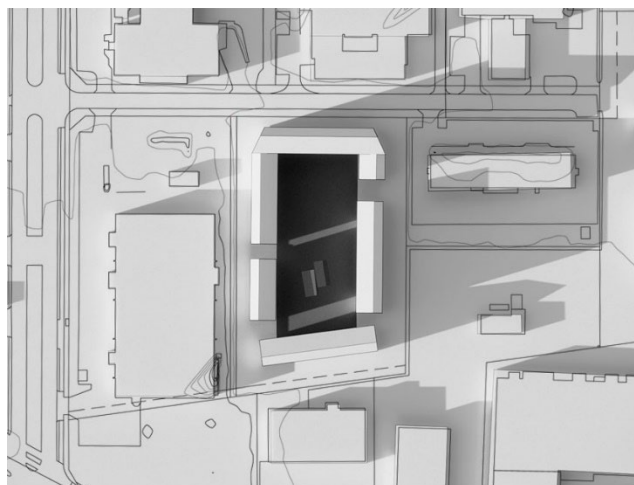
Kl. 8



Kl. 12

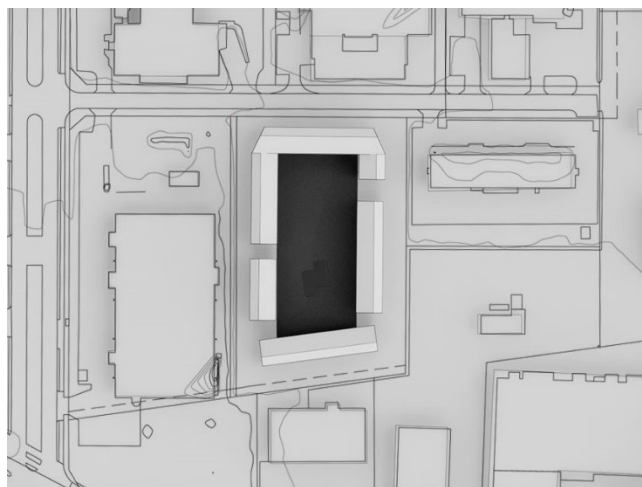


Kl. 16

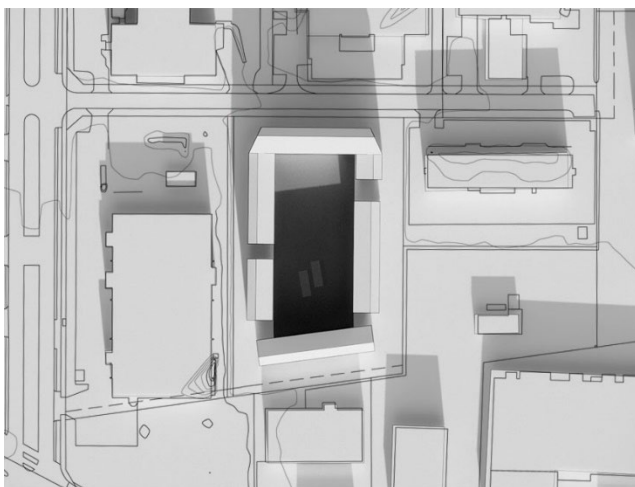


Kl. 18

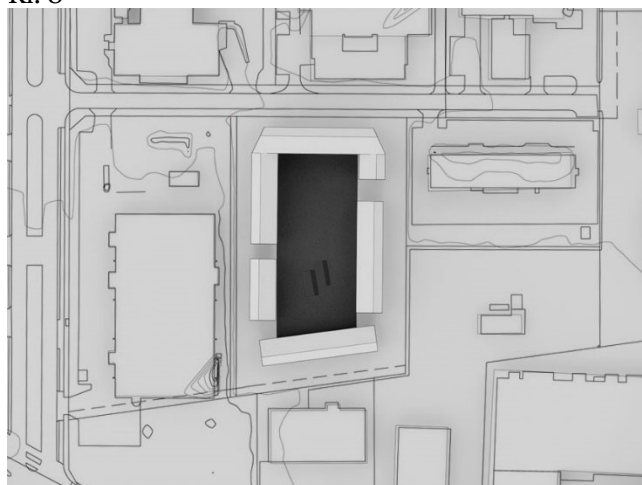
Bilag 17D: Skyggediagrammer, 21. december



