



Lokalplan 5.15

Boliger og erhverv i Sydvangen øst, første etape
16. juni 2026



Albertslund Kommune
Den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|------------|
| Generelle oplysninger | 4 |
| Redegørelse | 6 |
| Baggrund..... | 6 |
| Lokalplanområdet..... | 8 |
| Lokalplanens formål..... | 11 |
| Lokalplanens indhold..... | 12 |
| Generelt om støjreglerne | 27 |
| Redegørelse for støj i det konkrete projekt..... | 30 |
| Teknisk Forsyning..... | 32 |
| Lokalplanens forhold til anden lovgivning | 39 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | 43 |
| Afgørelse om miljøvurdering | 47 |
| Afgørelse om miljøvurdering..... | 47 |
| Bestemmelser | 49 |
| § 1 Lokalplanens formål..... | 49 |
| § 2 Område og zonestatus..... | 50 |
| § 3 Anvendelse..... | 50 |
| § 4 Udstykning..... | 51 |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering..... | 52 |
| § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 59 |
| § 7 Skiltning..... | 84 |
| § 8 Veje og stier..... | 85 |
| § 9 Parkering..... | 87 |
| § 10 Ubebyggede arealer..... | 90 |
| § 11 Støjafskærmning på terræn..... | 99 |
| § 12 Regnvandshåndtering, klimatilpasning og skybrudssikring..... | 100 |
| § 13 Belysning..... | 102 |
| § 14 Miljøforhold..... | 102 |
| § 15 Tekniske anlæg, ledningsanlæg og fjernvarme..... | 104 |
| § 16 Grundejerforening..... | 105 |
| § 17 Forudsætninger for ibrugtagning..... | 107 |
| § 18 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter..... | 109 |
| § 19 Retsvirkninger..... | 109 |
| § 20 Vedtagelsespåtegning..... | 110 |
| Bilag | 111 |

| | |
|--|-----|
| Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning og delområder | 112 |
| Kortbilag 2: Principper for byggefeltet og åbninger til gårdrum | 113 |
| Kortbilag 3: Principper for bygningshøjder og retning for nedtrapning | 114 |
| Kortbilag 4: Principper for placering af fælles opholdsareal og lokale pladser..... | 115 |
| Kortbilag 5: Principper for placering af kantzoner og tagterrasser..... | 116 |
| Kortbilag 6: Principper for vejadgang, veje, stier og terrænparkering..... | 117 |
| Kortbilag 7: Principper for brandveje og håndstigearealer | 118 |
| Kortbilag 8A - Sydvangen øst..... | 119 |
| Kortbilag 8B - Grundejerforeningen ved Smedeland | 120 |
| Bilag 1: Illustrationsplan..... | 121 |
| Bilag 2: Princip for placering..... | 122 |
| Byggefelt A - Bilag 3.1 - 3.4: Arkitektoniske principper. Byggefelt A..... | 123 |
| Byggefelt B - Bilag 4.1.1 - 4.6: Arkitektoniske principper. Byggefelt B..... | 131 |
| Byggefelt C - Bilag 5.1 - 5.14: Arkitektoniske principper. Byggefelt C..... | 146 |
| Byggefelt D - Bilag 6.1 - 6.5: Arkitektoniske principper. Byggefelt D | 160 |
| Bilag 7.1: Veje og stier..... | 165 |
| Bilag 7.2: Parkering | 166 |
| Bilag 8.1.1: Gårdrum - byggefelt A | 167 |
| Bilag 8.1.2: Gårdrum - byggefelt B | 168 |
| Bilag 8.1.3: Gårdrum - byggefelt C | 169 |
| Bilag 8.1.4: Haver - byggefelt D | 170 |
| Bilag 8.2.1: Principper for private haver/terrasser og opholdsarealer i kantzone a og c..... | 171 |
| Bilag 8.2.2: Principper for areal ved fællesfunktioner i kantzone b og foran erhverv..... | 172 |
| Bilag 8.3.1 -8.3: Ubebyggede arealer - lokalpladser og det grønne strøg | 173 |
| Bilag 8.4 Det grønne strøg og landskabsparken..... | 176 |
| Bilag 8.5: Belægninger | 177 |
| Bilag 8.6: Principper for beplantninger/træer | 178 |
| Bilag 9: Sol/skyggediagrammer..... | 179 |
| Bilag 10: Delområde 6 - principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg | 183 |
| Bilag 10a: Delområde 6 - eksempler på indretning af Smedeland | 184 |
| Bilag 10b: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg..... | 185 |
| Bilag 10c: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg | 186 |
| Bilag 10d: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg..... | 187 |
| Bilag 10e: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg..... | 188 |
| Bilag 10f: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg..... | 189 |
| Bilag 10g: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg..... | 190 |

Generelle oplysninger

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.

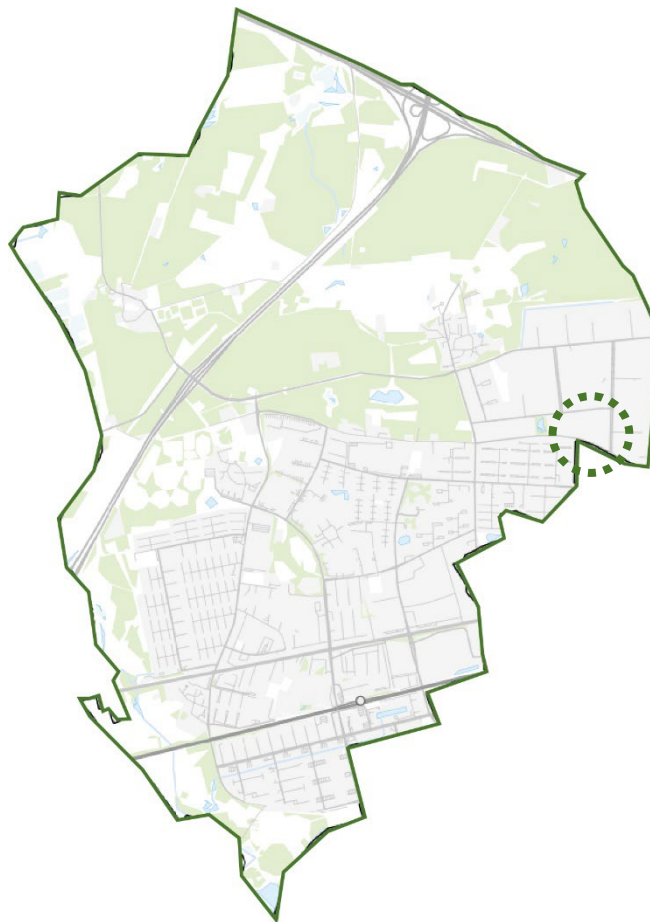
Bestemmelserne fastlægger mulighederne i lokalplanområdet, den fysiske afgrænsning af området, områdets anvendelse, ejendommenes størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, bebyggelsens placering, omfang og arkitektur, bevaring af bebyggelse og landskabstræk, områdets forsyning, friarealer og fællesanlæg 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 bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, samt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan også udarbejdes lokalplaner for at opdatere plangrundlaget for eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklamationer. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Her ligger lokalplanområdet



Figur 1: Kort over Albertslund med angivelse af lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1 (LBK nr. 4 af 03/01/2023). Der er således gennemført en miljøvurdering af lokalplanen, hvilket fremgår af Miljørapporten. Miljørapporten er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Miljøvurderingen kan tilgås her: [Miljøvurderinger | Albertslund Kommune](#)

Høring og endelig vedtagelse

Efter endt høring vurderer kommunalbestyrelsen, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre forslaget. Kommunalbestyrelsen kan vedtage mindre 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.

Offentliggørelse af vedtaget lokalplan

Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget lokalplanen, skal lokalplanen bekendtgøres offentligt. En

meddelelse om, at lokalplanen er vedtaget, skal sendes til alle ejere og brugere, der er omfattet af lokalplanen.

Lokalplanens retsvirkninger

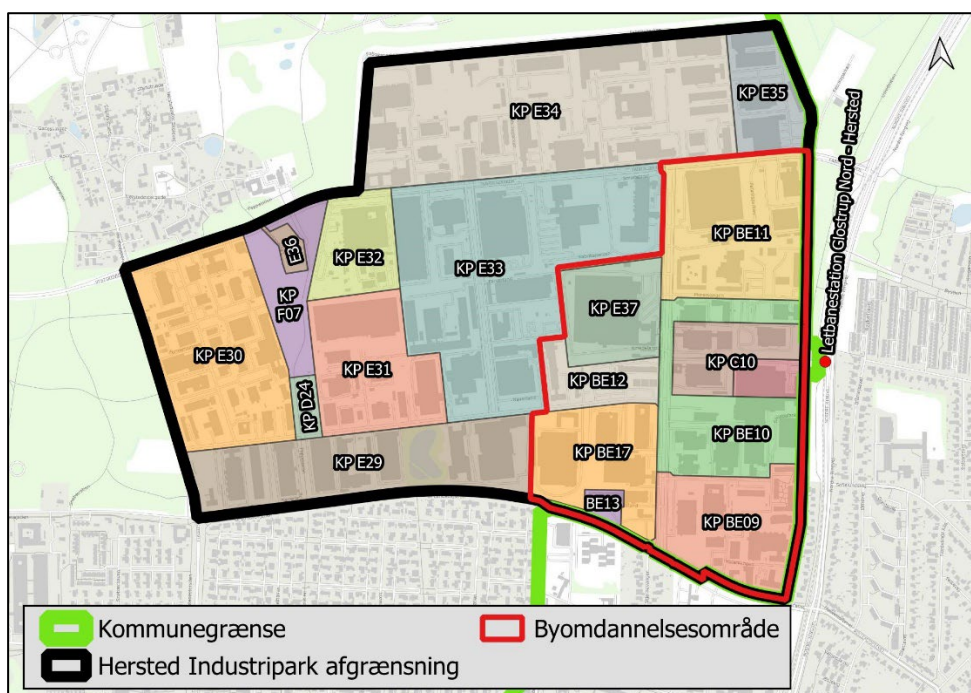
Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den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

Redegørelse

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 12. maj 2020 "Masterplan Hersted 2045", der beskriver visionerne for byomdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv.

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



Figur 2: 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 – Hersted. 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 modsvare 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 jævnfør Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 3, 2003. 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 de virksomheder, som ønsker at blive der, og som kan tilpasse sig den nye arealanvendelse, fortsat er til stede.

Albertslund Kommune har traditionelt været en meget funktionsopdelte by, hvor bymidter enten rummer 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.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 13. december 2022 *Principper for udvikling af Hersted Industripark*. Principperne sætter niveauet for de kommende byggeriers kvalitet og er udgangspunkt for dialog mellem Albertslund Kommune og udviklere om de enkelte projekter. Herved sikres en helhed i de nye byggerier og en sammenhængende kvalitets- og målsætningsdialog med de enkelte udviklere. Principperne reguleres endeligt i forbindelse med lokalplanlægningen af de konkrete projekter.

Lokalplanens område er beliggende mellem Smedeland og Naverland og er et af flere konkrete projekter, hvor en eller flere bygherrer ønsker at omdanne en eksisterende erhvervsgrund til ny boligbebyggelse med mulighed for indpasning af boliger og serviceerhverv. Området ligger i en afstand af ca. 500 meter fra letbanestationen Glostrup Nord – Hersted.

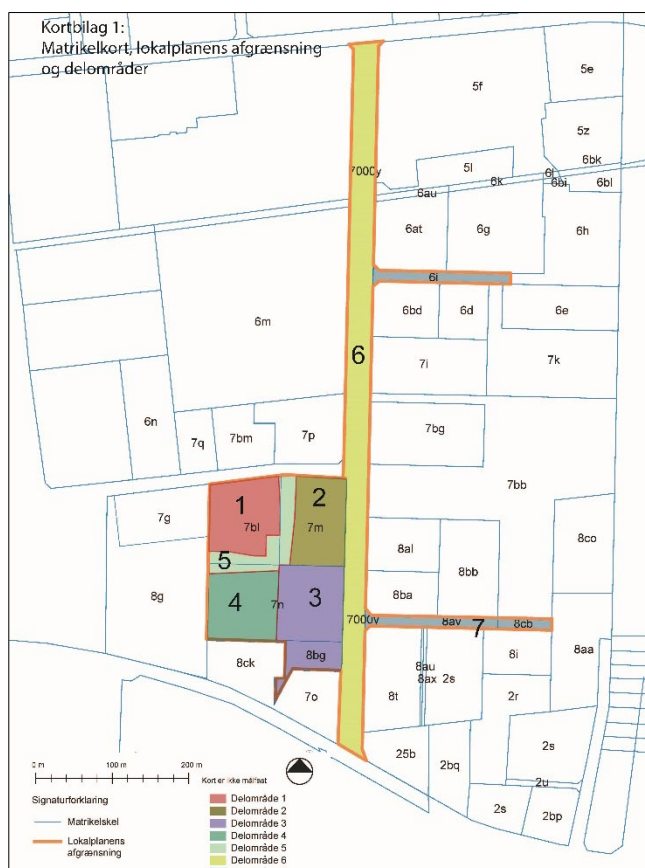
Med denne lokalplan lægges der op til en byomdannelse, hvor stationsnærhed i forhold til den planlagte anvendelse samt

overgang fra industri til blandede byfunktioner samlet set vil betyde en mindre miljøbelastning end i dag.

Lokalplanområdet

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Området er beliggende i den østlige del af Hersted Industripark i kommuneplanramme BE17, se figur 2. Lokalplanens område er inddelt i 7 delområder, se figur 3. Selve projektet, som ønskes realiseret, ligger inden for delområderne 1-5. Delområde 6 og 7 indgår i den fælles grundejerforening, Grundejerforeningen ved Smedeland. Delområde 6 omfatter den offentlige vej Smedeland. Delområde 7 udgøres af to private fællesveje, Murervangen og stikvejen Smedeland 4-14 (fremtidig Valsevangen), som fortsat kun må anvendes til private fællesveje.



Figur 3: Oversigtskort med lokalplanområdets afgrænsning samt delområder, tilsvarende lokalplanens kortbilag 1.

Delområde 1 afgrænses mod nord af vejen Naverland og mod vest af indkørslen til naboejendommen Naverland 3. Delområde 2 ligger i hjørnet mellem vejene Smedeland og Naverland. Delområde 3 afgrænses mod øst af Smedeland og mod syd af en

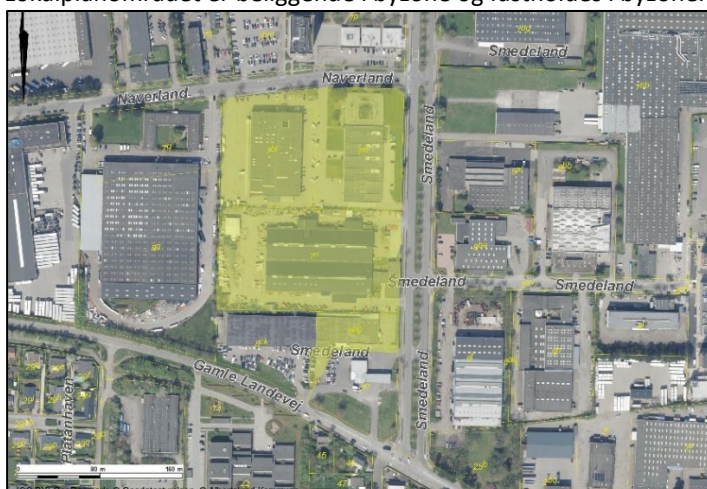
tankstation beliggende på Smedeland 1A. En lille del af delområde 3 rækker næsten helt ned til Gamle Landevej.

Delområde 4 afgrænses mod syd af ejendommen Smedeland 1c og mod vest af ejendommen Naverland 3.

Imellem delområderne 1, 2, 3 og 4 ligger delområde 5 med en afgrænsning mod vest af ejendommen Naverland 3 og mod nord af vejen Naverland.

Selve projektområdet, hvor lokalplanen muliggør ny bebyggelse, omfatter alene delområderne 1 til 5. Projektområdet er vist med gul farve på figur 4. Lokalplanens projektområde omfatter et areal på ca. 40.271 m².

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.



Figur 4: Projektområdet

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanens område ligger som en del af Hersted Industripark, der er udviklet for over 50 år siden som et erhvervsområde. Projektområdet huser i dag forskellige former for erhverv. Mod syd ligger en bygning som bl.a. indeholder et værktøjsmagasin, en skiltemager og et autocenter. Kun halvdelen af denne bygning er med i lokalplanens område. Nord herfor ligger entreprenørfirmaet Enemærke & Pedersen med tilhørende produktions- og kontorbygninger. På hjørnet af Smedeland og Naverland ligger kontorlokaler til bl.a. en fotograf og en servicevirksomhed samt en bygning med service- og kontorfaciliteter. De eksisterende bebyggelser i projektområdet forventes nedrevet ved realisering af lokalplanen.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er stort set omgivet af industri og erhvervsbygninger på alle sider. Op til projektområdets østlige afgrænsning, mellem Naverland og Gamle Landevej ligger en administrationsbygning samt en stor lagerbygning, begge med indkørsel fra Naverland. Syd for projektområdet ligger en tankstation og en erhvervsbygning med tilhørende parkeringsplads, hvor halvdelen af bygningen ligger inden for lokalplanens område. Nord for projektområdet, på hjørnet af Naverland og Smedeland ligger et markant højhus i 17 etager, som bl.a. rummer kontor og liberalt erhverv.

Den eksisterende bebyggelse udenfor lokalplanens projektområde består primært af erhvervsjendomme med flade tage i 1-3 etager med en blanding af enkle betonfacader og karakteristiske gule murstensfacader. Hovedparten af bebyggelsen er opført i anden halvdel af 1960-erne.



Figur 5: Mod nord afgrænses lokalplanens område af Naverland, hvor der ligger denne høje erhvervsbygning overfor lokalplanens område. Kig fra Naverland mod Smedeland.



Figur 6: Mod vest afgrænses lokalplanens område af Smedeland. Her set med entreprenørfirmaet Enemærke & Pedersen bygninger i forgrunden.



Figur 7: Den nordlige del af lokalplanens projektområde set i retning mod Naverland.

Lokalplanens område ligger under 500 meter fra letbanestationen Glostrup Nord - Hersted og er således beliggende i det stationsnære kerneområde i henhold til Fingerplanen.

Trafikale forhold

Indkørsel til lokalplanens område sker i dag fra Smedeland og fra Naverland. Mellem de eksisterende bygninger og de omgivende veje ligger indkørsler og parkeringsarealer. Der er ikke gennemgående veje eller stier i området.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal muliggøre, at projektområdet i fremtiden kan udvikles som et bolig- og erhvervsområde med blandede byfunktioner.

Formålet med lokalplanen er således at skabe det planmæssige grundlag for, at der kan opføres en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse inden for lokalplanens projektområde med etageboligbebyggelse og rækkehuse med tilhørende fællesfaciliteter samt en andel af erhverv. For at styrke det grønne og fællesskaberne i området er det ligeledes et formål med lokalplanen, at der skal skabes et grønt strøg med lokale pladser og en landskabspark med et naturligt formet regnvandsbassin, og at der etableres grønne kantzoner og grønne gårdrum med plads til leg og ophold i relation til bebyggelsen.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Hele lokalplanens område fastlægges til blandede byfunktioner i form af blandede bolig- og erhvervsformål.

Delområde 1, 2, 3 og 4

Lokalplanen fastlægger, at der i delområderne 1, 2 og 3 må opføres etageboliger. En del af arealet i stueetagen skal anvendes til serviceerhverv, for eksempel klinik, frisør, ejendomsmægler eller café. Formålet med dette er at give beboere i Hersted mulighed for nem adgang til serviceydelser i lokalområdet og at understøtte et levende bymiljø, hvor der også er aktiviteter i dagtimerne. I delområde 4, som skal etableres som rækkehusbebyggelse, må der kun være boliger.

Der planlægges for op til 610 boliger, heraf op til 55 rækkehuse, med en gennemsnitsstørrelse på min. 80 m². Bebyggelsen skal bestå af lejligheder og rækkehuse i varierende størrelser, placeret i bygningskroppe på 2–7 etager. De forskellige boligstørrelser åbner mulighed for en blandet beboersammensætning med singler, par, familier og mennesker i forskellige aldersgrupper.

For at begrænse antallet af helt små boliger fastsætter lokalplanen, at ingen bolig må være mindre end et bruttoetageareal på 45 m² (undtaget gæsteboliger), og at højst 10 % af boligerne må have et bruttoetageareal mellem 45 og 54 m².

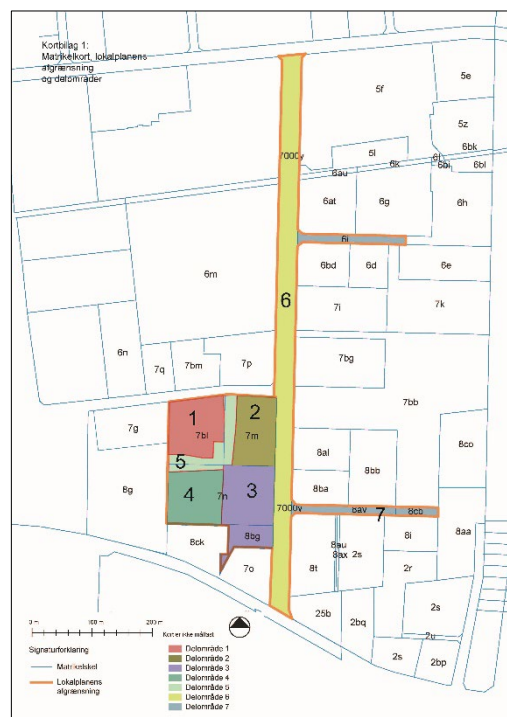
Albertslund Kommune ønsker at understøtte fællesskaber - også i den enkelte bebyggelse. Derfor fastlægger lokalplanen, at der skal etableres fælleslokaler i hver af de tre karrébebyggelsers stueetager.

Delområde 5

Lokalplanens delområde 5 udlægges til et fælles grønt strøg med en landskabspark. I det grønne strøg, som rummer både stiforbindelser og små lokale pladser, vil der være mulighed for ophold og for at passere gennem området. Som en del af landskabsparken skal der etableres et naturligt udformet regnvandsbassin, som skal udformes som en sø.

Områdets anvendelse - delområde 6 og 7

Delområde 6 - den nord-sydgående vej Smedeland - skal omdannes til en 'boulevard' med mindre vejareal og mere grønt. Den vestlige side vil fortsat være offentlig vej. Den østlige side



Figur 8: Lokalplanens delområder

nedlægges som vej og omdannes til et fællesanlæg, der skal anlægges og vedligeholdes af "Grundejerforeningen ved Smedeland". Den fælles grundejerforening "Grundejerforeningen ved Smedeland" er stiftet den 2. december 2024, med medlemspligt for de grundejere, som udnytter muligheden for byomdannelse.

Fællesanlægget skal indrettes med beplantning, brandvej/ teknisk servicevej og støjskærmede opholdsarealer. Principperne fremgår af lokalplanens bestemmelser med tilhørende bilag. Grundejerforeningen skal udarbejde et mere detaljeret projekt. Proces for delvis nedlæggelse af vejarealet vil blive gennemført efter vejlovgivningen.

Delområde 7 – som omfatter de to stikveje til Smedeland - skal af hensyn til trafikikkerheden forsynes med cykelstier og fortove, når der etableres boliger i de tilstødende områder. Proces for omlægningen vil blive gennemført efter vejlovgivningen. Eksisterende vejtræer kan formentlig ikke bevares ved omlægning af vejene, men forudsættes erstattet af nye træer, som minimum i den ene side af vejen. Det fremgår af Kommuneplan 2022-2034, retningslinje 2.5, at "Den eksisterende vejstruktur og beplantningsstrukturen med allétræer langs de overordnede veje og stikveje fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området".

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

Den samlede bebyggelse bestående af 3 karréer og en rækkehusbebyggelse. For alle karréer gælder, at de har en åbning ud mod det grønne strøg, som løber diagonalt gennem området fra Naverland ned til lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Det grønne strøg indrettes med en landskabspark og tre lokale pladser, hvor kvarterets fælleshuse/fælleslokaler er orienteret ud imod.

Karrébebyggelsen danner en bymæssig kant mod Smedeland og Naverland, hvor bebyggelsen er højest. Lokalplanen fastlægger at karréerne som princip skal være højest mod nord og trappes ned mod sydvest. Dette understreges ved, at de to karréer, der vender ud mod Smedeland begge skal have et tårnmotiv på karrernes nordøstlige hjørne, for at markerer bebyggelsens hjørne. Inde i karréernes gårdrum skal der etableres private såvel som fælles opholdsarealer. Langs karréerne skal der etableres kantzoner, både mod gade og i gårdrum.



Figur 9: Illustrationsplanen ovenfor viser områdets disposition med 3 karréer og en rækkehusbebyggelse, adskilt af et grønt strøg med en landskabspark og grønne opholdsarealer.

Rækkehusbebyggelsen, som ligger mod sydvest, er højst 3 etager og etableres med private haver og fælles ankomstarealer imellem bebyggelsen. Rækkehusbebyggelsen kan både orienteres som vist på figur 9 med gavle mod syd og nord, eller med gavle mod øst og vest.

Parkering til projektområdet foregår primært i konstruktion, enten som kælderparkering eller som en plint eller hævet dæk under gårdrummene i karréerne. Adgangen til parkeringen i konstruktion og terræn foregår via Smedeland eller Naverland. Der er kun begrænset parkering på terræn, og ingen biltrafik på det grønne strøg.

Placering

Bebyggelsen skal opføres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning, drivhuse og lignende. Der fastlægges en maksimal bygningsdybde på 14 meter for karrébebyggelsen og en husdybde på maksimalt 11 meter for rækkehusbebyggelsen. Karrébebyggelserne skal etableres med facadeforskydninger i form af mindre frem- og tilbagetrækninger, som bryder facaderne op i sekvenser, og som danner vertikale opdelinger af facaderne. Frem- og tilbagetrykningerne vil samtidig give variation i facadeforløbet, både mod gårdsiden og gadesiden. Tårnmotiverne på de nordøstlige hjørner indenfor byggefelt B og C skal trækkes tilbage fra den øvrige bebyggelse, så hjørnet markeres. For alle karrébebyggelserne gælder, at de skal etableres med fælleslokaler i stueetagen ud mod områdets lokalpladser og fremstå med vinduespartier og direkte adgang til og fra pladsen. Indenfor byggefelt A, B og C skal bebyggelsens opgange som princip være gennemgående, så der både er adgang fra gadesiden og fra gården.

Højder

De maksimale højder for de forskellige dele af bebyggelsen er henholdsvis:

Bebyggelse i 7 etager, højst 33 meter.

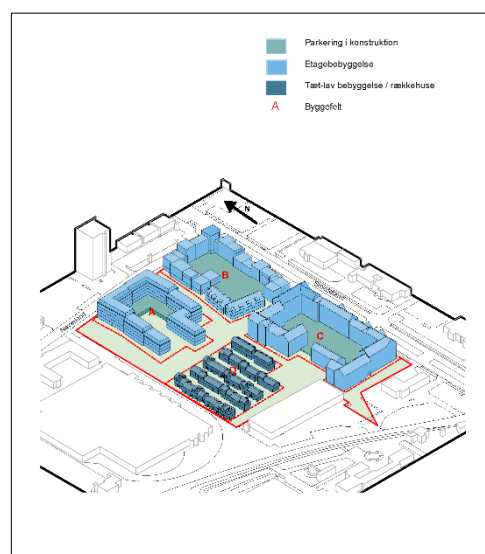
Bebyggelse i 6 etager, højst 24 meter.

Bebyggelse i 4 etager, højst 20 meter.

Bebyggelse i 3 etager, højst 12 meter.

Bebyggelse i 1 etage, højst 4 meter med mulighed for etablering af gårdrum med ophold på tag.

For bebyggelser i 6 etager fastlægger lokalplanen, at der skal ske en tilbagetrækning, så den 6. etage ikke opleves som en fuld



Figur 10: Illustrationen viser princip for hvordan karrébebyggelsen med etageboliger (Byggefelt A, B og C) og rækkehusene (D) placeres, med den højeste bebyggelse mod nord øst.

etage, men syner tilbagetrukket, for eksempel ved en samlet bearbejdning mellem tag og 6. etage.

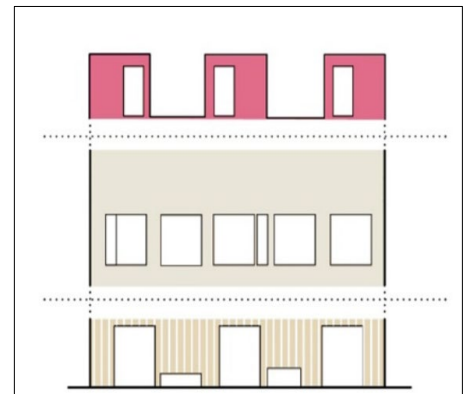
Hovedparten af bebyggelsen overholder dagslysafstandsforholdet på 1:1,40 i forhold til nabobebyggelse og 1:2,8 i forhold til gårdrum, i overensstemmelse med Principperne for Hersted Industripark. Der forekommer dog følgende mindre overskridelser:

- I byggefelt A varierer lysafstandsforholdet i gårdrummet mellem 1:2,6 og 1:3,4 på det bredeste sted. Kun hvor gårdrummet er smallere mod syd, er lysafstanden 1:1,7. Da gårdrummet åbner sig mod syd og giver fri adgang for dagslyset i de fleste af dagtimerne vurderes det, at både gårdrummet og boligerne vil opleves velbelyste.
- I Byggefelt B overholdes lysafstandsforholdet både i gårdrum samt mellem bygningerne på hver side af det grønne strøg.
- Ved indkørsel fra Smedeland mellem byggefelt B og C, kan være en lille overskridelse, dog vil overskridelsen være tæt på at overholde 1:1,4.
- I byggefelt C i gårdrum overholdes lysafstandsforholdet fra nord til syd, dog er der steder mellem øst og vest, hvor der vil være en mindre overskridelse.
- I byggefelt D er der enkelte steder med treetagers rækkehuse mod gaden, hvor lysafstanden ikke overholdes. Mod havesiden vil kravene derimod være opfyldt. I den endelige projektering tages højde for, at de få treetagers rækkehuse ikke står direkte over for hinanden, for at tilgodese de bedst mulige lysforhold.

Overskridelserne er en konsekvens af et ønske om at skabe urban tæthed og markere en høj bebyggelse mod nord i kombination med store grønne fælles opholdsarealer. Da byggefelt B og C samtidig har store rummelige gårdrum til fælles ophold, vurderes overskridelsen ikke at have væsentlig betydning for områdets samlede kvalitet.

Top, midte og base

Som overordnet princip for karrébebyggelsen skal facaderne opdeles i en base, midte og top. Bebyggelserne i området vil være forskellige. Derfor indeholder lokalplanen forskellige bestemmelser for, hvordan denne variation skal opnås. Enkelte steder vil variationen være mere tydelig end andre. For eksempel vil de høje bebyggelses facader mod gaderum have en tydeligere opdeling end mod gårdsiderne og end de lave bebyggelser/rækkehusebebyggelsen.



Figur 11: Illustrationen viser princip for, hvordan karrébebyggelsen opdeles i en base, midte og top/tag.



Tunge og lette facader

Figur 12: Eksempel på, hvordan basen kan udformes som en tung base. Den murede teglbase syner tungere end den lette facade i stålplader, som ligger oven over basen. Illustrationen viser eksempel på, hvordan bebyggelsen inden for byggefelt C kan opføres, med gavlmotiver i samme tunge materiale som basen. Gavlmotiverne er med til at opdele facaden og skaber hermed variation.

For alle karrébebyggelser gælder, at der skal ske en vekslen mellem "tunge" og "lette" facader. De "tunge" facader/bygningsdele er kendetegnet ved, at de visuelt fremstår med en vis tyngde. De tunge facader skal fremstå i tegl og/eller beton. De lette facader skal visuelt have en lethed, og skal i træ, profilerede metalplader, fibercementplader eller lignende.

Mod gaden skal karrébebyggelsernes base fremstå som en "tung" bygning/bygningsdel. Over basen skal skiftet mellem base og midte/top markeres ved en frem-/ eller tilbagetrækning, der giver skygevirkning på facaden, ved en ændring i materialets profilering eller ved skift i farve og materiale. Ved markering af bygningsdele som for eksempel opgange, gavlmotiver og tårnmotiver kan basens materialer trækkes op over flere etager.

For rækkehusbebyggelsen inden for byggefelt D og for etagebebyggelsens gårdside inden for byggefelt A, B og C kan basen både fremstå som en tung og let facade.

Byggefelt A

Bebyggelsen inden for byggefelt A skal opføres som en karrébebyggelse med en åbning ud til landskabsparken mod syd.

Mod gadesiden skal bebyggelsen inden for byggefelt A opføres med en base i beton eller tegl i gule nuancer og/eller i grå/sorte nuancer.

Bebyggelsens facader mod gadesiden opdeles horisontalt af et skift mellem et brystnings-/altanbånd i profilerede metalplader. Dette løber langs facaden og indrammer bygningens altaner og vinduesbånd, som ud over vinduer består af en facadebeklædning i træplader eller lyse stålplader mellem vinduerne.

Hvor der er opgange, markeres dette i bebyggelsen ved, at altan- og vinduesbåndene brydes. Opgangen skal herudover markeres, ved at den er trukket lidt ud i forhold til den øvrige facade, og ved at dens vinduer kan have en anden takt end vinduerne i vinduesbåndet.

Taget/toppen inden for byggefelt A skal udformes som et mansardtag, der trækkes ned til oversiden af vinduerne på øverste etage. Som en del af facaden, skal bebyggelsen fremstå med en overdækning af altanerne på øverste etage.

Taget skal være i metalplader og i samme farve som altan-/brystningsbåndet.

Altaner skal fremstå som en del af brystnings-/altanbåndet.



Figur 13: Eksempel på hvordan bebyggelsen indenfor byggefelt A kan se ud efter lokalplanens bestemmelser.

Byggefelt B

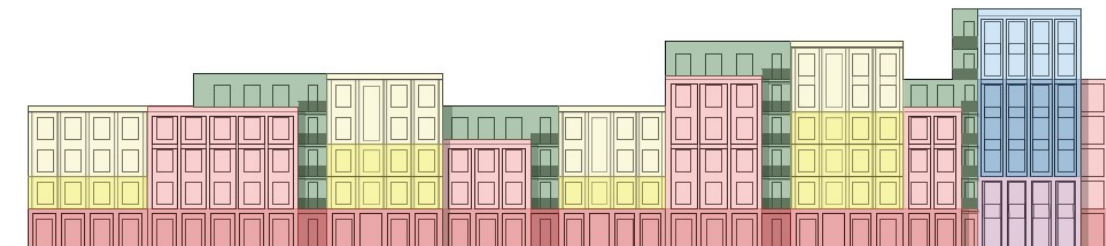
Bebyggelsen inden for byggefelt B skal opføres som en samlet karrébebyggelse, bestående af en lav (op til 4 etager), fritliggende bebyggelse som udgør karréens sydvestlige hjørne og en høj karrébebyggelse (op til 6 etager) mod nord, øst og vest. I det nordøstlige hjørne skal bebyggelsen have en høj bygning, som i kraft af sin højde og en tilbagetrækning, danner et tårnmotiv (7 etager).

Bebyggelsen skal, ud over opdelingen i top, midte og base, opdeles via en gennemgående grid-/ramme struktur, som i princippet opdeler facaderne horisontalt og vertikalt. Grid-/ramme strukturen kan brydes, hvor der etableres tilbagetrukne bygningsdele. Herudover skal facaden mod gadesiden opdeles ved hjælp af en variation i facadematerialer, som veksler mellem tunge og lette facader, og tilbagetrækninger af facaden.

Basen mod gaden skal fremstå som en tung facade, som visse steder, for eksempel i forbindelse med tårnet, kan trækkes op over flere etager. Ved indgangspartier og øvrige fællesfunktioner kan der ske en særlig bearbejdning af facaderne, for eksempel med lette materialer.

Tagene på den høje bebyggelse mod nord, øst og vest skal være flade tage. Den lave bebyggelse mod sydvest, skal fremstå med saddeltag.

På den høje og lave bebyggelse skal altaner være påhængte altaner. Derudover kan altaner tilføjes som enten spanske eller franske altaner.

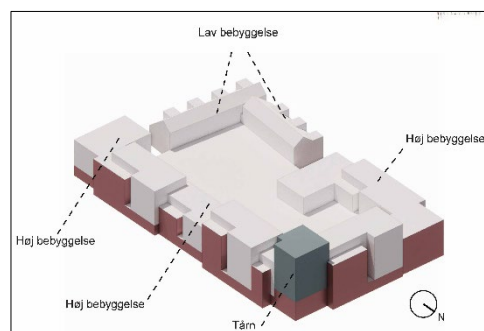


Figur 15

Ovenfor er vist princip for gedefacader, hvor dele af bebyggelsen er trukket tilbage fra de øvrige facader (facaderne med grøn farve). Basen, som er vist med rød farve, skal opføres som en tung facade, og det gælder også for facaderne vist med lysere rød farve. Imellem de tunge facader skal der være lette facader (vist med gul farve), som opføres i lette pladematerialer. Den gennemgående grid-/rammestruktur, som er med til at inddеле facaden både horisontalt og vertikalt, fremstår som murpiller i de tunge facader og som profileringer i de lette facader. Den blå bygning til højre viser bygningen med tårnmotiv i hjørnet mellem Smedeland og Naverland.

Figur 16

Til højre ses et eksempel på, hvordan bebyggelsen med tårnmotiv kan opføres med dobbelt højt grid og med tilbagetrækning fra den øvrige facade.



Figur 14: Model, som viser eksempel på, hvordan bebyggelsen inden for byggefelt B kan se ud. Den høje bebyggelse, som har et tårnmotiv i det nordøstlige hjørne, ses nederst i billedet. Den lave bebyggelse er vist øverst på billedet.



Byggefelt C

Bebyggelsen inden for byggefelt C skal opføres som en samlet karrébebyggelse, som ud over opdelingen i top, midte og base, er opdelt vertikalt gennem et antal gavlmotiver mod gadesiden. Gavlmotiverne skal fremstå i tegl som basen. Mellem gavlmotiverne skal facaden mod gaden bestå af felter dannet af let træbeklædning eller stålplader i enten grå eller rødlige farver.

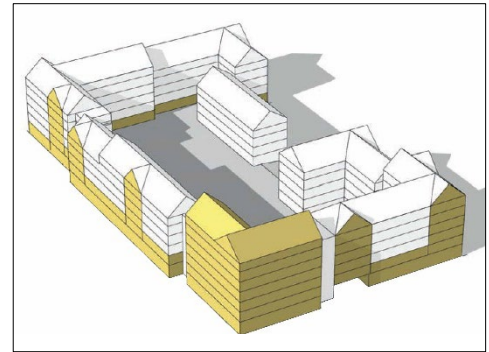
Mod gårdsiden kan facaderne opføres med en base i tegl og med træbeklædning eller stålplader på bebyggelsens midte.

Lokalplanen giver mulighed for, at der enten kan være altaner eller altangange med opholdszoner mod gårdsiden. Etableres altaner på facaden, skal disse være påhængte altaner, som sættes op i flugt med hinanden. Etableres altangange på udvalgte facader, skal hele facaden bag altangangene, herunder basen, etableres med træfacader.

Mod gadesiden skal der etableres franske eller spanske altaner.

Taget på bebyggelsen skal være saddeltag. Taget skal have samme farve som de stålplader, der anvendes på facaden.

Mod nordøst skal bebyggelsen udformes med et tårnmotiv, som udformes med inspiration fra gavlene.



Figur 17: Volumenmodel af byggefelt C.

De gule farver viser de tunge facader.



Figur 18: Eksempel på, hvordan bebyggelsen indenfor byggefelt C kan udformes, med en tung base i tegl og lette stålplader over basen. Farven på taget og på de lette stålplader, som anvendes på facaden, skal være ens.

På facaden ses eksempler på spanske altaner, som er altaner, der sidder i eller helt tæt på facadeflugten. Der kan også være franske altaner på facaden. Spanske altaner er lidt dybere end de franske altaner, men sidder på samme måde i tilknytning til vindues- eller døråbningen. Mod gårdsiden kan være påhængte altaner på facaden. På gårdsiden og på facaden mod sydvest kan der også være altangange med opholdsarealer foran den enkelte bolig.

Byggefelt D

Bebyggelsen inden for byggefelt D skal opføres som rækkehuse i 2 til 3 etager med private haver imellem rækkerne. Rækkehusene kan enten placeres, så de ligger med gavlene mod nord/syd og/eller mod øst/vest. Rækkehusene ud mod lokalplads 3 skal dog etableres med gavle eller facader placeret vinkelret på lokalpladsen, så denne understreges som byrum. Herudover skal der etableres mindre fællesarealer til bebyggelsen.