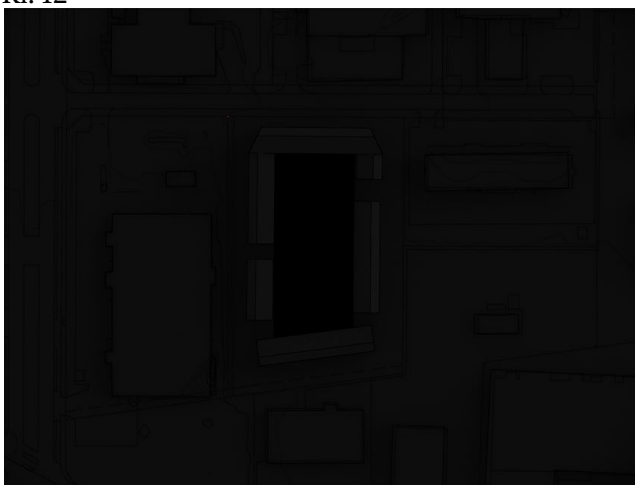
Kl. 8



Kl. 12

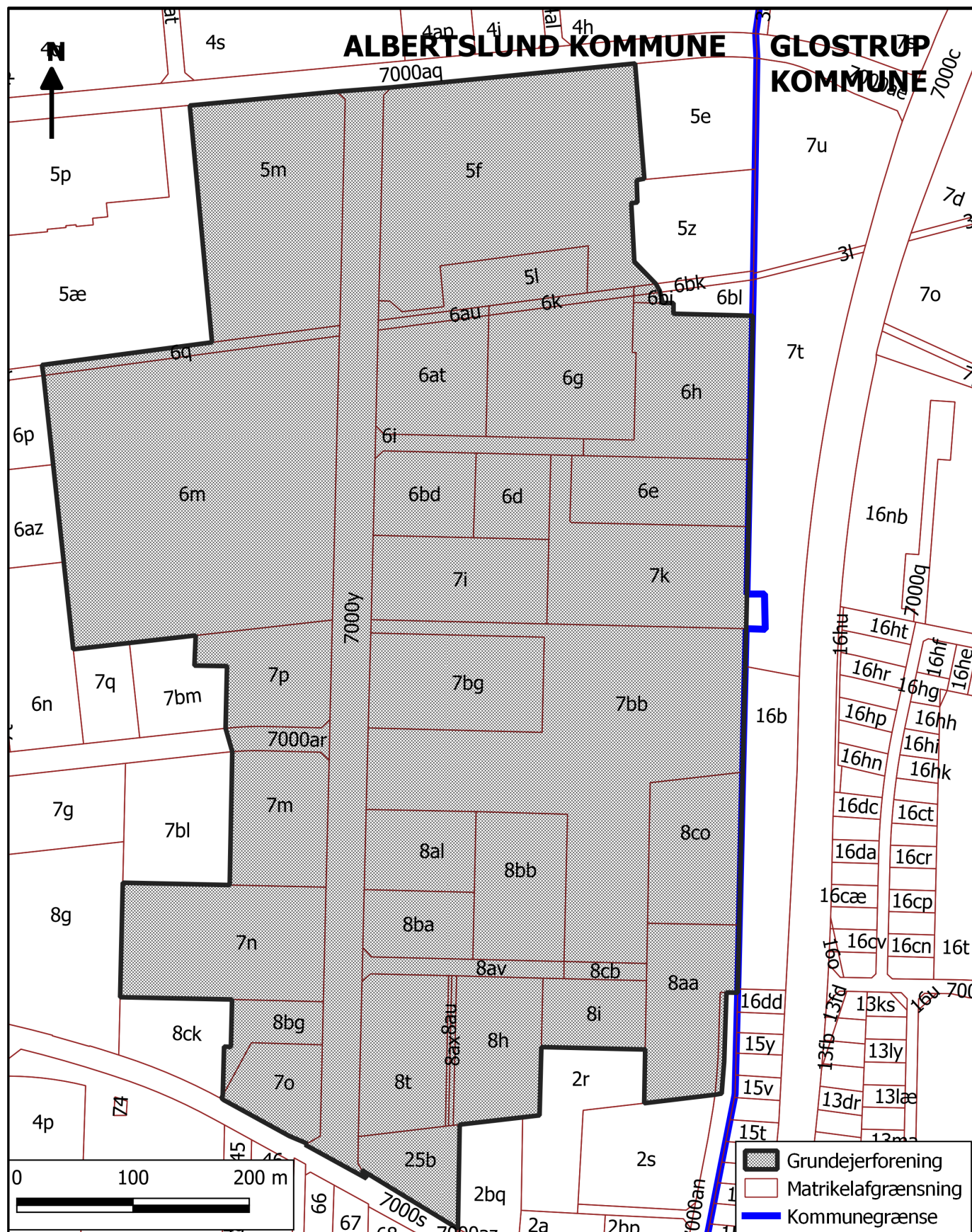


Kl. 16



Kl. 18

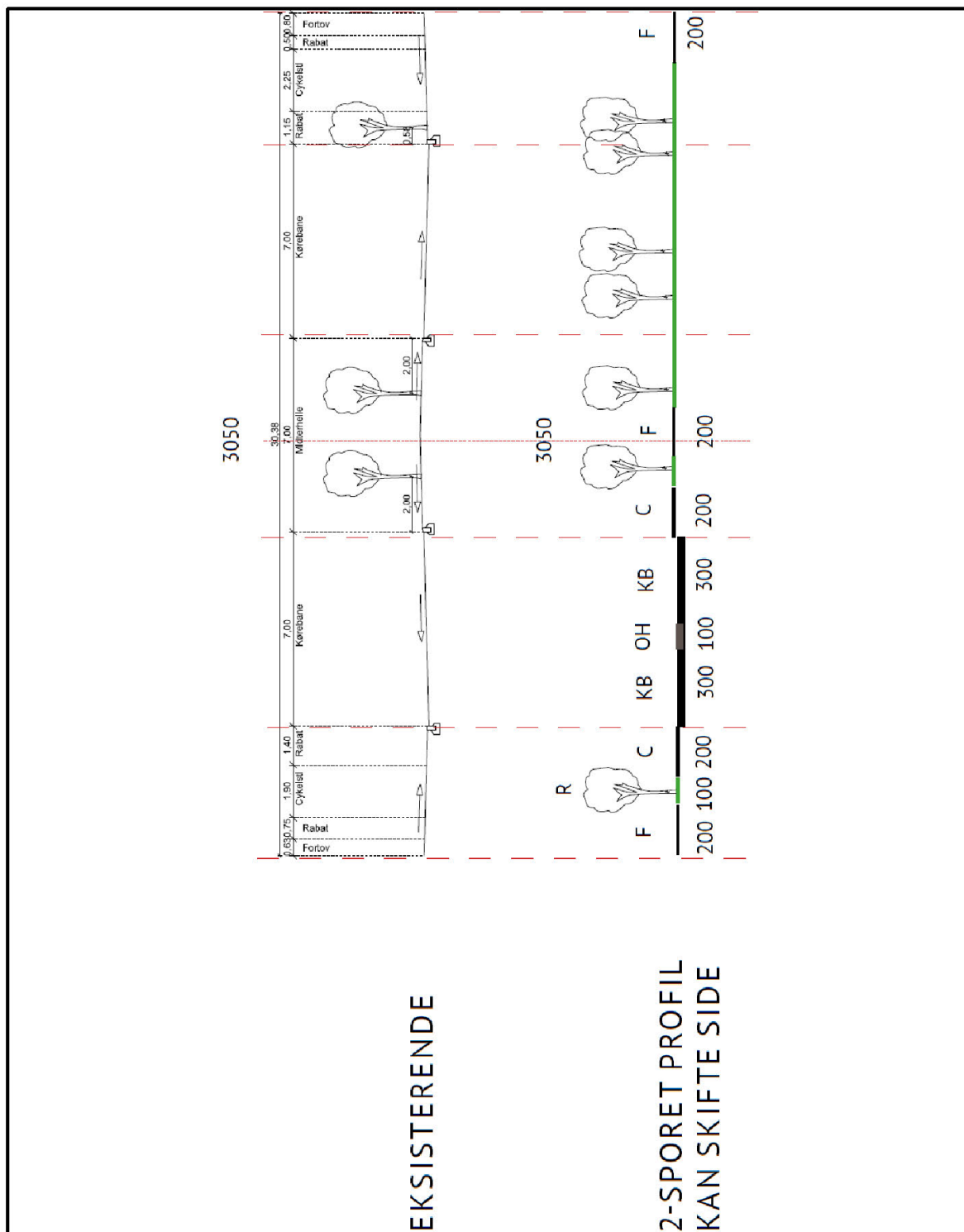
Bilag 18: Grundejerforening



Bilag 18A: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg



Bilag 18B: Delområde 3 - vejprofil Smedeland Boulevard



Bilag 18C: Delområde 3 – eksempel på indretning af Smedeland Boulevard



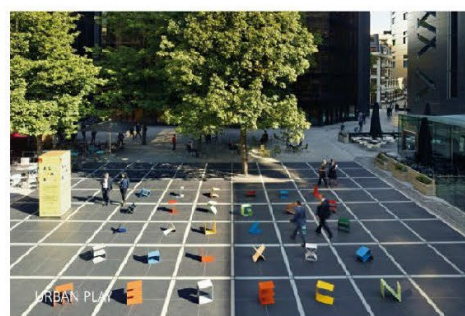
SEB Bank, Skaterforbindelsen, SLA Arkitekter



CBS Campus Promenade, Marianne Levinsen Landskab



Søndre Boulevard, SLA Arkitekter



Urban Play



Urban Play, Køge

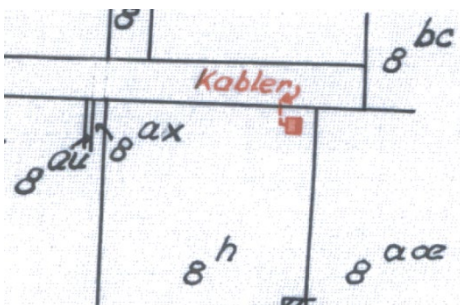


Superkilen Nørrebro



Urban Mountain Bike Track

Bilag 19: Servitutrederegørelse

Ejendom: Matr.nr. 8h, 8au, 8ax Herstedøster by, Herstedøster				
Nr.	Dato-ID	Indhold	Bemærkning	Kan servituten slettes ved ny lokalplan iht. Planloven § 15, stk. 2, nr. 21
1	12.02.1964-1693-09	Dokument om påbegyndelse af byggearb, bortfald af panterettigheder, til skødning for købsret mm	Servitutbestemmelser tinglyst i forbindelse af kommunens salg af arealet. Byggepligt inden 6 år, ellers opnår kommunen en tilbagekøbsret af grunden. Påtaleret tilkommer sognerådet (Albertslund Kommune). <u>Vurdering</u> Forældet. Bør søges afløst.	Nej
2	28.04.1964-4916-09	Dokument om bygningernes form mv	Servituten fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bl.a. om taghældninger, facade, bygningsplacering, hegn og at en ekstern arkitekt skal godkende byggeriet. Påtaleret tilkommer ejerlaug og Albertslund Kommune. <u>Vurdering</u> Servitutbestemmelserne strider imod planerne for den kommende boligbebyggelse. Servituten skal ophæves i ny lokalplan.	Ja – alle forhold som har karakter af tilstandsmæssige vilkår og som måtte være i strid med en ny lokalplans formål ville kunne slettes.
3	26.06.1964-7930-09	Byplanvedtægt	Byplanvedtægt 5	Kan ophæves ved vedtagelse af ny lokalplan.
4	16.10.1964-13266-09	Dokument om transformerstation mv, Vedr 8H	Vedrører transformatorstation med tilhørende underjordiske kabler. Fundamenter for bygninger må ikke komme nærmere end 0,5 m fra kablerne. Udklip af tinglysningsrids:  Flytning af transformator kan være nødvendig.	Nej

5	17.08.1987-7880-09	Lejekontrakt med Scan Coin A/S årlig leje 423.300,- kr.	Lejekontrakt mellem udlejer Mikael Espholin og lejer Scan Coin. Kan tidligst opsiges fra udlejers side til fraflytning 1. marts 1997. Påtaleret tilkommer lejer og udlejer i fællesskab.	Nej
6	22.12.1988-10138-09	Dokument om kollektivt varmforsyningsanlæg	Ejendommen er pålagt tilslutningspligt til det kollektive varmforsyningsanlæg. Påtaleret tilkommer Albertslund kommune.	Nej