Basen kan både være tegl og træ. Overgangen mellem base og midte skal markeres ved et vandbræt eller en reces i materialet og/eller ved materialeskift eller skift i profileringen mellem base og midte. Bebyggelsens midte skal fremstå i træ med en lodret profilering.

Rækkehusene skal udformes med en vertikal markering af facaden. Dette skal ske ved at facadematerialet, som anvendes på facaden, skal fremstå med en vertikal profilering.

Taget skal etableres som saddeltag med mulighed for indeliggende altaner. Tage skal være belagt med grå stålplader.

Indgangspartierne skal markeres, enten ved tilbagetrækninger eller ved en overdækning.

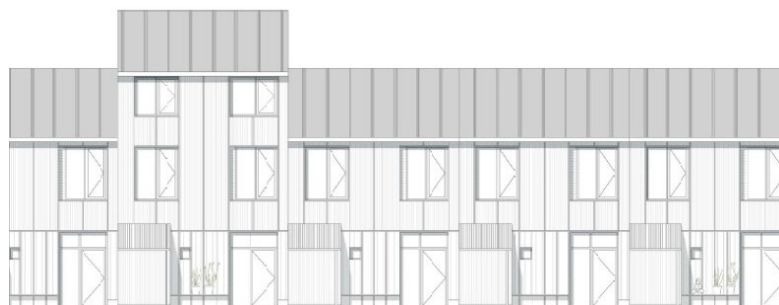
Foran rækkehusene skal forarealet indrettes med beplantning. Mod havesiden skal der være haver. På havesiden kan etableres skure i træ til den enkelte bolig.



Figur 19: Eksempel på bebyggelsens facade mod det fælles ankomstareal og hvordan bebyggelsen kan udformes med en opdeling af facadens base og midte/tag. Beklædningen på midten er en træbeklædning, som har en vertikal profilering.



Figur 20: Rækkehusbebyggelsen vist med gavle orienteret både mod nord/syd og øst/vest.



Figur 2021: Opstalten herunder viser, hvordan bebyggelsen indenfor byggefelt D kan se ud fra havesiden, med små skure op langs bebyggelsens facade.

Bilparkering

Lokalplanen optager bestemmelser om parkering jævnfør Albertslund Kommunes parkeringsnorm i Kommuneplan 2022 - 2034.

Idet lokalplanområdet ligger under 600 meter fra den kommende letbanestation og dermed inden for det stationsnære kerneområde, kan parkeringsnormen reduceres til minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig. For kontor og liberale erhverv (serviceerhverv) kan parkeringsnormen ligeledes reduceres fra 1 pr. 50 m² til 1 pr. 100 m².

Lokalplanen muliggør parkering både på terræn og i konstruktion, som kan være i kælder eller plint under et hævet gårdrum. Bebyggelsen udformes, så hovedparten af parkeringen foregår i konstruktion eller i kælder. Lokalplanen udlægger tre samlede parkeringsområder på terræn, ét mod nordvest, ét ved rækkehusene og ét i den sydlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres handicapparkering på terræn.

Delebiler

Albertslund Kommunes mål om at gå forrest i den grønne omstilling bliver understøttet af muligheden for en debilsordning, der fremmer bæredygtig mobilitet. Desuden skal der etableres lade-standere til elbiler i henhold til gældende lovgivning.

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

Ved etablering af debilsordning kan parkeringsnormen reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagt debilsparkeplads.

Cykelparkering

I henhold til Kommuneplan 2022 - 2034 er parkeringsnormen for cykler i det stationsnære kerneområde fastsat til, at der skal udlægges 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf skal de 2 cykelparkeringspladser anlægges ved bebyggelsens opførelse. De resterende udlagte cykelparkeringspladser skal anlægges efter behov. En andel af cykelparkeringspladserne til boliger skal etableres som ladcykelparkeringspladser, svarende til 1 plads pr. 1500 m² boligetagemeter.

Herudover skal der anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv (serviceerhverv) og 4 pr. 100 m² restaurationer, biografer, teater og lignende funktioner.

Hvis antallet af parkeringspladser reduceres på grund af etablering af en delebilsordning, stiller Kommuneplan 2022 - 2034 krav om, at der skal etableres ladcykelparkeringspladser. Ud over den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 cykelparkeringspladser til ladcykler pr. delebilsparkeringsplads.

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

Cykelparkeringen sker både på terræn og i kælder. Der etableres cykelparkering langs bebyggelsens facader, i relation til indgange og i det grønne strøg. Minimum halvdelen af pladserne skal være overdækket, enten i form af overdækket cykelparkering på terræn eller ved parkering i kælder, da det vil mindske slid på cyklerne og derigennem øge brugen af cykelparkering.

Grønne områder, landskab og beplantning

Private opholdsrum

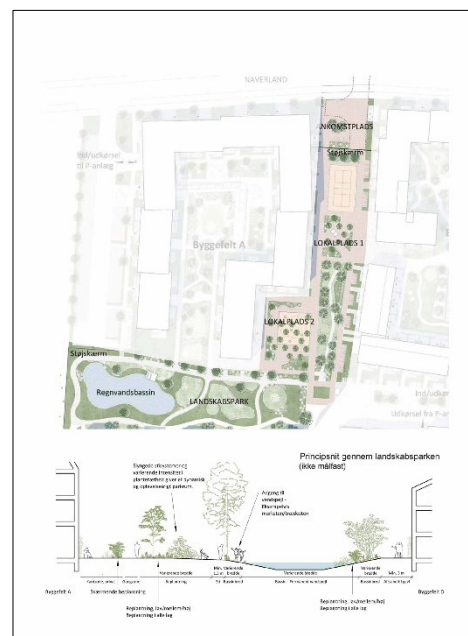
Alle stueetager skal indrettes med private haver/terrasser. Alle øvrige lejligheder får altaner eller private tagterrasser. Rækkehusbebyggelsen skal etableres med private haver på havesiden af bebyggelsen.

Det grønne strøg

Lokalplanen udlægger et delområde 5, som skal indeholde et grønt strøg mellem bebyggelserne. I det grønne strøg skal etableres stiforbindelser, områder med ophold, mødesteder og en landskabspark. Den del af det grønne strøg som ligger op til Naverland, skal udformes med belægninger og med en beplantning bestående af blandt andet stauder, buske og træer. Herudover kan området indrettes med lavninger eller render til forsinkelse af regnvand.

Landskabsparken

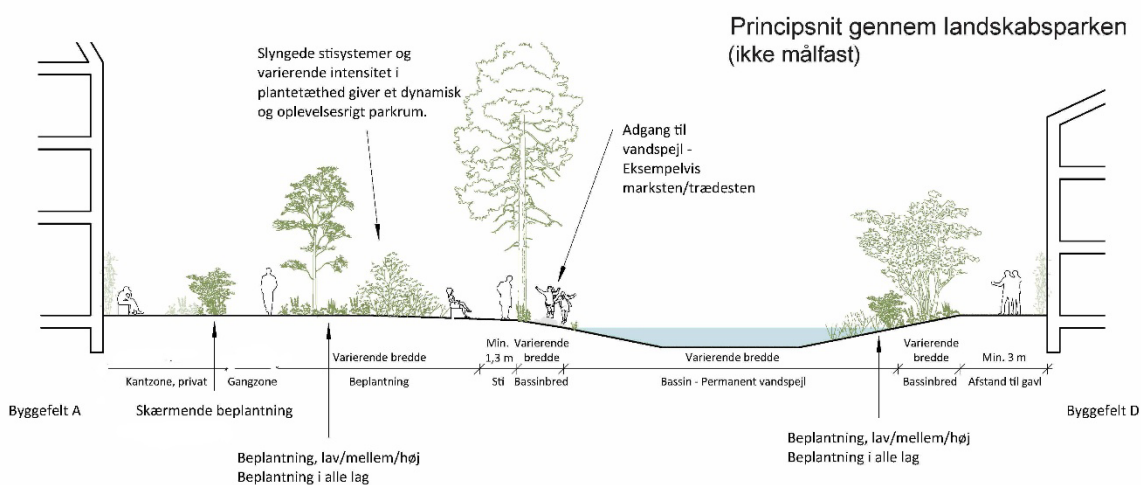
Landskabsparken skal have et landskabeligt udtryk med plæner, buske og træer, og et regnvandsbassin udformet som en sø midt i landskabsparken. Plænerne skal etableres med karakter af ekstensivt plejede engarealer med hjemmehørende blomster,



Figur 23: Illustrationen herover viser, hvordan det grønne strøg kan indrettes efter lokalplanens bestemmelser. Nederst ses landskabsparken med regnvandsbassinet, udformet som en sø.

I det grønne strøg skal etableres opholdsarealer, bede og to lokale pladser.

græsser og træer. Opholdsarealerne kan fremstå med slået græs, grus og fliser.



Figur 24: Illustrationen viser, hvordan landskabsparken i det grønne strøg kan indrettes efter lokalplanens bestemmelser. Her ses blandt andet, hvordan regnvandsbassinet skal udformes som en sø med stier langs bredden.

Lokale pladser

Lokalplanen udpeger arealer, hvor der skal anlægges lokale pladser, hvoraf de to ligger som en del af det grønne strøg. De lokale pladser skal anlægges som fælles mødesteder med belægnings, borde og bænke og beplantning. Pladserne placeres i tæt relation til de åbninger, der er i karrébebyggelsen, hvor der skal sikres adgang fra de tilstødende gårdrum, for eksempel gennem et bredt trappeanlæg, som også kan bruges som ophold. I bebyggelserne ud til pladsen skal fælleslokalerne have direkte adgang til de lokale pladser, så de aktiviteter, der foregår i bygningen, også kan trækkes ud i det fælles byrum.

De grønne gårdrum

Gårdrummene i karrébebyggelserne udlægges som fælles grønne opholdsarealer, enten på terræn, ovenpå en kælder eller som hævede gårdrum med parkering under. Gårdrum skal indrettes med grønne kantzoner til boligerne langs bebyggelsen og med plæner, bede med beplantning, lege- og opholdsarealer i midten. Langs og imellem plænerne skal etableres små stier og områder til leg og fysisk aktivitet. Herudover kan gårdrum indrettes med faciliteter som cykelparkering, fælleshaver med videre. Der skal plantes træer og buske i gårdrummene. Herudover skal der plantes bunddække, bestående af prydragræsser, stauder, urter og bunddækkende planter.

Belægninger i gårdrum skal være betonfliser, teglklinker, grusbelægninger, træ og/eller stål, eller en kombination heraf.

Kantzoner

Lokalplanen fastlægger inden for byggefelt A, B og C, at der skal etableres kantzoner langs bebyggelsen og hvor brede de skal være. Inden for byggefelt D skal der være haver til rækkehusene og et lille forareal. Kantzonerne inden for byggefelt A, B og C vil variere i bredden, idet bebyggelsen forskydes ind- og ud langs facadeflugten. Det betyder, at nogle kantzoner vil være bredere end andre.

Kantzone a:

Mod gadesiden fastlægger lokalplanen en privat kantzone a, som både kan være bred og smal. Kantzonen skal udgøre mindst 3 meter mellem bebyggelse og det offentlige fortov.

Ved boliger skal kantzonen indrettes med private haver/terrasser og afgrænses af beplantning. Hvor den er smal, kan den have et mere bymæssigt udtryk uden afgrænsende beplantning.

Kantzone b:

Mod gadesiden udpeges også en kantzone b. Det er en kantzone, som ligger op til fælleslokaler eller lignende fællesfaciliteter, og som derfor skal indrettes med henblik på at understøtte de bagvedliggende funktioner, for eksempel, så det er muligt at trække fællesfunktionerne ud i gaden. Lokalplanens bestemmelser for kantzone b anvendes kun, hvis der indrettes fællesfaciliteter eller fælleslokaler som bagvedliggende funktioner. Hvis ikke det er tilfældet, gælder bestemmelserne for kantzone a.

Kantzone c:

Mod gårdrummene udlægger lokalplanen en kantzone c. Kantzone c skal være mellem 3-5 meter dyb. Ved boliger skal der indrettes private haver/terrasser til ophold, som skal være mindst 3 meter dybe og indrettes med terrasse eller lignende. Haverne skal afgrænses af beplantning.

Kantzoner ved erhverv

Foran facader, hvor der etableres erhverv i stueetagen, kan der være et smalt, areal foran indgangen, så der for eksempel kan være en lille udstilling, bænke eller skilte. Erhverv må kun placeres ud mod Smedland og ud til de lokale pladser.

Princip for private haver/terrasser mod syd og vest i kantzone a og imod gårdrum i kantzone c



Princip for private haver/terrasser mod nord og øst i kantzone a



Princip for arealer ved fællesfunktioner i kantzone b. Etableres kun, hvis der indrettes fællesfunktioner i stueetagen.



Princip for arealer ved erhverv i stueetagen



Beplantning og biodiversitet

Som beskrevet i [Kommuneplan 2022 - 2034](#) 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.

Lokalplanen fastlægger at mindst 60 % af beplantningen inden for lokalplanområdet skal bestå af hjemmehørende arter, der fremmer biodiversiteten jævnfør Albertslund Kommunes plantekatalog. Mindst 70 % af beplantningen i det grønne strøg i delområde 5 skal bestå af hjemmehørende arter. Boldbaner er undtaget bestemmelsen. De hjemmehørende arter har en biologisk nytteværdi for lokalområdets insekter og fugle over hele vækstsæsonen, det vil sige marts til september. Nyttевærdien består i nektar, pollen, frugt og hjem til dyrelivet.

Generelt om støjreglerne

Huludfyldningsreglen

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, jævnfør planlovens § 15 a, stk. 1, der henviser til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 og 29.

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 er udtryk for den såkaldt "huludfyldningsregel", som blandt andet muliggør planlægning for ny boligbebyggelse i områder for blandede byfunktioner, når der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om støjisolering af de nye boliger (jævnfør Planklagenævnets afgørelse af 23. september 2020 med sagsnummer nr. 20/03225).

Huludfyldningsreglen og trafikstøj i byområder

Det fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje", at i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse, kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende støjfølsom anvendelse) under forudsætning af, at det sikres, at nedenstående støjgrænser for trafik fra veje overholdes (L_{den} (day-evening-night) dB(A)):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: L_{den} 58 dB
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): L_{den} 46 dB
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: L_{den} 33 dB
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: L_{den} 38 dB
- Desforuden skal boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og biumod gaden.

Huludfyldningsreglen og støj fra virksomheder i byområder

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: "Ekstern støj fra virksomheder", 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 |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 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

Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv.

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: "Ekstern støj fra virksomheder". Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

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.

Byomdannelsesreglen

Et byomdannelsesområde, som den østlige del af Hersted Industripark, der er udpeget i Kommuneplan 2022 - 2034, er et område, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål 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 kan overskrides i en periode, så der kan sættes gang i en gradvis omdannelse af området til støjfølsom anvendelse.

De vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder

| 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 helligdag | |

De vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder

| | | kl. 07.00 – 22.00 | |
|---|----------|-------------------|----------|
| Erhvervs- og industriområder | 70 dB(A) | 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: Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder".

Tabel 1: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

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 jævnfør planlovens § 16, stk. 7.

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, så 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 støjulempere, 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.

Huludfyldningsreglen

Retningslinje 8.1 i Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034 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 gælder for de private opholdsarealer.

Redegørelse for støj i det konkrete projekt

Trafikstøj

En stor del af lokalplanområdet er i dag støjbelastet af trafikstøj fra blandt andet Smedeland, Naverland og Gamle Landevej og desuden fra Nordre Ringvej (O3), beliggende ca. 400 meter mod øst. For at undersøge støjbelastningen fra veje, er der foretaget en beregning af vejstøjen. Beregningerne er foretaget iht. [Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje"](#).

Dette betyder, at der skal iværksættes en række tiltag for at skærme udearealer og boliger mod støj fra vejen. Beregninger af støj fra veje viser, at grænseværdien på 58 dB for opholdsarealer vil være overholdt overalt i gårdområderne, ved rækkehusene og i store dele af det grønne strøg. Grænseværdien vil dog være overskredet på den nordlige del af det grønne strøg og mellem bygningerne ved åbningerne ud mod henholdsvis Naverland og Smedeland.

Af beregningsresultatet fremgår også, at der på facader ud mod Smedeland og Naverland er overskridelse af grænseværdien på 58 dB. Ligeledes er der flere steder overskridelser på facaderne ned langs siderne af bygningerne. På enkelte facader i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet er støjbelastningen større end 68 dB.

Miljøpåvirkning fra virksomheder i nærområdet

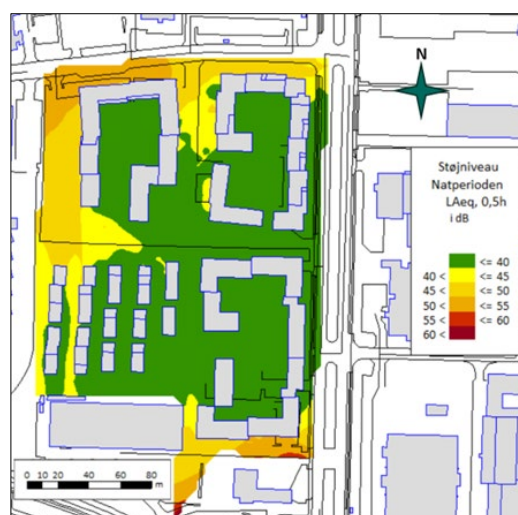
Lokalplanområdet ligger omgivet af flere virksomheder. Beregninger af støj fra de omkringliggende virksomheder har vist, at flere af virksomhederne vil give anledning til overskridelse af grænseværdierne i lokalplanområdet. For at kunne belyse støjen på de udendørs opholdsarealer på terræn og mulige tagterrasser, er der lavet en samlet oversigt over støjen i lokalplanområdet. Dette er gjort ved at beregningsresultaterne for de enkelte virksomheder er samlet på det samme kort, hvor det højeste støjniveau for hver virksomhed vises. Dette er gjort både for støjniveauet og maksimalniveauet i natperioden. Den samlede støjpåvirkning er vist på figur 27, hvoraf det fremgår, at det særligt er facader mod tankstationen mod syd, facader og det grønne strøg mod nord og særligt imod nabobebyggelsen mod vest, at der er udfordringer med støj.

Støj fra nye virksomheder i lokalplanområdet

For nye virksomheder i lokalplanområdet, som f.eks. serviceerhverv med udsugning fra køkken, skal det sikres at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes. I den forbindelse må det forventes, at der ved projektering af de nye



Figur 26: Kort der viser beregning af vejstøj på opholdsarealer 1,5 meter over terræn.



Figur 27: Samlet oversigt, støj fra virksomheder. Beregning af støjniveauer på udendørs opholdsarealer i natperioden. Beregningshøjde 1,5 meter over terræn. Figuren viser det højeste støjniveau fra de omkringliggende virksomheder.

bygninger, skal stilles krav til de tekniske installationer (f.eks. udsugning og ventilationsanlæg), ligesom der kan være behov for at stille krav til lydisoleringen mellem virksomhederne og boliger i samme bygning.

Støj fra parkering i konstruktion

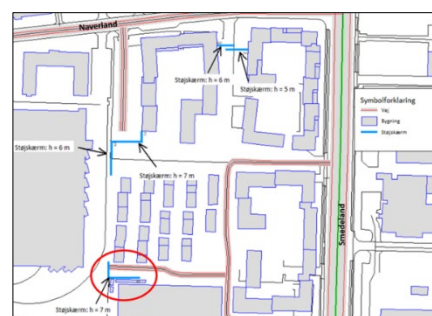
Foruden støjen fra de eksisterende virksomheder i nabolaget, vil der i lokalplanområdet blive etableret parkering under hævede gårdrum, som ligeledes kan give anledning til støj. Støj fra parkeringsanlæg beregnes som virksomhedsstøj og ikke som trafikstøj. For parkering i konstruktion skal det sikres, at støjen fra kørsel i og ved parkeringsanlæggene ikke giver anledning til overskridelse af grænseværdierne på de nærmeste facader og udendørs opholdsarealer. For at overholde grænseværdierne, er det vigtigt, at der er fokus på placering og indretning af parkeringsanlæggene, ligesom der skal være fokus på eventuel lydtransmission fra parkeringshusenes facader og åbninger i facaderne.

Støjskærme i skel/ på terræn

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende erhvervsområde, som i kommuneplanen er udlagt til byomdannelse. Det betyder, at industrivirksomhederne forventes afviklet over en årrække. Der vil være virksomheder, som ikke forventes afviklet i perioden, hvor lokalplanområdet udvikles og hvor der derfor skal tages hensyn til støjen fra virksomhederne. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at der kan etableres støjskærme på relevante områder, såfremt grænseværdier fra trafikstøj og virksomhedsstøj overskrides på udendørs opholdsarealer og facader. Støjskærme vil kun blive etableret i det omfang, 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 støjudledning.

Lokalplanen muliggør således etablering af støjskærme for at sikre, at grænseværdierne for støj kan overholdes. Placeringen vil i princippet ske som vist på figur 28 i det grønne strøg mod nord med en støjskærm på ca. 6 meter og mod vest, for enden af vejen fra Naverland med en støjskærm i en højde på ca. 6 meter og i lokalplanområdets sydvestlige hjørne med støjskræm på højde på ca. 7 meter.

Lokalplanen fastlægger alene udformningen af støjskærme men ikke den præcise højde og placering, da denne først kan fastlægges i forbindelse med den videre projektering af bebyggelsen.



Figur 28: Oversigt over placering af og højder på støjskærme. Den med rødt markerede støjskærm kan udgå, når skærmen på naboejendommen UPS' ejendom 130 meter mod vest er etableret.

Støjskærme på tag

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres tagterrasser på bebyggelsen. Ifølge beregninger af støj fra virksomheder, vil der være overskridelse af grænseværdierne for støj og for støjens maksimalniveau i natperioden på de tage, hvor der muliggøres tagterrasser i lokalplanen. Ligeledes vil der på en enkelt tagterrasse være overskridelse af grænseværdien for vejstøj.

Derfor fastlægger lokalplanen at der, hvis støjniveauet på tagterrassen er for højt, kan opsættes støjhegn i op til 2,75 meter højde således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes på tagterrasserne, se figur 29. Lokalplanen fastlægger, hvordan støjhegn på tage med tagterrasser skal udformes.

Opsummering om støj i projektet

Støj i projektet skal håndteres efter Huludfyldningsreglen, jævnfør afsnit om huludfyldningsreglen.

Planområdet lokalplanlægges til blandede byfunktioner, hvor der gives mulighed for, at støjniveauet på boligfacader kan overstige grænseværdien, så længe der sikres tilstrækkeligt lave støjniveauer indendørs (se afsnit om Huludfyldningsreglen). Dette håndteres typisk ved anvendelse af vinduesløsninger med indbyggede lydsluger (russervinduer). De udendørsarealer i lokalplanområdet, der er udlagt til opholdsarealer, forventes afskærmet gennem støjskærme og på sigt, via bebyggelsen selv, efterhånden som de enkelte byggefelter udbygges over tid.

Der er både støj fra veje og støj fra virksomheder inden for lokalplanens område. I lokalplanen stilles krav til at der før byggetilladelsen kan gives, skal udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet på bebyggelsens opholds- og friarealer samt indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje". Ligeledes skal der udarbejdes støjberegninger som sikrer at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder er overholdt før ny bebyggelse kan tages i brug. Herudover fastlægger lokalplanen, at der kan etableres støjskærme, hvor det er nødvendigt i forbindelse med den enkelte bebyggelses ibrugtagning.

Teknisk Forsyning

Affaldshåndtering

Affald fra borgere skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald. Regulativet indeholder en række krav til bl.a.

Figur 29: Højder og placering af de nødvendige støjskærme på tag. For skærmene 1,2,3 og 5 gælder, at de skal være absorberende på siden ind mod tagterrassen.

Kilde: Støjnotatet "Undersøgelse af støj fra virksomheder og trafikstøj på tagterrasser fra d. 26.08.2025.



placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser.

Affald fra erhverv skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for erhvervsaffald samt den nationale lovgivning. Hvis erhverv er beliggende i samme bygning som boligerne, kan de benytte boligernes affaldsløsning. Hvis erhverv producerer mere end en almindelig husholdning i art og mængde, kan der stilles krav til, at affaldet skal håndteres særskilt og der skal derfor være plads til egne container.

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

Inden for lokalplanens område opsættes der affaldsøer til dagrenovation samt kildesortering.

Affaldsøer anlægges så de er placeret med nem og naturlig adgang for beboerne. Albertslund Kommunes vejledninger, beskriver de nærmere retningslinjer for etablering af affaldsøer. Her fremgår blandt andet at der som udgangspunkt maksimalt må være 50 – 70 meter at gå for den enkelte beboer for at kunne komme af med sit affald. Det må forventes, at der minimum skal etableres en affaldsø pr. 100 husstande, hvis der etableres nedgravede affaldssystemer. Vejledningerne beskriver desuden krav til kørekurver for renovationskøretøjer.

Der forventes at affaldsøer anlægges i relation til ankomstvejene ved hvert af byggefeltene A, B, C og D, så der maksimalt er 70 meter fra beboelsen til affaldsøerne. I princippet som vist på figur 30.

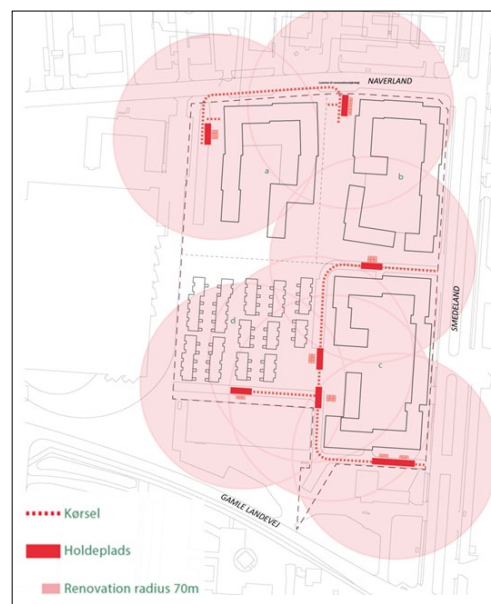
Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde. Opvarmningen af de kommende bebyggelser i området vil ske ved fjernvarme.

Det anbefales at kontakte Albertslund Forsyning tidligt i projekteringsfasen for at sikre planlægningen og etableringen af fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR. Det anbefales at kontakte HOFOR tidligt i projekteringsfasen for at sikre planlægningen og etableringen af vandforsyningen.



Figur 30: Placering af og adgang til affaldsstationer inden for lokalplanområdet.

Belysning

Ved nyt byggeri skal der etableres aftaler med Albertslund Forsyning om belysningen af veje og eventuelle relevante offentligt tilgængelige stier, og det anbefales, at bygherre tidligt i processen kontakter forsyningen.

Antenner

Mobildækningen i Hersted er i dag sikret med fem eksisterende master i kanten af området samt en antenneposition på det eksisterende højhus, Naverland 2.

I samarbejde med teleoperatørerne har Albertslund Kommune afdækket behovet for fremtidig udbygning af mobildækningen i Hersted. De nuværende antennepositioner vurderes tilstrækkelige til at dække behovet. Dog kan det blive nødvendigt at udskifte rørmaster og spinkle gittermaster med stærkere og lidt højere gittermaster for at få plads til yderligere antenner på de eksisterende master. I løbet af nogle år kan der som følge af vækst i datatrafikken desuden blive behov for en ny antenneposition i det centrale Hersted.

I Kommuneplan 2022-2034 og i forslag til Kommuneplan 2026-2038 er der fastlagt retningslinjer for master og antenner. Ifølge retningslinjerne skal nye antenner mv. så vidt muligt anbringes på eksisterende master, konstruktioner eller bygningslementer. I rammeområder, hvor der må placeres master og synligt sendestyr, skal en placering i erhvervsområde gives første prioritet. Kommunen kan gøre en tilladelse til opsætning af en ny mast/antenne afhængig af, at de får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning.

Antenner placeret på bygninger kommer nemt til at virke visuelt forstyrrende og dominerende i bybilledet. Arkitektonisk udgør de et fremmedelement, de vil typisk blive meget synlige, da de for at opnå gode sendeforhold skal placeres så frit som muligt, og der bliver mange anlæg, fordi hver enkelt operatør skal have sin egen antenne med tilhørende bærerør og andre tekniske installationer. Ved en løsning med master kan flere operatører benytte samme mast.

Hovedparten af 'det centrale Hersted', hvor der kan blive behov for en ny antenneposition, er eksisterende erhvervsområde, hvor det vil være muligt at etablere en ny antenneposition i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

To af de eksisterende master står inden for det område, der i Kommuneplan 2022-2034 og forslag til Kommuneplan 2026-2038 er udpeget som byomdannelsesområde (Fabriksparken 1 og Malervangen 5). I forbindelse med lokalplan-lægningen for disse



ejendomme skal der tages stilling til, om de eksisterende master kan bevares, eller de skal erstattes af andre løsninger, som sikrer de nødvendige antennepositioner.

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 skal bygherre indhente godkendelse hos den enkelte ledningsejer.

LAR – Lokal afledning af regnvand

I "Naturplan 2020" er vand en af kommunens tre hovedværdier for at fremme klimatilpasningen.

Det er ikke tilladt at foretage aktiv nedsivning i Hersted Industripark blandt andet på grund af forurening. Kun passiv nedsivning er tilladt.

Lokalplanen udlægger areal til lokal afledning af regnvand i form af et naturligt udformet vådbassin/regnvandsbassin i det grønne strøg, beliggende i lokalplanens delområde 5. Området omkring vådbassinet kan sænkes til minimum 20 centimeter, hvilket betyder at der kan ske en midlertidig opmagasinering af regnvand i den sænkede del af landskabsparken. Denne sænkning og selve vådbassinet vil kunne rumme hovedparten af hverdagsregnen i området. Hvis området udvikles etapevist, så skal den enkelte grundejer håndtere hverdagsregn og skybrudsregn på egen matrikel, jævnfør Albertslund Kommunes Spildevandsplan og Skybrudsplan.

Det vil på grund af terrænets hældning samt den centrale placering af det nye regnvandsbassin ikke være muligt at lede al hverdagsregn til vådbassinet. Det forventes derfor, at noget regnvand skal håndteres lokalt på matriklerne. Mulig placering af det resterende volumen er vist på figur 31.

Det forventes, at hverdagsregn vil blive ført i traditionelle rørledninger eller render. Skybrudsvand ønskes i videst muligt omfang håndteret på terræn. Alternativt kan skybrudsvandet håndteres på veje, i skybrudskanaler, render eller underjordiske bassiner.

Udover den diffuse nedsivning på grønne arealer, må der ikke ske nedsivning i lokalplanområdet. Derfor vil søen, lavninger/forsinkelsesbassiner og andre anlæg til bortledning og forsinkelse af regnvand af regnvand blive etableret med membran eller som lukkede anlæg.



Figur 31: Forslag til fremtidig opmagasinering af 5-års og 100-års regnhændelse.

Spildevand og regnvand

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

Albertslund Kommunes spildevandsplan indeholder rammer om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand. Spildevandsplanen fastsætter også den gældende afløbskoefficient for lokalplanområdet.

Byudviklingsområder har en afløbskoefficient på 0,5.

Der må maksimalt ledes regnvand svarende til 110 liter/sek/red ha til den offentlige regnvandskloak fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 50 %.

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

Det tillades ikke aktiv nedsivning af overfladevand i Hersted Industripark, eftersom der kan være jordforurening som følge af den produktion, som har været eller er i området. Desuden ligger størsteparten af Hersted Industripark i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Alle LAR-løsninger (lokal håndtering af regnvand) skal være udført med impermeabel (uigennemtrængelig) bund. Overfladevandet tilbageholdes i LAR-løsningerne, indtil der igen er plads i regnvandskloakken.

Ved parkeringspladser på terræn med plads til mere end 20 biler skal der som minimum etableres et sandfang. Sandfanget skal inspiceres eller tømmes minimum 1 gang om året.

Bygningskonstruktioner kan indeholde tungmetaller eller andre miljøfarlige stoffer f.eks. fra facader af metal, zinktagrender og nedløbsrør, zinkinddækninger eller fra selve tagfladen. Det drejer sig ofte om ganske små mængder f.eks. tungmetaller, som hvis de udledes til regnvandssystemet, ophobes over tid i natur og kan blive til et stort fremtidigt miljøproblem.

Derfor skal man enten undgå at anvende byggematerialer, der afgiver miljøfremmede stoffer, ellers skal man rense regnvandet, før det ledes til offentlig regnvandskloak.

I forbindelse med myndighedsbehandling af byggeansøgningen vil kommunen derfor stille krav om rensning af regnvand fra byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet f.eks. kobber, zink og tombak. Dermed ledes kun almindelig belastet regnvand til det offentlige regnvandskloaksystem, som udledes til et vandområde, f.eks. St. Vejleå.

Hvis der anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, skal der i ansøgningen om tilslutningstilladelse til det nye byggeri, beskrives hvilke renseløsninger, der bliver anvendt til rensning af det forurenede overfladevand. Rensningen skal udføres inden for lokalplanområdet.

Skybrudssikring

Klimaplan 2050 opstiller de overordnede rammer for, hvordan skybrudsvandet skal håndteres i Albertslund Kommune.

Håndtering af hverdagsregn og skybrudsregn

Lokalplanen stiller krav om, at regnvand fra hverdagsregn håndteres i overensstemmelse med den gældende afløbskoefficient og rammerne i Albertslund Kommunes spildevands-plan. Det betyder bl.a., at afledning til den offentlige regnvandskloak ikke må overstige 110 l/s/ha red. ved en befæstelsesgrad på 50 %, og at eventuelle overskridelser skal håndteres ved forsinkelse på egen grund. Det nødvendige forsinkelsesvolumen skal beregnes via spildevandskomiteens regneark for bassiner.

Skybrudssikring

Skybrudsplanen opstiller de overordnede rammer for, hvordan skybrudsvand skal håndteres i Albertslund Kommune.

Som led i kommunens skybrudsplan har Albertslund Kommune og HOFOR fået udarbejdet hydrauliske modeller, samfundsøkonomiske analyser og en detaljeret risikokortlægning af oversvømmelser ved kraftig regn og skybrud. Analysen viser, at hvis de offentlige arealer skybrudssikres til en fremtidig 15 års regnhændelse, kan risikoen for skadevoldende oversvømmelser reduceres med op til 80 %. Dette investeringsniveau er valgt ud fra en samfundsøkonomisk vurdering, og vil blive realiseret i synergi med øvrige offentlige anlægsprojekter over de næste 50 år.

Bygherre har selv ansvar for at sikre deres bygninger mod en fremtidig 15 års regnhændelse. Det indebærer, at:

- vand skal ledes til områder, hvor det ikke forvolder skade,
- der skal være fald væk fra bygningerne, og
- bygninger skal kunne tåle, at der midlertidigt står op til 10 cm vand op ad facaden, eller der skal etableres terrænmæssige tiltag, som giver tilsvarende beskyttelse, og denne terrænregulering må ikke stille naboerne op- og nedstrøms dårligere end før byomdannelsen.

Herudover skal bygherre dokumentere, at projektet ikke forværer oversvømmelsesforholdene for op- eller nedstrøms naboer ved op til en 100 års regnhændelse. Dette skal eftervises via modelkørsler, der sammenligner terrænforhold og afstrømning før og efter byomdannelsen.

Herudover skal bygherre dokumentere, at projektet ikke forværer oversvømmelsesforholdene for op- eller nedstrøms naboer ved op til en 100 års regnhændelse. Dette skal eftervises via modelkørsler, der sammenligner terrænforhold og afstrømning før og efter byomdannelsen.

Dokumentationen skal sikre, at ændret terræn, bebyggelse og håndtering af terrænafstrømning ikke skaber nye vandveje og ikke øger risikoen for skadevoldende oversvømmelser uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver desuden mulighed for, at der kan ske lokal afledning af regnvand (LAR) i det grønne strøg og at der kan etableres et regnvandsbassin udformet som en sø i landskabsparken.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning.

Jordforureningsloven

Byzonejord i Albertslund Kommune er i udgangspunktet klassificeret som lettere forurenet, hvilket betyder, at jord fra bygge- og anlægsarbejder er omfattet af jordforureningslovens bestemmelser om bortskaffelse og anvendelse af jord. Flytning af jord skal derfor godkendes af kommunen.

Der er gennemført jordforureningsundersøgelser af planområdet og omgivelser.

Inden for lokalplanområdet er der registreret flere arealer med jordforurening. Der er konstateret en mindre jordforurening i kategorien V1 på matr. 7n, 11-3 samt jordforurening i kategorien V2 på matr. 7bl og 7m. Se figur 31.

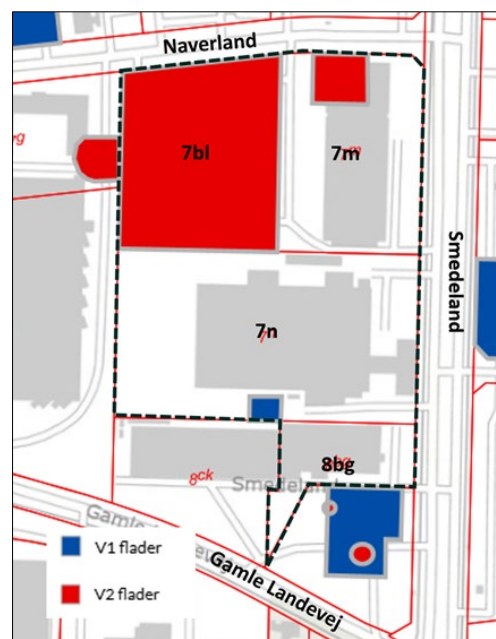
Da alle ejendommene indgår i Albertslund Kommunes Områdeklassificering, skal jordhåndtering fra ejendommene ske efter gældende betingelser i Jordflytningsbekendtgørelsen.

Der er dog på de fire undersøgte ejendomme inden for lokalplanområdet lokalt konstateret forureninger, der med henvisning til ovenstående skal håndteres i forbindelse med fremtidige ændringer af arealanvendelsen fra erhverv til blandet erhverv og bolig.

Håndtering af risiko ved de konstateret forureninger vil både omfatte afskæring i terræn for at undgå uønsket kontakt med forurenet jord, indeklimasikring i boliger for at beskytte mod indtrængende forurening, samt gennemførelse af en korrekt jordhåndtering i henhold til gældende regler.

Ændringen i arealanvendelsen vil kræve, at der ved de nødvendige supplerende undersøgelser, som skal være målrettet konkrete byggeprojekter på de fem grunde, skabes et forbedret datagrundlag forud for dialog med myndigheder om nødvendige tilladelser til boligbyggeri på ejendommene.

Ren jord må genanvendes på egen grund uden særlig tilladelse. For at fremme bæredygtig byggemodning og reducere miljøbelastningen ved transport og deponering opfordres bygherrer til at genindbygge og nyttiggøre ren, uforurenet jord. Ren jord, der opgraves i forbindelse med anlægs- og byggesager, bør så vidt



Figur 31: Kort over V1- og V2-kortlagt jordforurening i lokalplanområdet. Data fra danmarksarealinformation.miljoeportal.dk

muligt indgå i projektets egen terrænregulering, landskabsudformning eller andre relevante formål på området.

Det vil som udgangspunkt ikke være muligt at indarbejde lettere forurenede jord på egen grund.

Hvis der under byggeriet og anlægsarbejdet konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks indstilles og Albertslund Kommune skal underrettes herom, jævnfør Miljøbeskyttelseslovens § 21 og de generelle bestemmelser i Jordforureningsloven.

Naturbeskyttelse

Der er ikke arealer inden for eller i umiddelbar nærhed af området, der er omfattet af international naturbeskyttelse (Natura 2000 mv.), national naturbeskyttelse jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 3 eller skovlovens § 28.

Bilag IV arter

Efter besigtigelse af planområdet er det vurderet, at der ikke er habitater, herunder yngle- eller rasteområder, for bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Planlægningen påvirker ikke Natura 2000-områder. De enkeltstående registreringer af dværgflagermus i området vurderes med stor sikkerhed at være individer fra bestande uden for lokalplanområdet. Dette begrundes i registreringernes karakter; kombinationen af spredte registreringer af fourageringsadfærd og totalt fravær af aktivitet ved potentielle levesteder.

Lokalplanområdet er præget af lav biodiversitet og rummer ikke naturmæssige beskyttelsesinteresser eller er leve- eller rastested for sjældne eller beskyttede arter. Med de grønne tiltag der fastlægges i lokalplanen i form af et grønt strøg og grønne gårdrum vurderes det, at der med lokalplanen vil være grundlag for en forbedring af naturforholdene i området i driftssituationen, dvs. når planen er udmøntet i praksis. Planen forventes således at medføre en øget biodiversitet og bynatur i området.

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. 521 af 25. marts 2021.

Der er 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. 639 af 26. maj 2023.

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 fortidsminder, og Kroppedal Museum adviseres, jævnfør museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014). Henvendelser angående fund skal rettes til:

Museet på Kroppedal
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Grundvandsbeskyttelse

Hele lokalplanområdet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI-område). I nitratfølsomme områder sker der stor grundvandsdannelse, og området er særligt følsomt over for forurening. På disse arealer vil kommunen stille særlige tekniske krav til forsinkelses anlæg, så nedsivning af regnvand undgås.

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, jævnfør 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

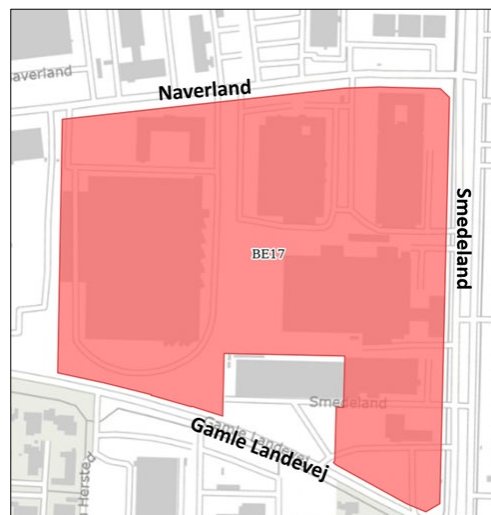
Fingerplan 2019

Albertslund Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde i byfingrene. Området ligger inden for 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 og Kommuneplantillæg 3 Sydvangen øst

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2022-2034 med tilhørende Tillæg nr. 3 beliggende i rammeområde BE17 Sydvangen Øst:



Figur 32: Kort over Rammeområde BE17

| | |
|--|---|
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Maks. bebyggelsesprocent | 115 |
| Beregningsmetode | Området som helhed |
| Maks. bygningshøjde | 33,0 m |
| Maks. antal etager | 9,00 |
| Min. tilladte miljøklasse | 1 |
| Max. tilladte miljøklasse | 3 |
| Anvendelse generelt | Blandet bolig og erhverv |
| Anvendelse specifik | Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Butikker med særligt pladskrævende varer Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner |
| Generelle anvendelsesbestemmelser | Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jvænfør 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 |

Miljøforhold

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. 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. inden for rammen

Byplanvedtægt nr. 5 – *Hersted Industripark* fra 1964

Kommuneplan 2022 – 2034 har blandt andet retningslinjer for:

- Byomdannelsesområdet i den vestlige del af Hersted, hvori lokalplanens område er beliggende
- Områder med blandet bolig- og erhverv, dvs. blandede by-funktioner.
- Parkeringsnorm, herunder delebilsordninger i det stationsnære kerneområde for bebyggelser med minimum 75 boligenheder, parkering i konstruktion og for cykelparkering
- Opholdsarealer herunder private og fælles opholdsarealer og den procentvise andel heraf i forhold til bebyggelsens antal etager
- Bynatur – hvor der i forbindelse med byudvikling for så vidt muligt skal sikres let adgang til grønne områder, og det samlede areal af bynatur skal fastholdes på niveau med 2022 eller øges frem mod 2034.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022 – 2034 og tilhørende Kommuneplantillæg 3 Sydvangen øst.

Planstrategi 2024 – *Albertslund for alle*

Hersted er i Albertslund Kommunes Planstrategi 2024 - *Albertslund for alle* 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 albertslundere kan skabe en ny og spændende udvikling for hele byen.

få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

Klimastrategi

Albertslund Kommune stiller krav om, at nye lokalplanområder fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning.

Ved nyanlæg og større ombygninger skal bygherre gennem modkørsler for skybrud dokumentere, at det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

Kommunen ser gerne, at der etableres løsninger til lokal håndtering af regnvand, hvor overfladisk tilbageholdelse af regnvand indgår som et rekreativt element i form af f.eks. grøfter og render, som kan forsinke overfladevand inden, det ledes ud i regnvandskloakken. Parkeringsarealer kan ligeledes indrettes til håndtering af overfladevand fra større regnvejrhændelser.

Regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvandshåndtering kan indgå i beregning af lokalplanens opholdsareal, hvis de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål.

Handicappolitik

Albertslund Kommunes Handicappolitik 2024 - 2026 tager udgangspunkt i et relationelt handicapbegreb. Det vil sige, at handicap defineres i forhold til de omgivelser, som personen med en funktionsnedsættelse indgår i. Tilgængelighed muliggør deltagelse i fællesskaber. For mennesker med funktionsnedsættelse er det ikke altid givet, at det er helt så ligetil, hvis omgivelserne ikke er indrettet eller udformet på en måde, som gør det muligt. Derfor arbejder Albertslund Kommune i lokalplanlægningen for at fremme fysisk tilgængelighed og bevægelsesfrihed i nærmiljøet og byen generelt.

Tilgængelighedskravene til bygninger, friarealer, opholdsarealer, mv. fastlægges i gældende bygningsreglement. Albertslund Kommune har også opmærksomhed på forhold for mennesker med funktionsnedsættelse ved udstedelse af byggetilladelser.

Træer

Træer kan være med til at håndtere øgede nedbørsmængder og fremtidens hyppigere hedebløgere. Ved at plante træerne i rodvenlige bærelagsystemer eller bærelagsopbygninger (gartnermakadam) sikres trærodderne ilt og vand, så træerne kan få den alder og størrelse, der skal til for at være en effektiv og forskønnende løsning i klimatilpasning af et byområde.

Grønne tage

De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter og bidrager til at øge biodiversiteten. Grønne tage optager en del af nedbøren, som falder på taget, og samtidig kan de grønne tage forsinke regnvandet ved voldsomme regnskyl. Grønne tage kan ligesom træer være med til at minimere varmeøffekten i byerne.

Afgørelse om miljøvurdering

Afgørelse om miljøvurdering

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

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

Miljøvurdering

Albertslund Kommune har vurderet, at lokalplanen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10 b ([LBK nr. 4 af 03/01/2023](#)):

”Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg”

Det medfører, at der er obligatorisk miljøvurderingspligt jævnfør § 8, stk. 1:

”Myndigheden skal gennemføre en miljøvurdering af planer og programmer, hvor disse

- 1) udarbejdes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2,*
- 2) medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger eller*
- 3) vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. stk. 2”.*

Der er således udarbejdet en miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, som er offentliggjort samtidig med fremlæggelsen af lokalplanforslaget.

Myndigheden skal i henhold til miljøvurderingslovens § 13, stk. 2 udarbejde en sammenfattende redegørelse i forbindelse med den endelige vedtagelse af en plan eller et program med tilhørende miljøvurderingsrapport for:

- 1) *Hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,*
- 2) *Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,*
- 3) *Hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og*
- 4) *Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.*

De ovenstående punkter er således blevet belyst i den sammenfattende redegørelse, og det er godtgjort, at lokalplanen kan lade sig gøre uden en væsentlig indvirkning på miljøet.

Bestemmelser

I henhold til "Bekendtgørelse om Lov om planlægning" (LBK nr. 223 af 1. marts 2024 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 erhverv.

1.2

At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser og sikre adgang til offentlige veje og stier.

1.3

At sikre et fælles grønt strøg med pladسدannelser gennem bebyggelsen.

1.4

At sikre, at en del af det grønne strøg etableres som en landskabspark.

1.5

At fastlægge bebyggelsens omfang og placering i forhold til hinanden og omkring det fælles grønne strøg.

1.6

At sikre, at bebyggelsen får karakter af tre karrébebyggelser samt en rækkehusbebyggelse.

1.7

At sikre, at bebyggelsen får grønne kvaliteter ved indretning af det grønne strøg, landskabsparken, gårdrum og kantzoner med beplantning.

1.8

At sikre opholds- og legearealer for boligerne.

1.9

At fastlægge bebyggelsens arkitektoniske hovedtræk med henblik på at sikre variation i facader, højder, farver og forskydninger, så bebyggelsen i området fremstår varieret.

Bemærkninger

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene, matrikel nr. 7bl, 7m, 7n og 8bg samt vejmatrakerne 6i, 8av, 8cb og vejlitra 7000y Herstedøster By, Herstedøster samt alle parceller, der efterfølgende udstykes eller sammenmatrakeres fra de nævnte matraker.

2.2

Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 som vist på kortbilag 1.

2.3

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Hele lokalplanens område fastlægges til blandede byfunktioner i form af blandede bolig- og erhvervsformål.

3.2

Delområde 1, 2 og 3 vist på kortbilag 1 må kun anvendes til etageboliger, kontor- og serviceerhverv, fællesfaciliteter, gæsteboliger, adgangs- og stiforbindelser, parkering i konstruktion og på terræn, opholds- og friarealer samt anlæg til håndtering af overfladevand/regnvand.

3.3

I delområde 1 må mindst 350 m² af stueetagen mod den lokale plads 1 og 2, med en principiel placering som vist på kortbilag 4, kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, herunder liberalt erhverv som advokat, revisor eller læge og andre typer publikumsorienteret serviceerhverv som café, klinik, frisør og lignende.

3.4

I hvert af delområderne 2 og 3 må mindst 350 m² af stueetagen mod Smedeland kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, herunder liberalt erhverv som advokat, revisor eller læge og andre typer serviceerhverv som café, klinik, frisør og lignende.

3.5

Delområde 4 vist på kortbilag 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, fælleshuse, legearealer, adgangs- og stiforbindelser, parkering,

Bemærkninger

Note: Lokalplanens projektområde, ligger indenfor delområderne 1,2,3,4 og 5. Disse delområder vises i større zoom på kortbilagene, som efterfølger kortbilag 1. Delområde 6 og 7 omfatter vejmatrakerne 6i, 8av, 8cb og vejlitra 7000y Herstedøster By. Delområde 6 og 7 indgår i den fælles grundejerforening: Grundejerforeningen ved Smedeland.

opholds- og friarealer samt anlæg til håndtering af overfladevand/regnvand.

3.6

For delområde 1, 2, 3 og 4 gælder, at boliger kun må benyttes til helårsbeboelse med undtagelse af gæsteboliger.

3.7

Delområde 5 vist på kortbilag 1, må kun anvendes til fællesareal og -anlæg for Grundejerforeningen "Sydvangen Øst" indenfor lokalplanens område og indrettes med fælles grønt strøg med pladsdannelser og en landskabspark med mulighed for ophold, legearealer, cykelparkering, placering af støjskærme, anlæg til håndtering af regnvand samt arealer til brandredning.

Note: Arealer der er støjbelastede, kan ikke indgå i opførelsen af fælles opholdsareal.

3.8

I alle delområder 1, 2, 3, 4 og 5 vist på kortbilag 1 må der etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning. Anlæg til dagrenovation/affaldsøer (molokker) må etableres inden for alle delområder 1 til 5, dog ikke i landskabsparken inden for delområde 5, i princippet som vist på bilag 1.

3.9

Delområde 6, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til offentlig vej og fællesanlæg for Grundejerforeningen ved Smedeland, jævnfør afgrænsningen vist på kortbilag 8B.

3.10

Delområde 7 vist på kortbilag 1, må kun anvendes til privat fællesvej.

§ 4 Udstykning

4.1

Inden for rammelokalplanens delområde 1, 2, 3, 4 og 5, kan sammenlægning og udstykning af de enkelte matrikler tillades.

4.2

Sokkeludstyknig må ikke gennemføres medmindre kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde giver tilladelse til udstykning i (stor)parceller eller sokkeludstyknig.

4.3

Sokkeludstyknig forudsætter, at der tilvejebringes de nødvendige arealer til parkering, ophold med videre, jf. retningslinjerne i Kommuneplan 2022-2034.

4.4

Ved tilladelse til sokkeludstyknig skal der derfor godkendes en samlet disponeringsplan for, hvordan anlæg af fri- og fælles opholdsareal, parkeringspladser, kantzoner med videre fordeler sig mellem de sokkeludstykede grunde, herunder arealer der efter anlæg overdrages til en intern grundejerforening eller grundejerforening for delområderne 1 til 5.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Inden for lokalplanområdets delområder 1, 2, 3, 4 og 5 under ét må bebyggelsesprocenten ikke overstige 125.

5.2

Ny bebyggelse, herunder også parkering i konstruktion, skal opføres inden for byggefeltene A, B, C og D vist på kortbilag 2.

5.3

Inden for delområde 5 må der ikke opføres bebyggelse bortset fra tekniske anlæg (herunder LAR-anlæg), affaldsøer, mindre pavilloner og overdækkede mødesteder til fælles formål.

5.4

Der må i alt opføres maksimalt 50.340 kvadratmeter etageareal fordelt inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt som følger:

Byggefelt A: maksimalt 12.500 m²

Byggefelt B: maksimalt 12.043 m²

Byggefelt C og D: samlet maksimalt 25.797 m².

Af de samlede kvadratmeter etageareal skal der etableres mindst 350 m² erhverv inden for hvert af byggefeltene A, B og C.

5.5

Der må etableres op til 610 boliger inden for lokalplanens delområder 1, 2, 3 og 4. Heraf må opføres op til 55 rækkehuse.

5.6

Inden for hvert af byggefeltene A og B skal gennemsnitsstørrelsen på boliger være minimum 80 m² bruttoetageareal. Indendørs fællesfaciliteter som fælleslokaler, gæsteboliger og lignende indgår ikke i beregningen af gennemsnitsstørrelsen.

Bemærkninger

Note: Beregningsreglerne i § 5.1 (på baggrund af bygningsreglementet) finder anvendelse forud for, at der kan etableres etageareal udover det, der er nævnt i § 5.1.

Note: Beregningsreglerne tager udgangspunkt i bygningsreglementet, BR18, § 455, som er gældende på tidspunktet for planens vedtagelse.

Note: Der planlægges opført rækkehuse indenfor byggefelt D, som vil være væsentligt større end 80 m². Derfor gives mulighed for at byggefelt C og D tilsammen skal have gennemsnitsstørrelse på boliger på mindst 80 m² bruttoetageareal.

5.7

Indenfor byggefeltene C og D skal gennemsnitsstørrelsen på boliger være minimum 80 m² bruttoareal beregnet for de to byggefeltet tilsammen. Indendørs fællesfaciliteter som fælleslokaler, gæsteboliger og lignende indgår ikke i beregningen af gennemsnitsstørrelsen.

5.8

Ingen bolig må være mindre end 45 m² bruttoetageareal. Undtaget herfra er gæsteboliger, som må være ned til 20 m² bruttoetageareal. Der må opføres op til 10 gæsteboliger inden for hvert af byggefeltene A, B og C. Inden for byggefelt D må højst opføres 2 gæsteboliger.

Note: En gæstebolig er en bolig, hvor der er mulighed for at overnatte og med adgang til toilet og/eller bad. En gæstebolig har ikke et køkken. En gæstebolig kan være ned til 20 m² bruttoetageareal.

5.9

Maksimalt 10 % af det samlede antal boliger må have en størrelse på 45-54 m² bruttoetageareal.

5.10

Inden for hvert af byggefeltene A, B og C skal der etableres indendørs fælleslokaler svarende til minimum 1 % af byggefeltets bruttoetageareal dog mindst 150 m², som skal kunne anvendes til længerevarende ophold. Fælleslokaler skal placeres enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen.

5.11

Fælleslokaler skal placeres i stueplan og orienteres mod lokalpladserne 1, 2 og 3 som er vist på kortbilag 4.

Til hver enkelt bolig skal der være depotrum med følgende minimumsstørrelser:

- 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

5.12

Mindre bygninger til for eksempel affald, cykler, drivhuse, orange-rier og lignende i gårdrum opført ovenpå plint (parkering i konstruktion) betragtes som udgangspunkt også som værende på terræn.

5.13

I delområde 5 må der opføres overdækninger med en størrelse på højst 20 m² til fælles aktiviteter samt tekniske anlæg.

Note: Med tekniske anlæg menes for eksempel transformestationer, tekniskabe og tilsvarende installationer til lokalplanområdets egen forsyning.

Opholdsareal

5.14

Der skal etableres private udendørs opholdsarealer til boliger i form af haver/terrasser og/eller altaner til boliger i stueetagen (herunder også hævede stueetager) samt altaner til de øvrige boliger. Den enkelte bolig skal have én eller flere haver/terrasser og/eller altaner med følgende samlet størrelse:

- Boligstørrelse på 45-54 m² bruttoetageareal = minimum 2,5 m²
- Boligstørrelse på 55-79 m² bruttoetageareal = minimum 3,5 m²
- Boligstørrelse på 80 m² bruttoetageareal og derover = minimum 4,5 m².

5.15

I forbindelse med boliger med altangange kan der i stedet etableres et privat opholdsareal til hver bolig i forbindelse med altangangen. Opholdsarealet skal have en dybde på minimum 1 meter og en bredde på minimum 2 meter. Det private opholdsareal må ikke være en del af flugtvejsarealet på altangangen.

5.16

Rækkehuse skal etableres med privat opholdsareal svarende til mindst 30 % af bruttoetagearealet.

Antal etager og højder

5.17

Bebyggelsens højde skal måles fra niveauplan (terræn), som fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandling.

5.18

Karrébebyggelsens højder inden for lokalplanområdet skal nedtrappes fra nordøst mod sydvest. Inden for byggefeltene A, B og C skal bebyggelsen opføres med etager og højder, i princippet som vist på kortbilag 3:

- Bygningen (hjørnet) skal opføres med tårnmotiv i 7 etager - maksimalt 33 meter.
- Bebyggelse må opføres i maksimalt 6 etager - maksimalt 24 meter.
- Bebyggelse må opføres i maksimalt 4 etager - maksimalt 20 meter.

- Bebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager - maksimalt 12 meter.
- Bebyggelse må opføres maksimalt i 1 etage (parkering i konstruktion) - maksimalt 4 meter.

Der må etableres gårdrum med ophold på taget af parkeringskonstruktionen.

5.19

Inden for byggefelt D skal bebyggelsen opføres som rækkehuse i varierende etager og højder i princippet som vist på kortbilag 3 med bebyggelse i 2 til 3 etager, maksimalt 12 meter.

Tagterrasser og tilbagetrækning af 6 etage

5.20

Som udgangspunkt skal opholdsarealer etableres på terræn. Efter en konkret vurdering må der etableres tagterrasser på bebyggelsen. Tagterrasser må kun placeres som vist på kortbilag 5. Tagterrasser må etableres ud over det etageantal, som er angivet i § 5.18.

5.21

Tagterrasser skal trækkes mindst 0,5 meter tilbage i vandret plan fra facadelinjen. Ved værn højere end 1,5 meter skal værnet trækkes yderligere 1 centimeter tilbage i vandret plan fra facadelinjen for hver centimeter værnet er højere end 1,5 meter.

5.22

For bebyggelse i 6 etager gælder, at der skal ske en tilbagetrækning eller bearbejdning af 6 etage, så den visuelt trækkes tilbage fra facadeflugten.

Bebyggelsens placering

5.23

Der udlægges 4 byggefelter A, B, C og D med en placering som vist på kortbilag 2. Bebyggelse i delområde 1, 2, 3 og 4, herunder også parkering i konstruktion/plint samt sekundære bygninger såsom cykelskure, drivhuse/orangerier og lignende, skal opføres inden for byggefelterne. Skure, cykelskure, orangerier og lignende småbygninger må placeres ovenpå parkeringskonstruktionens tagflade (gårdrum).

5.24

Bebyggelsen skal som overordnet princip placeres som vist på kortbilag 2.

Note: Tagterrasser udgør en selvstændig etage og skal tælles med i beregningen af etageantallet. Hvis der er tale om en åben/ikke overdækket tagterrasse, tæller den dog ikke med i beregning af bebyggelsesprocenten. Større ventilationsanlæg, trappehuse mv. kan i nogle tilfælde få et omfang hvor de fremstår som en selvstændig etage, der også skal tælles med i beregning af etageantallet.

Note: Placeringen af byggefelterne og afstanden mellem disse har til formål at sikre plads til det grønne strøg, grønne kantzoner, lokale pladser, veje og parkering på terræn.

Note: Mindre bygninger til for eksempel affald, cykler, drivhuse og lignende i gårdrum opført på plint betragtes som udgangspunkt også som værende på terræn.

5.25

Bebyggelse inden for byggefeltene A, B og C må maksimalt have en bygningsdybde på 14 meter. Bebyggelse inden for byggefelt D må maksimalt have en bygningsdybde på 11 meter.

Byggefelt A

5.26

Bebyggelsen inden for byggefelt A skal fremstå som en karrébebyggelse med en åbning i fuld højde mellem gårdrum og landskabspark mod syd i princippet som vist på kortbilag 2 og bilag 1 og 2.

5.27

Åbningen i karréen skal have en bredde på mindst 15 meter, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.28

Bebyggelsen skal opdeles vertikalt gennem forskydninger/ frem- og/tilbagetrækning af facaden i princippet som vist på kortbilag 2 og bilag 2. Forskydninger skal kunne opleves på facader både mod gade- og gårdsiden.

5.29

Der skal som minimum etableres 5 forskydninger inden for den samlede karré som følger:

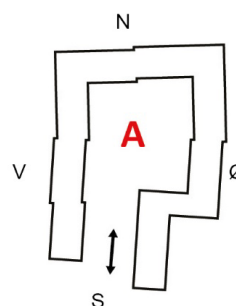
- På hver af facaderne mod nord og øst skal etableres mindst én forskydning på mindst 1 meter. Forskydningen skal etableres på den midterste del af facaden.
- På facaden mod vest skal etableres mindst 2 forskydninger på hver mindst 1 meter.

Byggefelt B

5.30

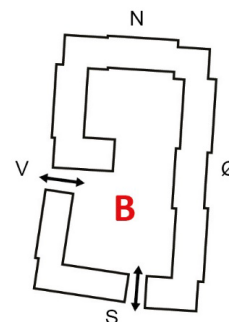
Bebyggelsen indenfor byggefelt B skal fremstå som en karrébebyggelse med et tårnmotiv i det nordøstlige hjørne. Der skal etableres en åbning i fuld højde mellem gårdrum og gadeside mod vest samt tilsvarende åbning mod syd. Disse åbninger, opdeler i princippet karréen i en højere bebyggelse mod nord, øst og vest samt en lavere bebyggelse i karréens sydvestlige hjørne, i princippet som vist på kortbilag 2, bilag 2 og bilag 4.1.1.

Illustrationen nedenfor viser eksempel på åbninger og forskydninger i byggefelt A.



Note: Bestemmelsen om forskydning har til formål at sikre, at der sker en vertikal opdeling af facaden, så den opleves varieret og ikke som et langt, ubrudt stræk.

Illustrationen nedenfor viser eksempel på åbninger og forskydninger i byggefelt B.



5.31

Åbningen mod vest skal have en bredde på mindst 8 meter og åbningen mod syd skal have en bredde på mindst 6 meter. Åbningerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

5.32

Bebyggelsen skal opdeles vertikalt gennem forskydninger/ frem- og/tilbagetrækning af facaden i princippet som vist på kortbilag 2 og bilag 2. Forskydningerne skal kunne opleves på facader både mod gade- og gårdsiden. Der skal som minimum etableres 6 forskydninger inden for den samlede karré som følger:

- Facade mod nord:
Mindst én forskydning på mindst 0,5 meter.
- Facade mod øst:
Mindst tre forskydninger hver på mindst 0,5 meter.
- Facade mod vest:
Mindst to forskydninger hver på mindst 0,5 meter.

5.33

Karréens nordøstlige hjørne skal fremstå med et tårnmotiv, som skal trækkes mindst 1 meter tilbage fra de tilstødende facader, i princippet som vist på bilag 4.4.1 og 4.4.2.

Byggefelt C

5.34

Bebyggelsen inden for byggefelt C skal fremstå som en karrébebyggelse med et tårnmotiv på hjørnet mod nordøst og mindst én åbning i fuld højde mellem gårdrum og gadeside, i princippet som vist på kortbilag 2 og bilag 2.

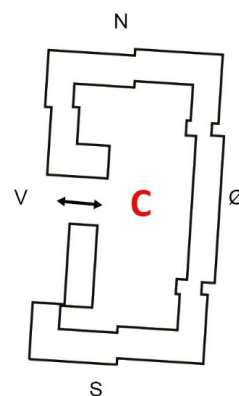
Åbningen skal have en bredde på mindst 10 meter og skal placeres mod vest, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.35

Bebyggelsen skal opdeles vertikalt gennem forskydninger/ frem- og/tilbagetrækning af facaden i princippet som vist på kortbilag 2 og bilag 2. Forskydninger skal kunne opleves på facader både mod gade- og gårdsiden. Der skal som minimum etableres 6 forskydninger inden for den samlede karré som følger:

- Facade mod nord:
Mindst én forskydning på minimum 1 meter. Forskydningen skal ske lige efter tårnmotivet.

Illustrationen nedenfor viser eksempel på åbninger og forskydninger i byggefelt C.



- Facade mod øst:
Mindst to forskydninger, som skal ske ved at facadens trappetårne trækkes minimum 1 meter tilbage fra mindst en af de tilstødende facader.
- Facaden mod vest, nord for åbningen:
Mindst én forskydning på minimum 0,5 meter.
- Facaden mod vest, syd for åbningen:
Mindst halvdelen af facaden skal trækkes minimum 5 meter ind mod gårdsiden i forhold til den tilstødende facade.
- Facaden mod syd:
Mindst én forskydning på minimum 0,5 meter. Forskydning skal ske på den midterste del af facaden.

Byggefelt D

5.36

Bebyggelsen inden for byggefelt D skal opføres som rækkehuse med gavle og facader, der vender mod nord og syd, i princippet som vist på kortbilag 2 og/eller mod øst og vest. Rækkehuse, som ligger direkte op til lokalplads 3, skal etableres med gavle eller facader placeret vinkelret ud mod lokalpladsen.

5.37

En husrække bestående af flere rækkehusboliger må højst have en længde på 50 meter.

5.38

Mellem rækkehusrækkerne skal etableres fælles ankomstarealer og private haver, i princippet som vist på bilag 6.1.

Parkering

Byggefelt A, B og C

5.39

Inden for byggefelt A, B og C skal parkering etableres på terræn, i konstruktion og/eller i kælder, i princippet som vist på bilag 2. Gårdrum beliggende over parkeringsanlæg i kælder eller plint skal indrettes som grønne opholdsarealer.

5.40

Inden for byggefelt A skal parkeringsanlægget etableres som en del af stueetagen mod nord og vest, som skyder sig ind i gårdrummet som et hævet plateau med mulighed for ophold, i princippet som vist på bilag 3.2.2 og 3.2.3.

Note: En række af rækkehus skal bestå af mellem 2 og 7 rækkehuse. På kortbilagene er rækkehusene vist med gavle mod nord og syd, men samme udtryk kan opnås med gavle mod øst og vest, som vist nedenfor.



Note: Indretningen af gårdrum beliggende over parkeringsanlæg er beskrevet nærmere under §10.

Adgang til bebyggelsen

Byggefelt A, B og C

5.41

Inden for byggefelt A, B og C skal bebyggelsens opgange være gennemgående, så der både er adgang fra gadeside og gården. Hovedindgange skal placeres til gadeside. Hovedindgange til opgange skal markeres i facaden ved hjælp af bearbejdning, detaljering eller overdækninger.

5.42

I særlige tilfælde som i karrébebyggelsernes hjørner, ved portåbninger eller lignende kan opgange etableres uden at være gennemgående.

5.43

Ved etablering af et hævet gårdrum/plint, skal der etableres trappeanlæg, der sikrer adgang fra niveau til karréens hævede gårdrum, herunder fra de på kortbilag 4 viste lokalpladser 1 og 3 og fra gårdrum til plint i byggefelt A, i princippet som vist på bilag 1, bilag 3.2.3, 4.1.3 og bilag 5.5.

Byggefelt D

5.44

Inden for byggefelt D skal adgang til bebyggelsen ske fra terræn via fælles adgangstier eller pladser.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Overordnet princip for bebyggelsen

Byggefelt A, B og C

6.1

Bebyggelserne i byggefelt A, B og C skal som princip fremstå som karrébebyggelser med facader, der opdeles med en base, midte og top.

6.2

Bygninger, der som vist på kortbilag 3 skal fremstå med et tårnmotiv, skal bearbejdes særskilt, så de i kraft af deres højde, placering og/eller facadebearbejdning fremtræder som et tårnmotiv eller som særlige bygninger, der markerer hjørnet på bebyggelsen.

Bemærkninger

Note: Byggefelt B og C vender begge mod Smedeland og skal derfor fremstå med et tårnmotiv, som markerer karrébebyggelsens nordvendte hjørner ud mod Smedeland.

6.3

Fælleslokaler ud mod områdets lokalpladser 1, 2 og 3 vist på kortbilag 4 skal fremstå med høje vinduespartier og direkte adgang til og fra lokalpladsen.

Byggefelt A Samlet

6.4

Bebyggelsen skal fremstå som en karrébebyggelse med en horisontal opdeling af facaderne markeret ved et skift mellem vinduesbånd og brystnings-/altanbånd, i princippet som vist på bilag 3.1. De horisontale vinduesbånd og brystnings-/altanbånd skal brydes vertikalt af trappeopgange, i princippet vist på bilag 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.4.



Note: Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at fælleslokalerne i bebyggelsen både bidrager med liv og understøtter liv og trykthed på pladserne.

Illustrationen viser princip for, hvordan karrébebyggelsen indenfor byggefelt A opdeles horisontalt ved hjælp af vinduesbånd og brystnings-/altanbånd, som brydes ved opgangene.

Base, byggefelt A

6.5

Basen skal gå fra terræn til 1. sal. Basen skal etableres som en tung facade i beton eller tegl, i princippet som vist på bilag 3.4.

6.6

På gadefacader foran parkering i stueetagen mod nord og vest skal basen opdeles, så der mellem den tunge facade i tegl eller beton etableres ensartede mellemrum på 1-2 meter. I disse mellemrum skal etableres stålgitre eller stålrammer, som skal begrønnes med klatreplanter/slyngplanter i princippet som vist på bilag 3.1, 3.2.3 og 3.2.4.

6.7

Mod gårdrum skal facaden foran parkering i konstruktion fremstå lukket med begrønning, i princippet som vist på bilag 3.2.3.

6.8

Ved boligfacader mod gadesiden skal basen etableres med sokkel. Sokler skal fremtræde som pudset beton.

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der etableres gitre med beplantning mellem den bagvedliggende parkering og gaden, så indblik til parkeringen undgås, samtidig med at facaden begrønnes. Beplantningen kan for eksempel være vedbend, humle og kaprifolie.

Hvor der etableres plint til parkering ind mod gårdrummet, vil basen ovenpå plinten være i samme højde som 1. etage. Derfor skal den fremstå med samme udtryk som bebyggelsens midte og ikke som en tung base i beton eller mur.

Midte, byggefelt A

6.9

I bebyggelsens midte skal hver etage fremstå med en horisontal opdeling af facaden, der skal bestå af henholdsvis af et vinduesbånd med facadebeklædning og vinduer samt et brystnings-/altanbånd. Opdelingen af facaden skal fremstå i princippet som vist på bilag 3.1 og 3.2.4.

6.10

Der skal etableres overgangsprofiler på facaden som overgang mellem midte og base og mellem brystnings-/altanbånd og vinduesbånd, i princippet som vist på bilag 3.2.4.

6.11

Ved trappeopgange skal de horisontale vindues- og brystnings-/altanbånd brydes af et vertikalt bånd i facaden foran trappeopgangene. Båndet med trappeopgange skal have en fremtrækning på mindst 5 centimeter i forhold til den tilstødende facade, og markeres med vertikale kantprofiler, i princippet som vist på bilag 3.1, 3.2.2 og 3.2.4.

6.12

Der skal etableres mindst 3 trappeopgange mod nord med indgange fra Naverland, i princippet som vist på bilag 3.1.

6.13

Facaden mellem vinduerne i vinduesbåndene skal fremstå med lys træbeklædning i ubehandlet eller patineret træ eller med en glat pladebeklædning i lyse grå eller sandfarvede nuancer, i princippet som vist på bilag 3.3 og 3.4.

6.14

Brystnings-/altanbånd skal fremstå som sammenhængende bånd i profilerede metalplader, som trækkes med rundt om altanerne som værn, i princippet som vist på bilag 3.2.4. Rundt om altaner skal altanbåndets metalplader fremstå perforerede.

6.15

Brystnings-/altanbånd på facaden skal have samme højde, i princippet som vist på bilag 3.2.4. Højden skal være mellem 70-120 centimeter.

6.16

Brystnings-/altanbånd skal fremstå med en beklædning af profilerede metalplader så som sinusplader, pandeplader, trapezplader eller metalplader med klikfals i sorte, mørk grå, hvide, lyse grå, mat sølvmetallic eller gyldne nuancer. Brystnings-/altanbånd og tag skal fremstå i samme farve, i princippet som vist på bilag 3.4.

Top/tag, byggefelt A

6.17

Tage skal fremstå som mansardtage med en hældning på mellem 60-80 grader i princippet som vist på bilag 3.1, 3.2.1 og 3.2.4. Hvor der er tagterrasser, kan tage fremstå som flade.

6.18

Taget skal trækkes ned til underside af vinduer på øverste etage, i princippet som vist på bilag 3.2.4.

6.19

Tage skal fremstå med en beklædning af profilerede metalplader så som sinusplader, pandeplader, trapezplader eller metalplader med klikfals i sorte, mørk grå, hvide, lyse grå, mat sølvmetallic eller gyldne nuancer, i princippet som vist på bilag 3.4.

6.20

I tagetagen skal der etableres kviste med adgang til altaner, placeret i lige flugt over de underliggende etagers altaner, i princippet som vist på bilag 3.2.4 og 3.3.

6.21

Kvistes fronte og flunker skal fremstå i glat metalplade i samme farve som facadens brystnings-/altanbånd og taget.

Vinduer, døre og indgangspartier, byggefelt A

6.22

Vinduer og døre skal placeres inden for facadens vinduesbånd og i basen, i princippet som vist på bilag 3.2.4.

6.23

Vinduer ovenover hinanden skal have samme størrelse og have samme vertikale flugt og opdeling, i princippet som vist på bilag 3.2.4. Vinduer og døre på facaden skal være højere end de er brede.

6.24

Vinduer skal være 1, 2 eller 3 fags vinduer uden sprosser. Vinduer i forbindelse med døre kan dog have sprosser.

6.25

Vinduer i tagfladen kan have en anden størrelse og opdeling end de underliggende vinduer. Vinduer i tagfladen skal fremstå med det samme format og farve og skal placeres med samme horisontale flugt.

6.26

Vinduer i trappeopgange skal fremstå med det samme format og i samme farve. Vinduerne skal placeres i samme vertikale flugt, i princippet som vist på bilag 3.2.4.

6.27

Vinduespartier og døre ved altaner skal trækkes mindst 8 centimeter tilbage fra facaden.

6.28

Vinduer i tagfladen og i trappeopgange skal fremstå i træ, aluminium eller en kombination af disse i sorte, hvide, gyldne eller grønne farver, i princippet som vist på bilag 3.4.

6.29

Hovedindgangspartier i basen skal markeres med en fast baldakin i stål i samme farve som tag eller altan-/brystningsbånd.

Altaner, byggefelt A

6.30

Altaner skal placeres i altanbåndene. Altaner skal placeres, så de flugter vertikalt og horisontalt i lige flugt med hinanden i princippet som vist på bilag 3.2.3 og 3.2.4.

6.31

Altaner kan placeres både mod gårdrum og gade og på gavle. Altaner skal etableres med en dybde på mindst 1,2 meter.

6.32

Altaner skal fremstå med afrundede hjørner. Værn over altanbrystningen skal fremstå med håndliste i en højde på 100-120 centimeter. Håndlisten skal have samme farve som altanbåndet, i princippet som vist på bilag 3.3.

6.33

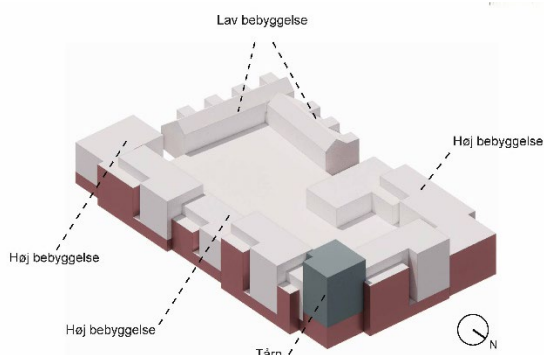
Altaner kan fremstå som dobbeltaltaner, i princippet som vist på bilag 3.3. Mellem dobbeltaltaner skal opsættes skillevægge i samme materiale og farve som den bagvedliggende facade, i princippet som vist på bilag 3.3.

6.34

På gavle mod syd skal altaner etableres symmetrisk centreret omkring gavlens midterakse, i princippet som vist på bilag 3.2.1.

Byggefelt B

Samlet for byggefelt B



Ovenfor er vist et eksempel på højdeforskellen i den samlede karré.

6.35

Bebyggelsen inden for byggefelt B skal fremstå som en samlet karré, bestående af høj bebyggelse mod nord og en lavere bebyggelse i det sydvestlige hjørne. Mod nordøst skal bygningen markeres med et tårnmotiv.

Der skal sikres en visuel sammenhæng mellem den lave og høje bebyggelse gennem anvendelse af samme materialer og farver.

6.36

Den høje bebyggelse skal fremstå med en opdeling i base, midte og top i princippet som vist på bilag 4.1.4 og 4.2.

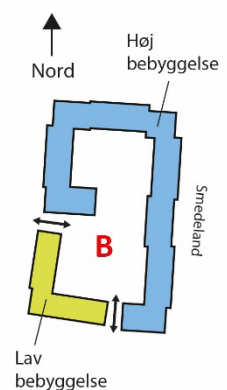
Den lave bebyggelse beliggende i karréens sydvestlige hjørne er ikke omfattet af princippet med base, midte og top.

Den høje bebyggelse byggefelt B, generelt

6.37

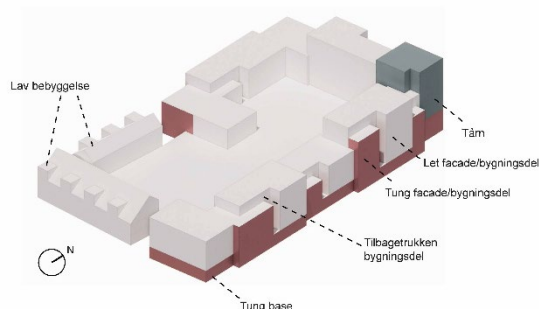
Den høje bebyggelses facader mod gadesiden skal fremstå med en grid-/ramme struktur, som opdeler facaderne horisontalt og vertikalt i felter, i princippet som vist på bilag 4.2.

Note: Bebyggelsen inden for byggefelt B ligger i samme karré, og består af en sammenhængende høj bebyggelse mod nord ud mod Smedeland (vist med blå farve) og en fritliggende lavere bebyggelse i det sydvestlige hjørne (vist med gul farve).



6.38

Derudover skal facaden opdeles ved hjælp af tilbagetrækning af dele af facaden, i princippet som vist på bilag 4.1.1 og med en variation i facadematerialer, der skaber en visuel vekselvirkning mellem lette og tunge udtryk, i princippet som vist på bilag 4.1.4, 4.1.5 og 4.2.



Ovenfor er vist et eksempel på bebyggelsens opdeling i tunge, lette og tilbagetrukne bygningsdele.

6.39

De tunge bygningsdele skal fremstå i tegl eller som pudset mur, i princippet som vist på bilag 4.6.

6.40

De lette bygningsdele skal fremstå i fibercementplader, træ, eller fiberbeton i farverne rød eller grå, i princippet som vist på bilag 4.6.

6.41

Bebyggelsens grid-/rammestruktur skal strække sig over både de tunge og lette facader men ikke på de tilbagetrukne facader, i princippet som vist på bilag 4.1.4. Facadens vinduer og døre skal i princippet placeres imellem grid-/rammestrukturen.

Base, den høje bebyggelse, byggefelt B

6.42

Mod gadesiden skal basen fremstå som hele højden fra terræn til 1. etages dæk. Ved bebyggelsens fælleslokaler og ved tårnmotiver kan basens materiale og grid trækkes op over flere etager, i princippet som vist på bilag 4.1.4.

6.43

Mod gårdsiden skal basen gå fra terræn eller ved hævet gårdrum fra gårdrummets gulv til 1. etages dæk. Ved etablering af plint i gårdrum vil basen udgå/optages af denne. Hvis ikke der etableres

Note: De tunge bygningsdele omfatter visuelt tunge materialer som tegl og beton. Lette bygningsdele består typisk af facadeplader i for eksempel fibercement eller træ, som fremstår lettere i udtrykket. Kombinationen af tunge og lette elementer er en del af facadens arkitektoniske karakter.

På illustrationen til venstre er de tunge bygningsdele markeret med røde farver, mens de lette bygningsdele er hvide. Mod gården og på den lave bebyggelse kan der både anvendes tunge og lette facadeelementer.

Tårnbygningen er markeret med grå. Illustrationen viser også, hvordan bebyggelsen kan varieres ved hjælp af facader, der er trukket tilbage fra de øvrige facader.

hævet gårdrum/plint, skal basen fremhæves ved et horisontalt fremtrukket profil mellem stueetage og 1. etages dæk. Profileringen skal have et fremspring på mellem 5 til 15 centimeter.

6.44

Etagenhøjden i stueetagen skal fremstå mindst 0,6 meter højere end etagehøjden på 1. og 2. etage.

6.45

På facader mod gader skal basen visuelt fremstå opdelt af en grid/ramme struktur i tegl, som skal markeres i form af murpiller/teglrammer, i princippet som vist på bilag 4.1.4 og 4.2.

6.46

På facader mod gaden skal felterne imellem murpillerne/teglrammerne fremstå i tegl- og/eller beton eller som pudset mur. Døre og vinduer skal placeres inden for murfeltet, i princippet som vist på bilag 4.2.

6.47

På facader mod gårdsiden må basen fremstå som tung mur og opdelt af mur/teglrammer og af lette facadeelementer bestående af fibercementplader, beton, træ i træets naturlige farve eller rødmalet træ, i princippet som vist på bilag 4.6.

6.48

Ved indgangspartier og øvrige fællesfunktioner skal der ske en særlig bearbejdning af facaderne i form af andre materialer, som fibercementplader, burnt wood, beton, træ i træets naturlige farve eller rødmalet træ, i princippet som vist på bilag 4.6.

Midte, den høje bebyggelse, byggefelt B

6.49

Mod gaden skal bebyggelsens midte fremstå med en variation af tunge, lette og tilbagetrukne facader, i princippet som vist på bilag 4.1.4 og 4.2.

Tunge facader

6.50

De tunge facader i midten skal fremstå i tegl i blank mur eller pudset, i princippet som vist på bilag 4.6.

6.51

Der skal som minimum etableres følgende tunge facader mod gadesiden, i princippet som vist på bilag 4.1.4 og 4.2:

- På den østvendte facade skal bygningen indeholde mindst 4 tunge facader.
- På den nordvendte facade skal bygningen indeholde mindst 2 tunge facader.
- På den vestvendte facade skal bygningen indeholde mindst 2 tunge facader.

Hver af de tunge facader mod gadesiden skal adskilles af en let facade og/eller af en tilbagetrukket facade, i princippet som vist på bilag 4.1.4.

6.52

Hver af de tunge facader vist på bilag 4.1.4 skal som minimum have en bredde på 5 meter.

6.53

De tunge facader i midten skal fremstå med en opdeling som følger basens grid/ramme struktur i princippet som vist på bilag 4.2. Murpillerne i midten skal fremstå smallere end ved basen og skal være mellem 10 og 50 centimeter bredde.

6.54

Grid/ramme strukturen på facaden skal fremstå med en tilbage-trækning eller dybdevirkning i de vertikale murpiller på mellem 2 og 12 centimeter.

6.55

De horisontale bånd skal markeres ved en fremrykning på minimum 2 centimeter.

6.56

Lette facader

6.57

Mod gaden skal der etableres lette facader imellem de tunge facader, i princippet som vist på bilag 4.1.4. Mod gårdsiden skal facader fremstå som lette facader, i princippet som vist på bilag 4.1.5. De lette facader skal fremstå ved visuelt lette facadematerialer som fibercement og træ, i princippet som vist på bilag 4.6.

Mod gaden skal basens og de tunge bygningsdeles grid/ramme struktur gengives på de lette facader ved følgende elementer:

- To vertikale profileringer med en indbyrdes afstand på 10 til 50 centimeter, skal visuelt forlænge basens

murpiller og føres op gennem bygningens midte og top til murkronen.

- En horisontal profilering ved etageadskillelse.
- Alle profileringer skal have et fremspring på 5 til 15 centimeter.

6.58

Mod gård skal facaden opdeles vertikalt ved at facadepladerne samles, så der dannes vertikale spor i lige flugt langs vinduesbånd fra terræn til tag.

6.59

Ved brug af lette facader:

Mod gård skal facaden opdeles vertikalt ved at facadepladerne samles, så der dannes vertikale spor i lige flugt langs vinduesbånd fra terræn til tag.

Ved brug af tunge facader:

Mod gård skal felter over vinduer i teglfacade fremhæves ved en bearbejdning af fugen for markering af de lodrette spor. Bearbejdning kan være en tilbagetrukket fuge eller en anden fugefarve end ved øvrigt murværk.

Se referencefoto nederst på bilag 4.2 og i noten til højre, hvor der vises eksempel på pladesamling.

6.60

Ved brug af lette facader:

Mod gård skal facaden herudover opdeles horisontalt ved at facadens pladematerialer samles, så samlingerne danner horisontale spor i den lette facade. Som minimum skal der etableres horisontale spor, som markerer etageskift for hver etage.

Ved brug af tunge facader:

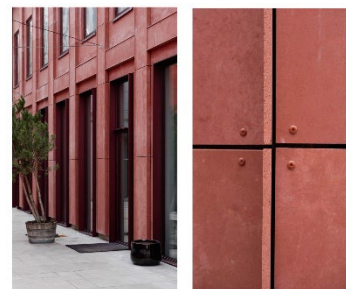
Mod gård skal facaden herudover opdeles horisontalt ved at facadens indføre en reces i murværket på min 15 mm. Som minimum skal der etableres horisontale spor, som markerer etageskift for hver etage.

Tilbagetrukne facader

6.61

En del af de lette facader skal fremstå med en tilbagetrækning af facaden på mellem 1 – 4,5 meter, i princippet som vist på bilag 4.1.4. og 4.1.5. Ved en tilbagetrækning skal der etableres en vertikal "søjle" af luftsluser eller altaner, som spændes ud mellem de tilstødende facader, i princippet som vist på bilag 4.1.4, 4.1.5, 4.2 og 4.3.2.

Note: Eksempel på samling af facadeplader i en let facade. På referencen herunder er der anvendt fiber-cementplader.



6.62

Facadematerialet på de lette facader mod både gård og gade og på de tilbagetrukne bygningsdele skal fremstå i fibercementplader, beton, træ i træets naturlige farve eller rødmalet træ, i princippet som vist på bilag 4.6.

Top/tag, den høje bebyggelse, byggefelt B

6.63

Hvor der ikke er en tilbagetrukket facade som danner top, skal toppen både for de tunge og lette bygningsdele udformes, så grid/rammestrukturen strækker sig over to etager, og danner en horisontal afslutning over vinduerne på øverste etage, i princippet som vist på bilag 4.1.4, 4.3.2 og 4.2.

6.64

Tage skal fremstå som flade tage.

6.65

Der må etableres solceller og/eller grønne tage med for eksempel sedum eller lignende beplantning på tagfladen.

Vinduer, døre og indgangspartier, den høje bebyggelse, byggefelt B

6.66

Døre og vinduer på gadesiden skal i princippet placeres inden for de enkelte felter dannet af grid-/rammestrukturen, med mindst én side i flugt, eller med centerlinje i overensstemmelse med de overliggende vinduer/døre, i princippet som vist på bilag 4.3.2 og 4.2.

6.67

Døre og vinduer på gårdsiden skal placeres i lige flugt over hinanden, i princippet som vist på bilag 4.3.3. Vinduesåbninger skal visuelt fremstå højere end de er brede. Vinduer i vinduesåbninger må opdeles i fag og fremstå som sprossede vinduer.

6.68

Vinduer og døre skal etableres med aluprofiler i farverne rød/rødbrun, brun, mørk grå eller sort fra farvepaletten for aluprofiler i princippet som vist på bilag 4.6.

6.69

Ved porte og særlige indgangspartier kan grid-/rammestrukturen undtagelsesvis brydes.

6.70

Indgangspartier mod gaden skal markeres med mindst to af følgende greb: Ved tilbagetrækning, med glasparti eller tagudhæng over døren, og/eller ved indramning af indgangspartiet.

Altaner, den høje bebyggelse, byggefelt B

6.71

Til hver bolig skal etableres mindst én altan eller privat terrasse, placeret enten mod gadesiden eller mod gårdrummet. Altaner skal placeres i lige flugt med hinanden og underordnes facadens grid.

6.72

Altaner skal fremstå som påhængte og/eller franske eller spanske altaner med lodrette balustre i stål, perforerede stålplader eller med delvist lukket værn i metalplader og/eller glas. Altandæk skal fremstå i beton eller stål.

6.73

Altaner skal fremstå i samme farve som vinduerne på facaden i farverne rød/rødbrun, brun, mørk grøn eller sort fra farvepaletten for aluprofiler i princippet som på bilag 4.6.

Bebyggelse med tårnmotiv, den høje bebyggelse, byggefelt B

6.74

På bebyggelsens nordøstlige hjørne skal bebyggelsen fremstå med et tårnmotiv i 7 etager.

- Tårnmotivet skal fremhæves ved at facaderne på hver side af tårnmotivet trækkes mindst 0,5 meter tilbage fra tårnmotivets facadeflugt mod gadesiden.
- Tårnmotivets grid/ramme struktur skal i udstrækning spænde vertikalt over 2-3 etager. I princippet som vist på bilag 4.3.2 og 4.4.1.

6.75

På tårnmotivet skal alle facader fremstå som tunge facader i tegl i blank mur og/eller som pudsede facader, i princippet som vist på bilag 4.4.1.

6.76

Mod gadeside skal tårnmotivets base trækkes op til etageskel mellem 2. og 3. etage, i princippet som vist på bilag 4.4.1.

Note: Bebyggelsen med tårnmotiv skal trækkes tilbage fra de tilstødende facader, så tårnet og hjørnet af bebyggelsen markeres.

Note: Tårnmotivets grid spænder over 2-3 etager, mens grid på de øvrige facader (undtagen de tilbagetrukne) kun strækker sig over 1-2 etager. Forskellen fremhæver tårn-



Den lave bebyggelse, byggefelt B, generelt

6.77

Den lave bebyggelse i byggefelt B skal fremstå som en del af den samlede karré men lavere og uden opdelingen i base, midte og top, i princippet som vist på bilag 4.5.2.

Base/midte, den lave bebyggelse, byggefelt B

6.78

Facader mod gård og gade skal fremstå som følger:

Ved brug af lette facader:

Facader mod både gård og gade skal fremstå opdelt med vertikale og horisontale linjer i facaden i princippet som vist på bilag 4.5.2.

Facaden skal opdeles som følger:

- Facaden skal have vertikale profileringer som går fra terræn til tag.
- Etageskilte skal markeres med horisontale profileringer.
- Alle profileringer skal have et fremspring på 5 til 15 centimeter.

Ved brug af tunge facader:

Facader mod gade og Det grønne strøg skal fremstå grid/ramme struktur der tager udgangspunkt samme struktur for den høje bebyggelse i princippet som vist på bilag 4.5.2.

Facaden skal opdeles som følger:

- Facaden skal have vertikale murpiller som går fra terræn til tag.
- Murpiller skal være mellem 10 og 50 cm bredde og have en dybdevirkning på mellem 2 og 12 cm.
- Etageskilte skal markeres med horisontale murpiller med en dybdevirkning på minimum 2 cm.

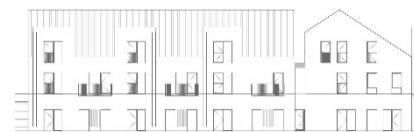
6.79

Herudover skal facaden mod gaden opdeles visuelt af markerede frontkviste. Frontkviste skal markeres med profileringer med en indbyrdes afstand på 10 til 50 centimeter, i princippet som vist på bilag 4.5.1. og 4.5.2.

Ved brug af lette facader:

Nedenfor er vist eksempel på, hvordan den lave bebyggelses vestvendte facade kan etableres med frontkviste mod gaden og sadeltag.

Herudover skal facaden mod gaden opdeles visuelt af markerede frontkviste. Frontkviste skal markeres med profileringer med en indbyrdes afstand på 10 til 50 centimeter, i princippet som vist på bilag 4.5.1. og 4.5.2.



Ved brug af tunge facader:

Herudover skal facaden mod gaden opdeles visuelt af markerede frontkviste. Frontkviste skal markeres med murpiller med en bredde på 10 til 50 centimeter, i princippet som vist på bilag 4.5.1. og 4.5.2.

6.80

Bebyggelsens facader skal fremstå i samme lette facadematerialer og farver som anvendes på den høje bebyggelse i byggefelt B, i form af fibercementplader, beton, træ i træets naturlige farve eller rødmalet træ, i princippet som vist på bilag 4.6.

Ved brug af lette facader:

Bebyggelsens facader skal fremstå i samme lette facadematerialer og farver som anvendes på den høje bebyggelse i byggefelt B, i form af fibercementplader, beton, træ i træets naturlige farve eller rødmalet træ, i princippet som vist på bilag 4.6

Ved brug af tunge facader:

Bebyggelsens facader skal fremstå i samme tunge facadematerialer og farver som anvendes på den høje bebyggelse i byggefelt B, i form af tegl i gyldenrøde nuancer, i princippet som vist på bilag 4.6

6.81

Der må desuden indarbejdes mindre facadepartier i træ eller metalplader på facaden, i princippet som vist på bilag 4.5.2.

6.82

Der skal etableres sokkel på bebyggelsen, i princippet som vist på bilag 4.5.2. Sokkel skal fremstå med puds, i princippet som vist på bilag 4.6.

Top/tag, den lave bebyggelse, byggefelt B

6.83

Bebyggelsen skal opføres med saddeltag.

6.84

Saddeltage skal fremstå med malede, ikke reflekterende profilerede stålplader i farverne grå, rød eller brune farver, i princippet som vist på bilag 4.6.

Vinduer og døre, den lave bebyggelse, byggefelt B

6.85

Døre og vinduer på gadesiden skal i princippet placeres inden for de enkelte felter dannet af grid-/rammestrukturen, med mindst én side i flugt, eller med centerlinje i flugt med de overliggende vinduer/døre, i princippet som vist på bilag 4.5.1 og 4.5.2.

6.86

Vinduesåbninger skal visuelt fremstå højere end de er brede.

6.87

Vinduer i vinduesåbninger må opdeles i fag og fremstå som sprossede vinduer.

6.88

Vinduer og døre skal fremstå i farverne rød/rødbrun, brun, mørk grå eller sort fra farvepaletten for aluprofiler i princippet som vist på bilag 4.6.

Altaner, den lave bebyggelse, byggefelt B

6.89

Der skal etableres privat opholdsareal i form af altan eller terrasse til den enkelte bolig enten mod gadeside eller mod gårdrum.

Altaner i frontkviste må kun etableres som franske eller spanske altaner med maksimalt en dybde på 20 centimeter målt fra udvendig facade, i princippet som vist på bilag 4.5.1 og 4.5.2.

Byggefelt C

Byggefelt C generelt

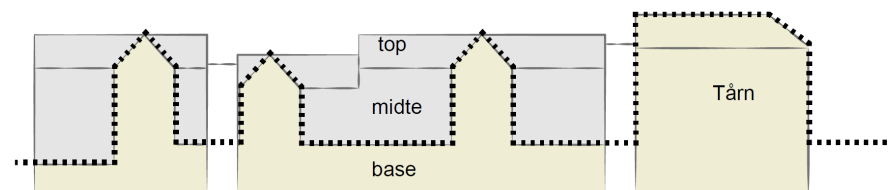
6.90

Bebyggelsen inden for byggefelt C skal udformes som en samlet karrébebyggelse.

Facader skal fremstå med en base, midte og top. Mod nordøst skal bebyggelsen dog fremstå med et tårnmotiv.

Facaden mod gade skal fremstå med gavlmotiver og skift i facadens forløb, som vist i princippet på bilag 5.1.

Hvor der er seks etager skal top og tag fremstå med en samlet tilbagetrækning/bearbejdning af taget i princippet som vist på bilag 5.1.



Illustrationen til venstre viser hvordan bebyggelsen indenfor byggefelt C opdeles via en tung base med skift i basens forløb, en let midte, gavlmotiver og et tårnmotiv.

6.91

Bebyggelsens facader skal underopdeles ved spring i taghøjder og gavlmotiver på gadesiderne, i princippet som vist på bilag 5.1.

Base, byggefelt C

6.92

Bebyggelsens base mod gadesiden skal fremstå med en vertikal udstrækning fra terræn op til 1 eller 2. etages dækadskillelse, i princippet som vist på bilag 5.1 og bilag 5.3.

6.93

Basen må trækkes op og løbe over flere etager ved indgange, gavle eller hjørner på bebyggelsen, i princippet som vist på bilag 5.3.

6.94

Mod gadesiden skal basen fremstå i tegl i gule nuancer. Basens murværk må fremstå som blank mur, vandskuret eller filset, i princippet som vist på bilag 5.3 og 5.14.

6.95

Basen mod gårdsiden skal fremstå i træ og/eller tegl i gule nuancer, som må fremstå som blank mur, pudset, vandskuret eller filset, i princippet som vist på bilag 5.9 og 5.10 og 5.14.

6.96

Der skal etableres porte/nedkørsler til parkeringsetagen fra bebyggelsens nordlige og sydlige facade, i princippet som vist på bilag 5.6 og 5.7.

6.97

Portene skal rumme plads til rampeanlæg for både biler og cykler og skal have en bredde på mellem 5 og 6 meter samt en højde, der svarer til én fuld etagehøjde.

Midte, byggefelt C

6.98

I bygningens midte skal facaden fremstå som en let facade, som inddeles i felter med stålplader i varieret profilering eller med

træplader, i princippet som vist på bilag 5.2. De enkelte felter må maksimalt have en bredde på 6 meter og en højde på maksimalt 4 meter.

6.99

Facader ved altangange på gårdsiden og ved gavlmotiver er undtaget af ovenstående bestemmelse § 6.98 idet facader bag altangange skal fremstå i træ og gavlmotiver skal fremstå i tegl.

6.100

Facadens inddeling i felter med stålplader skal fremstå, så den horisontale inddeling er gennemgående, hvorimod afstanden mellem de vertikale inddelinger kan variere, i princippet som vist på bilag 5.2, 5.3 og 5.4.

6.101

Hvor den murede base møder den overliggende lette facade i plade og/eller træ, skal der ske en tilbagetrækning af den lette facade, som skal fremstå mindst 3 centimeter tilbagetrukket fra basen. Gavle skal som princip bryde den lette facade vertikalt, som en forlængelse af basen, i princippet som vist på bilag 5.1 og 5.3.

6.102

Felterne af stålplader skal fremstå i lyse grå eller rødlige farver, i princippet som vist på bilag 5.9 og 5.14.

6.103

Facader mod gårdsiden samt facader på og bag tagetagens inde-liggende terrasser skal fremstå i træ eller profilerede stålplader i enten rødlige eller lysegrå nuancer, i princippet som vist på bilag 5.9, 5.10 og 5.14.

Top/tag, byggefelt C

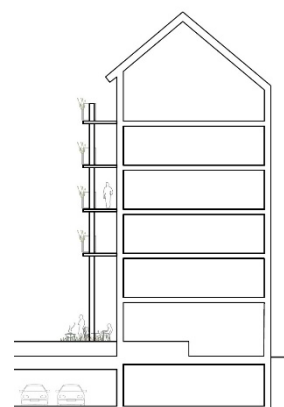
6.104

Bebyggelsens tage skal udformes som saddeltage med en hældning mod gade og gård mellem 20-45 grader. Kiphøjden på karreén kan variere mellem 1 til 2 etager. Hvor der er tagterrasser, må tage etableres som flade tage.

6.105

På 6. etage skal saddeltaget tilbagetrækkes mod gadesiden, så tilbagetrækningen fra facaden starter mindst 2.40 meter oppe på facaden, målt fra overkant af etagedæk mellem 5. og 6. etage, i princippet som vist på bilag 5.1.

Note: Tilbagetrækningen af den lette facade fra den murede base skal ske for at sikre en tydelig overgang mellem let og tung mur.



Ovenfor er vist et eksempel på, hvordan bebyggelsens 6. etage trækkes tilbage fra facaden mod gaden. Mod gårdsiden er vist eksempel på, hvordan der kan etableres altangange.

6.106

Gavle skal fremstå med saddeltag med samme kiphøjde og med samme tagmateriale, som det tilstødende tag, i princippet som vist på bilag 5.1 og 5.4.

6.107

På bebyggelsens gårdside kan tagetagen trækkes mellem 1 og 3 meter tilbage, så der skabes mulighed for indeliggende tagterrasser til de enkelte boliger, i princippet som vist på bilag 5.9.

6.108

Tage må højst fremstå med et udhæng på op til 1 meter.

6.109

Tage skal fremstå som et profileret ståltag i samme farve som bygningens midtefacade, i enten rødlige eller i lysegrå nuancer, i princippet som vist på bilag 5.9.

Gavle

6.110

På karréens gadesider skal placeres gavle/gavlmotiver, der bryder bygningens horisontale retning, i princippet som vist på bilag 5.2 og 5.3.

6.111

Gavle/gavlmotiver må maksimalt have en bredde på 14 meter. Der skal som minimum placeres følgende antal gavle/gavlmotiver:

- Facade mod øst: Mindst 3
- Facade mod nord: Mindst 1
- Facade mod vest: Mindst 3
- Facade mod syd: Mindst 1

6.112

Gavle/gavlmotiver mod gadesiden skal fremstå i blank mur/murværk i gule nuancer, i princippet som vist på bilag 5.3 og på bilag 5.14.

6.113

Gavl/gavlmotiver ved fælleslokaler mod syd må både fremstå som murværk i gule nuancer og/eller i træ, i princippet som vist på bilag 5.11.

Anvendes træ på hele facaden skal skift mellem basen og overliggende etager markeres.

Bygning med tårnmotiv og opgangstårne, byggefelt C

6.114

På bebyggelsens nordøstlige hjørne skal bebyggelsen have karakter af et tårnmotiv. Tårnmotivet fremhæves ved at opgangstårne på hver side af tårnmotivet trækkes mindst 1 meter tilbage fra tårnmotivets facadeflugt mod gadesiden og ved et gavlmotiv mod øst, i princippet som vist på bilag 5.8.

6.115

Tårnmotivets facader og opgangstårne skal fremstå i blank mur/murværk med tegl og/eller vingetegl/skærmtegl.

6.116

Tårnmotivets tag skal fremstå med samme hældning som på resten af byggefelt C. Tårnmotivets tag skal fremstå som saddetag beklædt i grå eller røde stålplader, med profilering, i princippet som vist på bilag 5.14.

Vinduer og døre, byggefelt C

6.117

Vinduer og døre skal placeres, så de ikke bryder de vertikale linjer eller bånd, som løber kontinuerligt fra terræn, gennem bygnings base og op til tagkanten, i princippet som vist på bilag 5.3 og 5.4.

Vinduer ovenover hinanden skal have samme vertikale flugt. Vinduer og døre på facaden skal være højere end de er brede, i princippet som vist på bilag 5.3.

6.118

Tårnmotivets vinduer skal placeres i horisontale bånd med flugtende overkant. Under vinduer skal brystningen markeres med et felt i tegl eller pudset materiale, i princippet som vist på bilag 5.8.

6.119

Vindues/dørpartier i stueetagen på gadesiden mod Smedeland skal fremstå, så de spænder ud mellem basens horisontale mure. Vinduerne skal være mindst 80 centimeter højere end vinduer på den øvrige facade, i princippet som vist på bilag 5.3 og 5.4.

6.120

Vinduer i gavle og på basen skal have en vinduesfals på mindst 3 centimeter.

6.121

Vinduer på lette facader og vinduer mod gård skal fremstå med brystning. Undtaget heraf er døre og sidevinduer til døre, som kan fremstå uden brystning, i princippet som vist på bilag 5.9 og 5.10.

6.122

Vinduesrammer og døre samt sidevinduer til døre skal udføres i træ og/eller aluminium. Vinduer må udføres med flere fag. Kun i stueetagen kan vinduer fremstå som sprossede vinduer.

Altaner og altangange, byggefelt C

Altaner

6.123

Mod gadesiden skal placeres franske eller spanske altaner. Altanerne må højst fremstå med en dybde på 20 centimeter, målt fra udvendig facade. Altaner skal placeres, så de flugter vertikalt og horisontalt i lige flugt med hinanden, i princippet som vist på bilag 5.3 og 5.4.

6.124

Ved boliger i stueetage mod gadeside må der etableres mindre altaner med trappe til terræn, i princippet som vist på bilag 5.4, 5.6 og 5.7.

6.125

På tårnmotivet skal etableres spanske eller franske altaner mod gadesiden med en maksimal dybde på 20 centimeter, målt fra udvendig facade, i princippet som vist på bilag 5.4 og 5.6.

6.126

På gårdsidens nordlige og sydlige facade må etableres påhængte altaner, i princippet som vist på bilag 5.11 og 5.12.

Altangange

6.127

Den vestvendte facade på gårdsiden og den vestvendte facade syd for åbningen mod vest (mod rækkehusene) skal fremstå med altangange og/eller med påhængte altaner, i princippet som vist på bilag 5.10 (med altangange) og 5.9 (med påhængte altaner).

6.128

Hvis ikke der etableres altangange, skal der i stedet etableres påhængte altaner, med samme udtryk, som på gårdfacaderne mod nord og syd, i princippet som vist på bilag 5.9.

6.129

Altangange og fordelingsgange skal fremstå i princippet som vist på principperne for altangange på bilag 5.10. Fordelingsgange skal have en dybde på mindst 1,30 målt fra facaden. Altangange må kun placeres mod gårdsiden og mod rækkehusene.

6.130

Altangange skal have plads til ophold gennem en udvidelse/lomme på gangarealet mens fordelingsgange ikke har en udvidelse. Altangange skal fremstå i princippet som vist på bilag 5.10 med udvidelser/lommer af gangarealet med en bredde på mindst 2 meter og en dybde på mindst 1 meter i tilknytning til den enkelte bolig. Der kan herudover etableres et større fællesområde for eksempel ved trappeopgangen.

6.131

Altan- og fordelingsgange må have en udstrækning, der maksimalt giver adgang til 6 boliger på hver side af trappeopgangen/trappetårnet.

6.132

Ved boliger i to plan i stueetagen må der ikke etableres altangang mellem stue og første etage, i princippet som vist på bilag 5.10.

6.133

Søjler ved altangange skal fremstå med træ og/eller beton, i princippet som vist på bilag 5.10 og 5.14.

Altaner og altangange

6.134

Værn på altaner og altangange skal fremstå som balustre eller perforeret stål. Over værnet skal være en håndliste, som holdes fri fra værnet, i princippet som vist på bilag 5.9 og 5.10.

6.135

Værn ved altangange må kun udføres i samme materialer og farver/toner som de balustre og værn, som anvendes på bygningens øvrige facade.

6.136

Altaner i forbindelse med tagetagen skal etableres som indeliggende altaner, i princippet som vist på bilag 5.9. Etableres disse som dobbeltaltaner, skal de adskilles med plader/adskillelse i træ eller i stål i samme farve, som er anvendt på facadens profilerede stålplader.

Byggefelt D

Byggefelt D, generelt

6.137

Bebyggelsen inden for byggefelt D skal udformes som rækkehuse med en horisontal opdeling af facaden, i princippet som vist på bilag 6.1.

Basen, byggefelt D

6.138

Basens indgangsspartier skal fremstå overdækket eller trækkes mindst 0,5 meter tilbage, så der opstår en niche foran indgangsdøren, i princippet som vist på bilag 6.1.

6.139

Basen skal fremstå i tegl eller træ. Træ skal fremstå profileret og i naturlige farver, i princippet som vist på bilag 6.1 og 6.5.

6.140

Overgangen mellem base og midte skal markeres ved et vandbræt eller en reces i materialet og/eller ved materialeskift eller skift i profileringen mellem base og midte, i princippet som vist på bilag 6.2.

6.141

Mod havesiden må etableres et skur som tilbygning på facaden, i princippet som vist på bilag 6.3. Skuret må højst have en bredde på 2 meter og en dybde på 3 meter.

Midten, byggefelt D

6.142

Bebyggelsens midte skal fremstå i træ med en lodret profilering, i princippet som vist på bilag 6.2 og 6.3. Der skal anvendes samme materiale på den samme husrække.

Tag, byggefelt D

6.143

Tage skal fremstå som saddeltage, med en hældning mod gade og haveside mellem 15-40 grader, i princippet som vist på bilag 6.1, 6.3 og 6.4.

Tage må fremstå med et udhæng på maksimalt 1 meter.

6.144

Bebyggelsens tage skal fremstå som malede eller behandlede ståltage med profileringer i lysegrå nuancer, i princippet som vist på bilag 6.2. og 6.5. Tagene må ikke fremstå reflekterende.

Vinduer, døre og indgangspartier, byggefelt D

6.145

Facadens vinduer skal placeres i vandrette bånd, og skal flugte i overkant og underkant, i princippet som vist på bilag 6.3.

6.146

I stueetagen skal tilbagetrukne indgangsnicher skal markeres med et hjørnevindue, der enten skal fremstå som hjørnevindue eller som to separate vinduer, i princippet som vist på bilag 6.2.

6.147

Vinduesrammer og terrassedøre skal fremstå i ubehandlet træ, malet/ubehandlet træ og/eller malet/anodiseret eller rå aluminium. Farve lys grå. Indgangsdøre skal fremstå som pladedøre i mørk grå eller sort.

Altaner, Byggefelt D

6.148

I forbindelse med 3. etage kan etableres indeliggende altaner, i princippet som vist på bilag 6.2. Altanværn og facaden bag altanen skal fremstå i samme træ eller profileret stålplade, som den øvrige facade, i princippet som vist på bilag 6.2.

Byggefelt A, B og C

Tagterrasser og afskærmning på tagterrasser

6.149

Værn omkring tagterrasser, der kun må placeres som vist på Kort-bilag 5, skal afgrænses med balustre, glasværn og/eller lukkede partier som for eksempel pladeværn eller lignende tæt værn og/eller være begrønnede. Værn skal fremstå som en integreret del af facaden og med samme farver og materialer, som anvendes på den bygning, som tagterrassen ligger på.

6.150

I forbindelse med støj må opsættes støjværn på tagterrasser - både som permanent og midlertidig installation. Støjskærme skal have en udformning, der sikrer at Miljøstyrelsens gældende vejledende grænseværdier kan overholdes.

Note til §§ 6.149 – 6.152: Skærme skal udformes med absorberende sider ind mod tagterrassen, hvor dette er nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj og trafikstøj.

Note: Hele eller dele af støjskærmen kan være et midlertidigt tiltag, indtil den eksisterende virksomhedsstøj er bragt til ende over en årrække, i takt med at området omdannes til andre byfunktioner. Støjskærmning fra trafikstøj kan ligeledes nedtages, hvis det dokumenteres, at støjen er reduceret til under de vejledende grænseværdier for trafikstøj. Støjskærme på tagterrasserne har et dobbeltformål, ved udover at afskærme for støj, også at afskærme for vindgener. Den kan derfor kun nedtages, hvis det sammen med støjen kan dokumenteres, at vindgener er aftaget eller afværget på anden vis.

6.151

Stølværn på tagterrasser må højst være 2,75 meter og skal tilpasses bygningens arkitektur. Støjskærme om tagterrasser skal enten fremstå med glas og/eller være beplantet. Herudover må støjskærme fremstå med samme primære facademateriale som den øvrige tagetage.

6.152

Tagterrasser skal indrettes med belægning som for eksempel fliser eller træ. Herudover skal der etableres bede/højbede med beplantning og mindre træer/buske.

Sekundær bebyggelse

Delområde 1,2,3

6.153

Mindre pavilloner, drivhuse, cykelskure, teknikhuse og lignende overdækninger skal fremstå i træ, stål og/eller glas.

Byggefelt A, B, C og D

6.154

Øvrige overdækninger inden for de enkelte byggefelter A, B, C og D skal fremstå med facader i træ, stål eller fibercement svarende til det samme lette materiale, som anvendes på facaderne inden for det enkelte byggefelt, i princippet som vist på bilag 3.4, 4.6, 5.14 og 6.5.

6.155

I delområde D skal skure fremstå med facader i træ.

6.156

Malede overdækninger/skure skal fremstå i de samme farver som anvendes på facadens lette bygningsdele inden for det enkelte byggefelt eller i sort, i princippet som vist på bilag 3.4, 4.6, 5.14 og 6.5. Tag på overdækninger/skure må kun fremstå i træ, tagpap, med samme stålplader som på facaden eller som grønne tage.

Øvrige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden

Byggefelt A, B, C og D

6.157

På byggefelterne A, B, C og D må der, udover de angivne tagmaterialerne i § 6.19, § 6.84, § 6.109 § 6.144, etableres solceller i overensstemmelse med §§ 6.158-6.161.

6.158

Materialer på udvendige bygningssider og tage må ikke fremstå reflekterende, f.eks. må der ikke anvendes glaserede tagmaterialer. Undtaget herfra er anlæg til indvinding af solenergi på tagflader.

6.159

På flade tage skal tekniske anlæg og installationer afsluttes under sternkantens højde eller som minimum indrykkes i forholdet 1:1 mellem installationens højde og afstanden til bygningens ydre afgrænsning. Undtaget herfra er elevatorårne og anlæg til indvinding af solenergi.

6.160

Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå med en vinkel, som hindrer, at anlægget er synligt fra de nærmeste vejarealer. På tagflader med hældning, for eksempel sadde- og trempeltage med videre, skal anlæg til indvinding af solenergi fremstå med samme hældning som tagfladen.

6.161

Tekniske installationer, udtræk med videre på tagflader og facader skal fremstå inddækkede med metalplader i samme farve som taget på den pågældende bygning. Mindre udtræk, taghætter og lignende som er synlige fra terræn, skal fremstå malede i samme farve som taget. Undtaget herfra er anlæg til indvinding af solenergi. Inddækninger må ikke fremstå helt eller delvist transparente.

6.162

Elevatorårne, trappehuse til tagterrasser inddækninger skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

6.163

Antenner og bærerør til antenner må ikke opsættes i lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade opsætning af antenner, hvis der er et klart dækningsbehov, alternative placeringer er undersøgt, og der ikke ses at være andre brugbare strukturer i nærområdet til at sikre mobildækningen. Hvis der gives tilladelse til opsætning af antenner med dertil hørende tekniske installationer, skal de placeres og udformes, så de ikke virker visuelt dominerende i området.

Note: ved tilpasning til bygningens arkitektur forstås, at anlæggene til solenergi har samme taghældning som den flade, hvorpå de monteres. På "flade" tage tillades at vinkle f.eks. solceller under forudsætning at, at de ikke er synlige fra de nærmeste vejarealer og opholdsarealer på terræn.

Boliger

7.1

Der må ikke opsættes skilte eller reklamer for erhverv på opgangsdøre, hvor der er adgang til boliger og på boligernes facader.

Der må ikke opsættes skilte eller reklamer på facader, tage, vinduer, opgangsdøre og lignende i forbindelse med erhverv i privat bolig.

Virksomheder

7.2

Der må ikke opsættes digitale skilte.

7.3

Der må kun skiltes for virksomheder med adresse på den pågældende ejendom.

7.4

Der må højst opsættes ét skilt per vinduesparti.

7.5

Skilte må kun vise forrettningens logo, navn og eventuelt (laugskilte).

7.6

Skilte i og på vinduer:

- Må ikke være reflekterende, blinke eller være bevægelige.
- Hvis vinduesskilte er belyste eller lyser, skal det være med en jævn og ensartet belysning.
- Må maksimalt have en højde på 0,5 meter.

Vinduesfolie:

- Folieskiltning på vinduer må maksimalt udgøre 40 % af det enkelte vinduesareal.

Total blænding af vinduer må ikke finde sted.

Udhængsskilte:

- Må kun opsættes over vinduesparti, og der må kun opsættes ét udhængsskilt per virksomhed.

Note: Laugskilte kan f.eks. være bagerkringler, barberfad, skomager-skilt (støvle), slagter tyrehoved mv. som er historiske og genkendelige symboler for et fag.

Note: Skilte der hænger fra en galgeskilt arm og derfor kan "dingle" i blæsevejr, vurderes ikke at være bevægelige. Skilte der er automatiserede eller er tiltænkt at kunne dreje rundt/rotere ved f.eks. vindpåvirkning er bevægelige.

- 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.

Fritstående skilte:

- Må max. være 110 centimeter høje og 70 centimeter brede.
- Skal placeres ud for virksomhedens afgrænsning og helt inde ved facaden.

7.7

Skiltning, udover undtagelserne i § 7.3-7.6, må kun opsættes efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

§ 8 Veje og stier

Stiforbindelser

8.1

Der udlægges areal til stiforbindelse Sti 1 som del af det grønne strøg. Stien skal have tilslutning til Naverland og sikre forbindelse med en fremtidig stiforbindelse mod øst i princippet som vist på kortbilag 6.

8.2

Stiforbindelser for gående skal ske via forbindelser fra opgange og gårdrum til veje, fortove og stiforbindelser i lokalplanens område og til de omkringliggende veje.

Veje

8.3

Vejadgang til området skal ske fra Smedeland og Naverland i princippet som vist på kortbilag 6.

8.4

Vejadgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske via stiforbindelser og fortove langs vejene, til eksisterende fortovene som forløber langs Smedeland og Naverland, se kortbilag 6.

Bemærkninger

Note: Målet med at etablere stier og pladser i det grønne strøg er at samle beboernes bevægelsesmønstre, for derved at fremme hyppige sociale interaktioner og fællesskaber mellem bebyggelsens beboere.

8.5

Som vist på kortbilag 6 udlægges vejene Vej 1 og Vej 2 og stiforbindelsen S1.

- Vejene Vej 1 og Vej 2 skal udlægges i en bredde på mellem 3,5 til 7 meter. Langs Vej 1 skal etableres fortov med forbindelse til Smedeland.
- Vej 1 skal anlægges som ensrettet vej.
- Stiforbindelsen Sti 1 skal udlægges som en fælles, tilgængelig stiforbindelse med en bredde på mellem 1,5 til 3 meter. Stiforbindelsen skal anlægges som en del af det grønne strøg.
- Veje og overordnede stiforbindelser udlægges i princippet med en placering og tværsnit som angivet på kortbilag 6 og bilag 7.1.
- Til- og frakørsel til parkering i konstruktion skal ske i princippet som vist på kortbilag 6.

8.6

Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje, renovations- og parkeringsarealer.

8.7

Der skal sikres niveaufri adgang til områdets pladser og det grønne strøg og handicapvenlig adgang til de hævede gårdrum via ramper, lifte og/eller elevatorer.

Belægninger

8.8

Veje skal have en belægning med asfalt og/eller OB-belægning, i princippet som vist på bilag 8.5. Ved lokalpladser og særlige overgange kan asfaltfladen brydes af en anden belægning.

8.9

Stiforbindelsen S1 vist på kortbilag 6 skal have en belægning tegl, beton, betonfliser og/eller grus med tilgængelighedsvenlig overflade, i princippet som vist på bilag 1. Hvor stien udgør en del af det grønne strøg, skal stien i princippet indgå i belægningen som en del af det grønne strøg, i princippet som vist på bilag 8.4.

Note: Man skal være særligt opmærksom på at der ved udkørsel fra parkeringskældre og lignende ikke forekommer uhensigtsmæssige gener, fra bilernes lygter, f.eks. ind i modstående bygningers beboelsesrum, når bilerne kører ad en rampe.

8.10

Stiforbindelser i gårdrum og imellem rækkehusene i delområde 4 skal have en belægning af tegl, beton, betonfliser og/eller med trædefast grus, i princippet som vist på bilag 8.5.

8.11

Parkeringspladser på terræn skal have en tæt belægning, som hindrer nedsivning og har fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Armeret græs kan anvendes, hvis det sikres at mindst 90 procent af overfladevandet ledes til afløb og ikke nedsvives.

Note: Bemærk, at parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning og har fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning 50 %.

8.12

Handicapparkering på terræn skal etableres, i princippet som vist på kortbilag 6, med en jævn belægning, der sikrer god tilgængelighed.

8.13

Cykelparkering i kælder skal sikres adgang via cykelramper i portene/indkørslerne til og fra parkering i konstruktion, i princippet som vist på kortbilag 6.

Delområde 6 og 7

8.14

Området skal indrettes som offentlig vej og fællesanlæg for Grundejerforeningen ved Smedeland.

§ 9 Parkering

Biler

9.1

Der skal til bebyggelsen anlægges bilparkering i henhold til Albertslund Kommunes gældende parkeringsnorm fastsat i Albertslund Kommuneplan 2022 - 2034 svarende til:

- Etagebebyggelse: 0,75 pladser pr. bolig
- Tæt lav bebyggelse: 0,75 pladser pr. bolig
- Kontor- og serviceerhverv: 1 plads pr. 100 m²

9.2

Minimum 50 procent af parkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Parkering i konstruktion må kun etableres inden for byggefelt A, B og C. Parkering i konstruktion kan etableres i op til en etage med mulighed for ophold på taget af parkeringsanlægget.

Bemærkninger

Note: Området er placeret i det stationsnære kerneområde (0 – 600 meter fra stationen) så parkeringsnormen for biler er reduceret med 50 %.

Derudover kan parkeringsnormen yderligere reduceres, hvis der etableres en delebilsordning. Dette gælder for nye bebyggelser på minimum 75 boliger, der har fælles parkeringspladser.

Ved etablering af delebilsordning i det stationsnære kerneområde skal ordningen tinglyses på ejendommen med Albertslund Kommune som påtaleberettiget.

9.3

Parkeringsnormen kan yderligere reduceres, hvis der etableres en delebilsordning.

9.4

Der må maksimalt etableres 1 delebilparkeringsplads for hver 25. bolig.

9.5

For hver anlagt delebilparkeringsplads kan parkeringsnormen reduceres med 4 almindelige parkeringspladser.

9.6

Parkeringsnormen for anlagte parkeringspladser ved etablering af delebilsordning fastsættes til minimum 0,59 almindelige parkeringspladser pr. bolig og maksimal 0,2 delebilparkeringspladser pr. bolig.

9.7

Areal til p-pladser skal placeres efter principperne vist på kortbilag 6 og skal indrettes med markerede parkeringsfelter på min. 2,5 x 5 meter.

9.8

Der skal anlægges handicap p-pladser på 3,5 x 5 meter i henhold til Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034.

9.9

Der skal til hvert byggefelt anlægges parkeringspladser for handicapbusser på hver 4,5 x 8 meter svarende til:

Byggefelt A:

- 1 handicap-parkeringspladser (busser)

Byggefelt B:

- 1 handicap-parkeringsplads (busser)

Byggefelt C:

- 2 handicap-parkeringspladser (busser)

Byggefelt D:

- 1 handicap-parkeringsplads (busser)

9.10

Handicap-parkeringspladser for busser skal etableres i princippet som vist på bilag 1. Handicap-parkeringspladser til busser skal

Note: Handicapparkeringspladserne bør placeres, så de er nær ved hoveddøre og hvis relevant, så der er let adgang fra eventuelle hævede gårdrum via ramper.

etableres på terræn i tæt tilknytning til indgange til etageboligernes opgange jævnt fordelt i området.

Handicap-parkeringspladser til busser må ikke placeres i kantzoner. Parkeringsbåse skal holde en afstand til private terrasser/haver på mindst 1,5 meter og en afstand til vinduer i facaderne på mindst 2 meter.

Cykler

9.11

Der skal udlægges minimum 3 cykel p-pladser pr. bolig. Cykelparkering skal placeres i kælder og på terræn i relation til indgange, i princippet som vist på Bilag 1. Mindst 2 pladser skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse, de resterende pladser skal anlægges ved behov.

En andel af cykelparkeringspladserne til boliger skal etableres som ladcykelparkeringspladser, svarende til minimum 1 plads pr. 1500 m² boligetagemeter.

9.12

Ved kontor- og serviceerhverv skal udlægges: Minimum 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m², samt 4 pladser pr. 100 m² café og lignende.

9.13

Ved etablering af delebilsordning skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 ladcykel parkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil.

9.14

Cykelparkering på terræn må ikke etableres i 2 etager. Cykelparkering i kælder kan etableres i 2 etager.

9.15

Minimum halvdelen af pladserne skal være overdækket enten i form af overdækket cykelparkering på terræn eller ved parkering i kælder.

9.16

Til rækkehuse skal cykelparkering ske på egen grund.

Note: Cykelparkering i kælder eller plint betragtes som overdækket. Etageareal til fællesfaciliteter udløser ikke krav til cykelparkering.

Note: Bestemmelsen om overdækning af cykelparkering har til hensigt at mindske slid på cyklerne og derigennem øge brugen af cykelparkering.

§ 10 Ubebyggede arealer

Delområde 1, 2, 3, 4 og 5

10.1

Ved etagebebyggelse i 2 – 6 etager skal der inden for hvert af delområderne 1-3 og 5 etableres fælles lege- og opholdsarealer svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.

Ved etagebebyggelse i 7 etager og derudover skal der inden for hvert af delområderne 2-3 og 5 etableres fælles lege- og opholdsareal svarende til minimum 20 % af boligetagearealet.

10.2

Fælles udendørs opholdsarealer skal primært placeres på terræn. Ud fra en konkret vurdering må der etableres fælles tagterrasser og taghaver med fælles opholdsarealer til de enkelte boligbebyggelser. Der må højst etableres 1550 m² tagterrasser indenfor lokalplanens område. Tagterrasser må kun placeres som vist på Kortbilag 5.

10.3

De fælles lege- og opholdsarealer skal udlægges indenfor delområderne 1 til 5, i princippet som vist på kortbilag 4.

10.4

Der skal etableres et grønt strøg med et samlet areal på minimum 3.185 m², udformet med en udstrækning i princippet som vist på kortbilag 1 og kortbilag 4. Det grønne strøg skal placeres i delområdet 5 og skal som minimum omfatte følgende arealer på de berørte matrikler:

Matrikel 7bl: 1.170 m²

Matrikel 7m: 940 m²

Matrikel 7n: 1.075 m²

Der kan foretages mindre justeringer af det grønne strøgs afgrænsning, forudsat at det areal, der indgår på den enkelte matrikel, ikke reduceres.

Fælles opholdsarealer i gårdrum og adgang til gårdrum

Byggefelt A, B og C

10.5

I gårdrum inden for byggefelterne A, B og C vist på Kortbilag 4, skal der inden for hvert gårdrum etableres fælles lege- og opholdsarealer, som skal indrettes, så de følger princippet vist på hhv. bilag 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3.

Bemærkninger

Note: De fælles udendørs opholdsarealer i delområde 1-3 udgøres af gårdrummene, som ligger inde i karrerne. Gårdrummene skal indrettes med beplantning og interne stier som giver adgang til gårdrummenes små opholdsarealer, som skal indrettes så der skabes mulighed for leg, ophold og fysiskaktivitet.

Da delområde 4 vil bestå af rækkehuse med private haver, vil det i højere grad være mellem husene man mødes. De fælles udendørs opholdsarealer udgøres primært af adgangsarealer og små fælles områder imellem bebyggelsen.

Herudover udgøres de fælles opholdsarealer af det grønne strøg, de lokale pladser og landskabsparken i delområdet 5. Her er de fælles opholdsarealer i højere grad rettet mod hele bebyggelsen og indrettet til ophold og leg med henblik på at skabe et levende bykvarter.

10.6

Fælles opholdsarealer i gårdrum skal være indrettet med varieret beplantning og stier, som tilsammen skaber oplevelsesrige rumforløb og mulighed for bevægelse.

10.7

Fælles opholdsarealer i gårdrum skal indeholde:

- Områder, der er indrettet til fælles ophold og aktiviteter, for eksempel med borde og bænke, grillplads og lignende
- Områder, der er indrettet til leg som er indrettet med en bred variation af udstyr, der henvender sig til børn – som minimum til børn i alderen 0-7 år.
- Arealer må indrettes med cykelparkering/overdækket cykelparkering, drivhuse/orangerier og affaldshåndtering eller en kombination heraf.
- Bede med beplantning og træer.

Note: Udstyr til små børn 0-3 år kan for eksempel være sandkasse, gynger, små rutsjebaner, kompakte legestrukturer og lignende. Udstyr til større børn fra 4 år og opefter kan for eksempel være større gynger, klatrestativer, forhindringsbaner, rutsjebaner, små trampoliner og lignende.

10.8

I gårdrummet inden for byggefelt A skal der ved parkering i stueetagen etableres en pergola og/eller begrønning af facaden mod parkeringsanlægget, i princippet som vist på bilag 8.1.1.

Adgang til gårdrum

10.9

Gårdrummene inden for byggefelt B og C skal forbindes til de tilstødende lokale pladser med et trappeanlæg i princippet som vist på bilag 8.1.2. og 8.1.3.

Note: Hensigten med bestemmelsen om redskaber til leg og fælles opholdsmuligheder er at sikre, at der er lege-faciliteter til både små børn for eksempel sandkasse, gynger eller lignende og til større børn, fx klatrestativer.

10.10

Trappeanlæggene skal have en bredde på mindst 3 meter.

Trappeanlægget, som ligger ud til lokalplads 3 i byggefelt C, skal etableres med trin eller flader, som muliggør ophold på trappen. Trappeanlæggene skal fremstå i stål eller beton eller med samme fliser som anvendes i gårdrummene.

10.11

Der skal sikres tilgængelighed til alle gårdrum, enten via elevator, lift eller ramper. Ramper skal udformes i samme belægning som anvendes på trappeanlæg eller i gårdrummet.

Fælles opholdsarealer og private haver til rækkehusene

Byggefelt D:

10.12

Mellem rækkehusrækkerne inden for byggefelt D skal der etableres ankomstarealer, stiforbindelser og fællesarealer, herunder et samlet fællesareal med en bredde på mindst 5 meter og en længde på mindst 15 meter, hvorfra der skal etableres forbindelse til landskabsparken i det grønne strøg. Fællesarealet skal indrettes med plads til leg og ophold i princippet som vist på bilag 8.1.4.

10.13

Der skal etableres et privat haveareal til hvert rækkehus inden for byggefelt D. Havearealet skal have et omfang der svarer til mindst 30% af boligarealet. De private haver skal have en dybde målt fra facaden på mindst 4 meter og skal fremstå med en beplantning af for eksempel græs, buske og bede, i princippet som vist på bilag 8.1.4.

10.14

I de private haver inden for byggefelt D må etableres terrasser med en dybde på maksimalt 3 meter målt fra facaden. Terrasser skal opføres med en fast flisebelægning eller træ.

10.15

Baghaver inden for byggefelt D skal afgrænses mod nabo af hække eller levende hegn med en maksimal højde på 1,8 meter.

På havesiden, bag det levende hegn må opsættes et fast hegn med en maksimal højde på 1,5 meter.

Baghaver skal afgrænses mod fælles arealer med hæk eller levende hegn i en maksimal højde på 1,8 meter.

10.16

På rækkehusenes ankomstsider skal etableres en forhave med en dybde på mindst 1 meter. Forhaven må beplantes, for eksempel med græsser, stauder eller buske og/eller belægges med tegl eller fliser i princippet som vist på bilag 8.1.4.

Kantzoner

10.17

Der skal anlægges kantzonerne a, b og c langs bebyggelsen, i princippet som vist på kortbilag 5. Kantzone a og b ligger på bebyggelsens gadesider, kantzone c ligger i bebyggelsens gårdrum.

10.18

Kantzoner skal indrettes under hensyn til brandredningsarealerne vist på kortbilag 7.

10.19

Der må etableres cykelparkering i kantzonerne.

Kantzone a: Kantzoner mod gaderum

10.20

Kantzone a skal have en dybde på mindst 3 meter målt fra facaden. Fortove indgår ikke i kantzonen.

10.21

Ved opgange skal etableres et fælles ankomstareal med en fast belægning, som for eksempel betonfliser eller belægningstegl, jf. bilag 8.5.

10.22

Kantzone a (gade): Ved boliger skal kantzonen overvejende indrettes med haver og/eller terrasser og/eller uderum, der bidrager til et grønt byrum og som skærmer mod boligerne, i princippet som vist på bilag 8.2.1.

10.23

Haver og/eller terrasser i kantzone a skal afgrænses mod gaderum af en skærmende beplantning, i princippet som vist på bilag 8.2.1. Beplantningen skal fremstå som hæk, buske, busketter og/eller beplantet espalier med en højde på mellem 1,0 – 1,50 meter.

10.24

Mellem haver og/eller terrasser skal etableres afskærmning mod nabo i en højde på mellem 1,50 - 1,80 meter. Afskærmningen skal fremstå som hæk, fast hegn i træ eller beplantet espalier.

10.25

Udearealer/forarealer i tilknytning til erhverv må kun etableres i kantzone a mod Smedeland og mod de lokale pladser 1 og 2.

10.26

Udearealer/forarealer foran erhverv skal udformes med en fast belægning af tegl eller betonfliser og indrettes så arealet understøtter den bagvedliggende funktion/erhverv, for eksempel med borde og stole ved café eller til skilte, i princippet som vist på bilag 8.2.2.

Note:

Kantzone a vil variere i dybden, idet bebyggelserne forskydes frem og tilbage. Derfor vil kantzone a fremstå med både smalle og brede kantzoner.

Eksempler på buske og mindre træer i kantzoner:

Buske:

Ribs, Solbær, Dunet Gedeblad og Rød Kornel og skovæble.

Stauder:

Almindelig Knopurt, Almindelig røllike, Blåhat, Sankthansurt, Forglemmigej, Smalbladet timian, Alm. Merian, Strandasters, Engnellikerod, og Skovviol.

Græsser:

Marehalm, Hjelme og Almindelig rørhvene.

10.27

Hvis der etableres erhverv i tilknytning til fælleslokaler, i form af for eksempel café, gælder bestemmelserne §§ 10.28-10.31 for Kantzone b.

Kantzone b: Kantzoner ved fællesarealer

10.28

Princippet for kantzone b må kun etableres ved fællesarealer/fælleslokaler i stueetagen langs de på kortbilag 5 markerede facader. Hvor der ikke er fællesfunktioner i stueetagen, skal der etableres kantzone efter bestemmelserne for kantzone a, jf. §§ 10.20 – 10.26.

10.29

Kantzone b skal have en dybde på mindst 3 meter målt fra facaden. Fortove indgår ikke i kantzonen.

10.30

Foran fællesfunktioner i kantzone b skal etableres en fast belægning af tegl eller betonfliser. Arealet skal indrettes med byrumsinventar, der indbyder til ophold og understøtter den bagvedliggende fællesfunktion.

Ved de lokale pladser og mod det grønne strøg skal belægningen danne en visuel sammenhæng med lokalpladsens belægning.

10.31

Beplantning ved fællesfunktioner i kantzone b skal fremstå med rumskabende beplantning i form af bede med, for eksempel græsser, buske og/eller stauder samt fritstående træer.

Kantzone c: Kantzoner i gårdrum

10.32

Kantzone c skal have en dybde på 3 til 5 meter målt fra facaden. Fortove indgår ikke i kantzonen.

10.33

Ved opgange skal etableres et fælles ankomstareal med en fast belægning, som for eksempel betonfliser eller belægningstegl, jf. bilag 8.5. Ved det fælles ankomstareal skal plantes hjemmehørende træer og etableres bede med stauder og lign.

10.34

Kantzone c (gårdrum): Ved boliger skal kantzonen indrettes med private opholdsarealer i form af haver og/eller terrasser med en dybde på mindst 3 meter.

10.35

Private haver og/eller terrasser i tilknytning til boliger skal afgrænses mod gårdrummet af en varieret beplantning. Beplantningen skal fremstå med hæk, stauder, buske og/eller busketter og skal have en højde på mellem 0,50 – 1,50 meter, i princippet som vist på bilag 8.2.1.

10.36

Mellem haver og/eller terrasser skal etableres afskærmning mod nabo i en højde på mellem 1,5 - 1,8 meter. Afskærmningen skal fremstå som hæk, fast hegn i træ eller beplantet espalier.

Lokale pladser (delområde 5)

10.37

Der skal etableres mindst 3 lokale pladser indenfor lokalplanens område, heraf skal etableres mindst 2 lokale pladser som en del af det grønne strøg i delområde 5, med en placering i princippet som vist som på kortbilag 4 og med en disponering i princippet som vist på bilag 8.3.1, 8.3.2 og 8.3.3.

De lokale pladser skal indrettes med opholdsarealer, plads til leg, motion, beplantning, belysning og siddemuligheder.

Landskabspark som en del af det grønne strøg (delområde 5)

10.38

Som en del af det grønne strøg skal indrettes en landskabspark med en placering og udstrækning i princippet som vist på kortbilag 4.

10.39

Landskabsparken skal indrettes med mulighed for leg og aktiviteter, fælles mødesteder og rekreation, i princippet som vist på bilag 8.4.

10.40

I landskabsparken skal anlægges et naturligt udformet regnvandsbassin, med et vandspejl på mindst 25 m², i princippet som vist på bilag 8.4.

10.41

Regnvandsbassinet skal udformes således, at det får karakter af en naturlig sø med flade brinker, der giver mulighed for et varieret plante- og dyreliv. Flade brinker vil sige ikke større end 1:3, og minimum én side bør være med hældning 1:5.

Note: Alle regnvandsanlæg, lavninger og LAR-løsninger skal anlægges med impermeabel bund.

10.42

Uden om regnvandsbassinet skal anlægges plæner adskilt af slyngede stiforbindelser.

Plænerne skal afgrænses af bede med varierede bredder og med en rumdannende beplantning bestående af hjemmehørende stauder, buske og træer, som varierer i højde og tæthed, i princippet som vist på bilag 8.4. Bunddække i landskabsparken skal etableres med engkarakter og bestå af græsser og plantearter, der er tilpasset de delvist fugtige områder. I og omkring engarealet kan etableres arealer til ophold med slået græs, grus, træflader eller fliser, i princippet som vist på bilag 8.4.

Beplantning

10.43

Mindst 60% af beplantningen skal inden for lokalplanområdet bestå af hjemmehørende arter, der fremmer biodiversiteten. Mindst 70 % af beplantningen i det grønne strøg i delområde 5 skal bestå af hjemmehørende arter. Boldbaner er undtaget bestemmelsen.

10.44

Langs veje og på parkeringspladser, i det grønne strøg, i delområde 5 samt i gårdrummene skal der plantes forskellige træer med afsæt i principperne for træer vist på bilag 8.6 og beskrevet i §§ 10.45 – 10.51.

Træer

10.45

Der skal plantes træer i gårdrum/byrum samt på lokalpladser, som vist på bilag 1, Illustrationsplan.

Træer i gårdrum

10.46

Der stilles følgende krav til træplantning inden for gårdrum i byggefeltterne A, B, C og D:

- Der skal plantes mindst 8 træer inden for hvert af byggefeltterne A, B, C og D, i princippet som vist på bilag 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3 og 8.1.4.
- Træerne skal følge principper for træer, bilag 8.6 og ved udplantning have en stammeomkreds på mindst 12 - 14 centimeter.
- Træerne skal i fuldt udvokset tilstand kunne opnå en højde på mindst 4 meter.

Note:

Eksempler på hjemmehørende arter til Landskabsparken:

Buske og engplanter:

Almindelig hylde, Rød Korne, Kalkved, Almindelig hæg, Trævlekrone, Almindelig mjøddurt, Eng-storkenæb og Brunrod.

Græsser:

Mosebunke og Rød svingel.

Disse planter trives i fugtig jord og bidrager til at skabe en biodivers eng, der tiltrækker insekter.

Eksempel på øvrige hjemmehørende arter til Landskabsparken, det grønne strøg og gårdrum

Buske:

Ribs, Solbær, Stikkelsbær, Slåen, Almindelig brombær, hindbær og enebær, Dunet Gedeblad og Rød Kornel

Stauder:

Almindelig Knopurt, Almindelig røllike, Blåhat, Sankthansurt, Forglem migej, Smalbladet timian, Strandasters, og Skovviol.

Græsser:

Marehalm, Hjælme og Almindelig rørhvene.

Note: Hensigten med at sikre hjemmehørende arter er at bidrage til en øget biodiversitet. Albertslund Kommune har udarbejdet et rigt plantekatalog med hjemmehørende arter, som der kan tages udgangspunkt i. Kataloget kan rekvireres ved henvendelse til Albertslund Kommune eller på kommunens hjemmeside.

10.47

For at sikre optimale vækstbetingelser for træer plantet i gård-
rummene oven på parkeringsanlæg, skal der:

- etableres et vandingsystem, fx med siveslanger
- anlægges et vækstmedie bestående af letvægtsjord, et vandholdende lag og et drænlag.
- sikres, at vækstlaget under træer, der kan opnå en højde på mindst 4 meter, skal være minimum 500-650 millimeter tykt.

Træer udenfor gårdrum

10.48

Der stilles følgende krav til træplantning uden for gårdrummene:

- Lokalpladser: Der skal plantes mindst 3 træer inden for hver af lokalplads 1, 2 og 3, i princippet som vist på bilag 8.3.1, 8.3.2 og 8.3.3.
- Det grønne strøg: Der skal plantes mindst 8 træer, udover dem der er placeret på lokalplads 1 og 2, i princippet som vist på bilag 8.4.
- Landskabsparken: Der skal plantes mindst 8 træer i området omkring regnvandsbassinet, i princippet som vist på bilag 8.4.
- Parkeringsanlæg: Ved parkeringsanlæg på terræn langs skel på byggefelt A og D skal der plantes mindst 10 træer, fordelt på hvert parkeringsområde, i princippet som vist på bilag 1.

10.49

Træerne skal ved udplantning have en stammeomkreds på mindst 12-14 cm og en højde på mindst 2,5 meter.

10.50

Træerne skal i fuldt udvokset tilstand kunne opnå en højde på mindst 4-6 meter.

10.51

Træerne skal være salttolerante, hjemmehørende og varierende i artssammensætning og udvalgt på baggrund af principperne i bilag 8.6.

Byinventar

10.52

Byinventar i det grønne strøg og i fælles områder skal have et ensartet arkitektonisk udtryk i forhold til farve og materialeholdning. De enkelte gårdrum og lokale pladser kan dog have differencieret byrumsinventar.

Terrænregulering

10.53

Inden for det grønne strøg, vist på kortbilag 4, må maksimalt foretages terrænregulering svarende til +/- 1 meter i forhold til omgivende eksisterende terræn.

10.54

Der kan dog tillades yderligere terrænregulering i forbindelse med etablering af naturligt formet regnvandsbassin, skybrudsveje, tilpasning af overgange mellem skel og/eller landskabsbearbejdning i form af lege- og aktivitetsbakker.

10.55

Af hensyn til skybrud er det tilladt at sænke hele den fælles landskabspark, vist på kortbilag 4 i forhold til de omgivende arealer.

Det skal sikres, at der er tilgængelighed for alle mellem landskabsparken og omgivelserne.

10.56

I forbindelse med tilslutning af veje og stier til omgivende veje, må der foretages terrænregulering efter vejlovens gældende normer for hældninger.

Øvrige bestemmelser om de ubebyggede arealer

10.57

Ubebyggede arealer, der ikke gives en fast belægning, skal tilplantes med græs, urter, stauder eller lignende.

10.58

Udendørs oplag må ikke finde sted.

10.59

Placering og udformning af tekniske anlæg, for eksempel transformerstationer, tele- og internetskabe og lignende skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Note:

Når der foreligger et forslag til placering af affaldscontainere og antal, skal dette forslag afklares med Albertslund Kommune, ift. om der er et tilstrækkeligt antal affaldsøer og containere. Der skal også indtænkes placering af erhvervsaffald, så dette også kan afhentes hensigtsmæssigt.

Der skal etableres mindst 1 affaldsø pr. 100 boliger.

10.60

Affaldsøer, nedgravede affaldsbeholdere med videre skal placeres i henhold til Albertslund Kommunes gældende affaldsregulativer. Dette gælder også for erhvervsaffald. Affaldsøer skal placeres i princippet som vist på bilag 1 og bilag 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3 og 8.1.4.

10.61

Hegning i skel må kun etableres i skel mod vest, mod matr.nr. 7g og 8g. På den enkelte matrikel kan der dog etableres midlertidige hegn i skel mod nabomatriklen, hvis denne nabomatrikel endnu ikke er bebygget til boligformål.

Delområde 5

10.62

Inden for delområde 5 udlægges et fællesareal og -anlæg til Grundejerforeningen Sydvangen Øst, som vist på bilag 8.4.

Grundejerforeningen Sydvangen østs fællesarealer og -anlæg i delområde 5 skal etableres med lokale pladser, jf. § 10.37, landskabspark inkl. regnvandsbassin, jf. § 10.38 - §10.42, stiforbindelse, jf. § 8.1, belægnings, jf. § 8.9, beplantning, jf. §10.43 - § 10.44 og træer, jf. § 10.48-10.51. Principperne er uddybet i kortbilag 8.3.1-8.6.

Delområde 6

10.63

Inden for delområde 6 udlægges et fællesanlæg til Grundejerforeningen ved Smedeland, som vist på bilag 10.

Grundejerforeningen ved Smedelands fællesanlæg i delområde 6 skal etableres med en parklignende grøn struktur og støjskærmede opholdsarealer efter principperne vist i bilag 10. Principperne er uddybet i bilag 10.a-10.g.

Delområde 7

10.64

Inden for delområde 7 skal der plantes vejtræer og etableres belysning.

§ 11 Støjafskærmning på terræn

11.1

I forbindelse overskridelse af Miljøstyrelsens grænseværdier for støj på opholdsarealer, er det muligt at opsætte støjskærme på terræn, både som permanent og midlertidig installation, i princippet som vist på bilag 1.

Bemærkninger

- Der må opsættes støjskærm i en del af skellet mod matr. nr. 8g (lokalplanområdets vestlige afgrænsning) med en udstrækning og placering som vist i princippet på bilag 1. Støjskærmen må have en højde på op til 7 meter.
- Der må opsættes støjskærm i en del af skellet mod matr. nr. 8ck (lokalplanområdets sydlige afgrænsning) med en udstrækning og placering som vist i princippet på bilag 1. Støjskærmen må have en højde på op til 7 meter.
- Der må opsættes støjskærm mod nord på tværs af skellet mellem matr. nr. 7bl og 7m med en udstrækning og placering som vist i princippet på bilag 1. Støjskærmen må have en højde på op til 6 meter.

11.2

Støjskærme skal udformes, så de fremstår begrønnede fra terrænniveau og min. 2 meter op og som transparent skærm opefter. Beplantningen skal være af hjemmehørende arter, f.eks. almindelig gedebled (kaprifolie) eller almindelig vedbend.

§ 12 Regnvandshåndtering, klimatilpasning og skybrudssikring

12.1

Aktiv nedsivning er ikke tilladt i lokalplanområdet.

12.2

Den gældende afløbskoefficient for lokalplanområdet er fastsat i kommunens spildevandsplan. Der må maksimalt afledes regnvand svarende til 110 l/s/befæstede red ha til det offentlige regnvandsystem fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 50%.

12.3

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

Udvikles lokalplanens område etapevist, skal det endvidere sikres, at håndtering af regnvand indenfor hvert af delområderne ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.

12.4

Ved nedbør sjældnere end en 5-årshændelse skal der som minimum kunne ledes samme mængde vand ind på den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/ bebyggelse af ejendommen, og der må maksimalt ledes den samme mængde vand ud fra den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/ bebyggelse af ejendommen. Vandet må kun

Note: Hele eller 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. Støjafskærmning fra trafikstøj kan ligeledes nedtages, hvis det dokumenteres, at støjen er reduceret til under de vejledende grænseværdier for trafikstøj.

Bemærkninger

Note: Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes, eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplanområdet, som overskrider afløbskoefficienten f.eks. i form af bassiner, grøfter eller render. Udløb fra søen skal tilsluttes en intern regnvandsledning indenfor lokalplanområdet før det ledes til den offentlige regnvandskloak. Håndtering af regnvand for lokalplanområdet skal ske gennem et fælles regnvandslaug og eventuelt lokalt på den enkelte matrikel.

ledes ad samme strømningsveje som tidligere. Der skal kunne opmagasineres den samme mængde skybrudsvand på den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/bebyggelse af ejendommen.

12.5

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

12.6

Bygninger skal kunne modstå en 15 års regnvejrshændelse ved at:

- Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader.
- Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.
- Der skal kunne stå 10 centimeter vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller der skal skabes 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.

12.7

Der skal minimum etableres forsinkelse svarende til en 5 årshændelse. Hvis området udvikles etapevist pr. ejendom, så skal den enkelte grundejer håndtere hverdagsregn og skybrudsregn på egen matrikel indtil fælles regnvandshåndtering er etableret.

12.8

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 den offentlige regnvandskloak, når der igen er kapacitet heri. For ny bebyggelse kan der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for f.eks. wc-skyl og tøjvask i maskine.

12.9

Regnvandsbassiner kan indgå i beregningen af opholdsarealer, hvis de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældning på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og/eller indpasses i områdets arkitektur og bymiljø.

Note: Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at simulere en vandmængde på 50 mm nedbør på den digitale glasplade terrænmodel SCALGO før og efter etableringen af byudviklingsområdet. Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 100-års hændelse, når regnvandskloakken er fyldt op og jordmatricen er mættet.

§ 13 Belysning

Bemærkninger

13.1

Belysning skal som hovedprincip ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde. Dog kan effektbelysning tillades, hvor det bruges særligt for at skabe stemningslys.

13.2

Den maksimale lyspunktshøjde er 5 meter for vej- og offentligt tilgængelige stiarealer 3,5 meter for interne stiarealer og fælles parkeringsarealer.

13.3

Lys må ikke styres med bevægelsessensorer.

13.4

Offentligt tilgængelige veje og stier skal belyses.

13.5

Affaldsstationer skal være belyste.

§ 14 Miljøforhold

Bemærkninger

14.1

Før byggetilladelsen kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra trafik herunder jernbane kan overholdes, medmindre planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15 a tages i anvendelse.

14.2

Hvis planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15, stk. 2, nr. 29 bringes i anvendelse i forhold til støj fra veje – den såkaldte "Huldfyldningsregel" – skal der før byggetilladelsen kan gives, udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet overholder [Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje"](#).

14.3

Før byggetilladelse kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet på bebyggelsens opholds- og friarealer samt 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:

- Fra mandag til fredag kl. 07.00 – 18.00 og lørdag kl. 07.00 – 14: **55 dB(A)**
- Fra mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00, lørdag kl. 14.00 – 22.00, søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00: **45 dB(A)**
- Alle dage kl. 22.00 - 07.00: **40 dB(A)**

- Indendørs støjniveau i boligens sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Fra mandag til fredag kl. 07.00 – 18.00 og lørdag kl. 07.00 – 14.00: 38 dB(A)
- Fra mandag til fredag kl. 18.00 – 22.00, lørdag kl. 14.00 – 22.00, søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00: 33 dB(A)
- Alle dage kl. 22.00 – 07.00: 28 dB(A)

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

14.4

Hvis planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15, stk. 2, nr. 29 bringes i anvendelse i forhold til ekstern støj fra virksomheder – den såkaldte "Huludfyldningsregel" – skal der før byggetilladelsen kan gives, udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet overholder [Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder"](#).

14.5

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

14.6

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 fra 1984, "Ekstern støj fra virksomheder"](#)) er overskredet.

14.7

Hvis planlovens bestemmelse for byomdannelsesområder i § 15 a, stk. 2 bringes i anvendelse – den såkaldte "Byomdannelsesregel" – skal følgende være opfyldt:

- At støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Note: En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15 a, stk. 1. Eventuelle indgået aftaler mellem grundejer/bygherre med de omkringliggende virksomheder vedrørende støjfordringer skal derfor være indgået inden lokalplanens endelige vedtagelse.

- Eventuelle indgået aftaler mellem grundejer/bygherre med de omkringliggende virksomheder vedrørende støj-udfordringer skal fremsendes skriftligt til Albertslund Kommunes forvaltning.

14.8

Før byggetilladelse kan gives, skal det sandsynliggøres, at Albertslund Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald samt den nationale lovgivning kan overholdes.

14.9

Før byggetilladelse kan gives skal der ansøges om og gives tilslutningstilladelse til regn- og spildevand til nybyggeriet. Hvis der anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, skal der i ansøgningen beskrives hvilke renseløsninger, der bliver anvendt til rensning af det forurenede overfladevand. Rensningen skal udføres inden for lokalplanområdet.

§ 15 Tekniske anlæg, ledningsanlæg og fjernvarme

Bemærkninger

15.1

Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som primært jordforlagte kabler i henhold til ledningsejernes bestemmelser.

15.2

Der må ikke etableres nedsivningsanlæg og som udgangspunkt ikke plantes træer ovenover forsynings- og udendørs belysningsledninger.

15.3

Der kan kun efter aftale med ledningsejeren etableres faste bygningssdele hen over forsynings- og udendørs belysningsledninger.

15.4

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.

15.5

Veje, stier og pladser skal udformes og etableres, således, at der er adgangforhold til fremtidig drift og vedligehold af forsynings- og udendørs belysningsledninger.

15.6

Ved beplantning langs og på veje, stier og pladser skal der tages hensyn til forsyningsledninger.

15.7

Beplantning må ikke skabe skyggegener for vejbelysning.

15.8

Energitekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen. Undtaget heraf er fælles anlæg som transformerstationer, ladestandere og lignende.

§ 16 Grundejerforening

Bemærkninger

For Grundejerforeningen ved Smedeland, der omfatter samtlige grundejere i udviklingsområdet (Hersted), gælder:

16.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af samtlige grunde udpeget på kortbilag 8B.

16.2

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i grundejerforeningens område.

Note: Den fælles grundejerforening "Grundejerforeningen ved Smedeland" er stiftet den 2. december 2024. Grundejerforeningen optager løbende medlemmer efterhånden som området udvikles.

16.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

16.4

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.

16.5

Grundejerforeningen skal forestå etablering af det i §§ 10.63 og 10.64 angivne fællesanlæg efter principperne vist i bilag 10. Principperne er uddybet i bilagene 10.a til 10.g.

16.6

Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg jævnfør §§ 10.63 og 10.64. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer og private fællesveje inden for grundejerforeningens område i

det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industri-park til grundejerforeningen.

16.7

Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 6.

16.8

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i med-før af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

16.9

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interes-ser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

16.10

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos med-lemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økono-miske midler, der er nødvendige for udførelsen og administratio-nen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

16.11

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

16.12

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

16.13

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godken-des af Albertslund Kommune.

For Grundejerforeningen Sydvangen øst, der omfatter den lokale grundejerforening indenfor Rammelokalplan 5.10's delområde 1 og 2:

16.14

Der skal i overensstemmelse med Rammelokalplan 5.10s §§ 14.1, 14.16 og 14.17 oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af samtlige grunde udpeget på Kortbilag 8A.

16.15

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i grundejerforeningens område.

16.16

Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, herunder lokale pladser, landskabspark, stiforbindelse og regnvandsbassin, jf. § 10.62. I det omfang, der er etableret fælleshuse, renovationsskure med mere i delområde 5, skal Grundejerforeningen også forestå drift og vedligeholdelse heraf.

16.17

Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på arealer i delområde 5.

16.18

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

16.19

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune.

§ 17 Forudsætninger for ibrugtagning

Bemærkninger

17.1

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at gennemsnitsstørrelsen på boligerne er minimum 80 m² bruttoetageareal for hvert af byggefelterne A og B, jf. § 5.6.

17.2

Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at gennemsnitsstørrelsen på boligerne er minimum 80 m² bruttoetageareal indenfor byggefelterne C og D tilsammen, jf. § 5.7.

Note: Hvis byggeriet indenfor byggefelt C og D ikke bliver opført samtidigt, kan der ikke forventes at blive givet byggetilladelse til byggeri på det øvrige byggefelt, såfremt det ikke kan dokumenteres, at gennemsnitsstørrelsen på 80 m² bruttoetageareal kan opnås. Såfremt der er givet ibrugtagningstilladelse til byggeri på ét byggefelt C eller D, kan der først gives ibrugtagningstilladelse til det andet byggefelt C eller D, når det kan sikres, at boligernes gennemsnitsstørrelse for begge byggefelter minimum er 80 m² bruttoetageareal.

17.3

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret de nødvendige parkeringspladser jævnfør §§ 9.1, 9.2, 9.8, 9.9 og 9.10.

17.4

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser, jævnfør §§ 9.11, 9.13 og 9.16.

17.5

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret de nødvendige veje og stier.

17.6

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt opholds- og legearealer, jævnfør §§ 10.1 - 10.12.

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at stiforbindelsen S1 jævnfør § 8.1 vist på kortbilag 6 er anlagt inden for den matrikel, hvor byggeriet opføres.

17.7

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret beplantning jævnfør §§ 10.20 – 10.36 ved kantzoner til den pågældende bebyggelse samt jævnfør §§ 10.45 – 10.51 som omhandler beplantning af træer i området.

17.8

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra trafik er overholdt, jævnfør §§ 14.1 og 14.2.

17.9

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder er overholdt, jævnfør § 14.1 og §§ 14.3-14.7.

17.10

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at de nødvendige afskærmningsforanstaltninger i forhold til støj, f.eks. støjskærm, mur og lignende, er etableret. Albertslund Kommune kan inden ibrugtagning af byggeriet og efter en konkret vurdering, tillade andre dimensioner af støjskærme, hvis forudsætningerne for den forventede støj er ændret.

17.11

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforening er overholdt.

17.12

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

17.13

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er stiftet grundejerforening, jævnfør § 16.1, og fællesanlæg efter §§ 10.63 og 10.64 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, jævnfør § 16.11.

17.14

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er stiftet grundejerforening, jævnfør § 16.14, og fællesarealer og -anlæg efter § 10.62 er etableret i deres helhed ved det første byggeri, hvis der ikke dispenseres herfra. Hvor udviklingen af delområderne gennemføres etapevist, vil der som betingelse for dispensation fra en del af kravet blive stillet vilkår om, at fællesarealer og -anlæg etableres etapevis ved ibrugtagning af hvert enkelt delområde.

§ 18 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

18.1

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan nr. 5.15 Boliger og erhverv på Sydvangen Øst, første etape ophæves ingen lokalplaner eller private byggeservitutter.

§ 19 Retsvirkninger

19.1

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dens anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

Bemærkninger

Bemærkninger

§ 20 Vedtagelsespåtegning

20.1

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er Lokalplan nr. 5.15 – Boliger og erhverv i Sydvangen øst, første etape vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 16. juni 2026.

Borgmester Lars Gravgaard Hansen / Konstitueret kommunaldirektør Kristine Klæbel

Bemærkninger

Bilag

| | |
|--|-----|
| Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning og delområder | 112 |
| Kortbilag 2: Principper for byggefelter og åbninger til gårdrum | 113 |
| Kortbilag 3: Principper for bygningshøjder og retning for nedtrapning | 114 |
| Kortbilag 4: Principper for placering af fælles opholdsareal og lokale pladser..... | 115 |
| Kortbilag 5: Principper for placering af kantzoner og tagterrasser..... | 116 |
| Kortbilag 6: Principper for vejadgang, veje, stier og terrænparkering..... | 117 |
| Kortbilag 7: Principper for brandveje og håndstigearealer..... | 118 |
| Kortbilag 8A - Sydvangen øst..... | 119 |
| Kortbilag 8B – Grundejerforeningen ved Smedeland | 120 |
| Bilag 1: Illustrationsplan..... | 121 |
| Bilag 2: Princip for placering..... | 122 |
| Byggefelt A - Bilag 3.1 – 3.4: Arkitektoniske principper. Byggefelt A..... | 123 |
| Byggefelt B - Bilag 4.1.1 – 4.6: Arkitektoniske principper. Byggefelt B..... | 131 |
| Byggefelt C - Bilag 5.1 – 5.14: Arkitektoniske principper. Byggefelt C..... | 146 |
| Byggefelt D - Bilag 6.1 – 6.5: Arkitektoniske principper. Byggefelt D | 160 |
| Bilag 7.1: Veje og stier..... | 165 |
| Bilag 7.2: Parkering | 166 |
| Bilag 8.1.1: Gårdrum - byggefelt A | 167 |
| Bilag 8.1.2: Gårdrum - byggefelt B | 168 |
| Bilag 8.1.3: Gårdrum - byggefelt C | 169 |
| Bilag 8.1.4: Haver - byggefelt D | 170 |
| Bilag 8.2.1: Principper for private haver/terrasser og opholdsarealer i kantzone a og c..... | 171 |
| Bilag 8.2.2: Principper for areal ved fællesfunktioner i kantzone b og foran erhverv..... | 172 |
| Bilag 8.3.1 -8.3: Ubebyggede arealer - lokalpladser og det grønne strøg | 173 |
| Bilag 8.4 Det grønne strøg og landskabsparken..... | 176 |
| Bilag 8.5: Belægninger | 177 |
| Bilag 8.6: Principper for beplantninger/træer | 178 |
| Bilag 9: Sol/skyggediagrammer..... | 179 |
| Bilag 10: Delområde 6 – principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg | 183 |
| Bilag 10a: Delområde 6 – eksempler på indretning af Smedeland | 184 |
| Bilag 10b: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg..... | 185 |
| Bilag 10c: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg | 186 |
| Bilag 10d: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg..... | 187 |
| Bilag 10e: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg..... | 188 |
| Bilag 10f: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg..... | 189 |
| Bilag 10g: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg..... | 190 |

Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning og delområder



0 m 100 m 200 m

Kort er ikke målfast

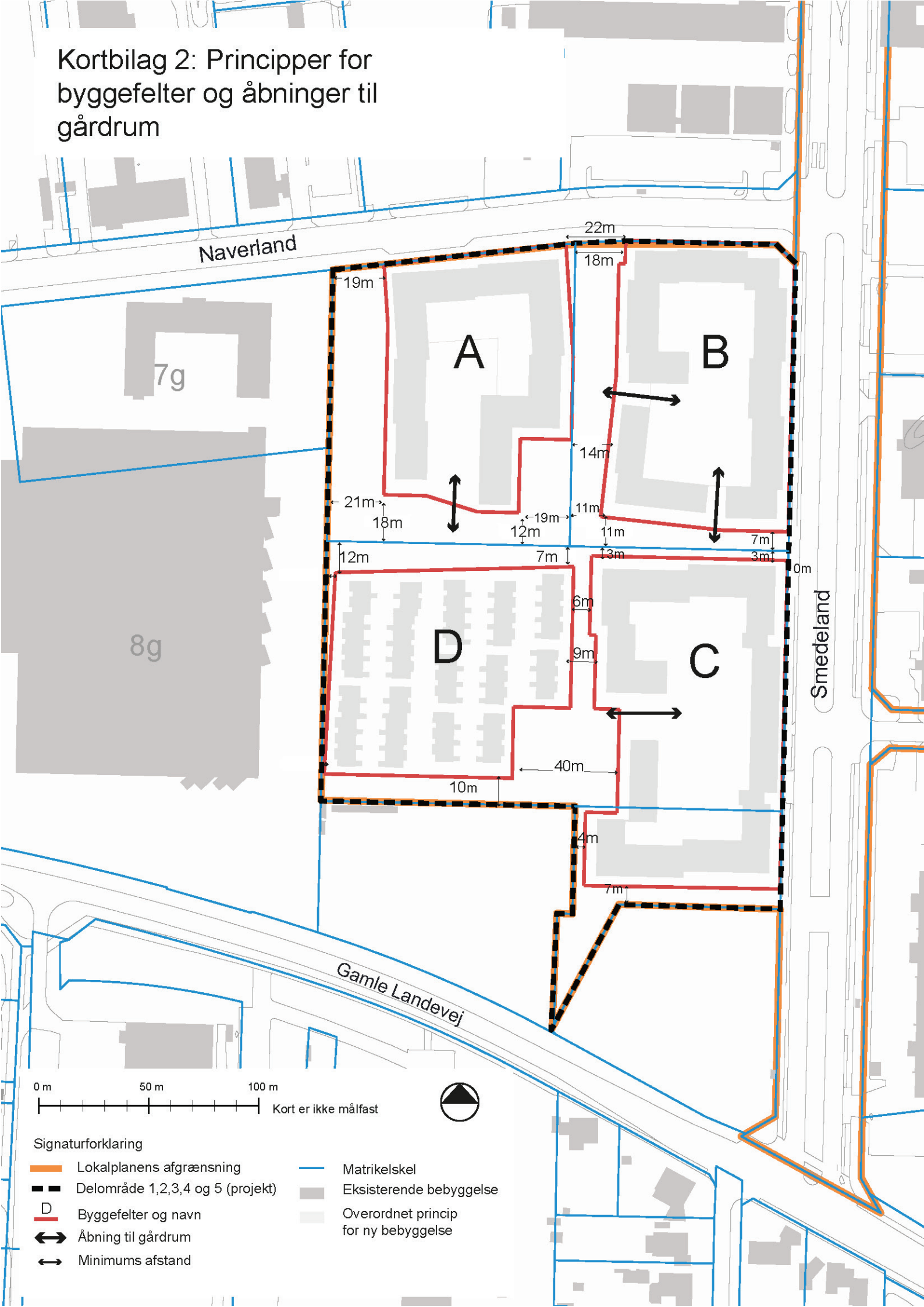


Signaturforklaring

- Matrikelskel
- Lokalplanens afgrænsning









- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3
- Delområde 4
- Delområde 5
- Delområde 6
- Delområde 7

Kortbilag 2: Principper for byggefelter og åbninger til gårdrum

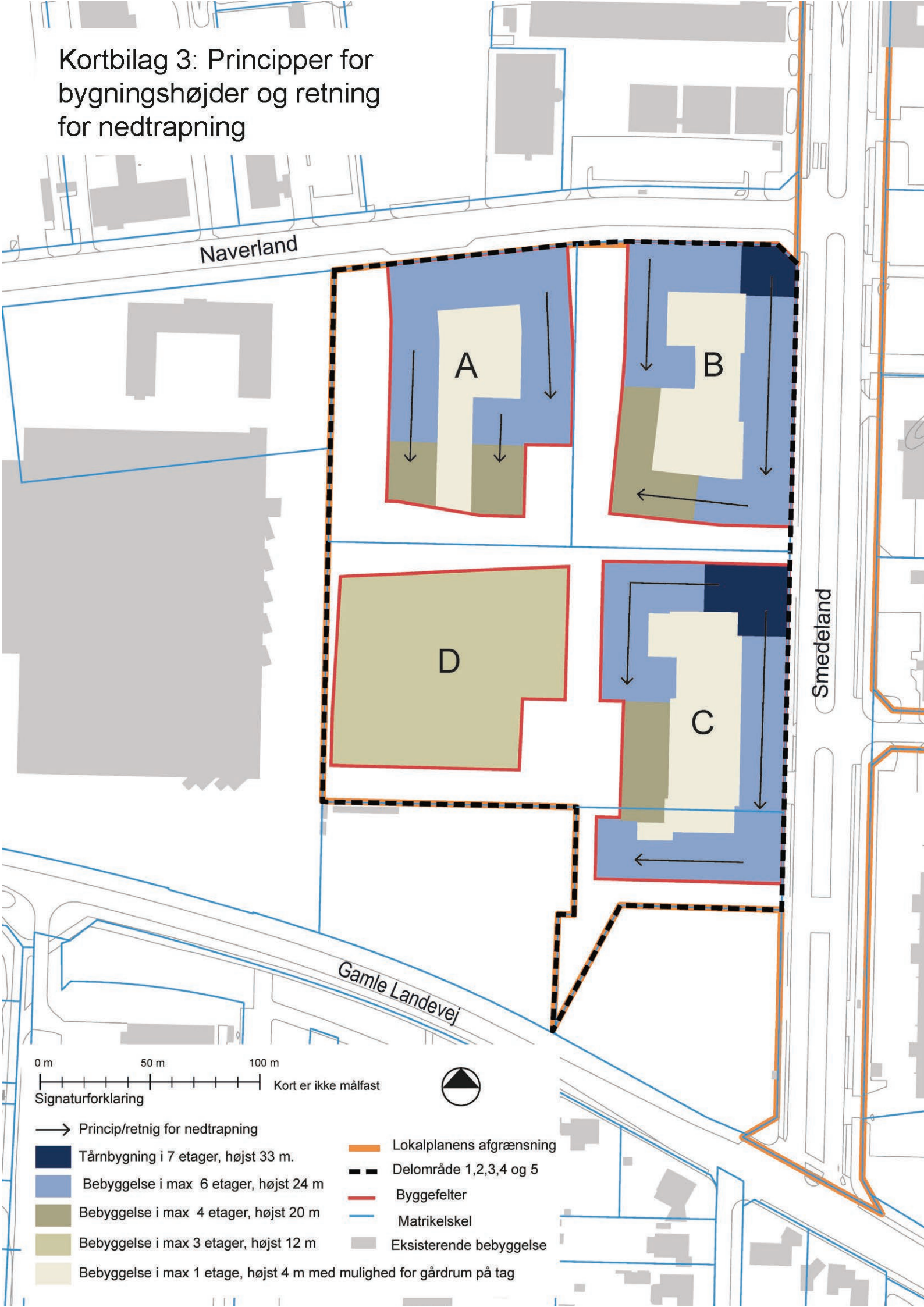


0 m 50 m 100 m
Kort er ikke målfast

Signaturforklaring

- | | |
|--|--|
|  Lokalplanens afgrænsning |  Matrikelskel |
|  Delområde 1,2,3,4 og 5 (projekt) |  Eksisterende bebyggelse |
|  Byggefelter og navn |  Overordnet princip for ny bebyggelse |
|  Åbning til gårdrum | |
|  Minimums afstand | |

Kortbilag 3: Principper for bygningshøjder og retning for nedtrapning



Naverland

Smedeland

Gamle Landevej

0 m 50 m 100 m
Kort er ikke målfast

Signaturforklaring

- Princip/retnig for nedtrapning
- Tårnbygning i 7 etager, højst 33 m.
- Bebyggelse i max 6 etager, højst 24 m
- Bebyggelse i max 4 etager, højst 20 m
- Bebyggelse i max 3 etager, højst 12 m
- Bebyggelse i max 1 etage, højst 4 m med mulighed for gårdrum på tag
- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde 1,2,3,4 og 5
- Byggefelter
- Matrikelskel
- Eksisterende bebyggelse

Kortbilag 4: Principper for fælles opholdsarealer



Kortbilag 5: Principper for placering af kantzoner og tagterrasser



Naverland

Smedeland

Gamle Landevej

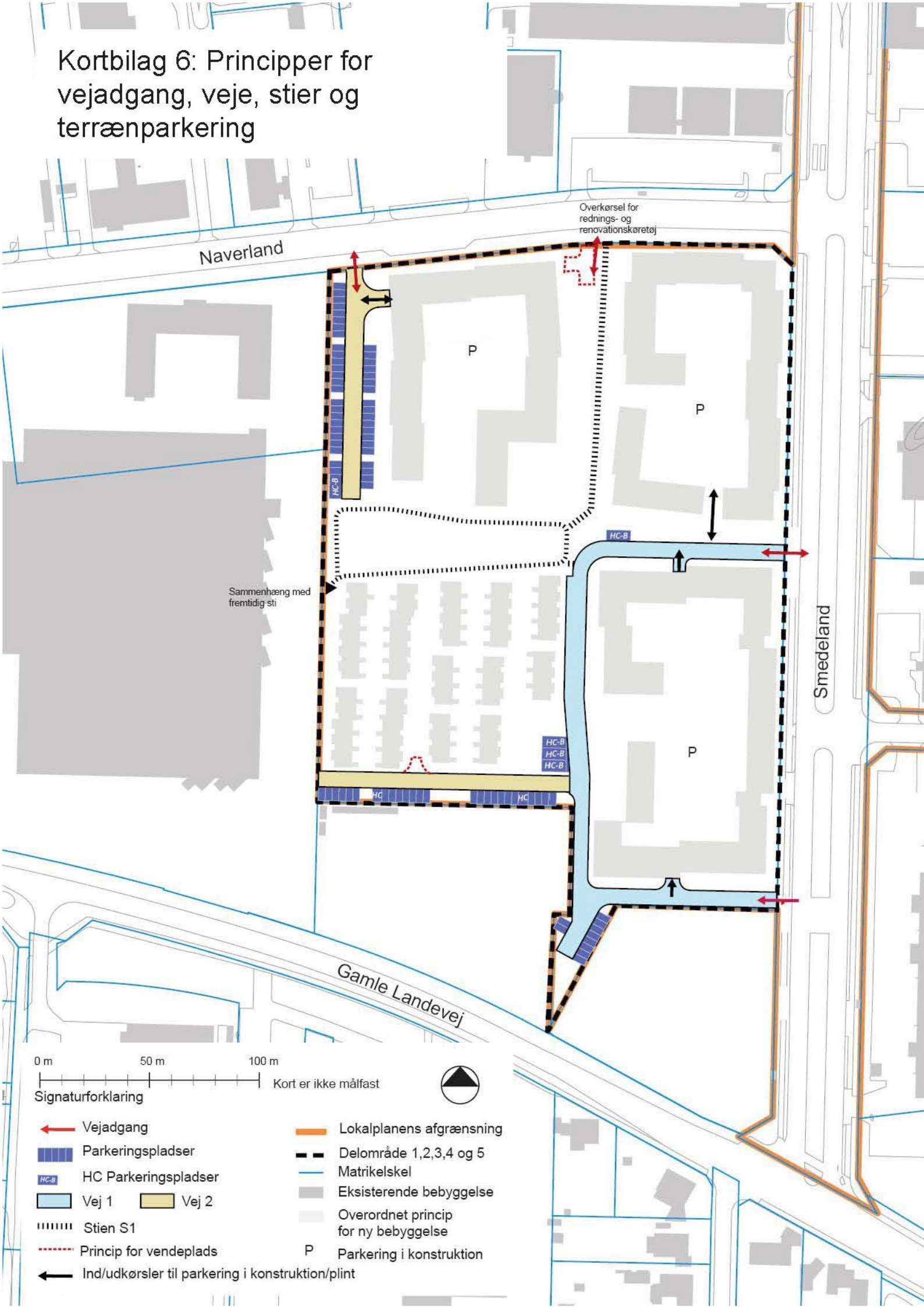
0 m 50 m 100 m
Kort er ikke målfast

Signaturforklaring

- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone C
- Tagterrasser

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde 1,2,3,4 og 5
- Matrikelskel
- Eksisterende bebyggelse
- Overordnet princip for ny bebyggelse

Kortbilag 6: Principper for vejadgang, veje, stier og terrænparkering

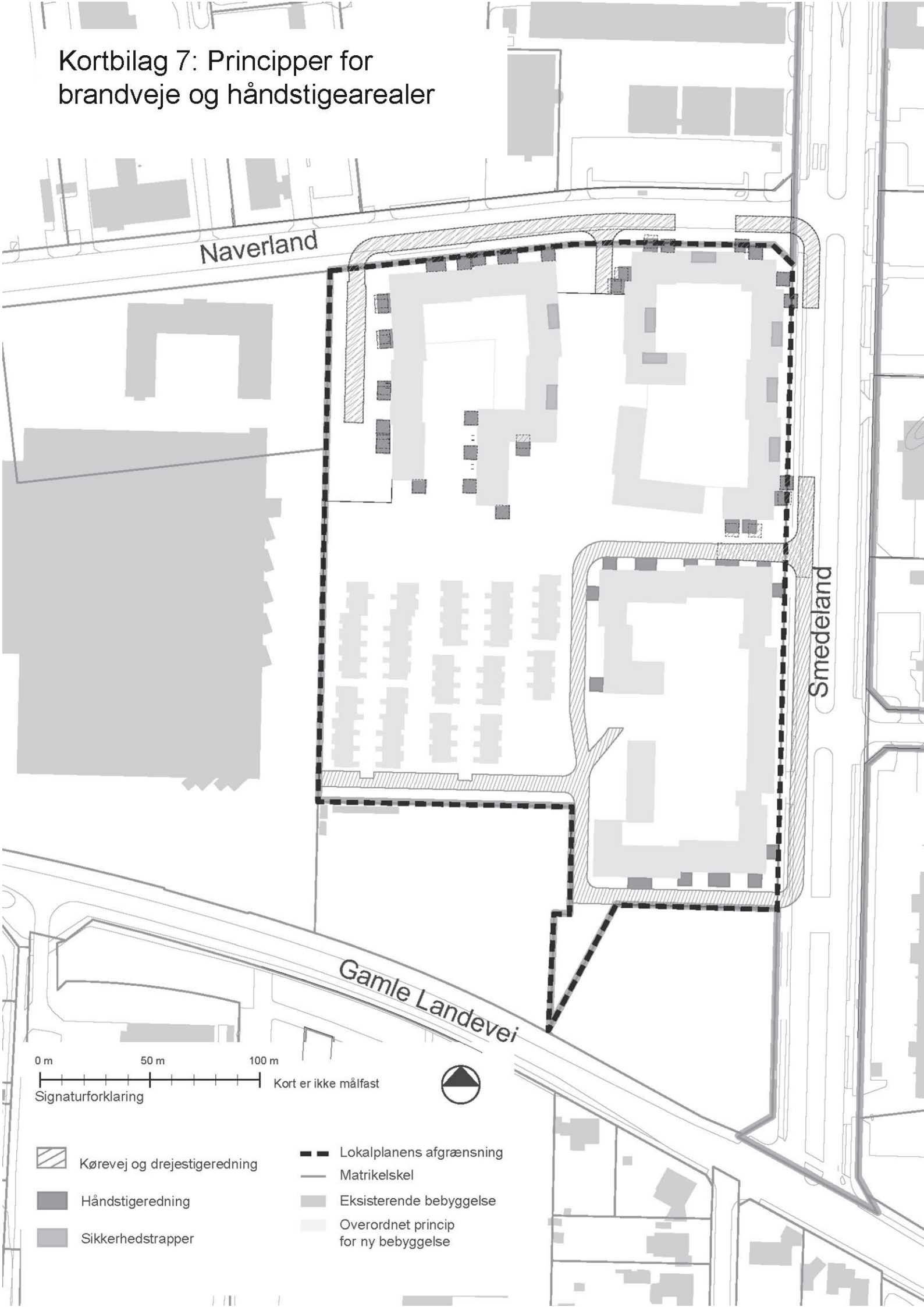


0 m 50 m 100 m
 Signaturforklaring Kort er ikke målfast



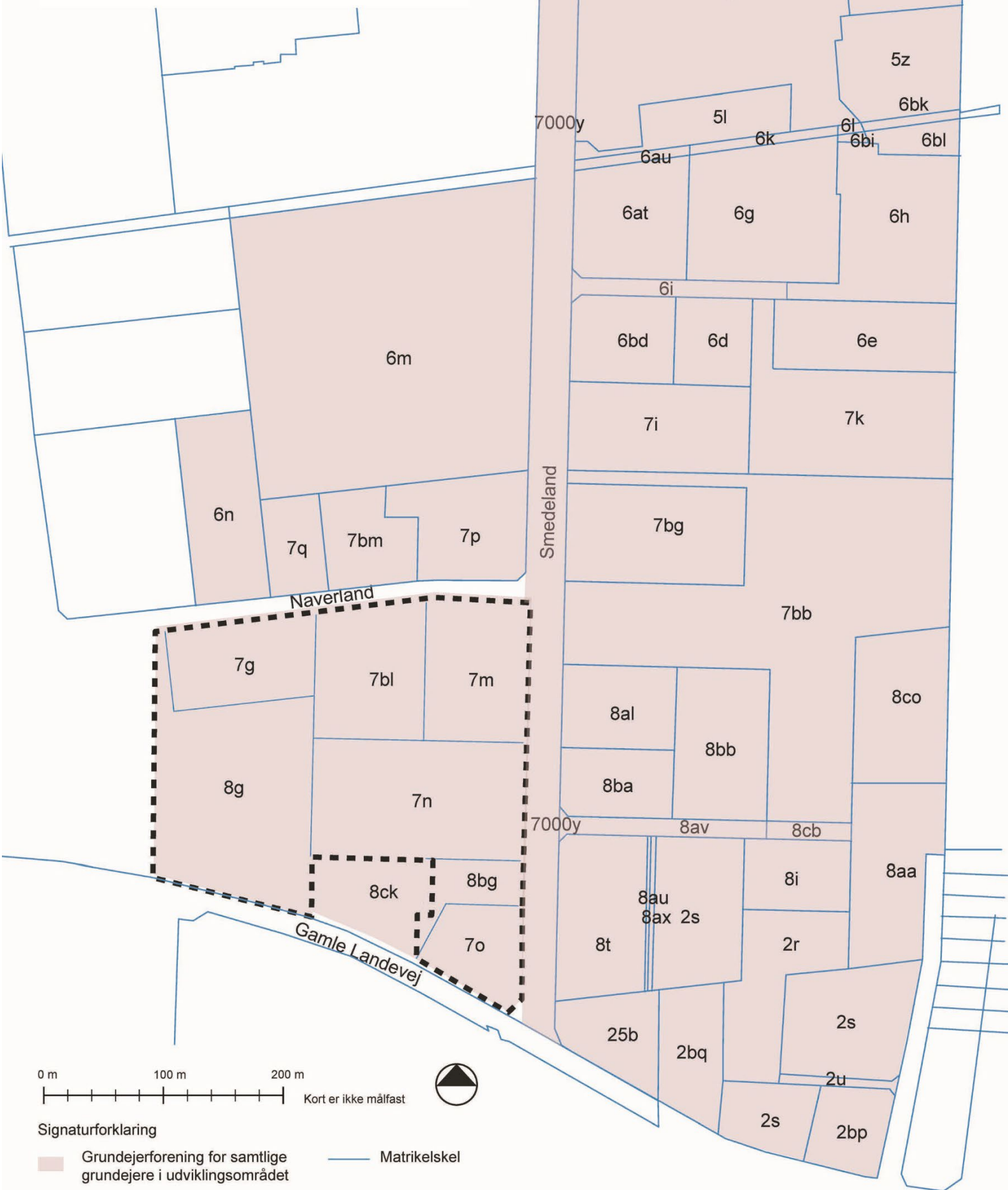
- | | |
|--|--------------------------------------|
| Vejadgang | Lokalplanens afgrænsning |
| Parkeringspladser | Delområde 1,2,3,4 og 5 |
| HC Parkeringspladser | Matrikelskel |
| Vej 1 Vej 2 | Eksisterende bebyggelse |
| Stien S1 | Overordnet princip for ny bebyggelse |
| Princip for vendeplads | P Parkering i konstruktion |
| Ind/udkørsler til parkering i konstruktion/plint | |

Kortbilag 7: Principper for brandveje og håndstigearealer



Kortbilag 8A: Afgrænsning af grundejerforeninger

Kortbilag 8A - Sydvangen øst



0 m 100 m 200 m
Kort er ikke målfast



Signaturforklaring

- ■ ■ Grundejerforening for samtlige grundejere i udviklingsområdet
- Matrikelskel
- ■ ■ Grundejerforening for rammelokalplanens delområde 1 og 2

Kortbilag 8B: Afgrænsning af grundejerforening

Kortbilag 8B - Grundejerforeningen ved Smedeland



Bilag 1

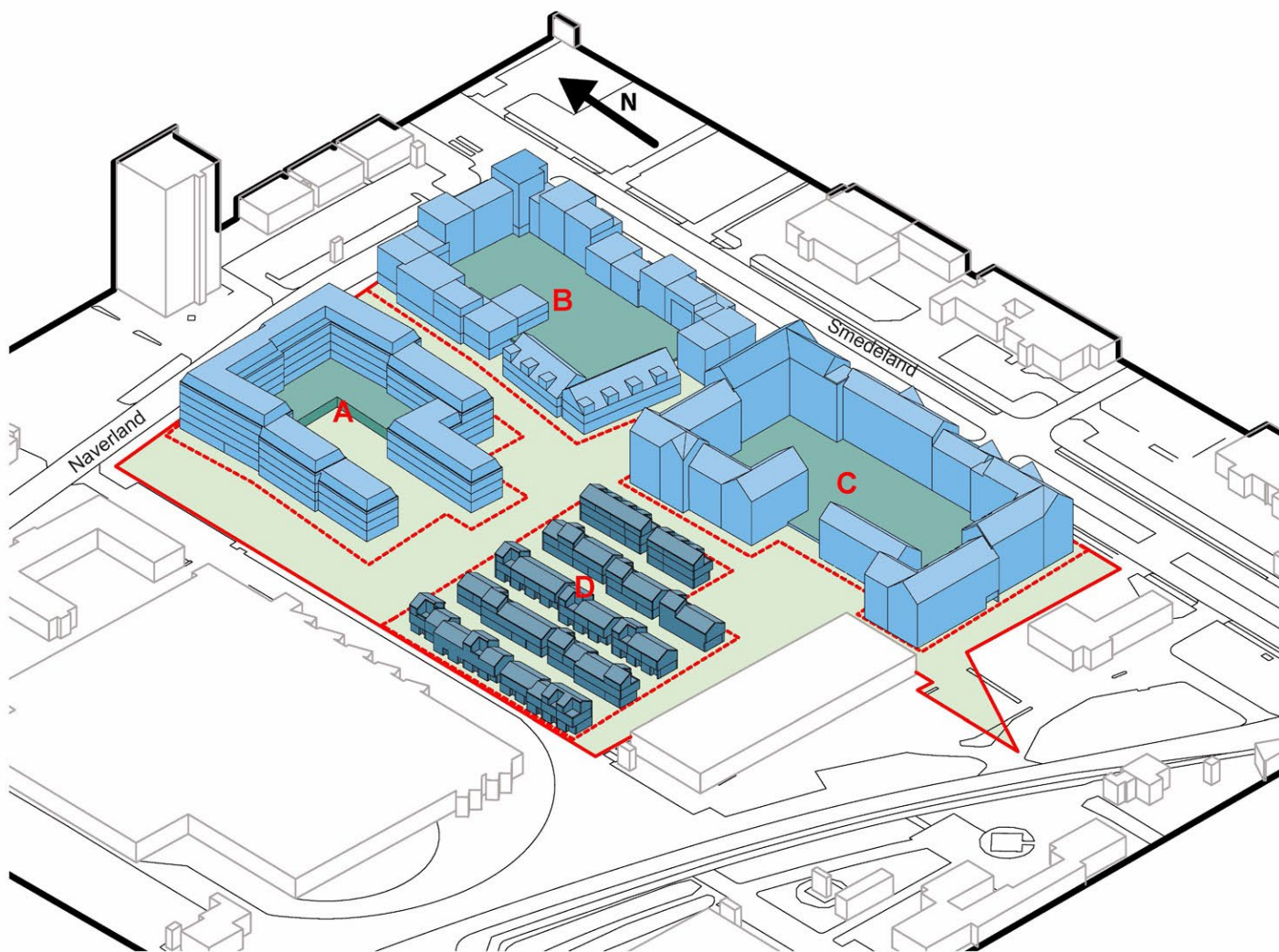
Illustrationsplan



Bilag 2

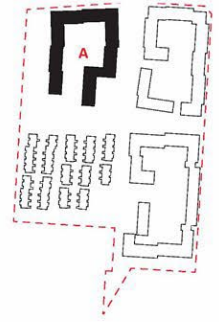
Princip for placering

-  Parkering i konstruktion
-  Etagebebyggelse
-  Tæt-lav bebyggelse / rækkehuse
- A** Byggefelt

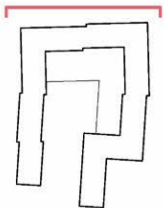


Bilag 3.1

Arkitektoniske principper. Byggefelt A



Facadens opdeling i base, midte og top

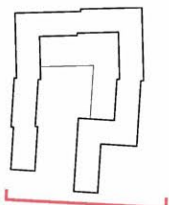
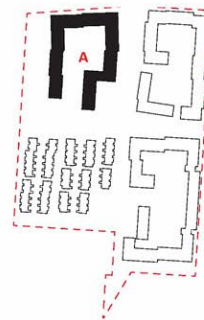


Facade mod nord



Bilag 3.2.1

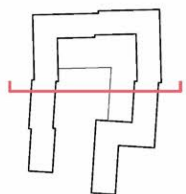
Arkitektoniske principper. Byggefelt A



Facade med gavle mod syd.
Sydfacade i gård vist nedenfor.



Fælleslokale mod plads



Sydfacade gård.
Parkering i konstruktion skyder sig ind i gårdrum.



Bolig

Pergola op ad væg mod p-hus

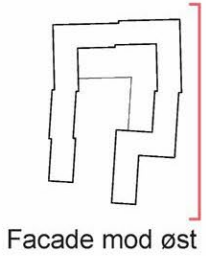
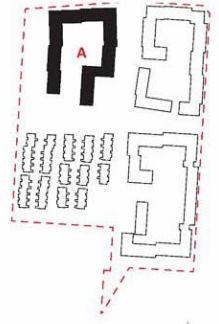
Indgang til p-hus

P-hus

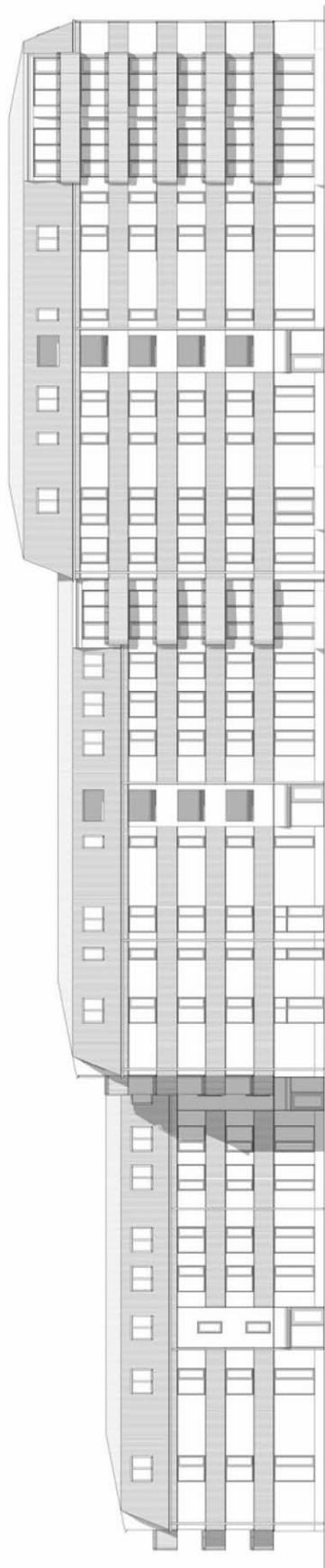
Bolig

Bilag 3.2.2

Arkitektoniske principper. Byggefelt A



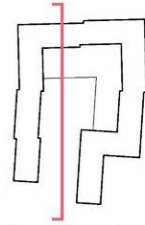
Facade mod øst



Opgang -
luftslusertrappe

Opgang -
luftslusertrappe

Opgang



Østfacade gård.
Parkering i konstruktion skyder sig ind i gårdrum.



P-hus

Indgange til
elevاتور mellem
terrean og plint

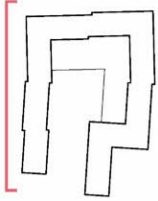
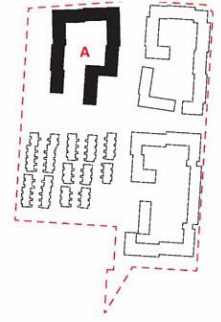
Opgang

Opgang

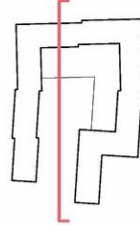
Opgang

Bilag 3.2.3

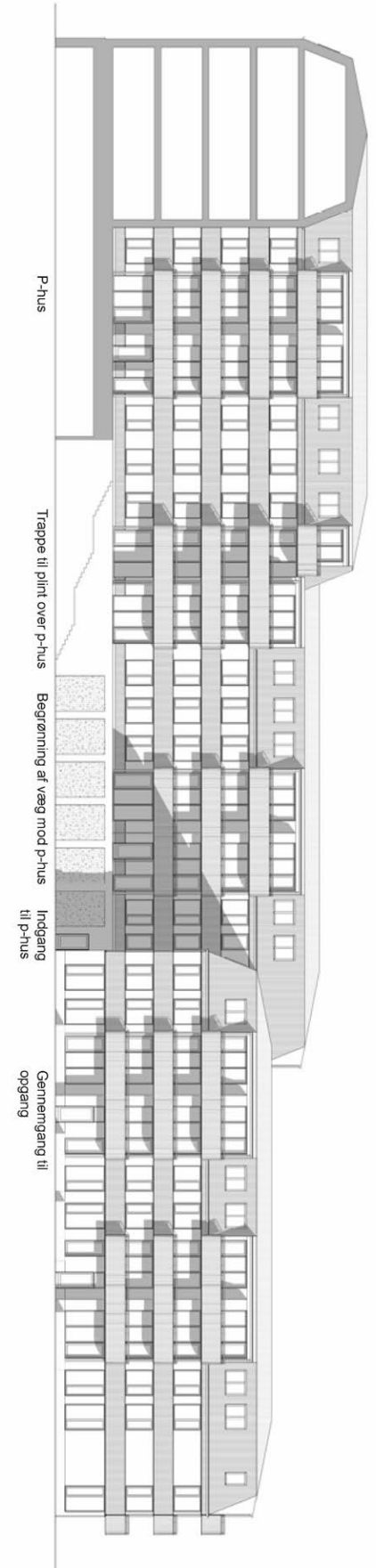
Arkitektoniske principper. Byggefelt A



Facade mod vest

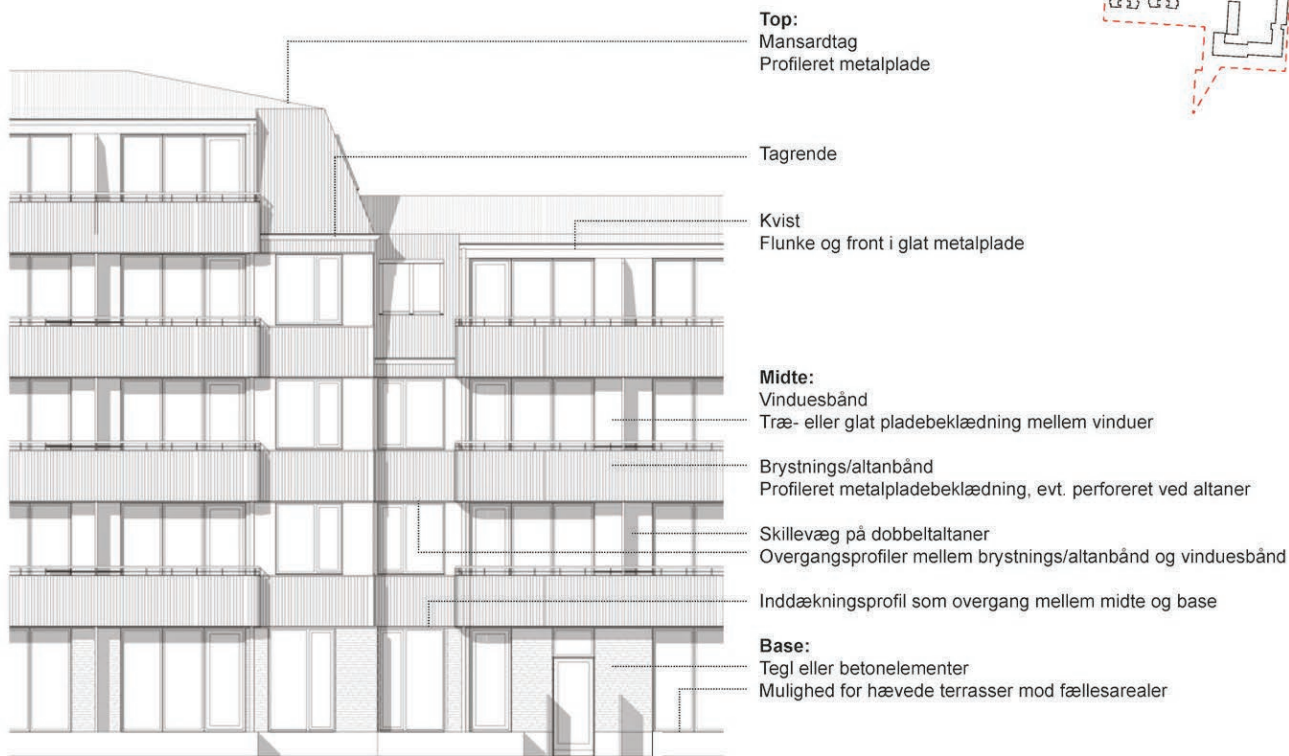
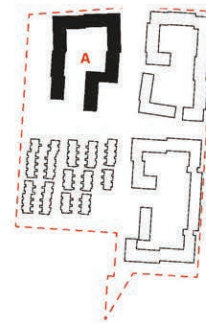


Vestfacade gård.
Parkering i konstruktion skyder sig ind i gårdrum.

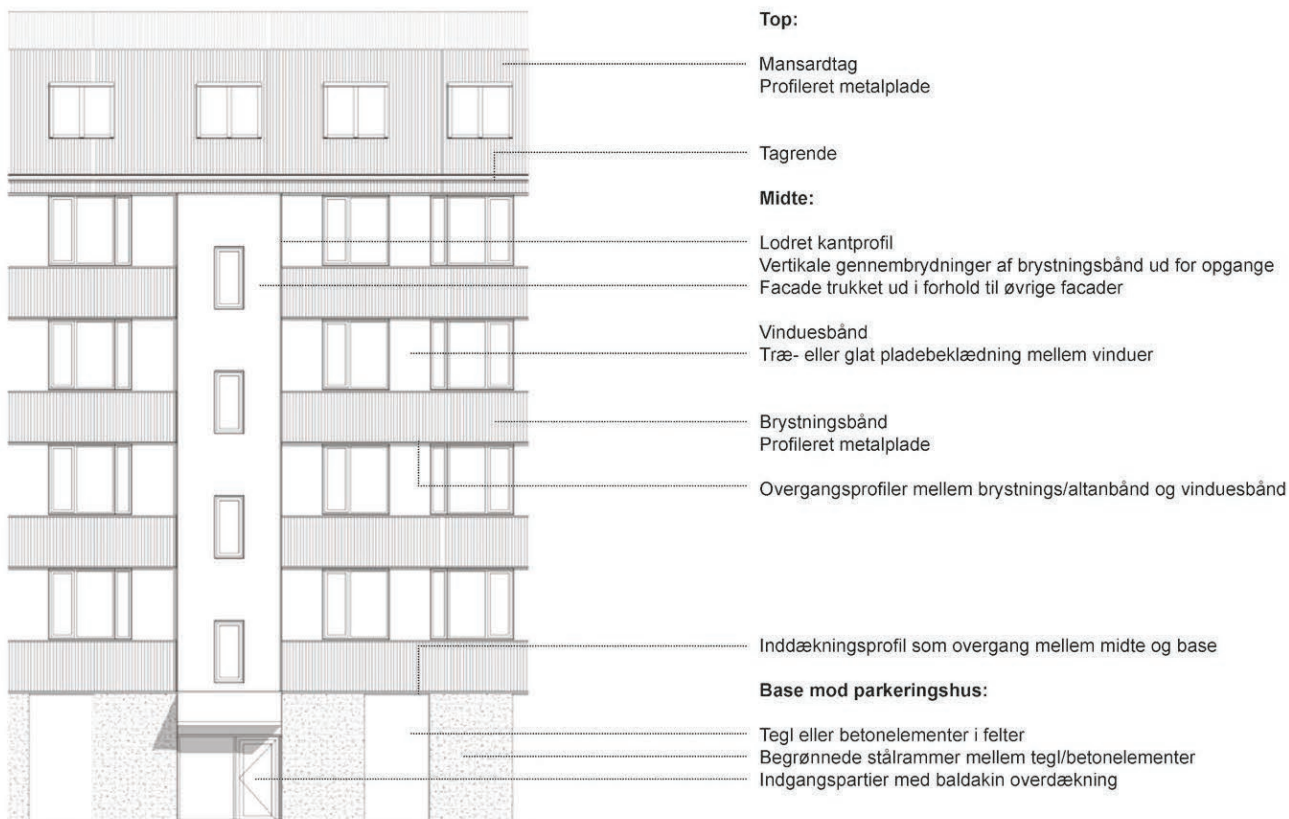


Bilag 3.2.4

Arkitektoniske principper. Byggefelt A

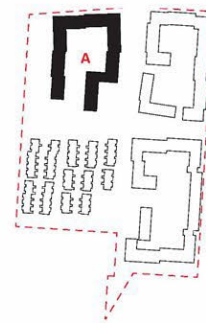


Facadeudsnit mod vest



Facadeudsnit mod nord

Bilag 3.3 Arkitektoniske principper. Byggefelt A

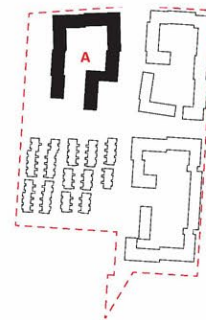


Eksempel på visualisering af facadeudsnit mod vest. Her vist med perforerede altanbrystninger.

Bilag 3.4

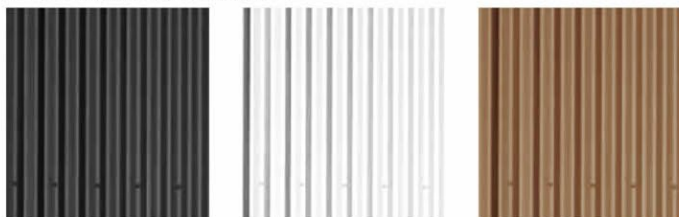
Arkitektoniske principper. Byggefelt A

Materialer og farver



Materialer og farver.

TOP
 Profileret metalplade
 Farvespektrum:
 Sort/hvid/grålig/gyldne nuancer

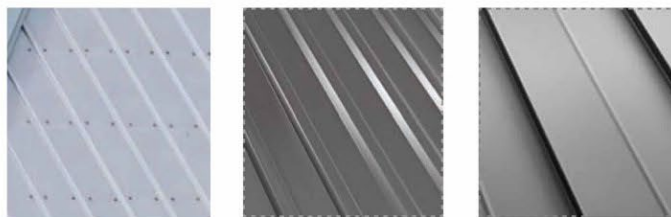


Sinusplade,
mørk grå til sort

Sinusplade, hvid til lys grå
eller mat sølvmetallic

Sinusplade, gylden

Andre profiltyper i samme farvespektrum
som vist ved sinusplader

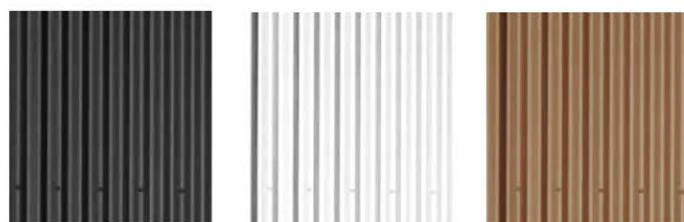


Pandeplade

Trapezplade

Klikfals

MIDTE
 Altan/brystningsbånd:
 Profileret metalplade i samme farve som tag



Sinusplade,
mørk grå til sort

Sinusplade, hvid til lys grå
eller mat sølvmetallic

Sinusplade, gylden



Andre profiltyper som vist
ovenfor

Vinduesbånd:
 Træ, ubehandlet/patineret eller glat plade, lyse
 grå eller sandfarvede nuancer



Træbeklædning

Pladebeklædning

BASE
 Betonelementer eller tegl
 Farvespektrum: Lys gul/gyldne nuancer samt gråtoner og sort
 Begrønning mod p-hus



Tegl

Tegl

Genbrugt eller ny beton

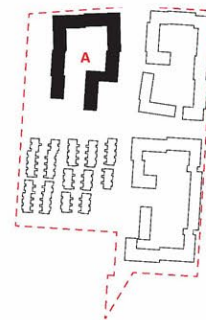
Genbrugte TT-elementer

Sokkelpuds

Begrønning af facade
 Stårammer med klatre/
 slyngplanter

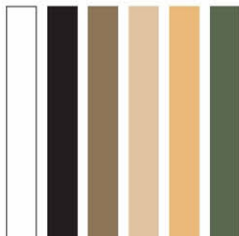
Bilag 3.4

Arkitektoniske principper. Byggefelt A



Materialer og farver.

Farvepalette til
vinduer og døre:
Sort-hvid-gylden-grøn



| | | | | | | | | |
|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| TOP | | | | | | | | |
| MIDTE | | | | | | | | |
| BASE | | | | | | | | |

Eksempel 1:
Lys base
Høj kontrast i midte

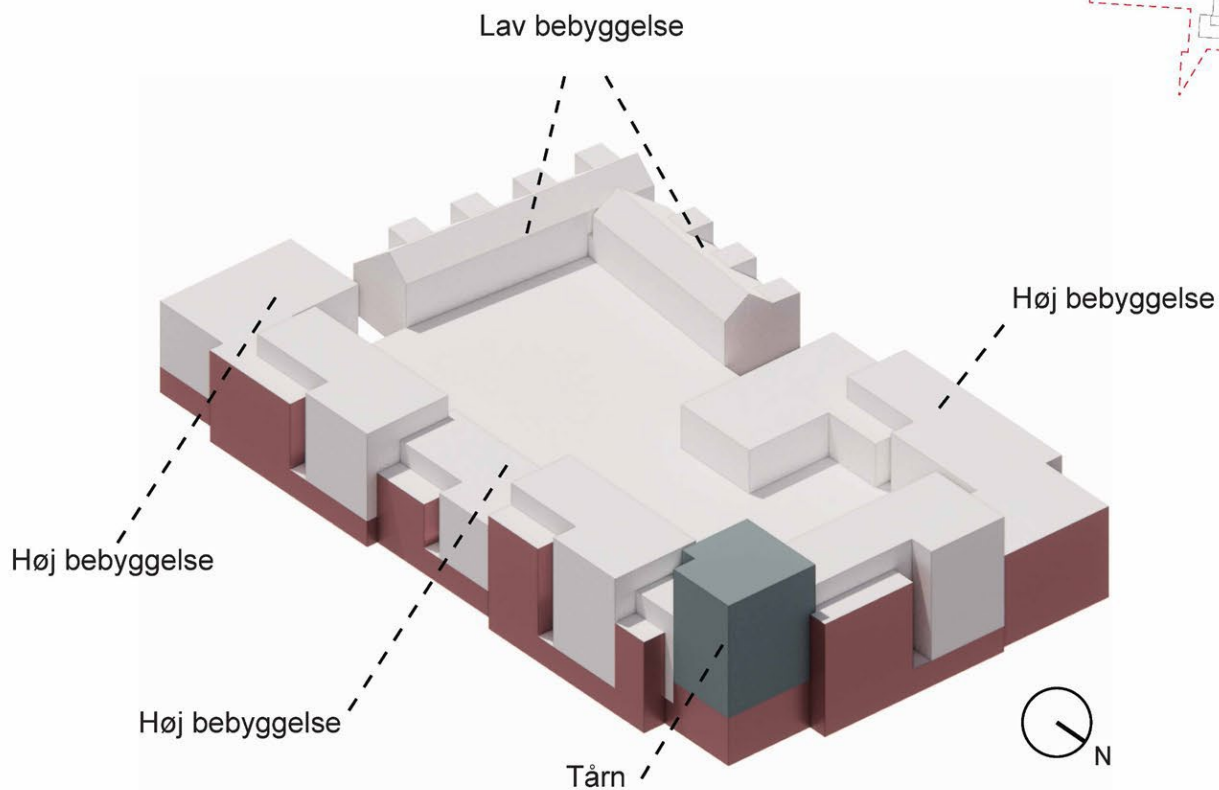
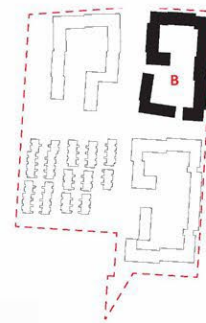
Eksempel 2:
Mørk base
Høj kontrast i midte

Eksempel 3:
Mørk base
Lav kontrast i midte

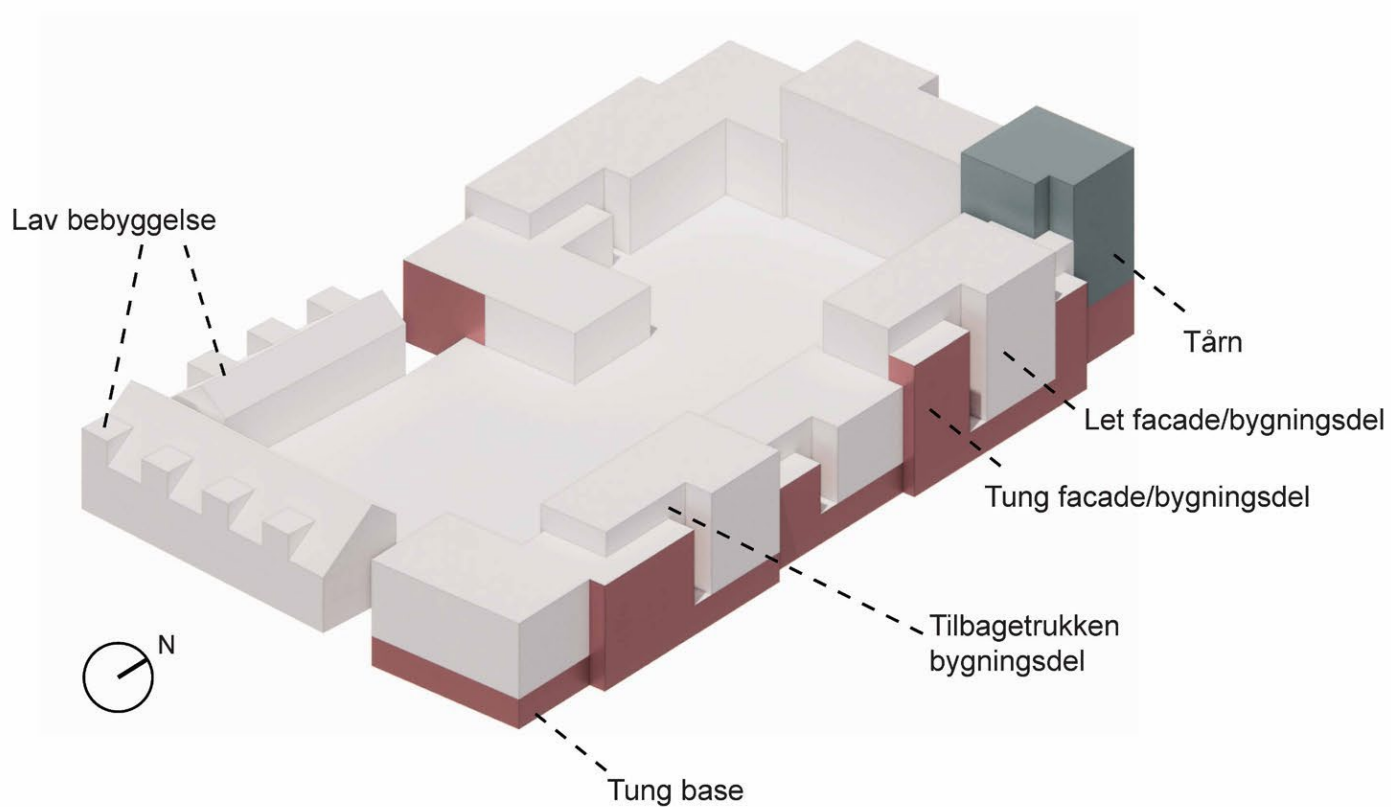
Eksempel 4:
Lys base
Lav kontrast i midte

Bilag 4.1.1

Arkitektoniske principper. Byggefelt B

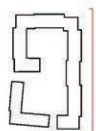
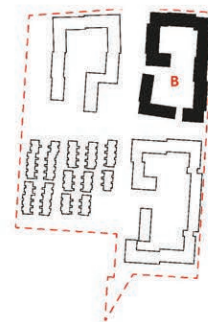


Karrébebyggelsen består af en høj bebyggelse mod nord, øst og vest og af en lav bebyggelse i karréens sydvestlige hjørne

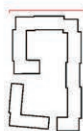


Bilag 4.1.2

Arkitektoniske principper. Byggefelt B



Østvendt facade mod gade

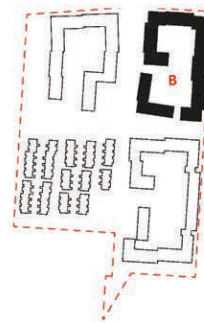


Nordvendt facade mod gade

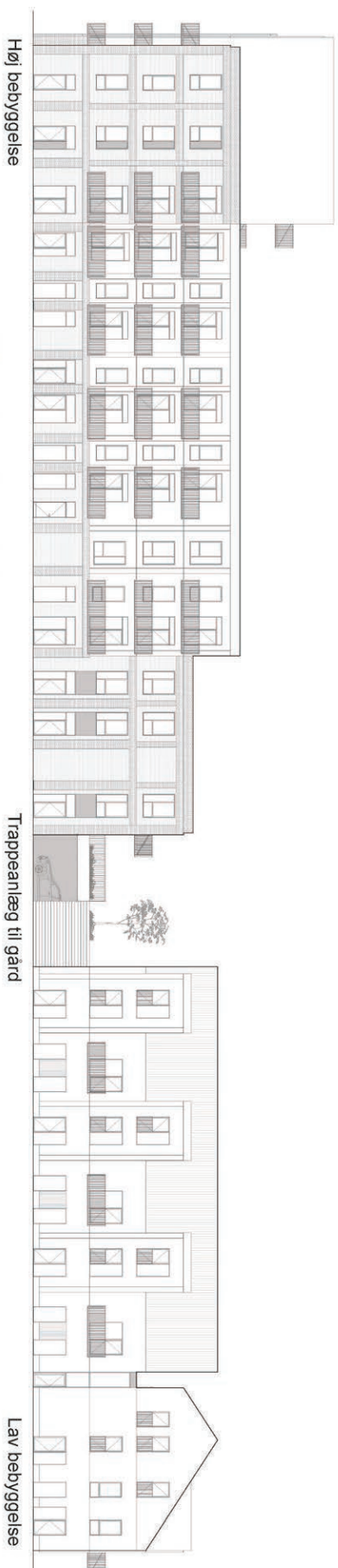
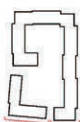


Bilag 4.1.3

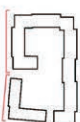
Arkitektoniske principper. Byggefelt B



Lav bebyggelse
Sydvendt facade mod gade

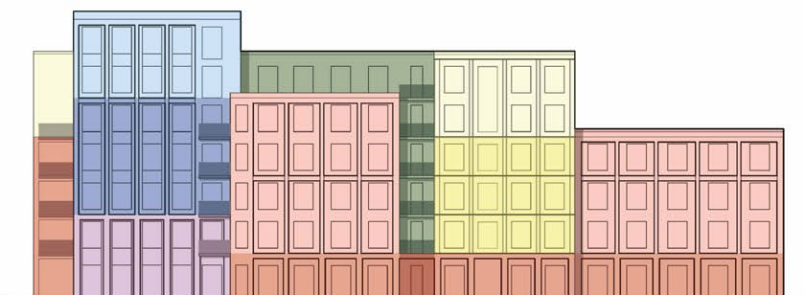
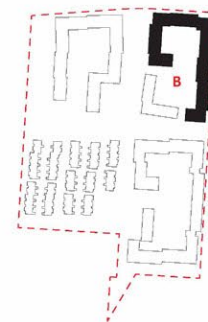


Høj bebyggelse
Vestvendt facade mod grønt strøg

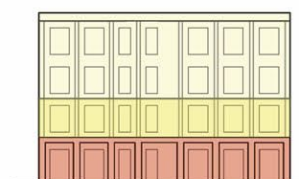


Bilag 4.1.4

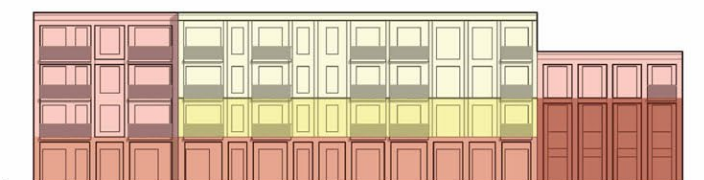
Arkitektoniske principper. Byggefelt B Karrébebyggelsen (høj bebyggelse)



Nordvendt facade mod gade



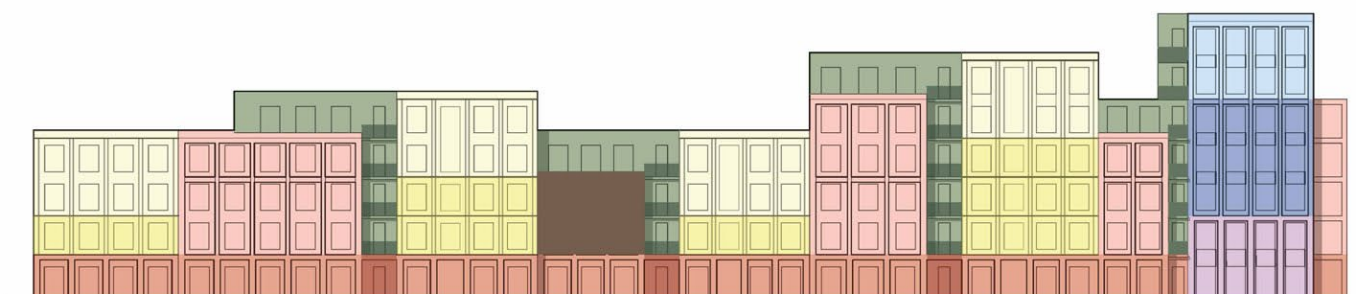
Sydvendt facade mod gade



Vestvendt facade mod grønt strøg



Sydvendt facade P-anlæg



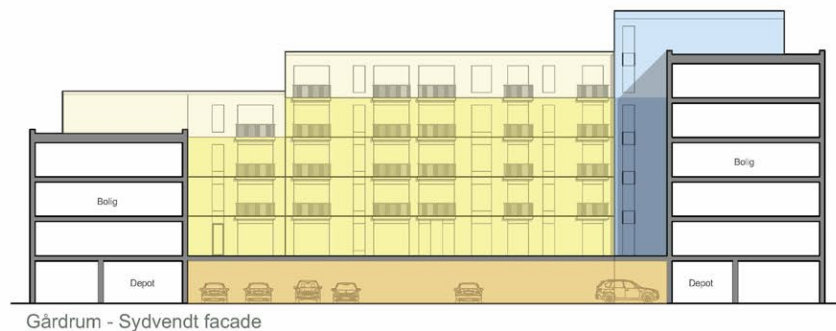
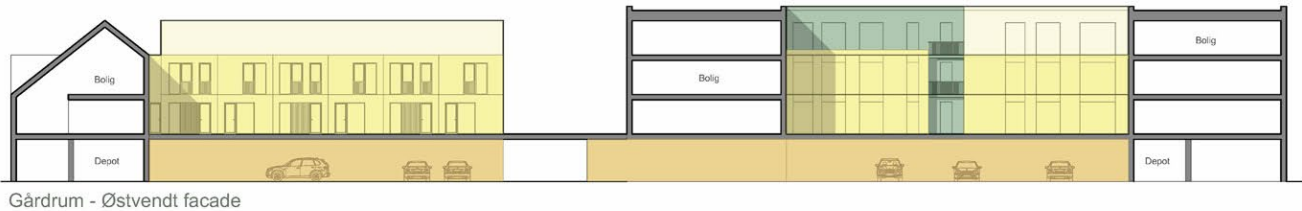
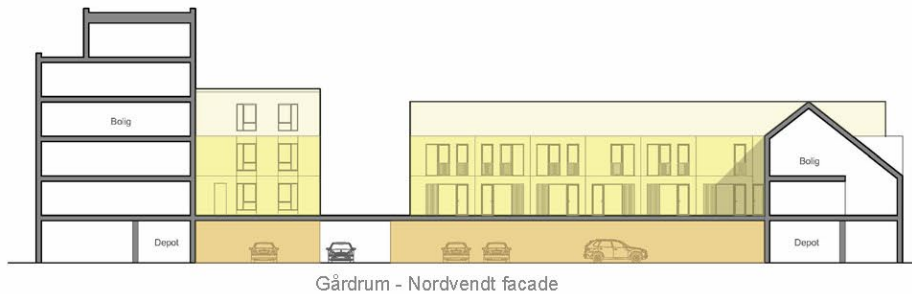
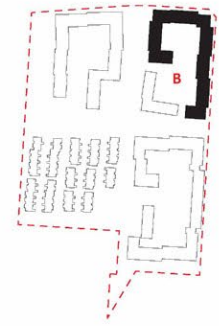
Østvendt facade mod gade

- Base skal fremstå som tung facade med bred gridstruktur. Grid spænder over 1 etage i højden.
- Indgangsparti skal markeres.
- Base skal fremstå som tung facade med bred gridstruktur. Grid spænder over 2 etager i højden.
- Midte skal fremstå som tung facade med smal gridstruktur. Grid spænder primært over 2 etager i højden.
- Midte skal fremstå som let facade med smal gridstruktur. Grid spænder over 1 etage i højden.
- Midte/top skal fremstå som tilbagetrukket facade uden gridstruktur.
- Top skal fremstå som let facade med smal gridstruktur. Grid spænder over 2 etager i højden.
- Bygning med tårnmotiv - Midte skal fremstå som tung facade med smal gridstruktur. Grid spænder over 3 etager i højden.
- Bygning med tårnmotiv - Top skal fremstå som tung facade med smal gridstruktur. Grid spænder over 2 etager i højden.

Bilag 4.1.5

Arkitektoniske principper. Byggefelt B

Karrébebyggelsen (høj bebyggelse)



Princip for karrébebyggelsens underinddeling:

Base skal fremstå som enten let eller tung facade, med vandret markering af overgang mellem stue og 1. sal. Ved P-anlæg i plint udgår base fra gårdrum.

Midte skal fremstå som enten:

- **Let facade** med markering af lodrette og vandrette spor ved pladesamlinger.
- **Tung facade** med markering af lodrette spor ved reces og vandrette spor ved bearbejdning af fuge.

Midte/top skal fremstå som tilbagetrukket facade.

Top skal fremstå som let facade, men med et materialeskifte ift. midten jf. bilag 4.6.

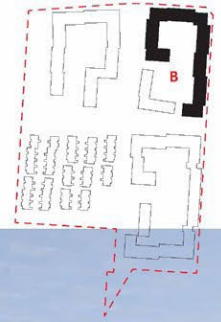
Tårnbygning - Midte skal fremstå som tung facade.

Tårnbygning - Top skal fremstå som tung facade.

Bilag 4.2

Arkitektoniske principper. Byggefelt B

Karrébebyggelsen (høj bebyggelse)



Eksempel på visualisering af karrébebyggelsen



Referencebilleder på forskellige former for grid.

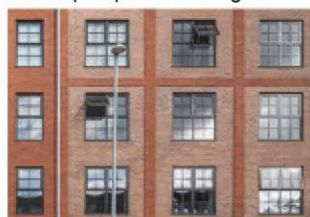


Eksempel på gridstruktur ved brug fremspring i tegl.
Foto: AART.



Eksempel på gridstruktur i fibercementplader.
Foto: AART.

Eksempler på vinduer i grid.



Eksempel på småsprossede vinduer.
Foto: AART.

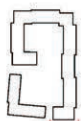
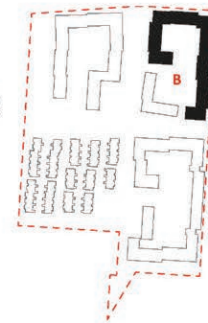
Eksempler på vinduer i gridstruktur



Gængse udtryk med og uden lydabsorbenter.
Foto: AART.

Bilag 4.3.1

Arkitektoniske principper. Byggefelt B, høj bebyggelse



Høj bebyggelse, sydvendt facade mod gade



Høj bebyggelse, sydvendt facade mod gårdrum/landskabstrappe

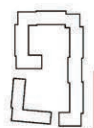
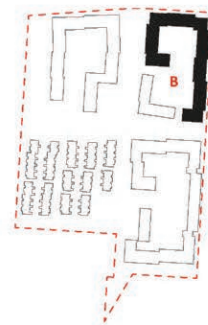


Høj bebyggelse, vestvendt mod grønt strøg

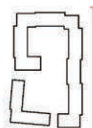


Bilag 4.3.2

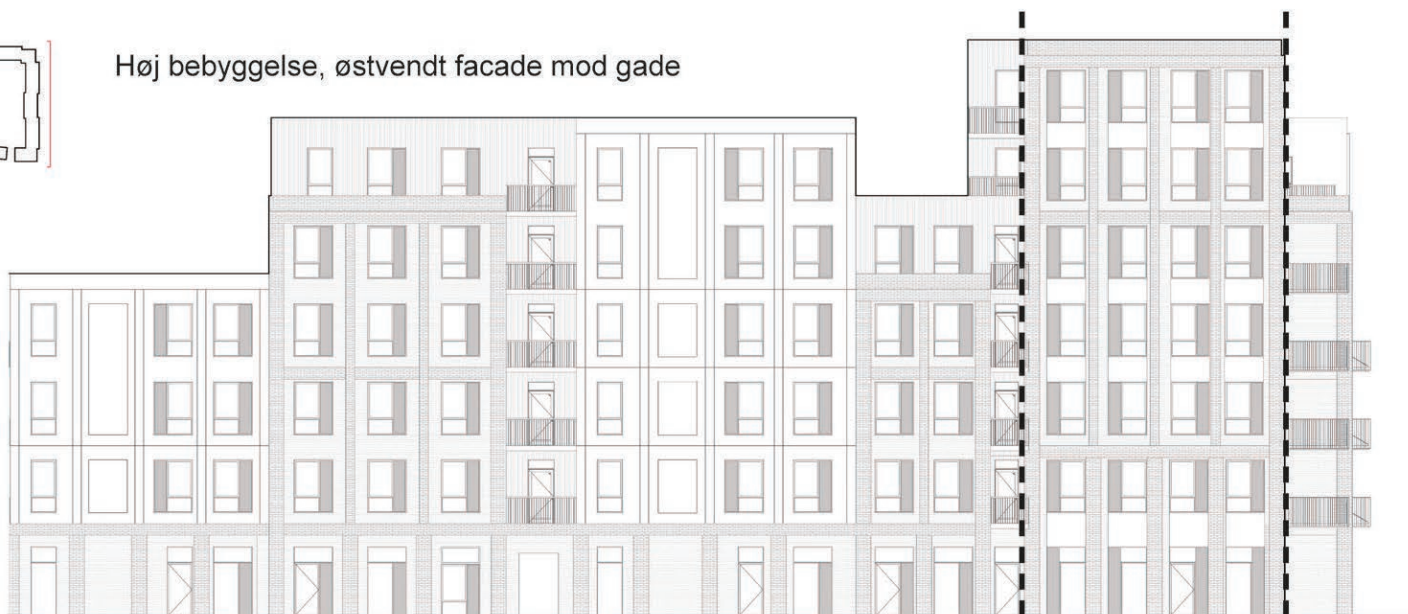
Arkitektoniske principper. Byggefelt B, høj bebyggelse



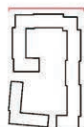
Høj bebyggelse, østvendt facade mod gade



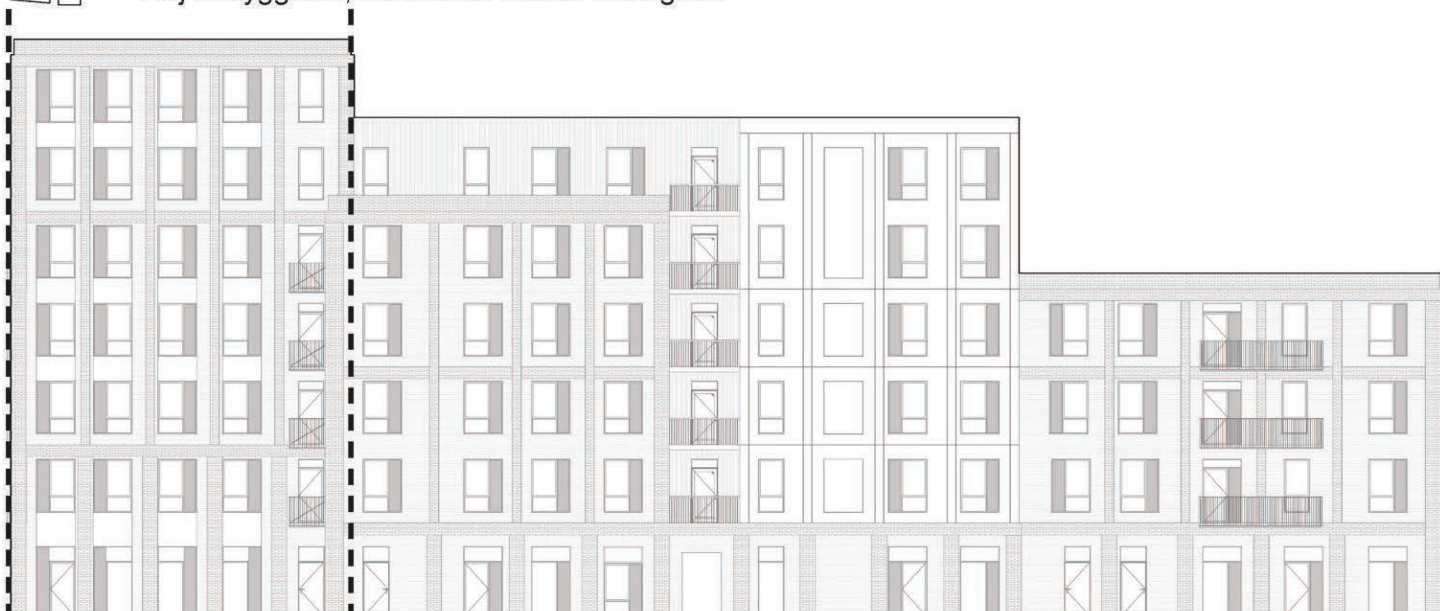
Høj bebyggelse, østvendt facade mod gade



Tårnbygning



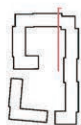
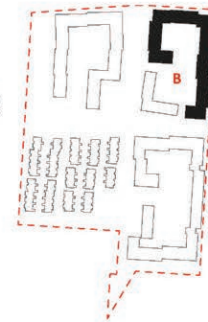
Høj bebyggelse, nordvendt facade mod gade



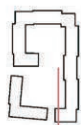
Tårnbygning

Bilag 4.3.3

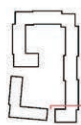
Arkitektoniske principper. Byggefelt B, høj bebyggelse



Høj bebyggelse, vestvendt facade mod gårdrum



Høj bebyggelse, vestvendt facade mod gårdrum

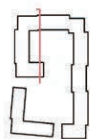
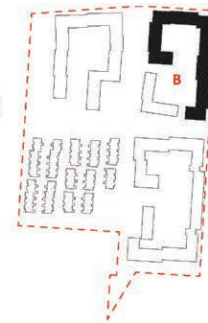


Høj bebyggelse, nord facade mod gårdrum

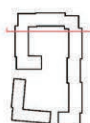


Bilag 4.3.4

Arkitektoniske principper. Byggefelt B, høj bebyggelse



Høj bebyggelse, østvendt facade mod gårdrum



Høj bebyggelse, sydvendt facade mod gårdrum



Bilag 4.4.1

Arkitektoniske principper. Byggefelt B - tårnmotiv



Eksempel på visualisering af tårnbygning



Referencefoto. Eksempel på tårnbebyggelse med gridstruktur. Foto: AART.

Bilag 4.4.2

Arkitektoniske principper. Byggefelt B - tårnmotiv



Nordvendt facade mod gade



Østvendt facade mod gade



Sydvendt facade mod gårdrum



Vestvendt facade mod gårdrum

Bilag 4.5.1

Arkitektoniske principper. Byggefelt B, lav bebyggelse



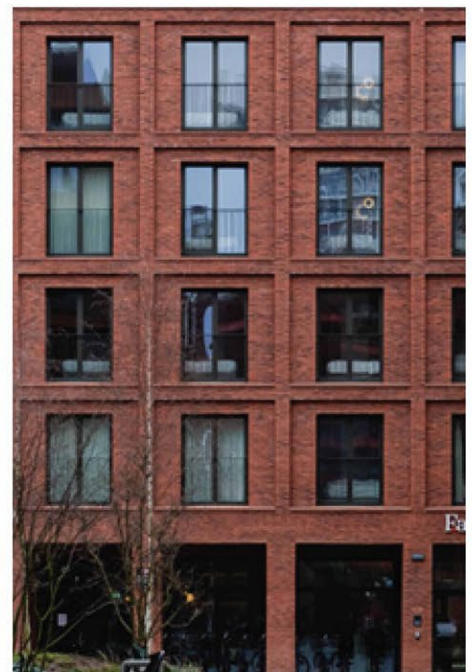
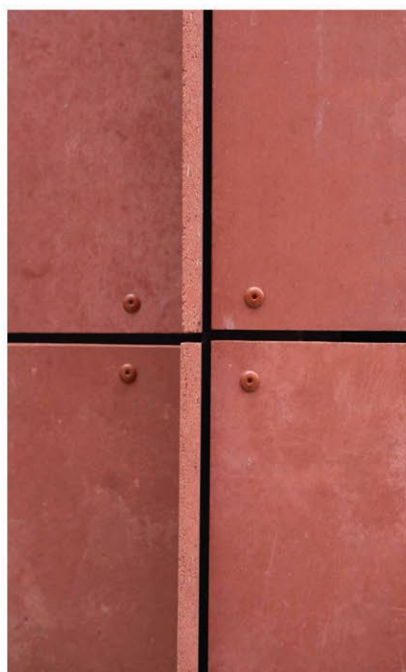
Eksempel på facadeudformning af lav bebyggelse i let facade, med frontkvist



Eksempel på facadeudformning af lav bebyggelse i tung facade, med frontkvist



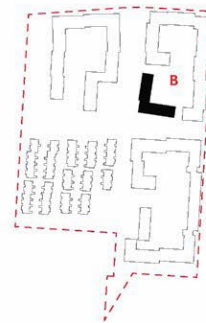
Eksempler på gridstruktur i fibercementplader.
Foto: AART.



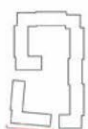
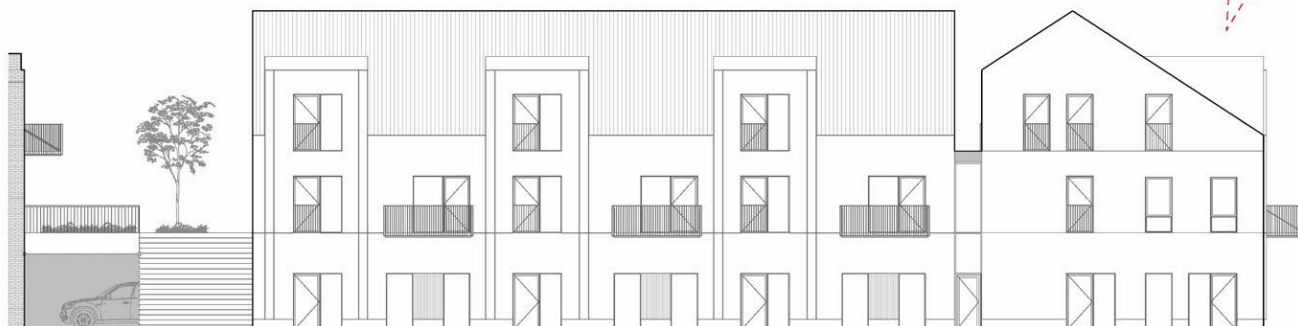
Eksempel på gridstruktur i tegl.
Foto: AART.

Bilag 4.5.2

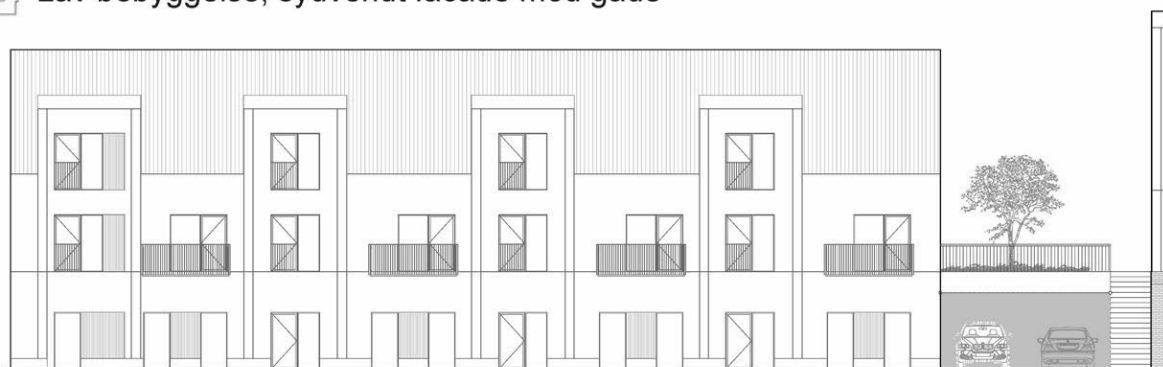
Arkitektoniske principper. Byggefelt B, lav bebyggelse



Lav bebyggelse, vestvendt facade mod grønt strøg



Lav bebyggelse, sydvendt facade mod gade



Lav bebyggelse, østvendt facade mod gårdrum

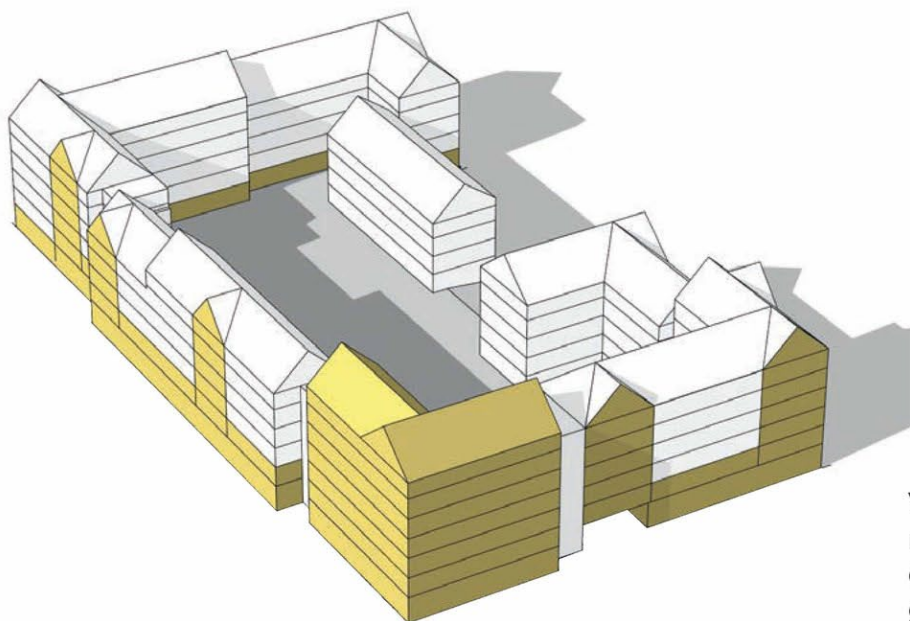
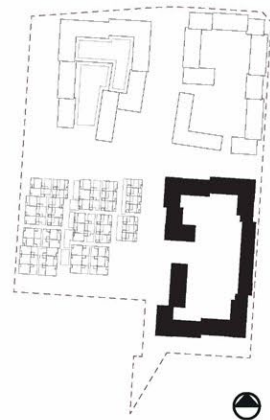


Lav bebyggelse, nordvendt facade mod gårdrum

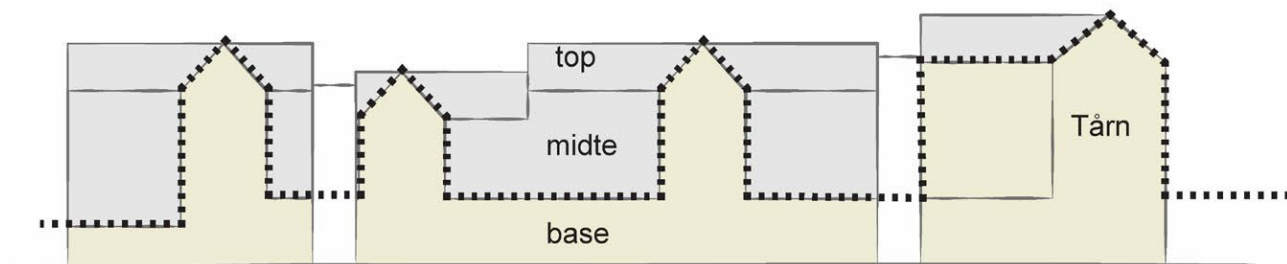


Bilag 5.1

Arkitektoniske principper. Byggefelt C



Volumenmodel af bebyggelsen med gavle der opdeler facaden. Den gule farve indikerer gavle, base og bygning med tårnmotiv.



Principsnit der viser opdeling af facaden i base, midte og top/tag og hvordan den store skala opdeles via gavle og skift i basens forløb



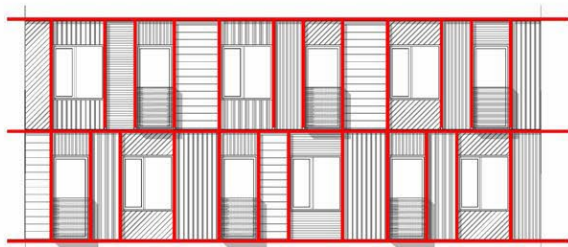
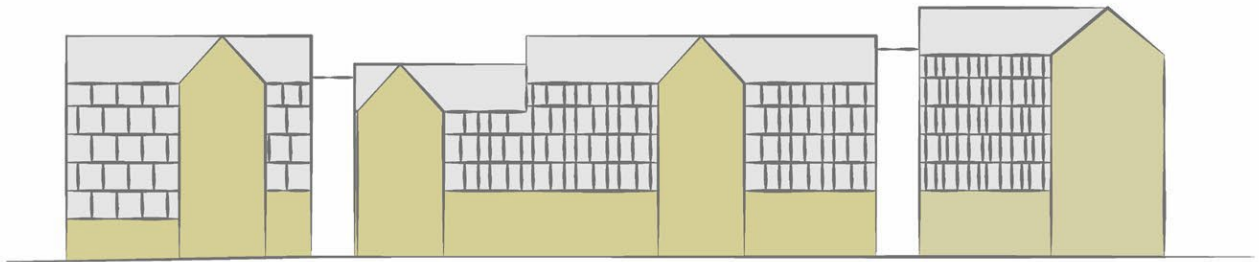
Møde mellem base og midterfacade



Snit gennem bebyggelsen, som viser parkering i konstruktion, et gårdrum ovenpå parkeringsarealet og tilbagetrækning af tag på 6. etage.

Bilag 5.2

Arkitektoniske principper. Byggefelt C



A.
Indrammer alle vinduer og døre

Ovenfor og til venstre er vist eksempler på, hvordan de lette facader kan opdeles i forskellige formater og dermed skabe variation.

De røde streger viser, hvordan opdelingen kan ske horisontalt og vertikalt. For alle eksemplerne gælder, at facadens horisontale inddeling skal være gennemgående og hvorimod afstanden mellem de vertikale indelinger kan variere.



B.
Forholder sig til den ene vindues side -
rammer forskyder sig

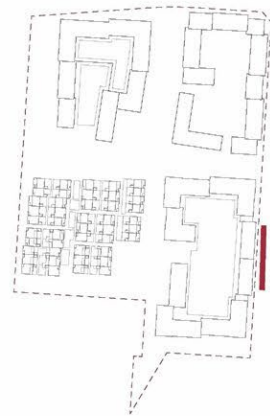


C.
Større felter med forskydende rammer

Bilag 5.3

Arkitektoniske principper. Byggefelt C

Facader mod gade



Grå stålplader på tag

Let facade med grå stålplader med varieret profilering

Franske eller spanske altaner

Tung facade med gule tegl med mulighed for genbrugstegl

Indgange og kantzoner til stueplansboliger

Eksempel på facadeudsnit fra gadefacade med tegl og grå stålplader



(Alternativ) Eksempel på facadeudsnit gadefacade tegl og røde stålplader

Bilag 5.4

Arkitektoniske principper. Byggefelt C

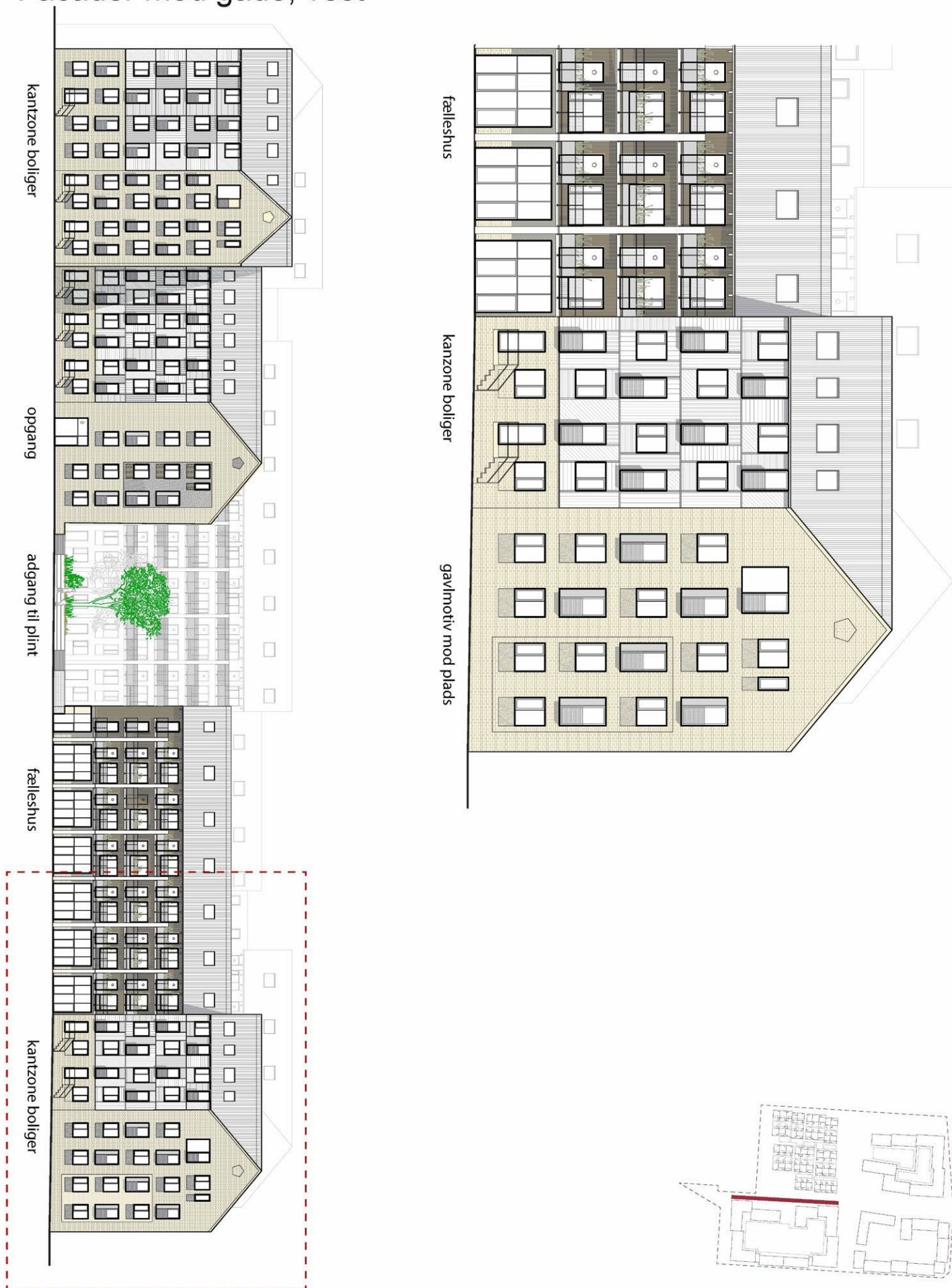
Facader mod gade øst



Bilag 5.5

Arkitektoniske principper. Byggefelt C

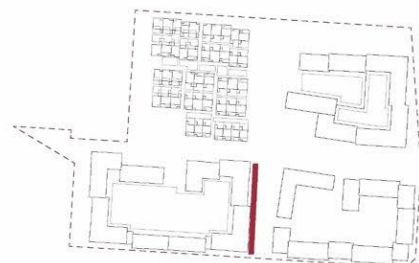
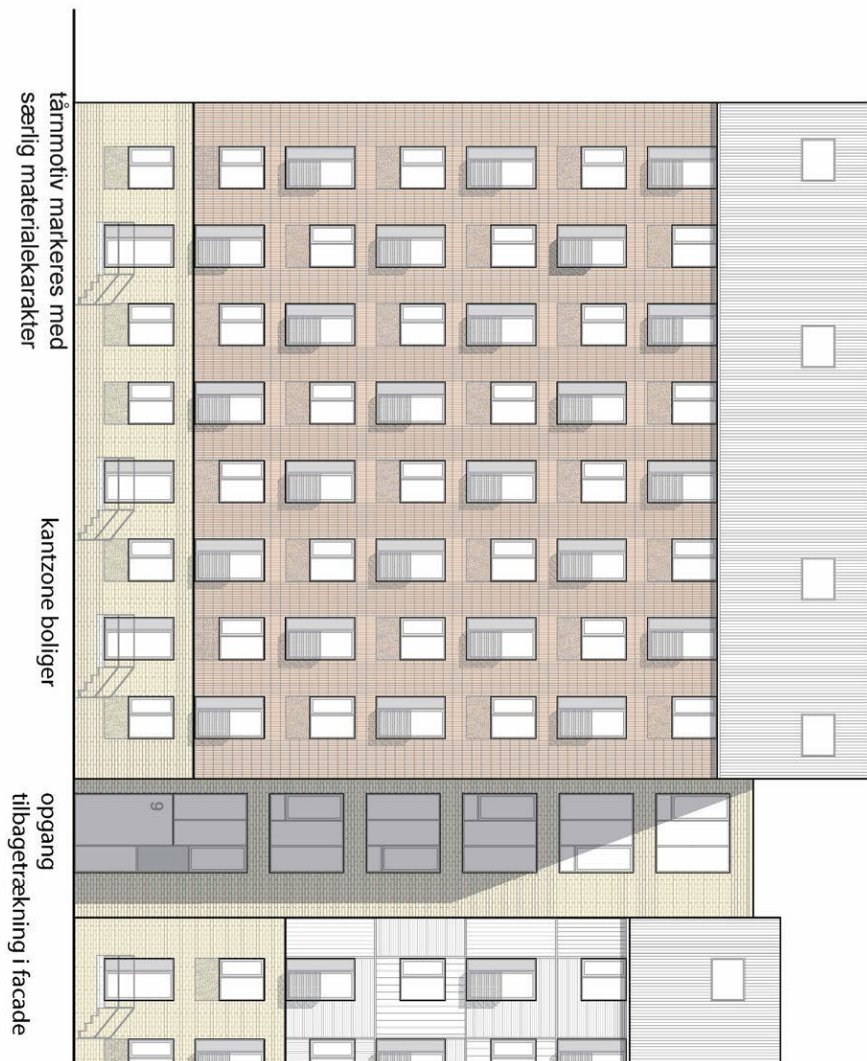
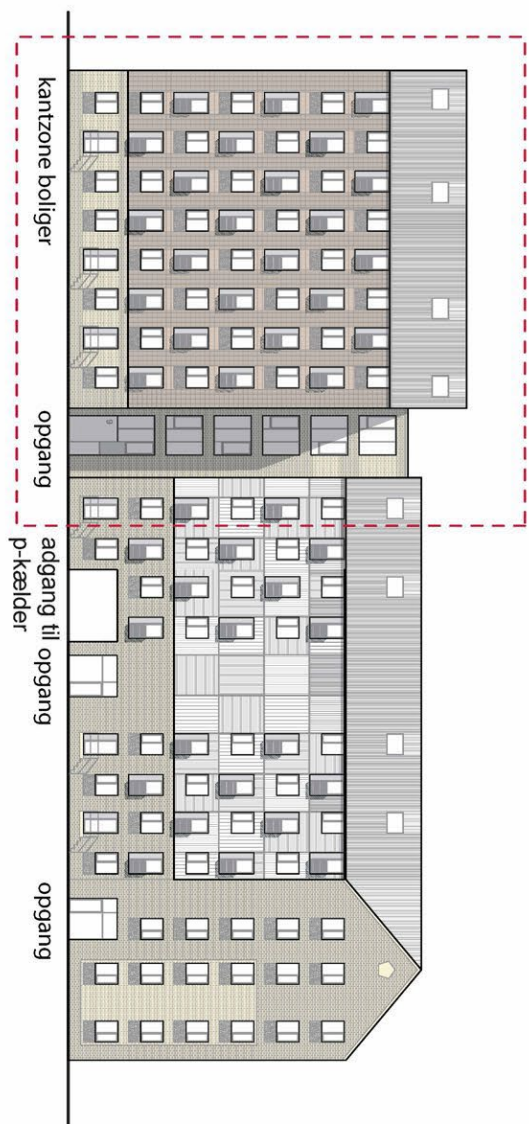
Facader mod gade, vest



Bilag 5.6

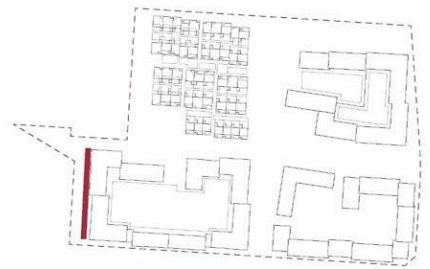
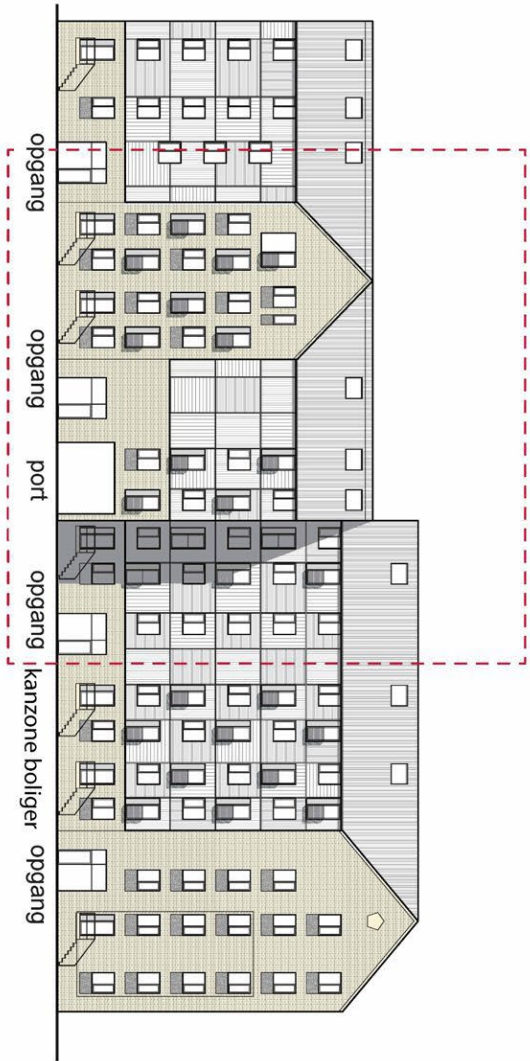
Arkitektoniske principper. Byggefelt C

Facader mod gade, nord

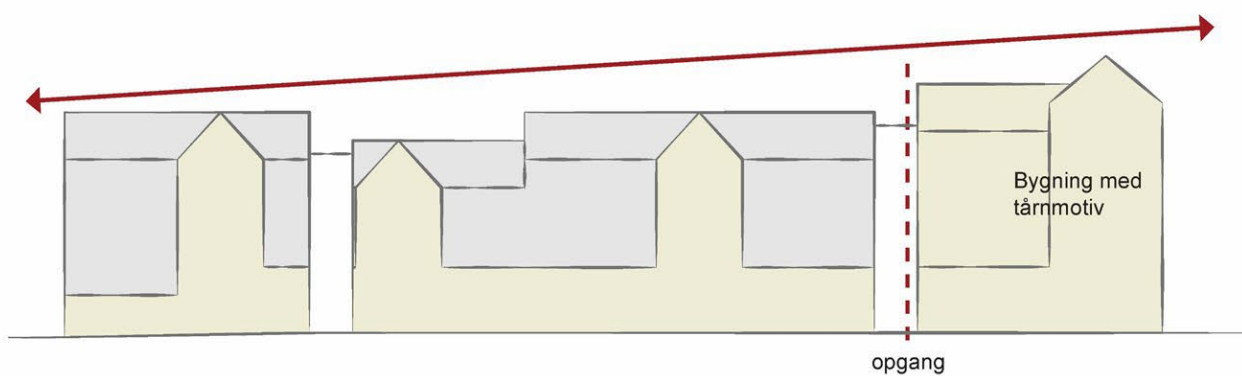
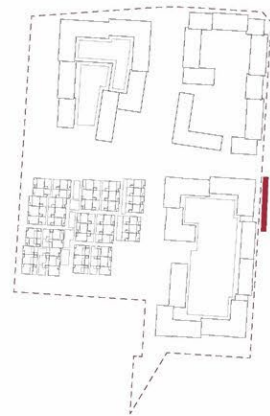


Bilag 5.7

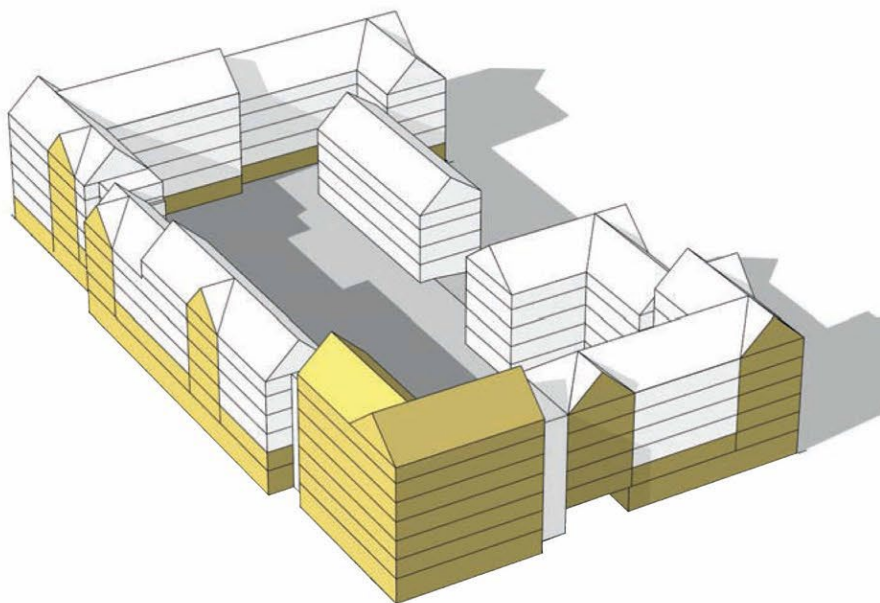
Arkitektoniske principper. Byggefelt C Facader mod gade, syd



Bilag 5.8 Arkitektoniske principper. Byggefelt C Facader mod gade: Tårnmotiv

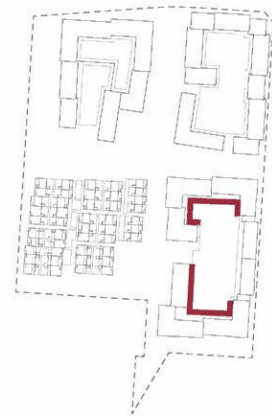


Princip der viser bygning med tårnmotivs udformning og sammenhæng med facadeudformning.



Hjørnet markeres med et tårnmotiv der understreges af en gavl i samme materiale som basen.

Bilag 5.9 Arkitektoniske principper. Byggefelt C Facader mod gård



Grå stålplader på tag

Ovenlys vinduer

Tilbagetrukket tagterrasse

Grå stålplader med varieret
profilering

Altan

Den lette facade er
tilbagetrukket

Gule tegl, med mulighed
for genbrug

Indgange og kantzoner til
stueplansboliger

Eksempel på facadeudsnit af gårdfacade med grå stålplader

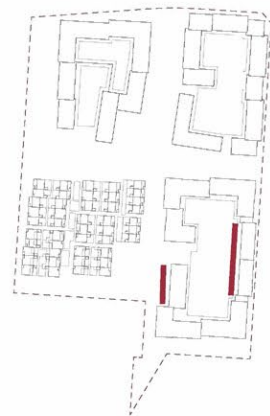


Eksempel på facadeudsnit af gårdfacade med røde stålplader

Bilag 5.10

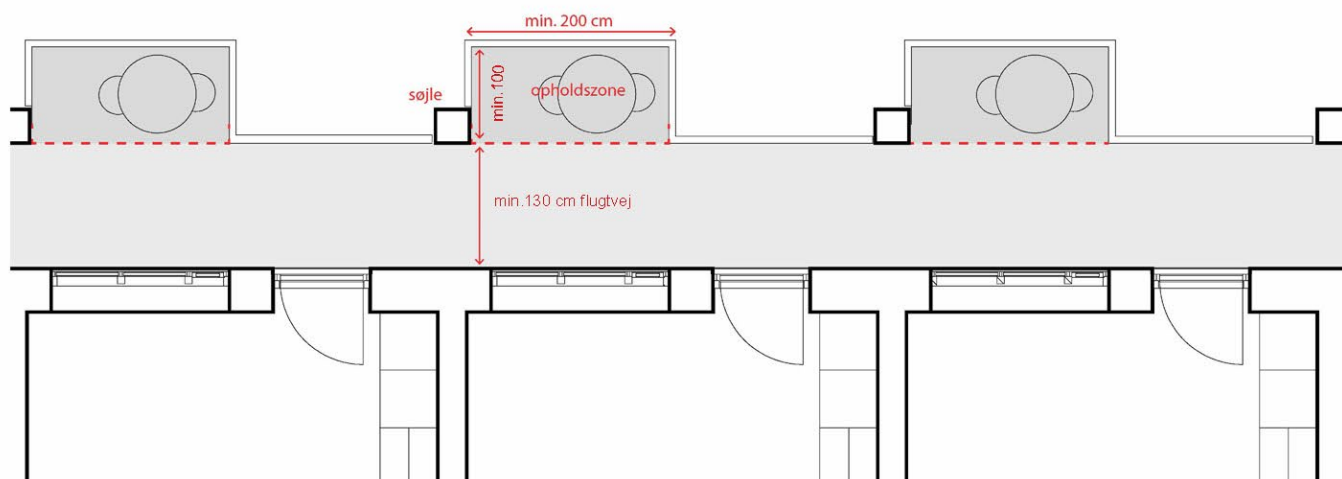
Arkitektoniske principper. Byggefelt C

Facader mod gård



- Grå stålplader på tag
- Ovenlys vinduer
- Træbeklædning på facaden ved altangang
- Altangang med opholdszoner
- Ved 2 plansboliger i stueetage udgår altangang mellen stue og første sal.
- Indgange og kantzoner til stueplansboliger

Eksempel på gårdfacade med altangange

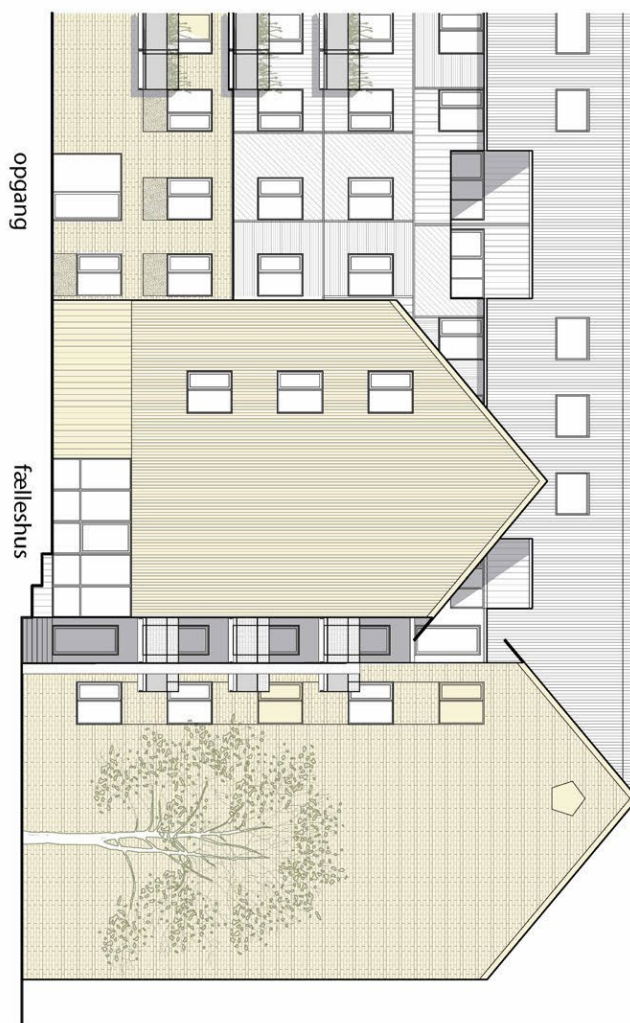
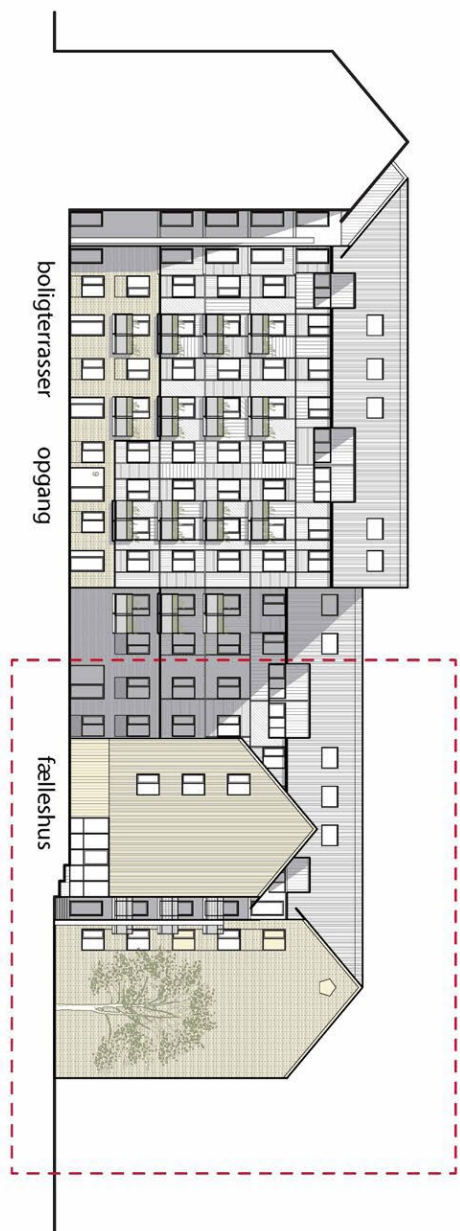


Prinip for altangang og opholdszoner

Bilag 5.11

Arkitektoniske principper. Byggefelt C

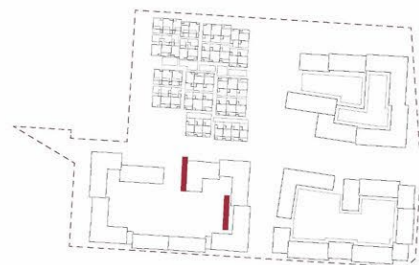
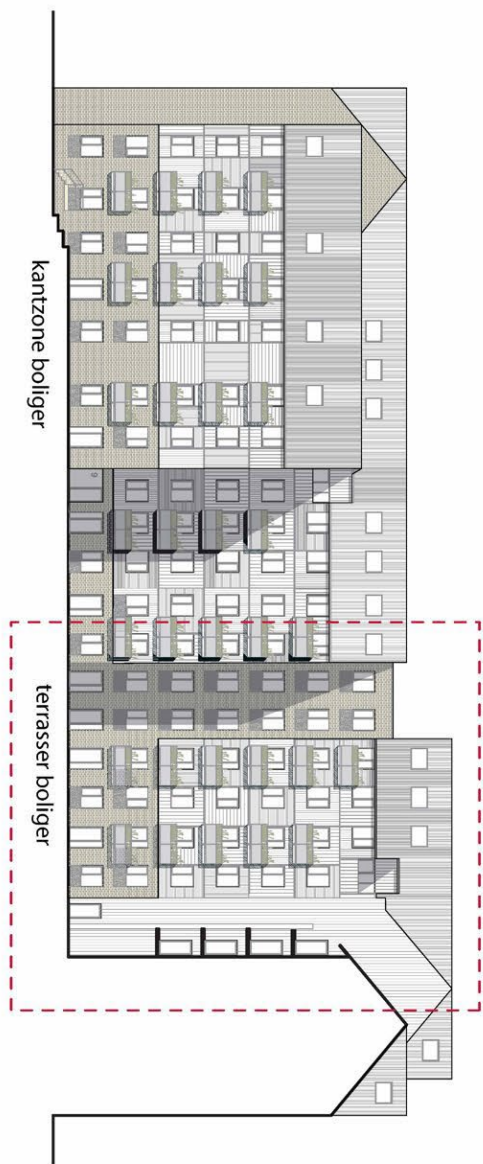
Facader mod gård, syd



Bilag 5.12

Arkitektoniske principper. Byggefelt C

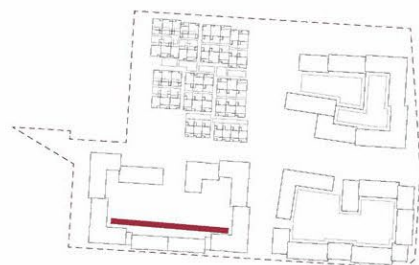
Facader mod gård, nord



Bilag 5.13

Arkitektoniske principper. Byggefelt C

Facader mod gård, øst



Bilag 5.14

Arkitektoniske principper. Materialepalette for Byggefelt C



Variation af murværk i gule nuancer i basen og på tårnmotiv

Eksempel på tegl



Træbeklædning på facader ved altangang

Søjler ved altangang, træ og/eller beton

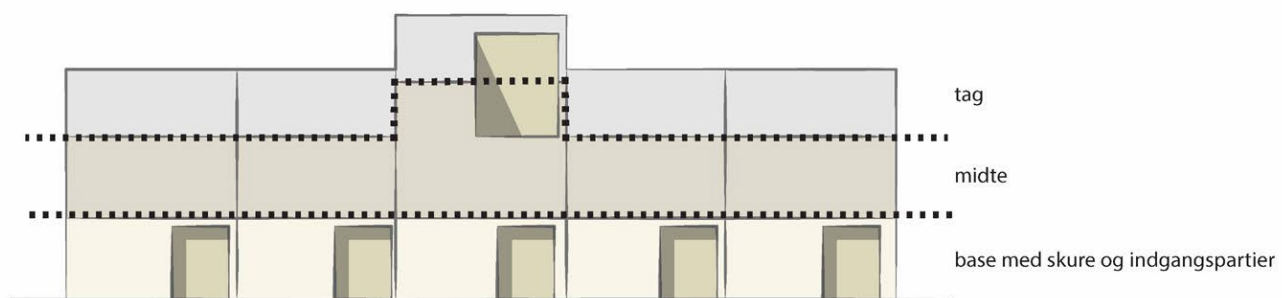
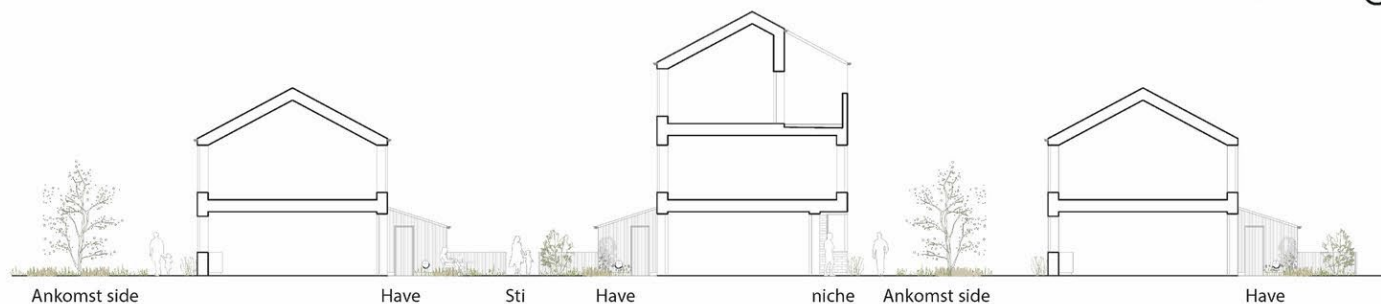
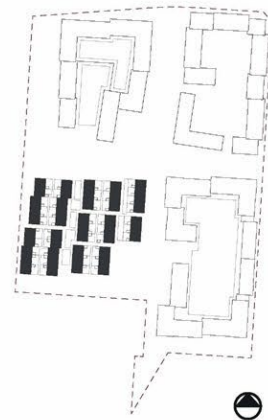


Variation af stålplader i lyse grå og rødlige farver i facadens midte og tag

Overgang mellem stål og tegl

Bilag 6.1

Arkitektoniske principper. Byggefelt D

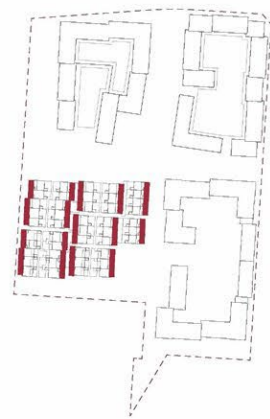


Princip om deling i facaden



Eksempel på indgangsniche med hjørnevindue og tegl som bagvæg

Bilag 6.2 Arkitektoniske principper. Byggefelt D Facader



Opstalt der viser udsnit af princip for indgangsfacade på rækkehuse (ikke målfast)



Grå stålplader på tag

Tilbagetrukket tagterrace beklædt med træ.

Grå stålplader

Træbeklædning

Profilbrædder med lodret profilering

Profilbrædder

Hjørnevindue

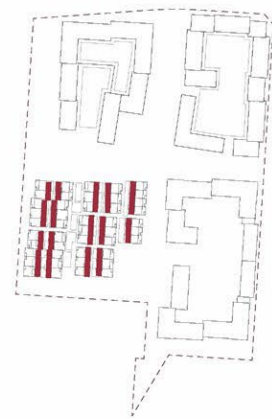
Indgangsparti

Eksempel på gadefacade

Bilag 6.3

Arkitektoniske principper. Byggefelt D

Facader



Opstalt der viser udsnit af princip for havefacade på rækkehuse (ikke målfast)



Grå stålplader på tag

Træbeklædning

Profilbrædder

Profilbrædder

Grå stålplader på tag

Indgangspartier

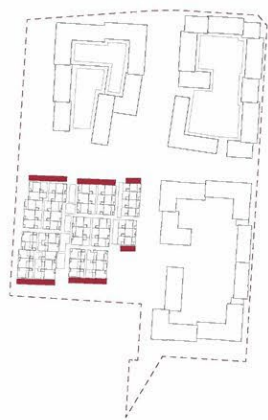
Skur i træ

Eksempel på havefacade med skure

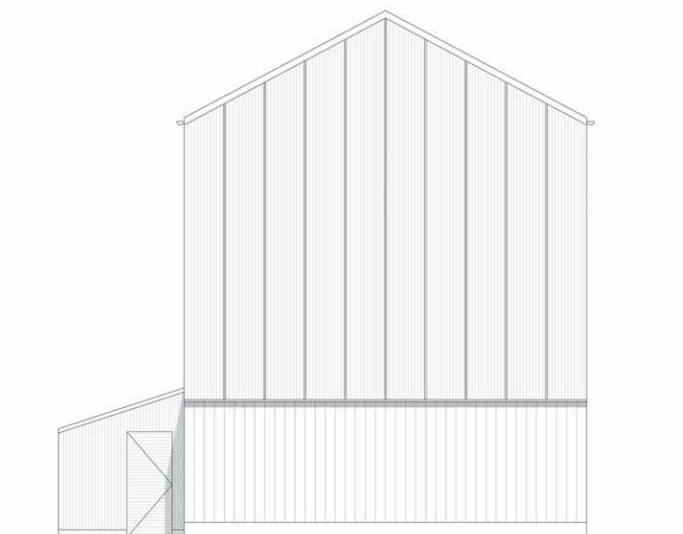
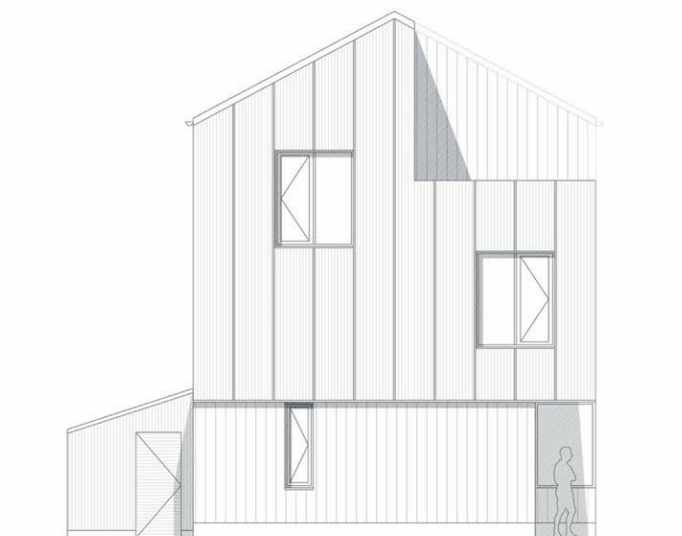
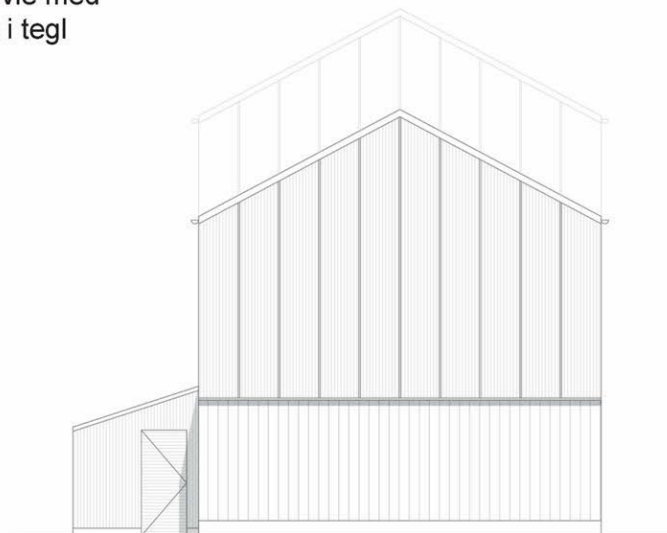
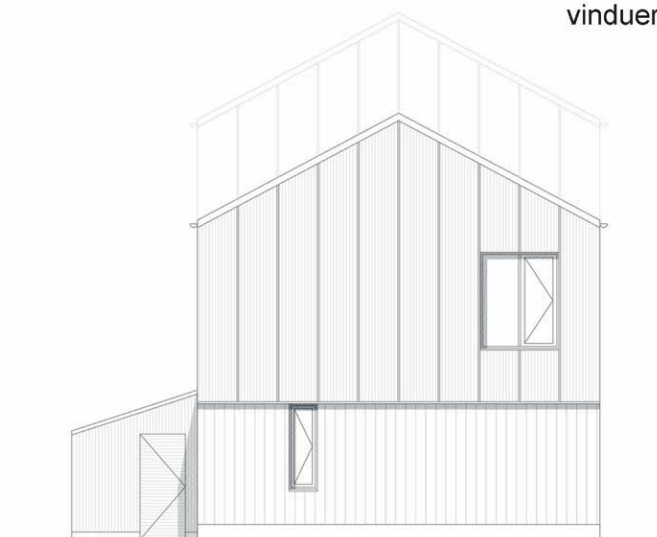
Bilag 6.4

Arkitektoniske principper. Byggefelt D

Gavle



Eksempel på gavle med vinduer og base i tegl



Eksempler på gavlfacader mod områdets større byrum.

Eksempler på facader ved gavle ved passager uden vinduer

Bilag 6.5

Arkitektoniske principper. Materialepalette for Byggefelt D



Tegl i gule nuancer

Tag i grå stålplader



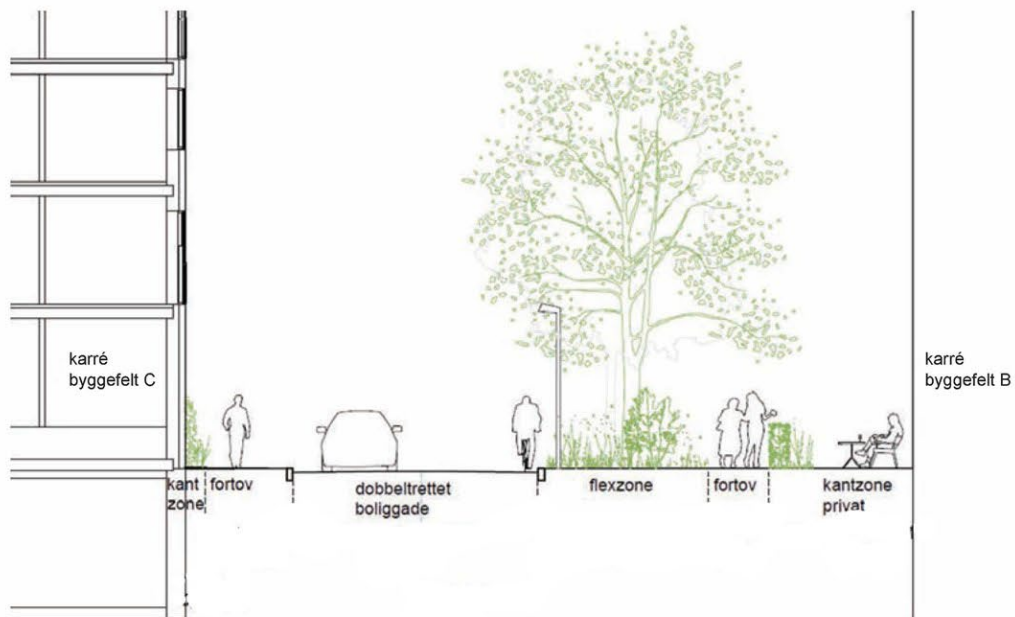
Træ og eksempler på skift i retning på bræddebeklædning



Eksempel på facade med en kombination af træ og tegl

Bilag 7.1

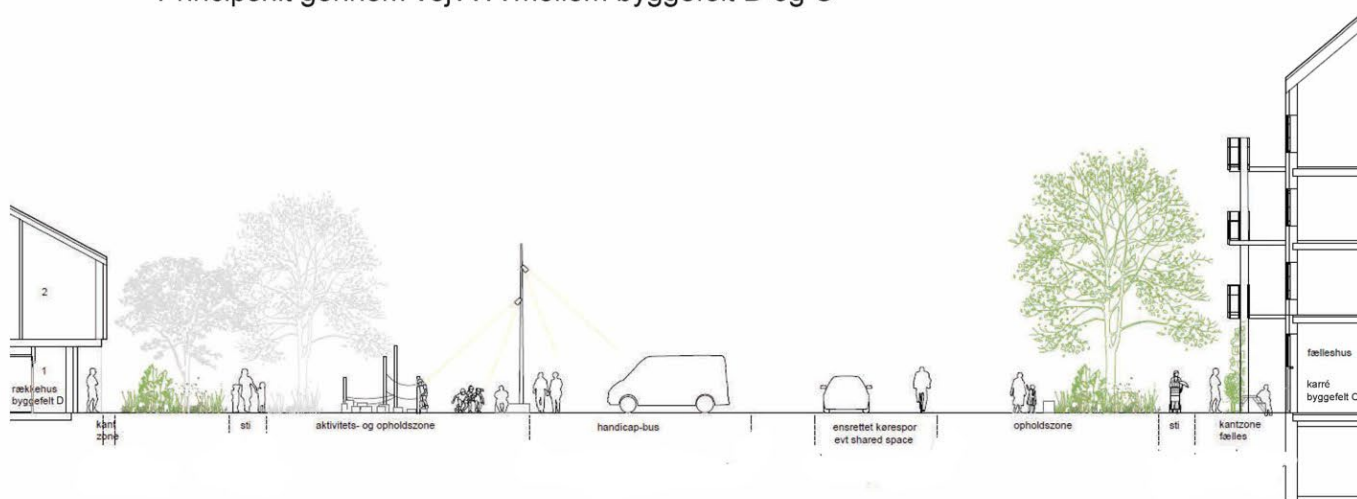
Veje og stier



Principssnit gennem vej A-A mellem byggefelt C og B



Principssnit gennem vej A-A mellem byggefelt D og C

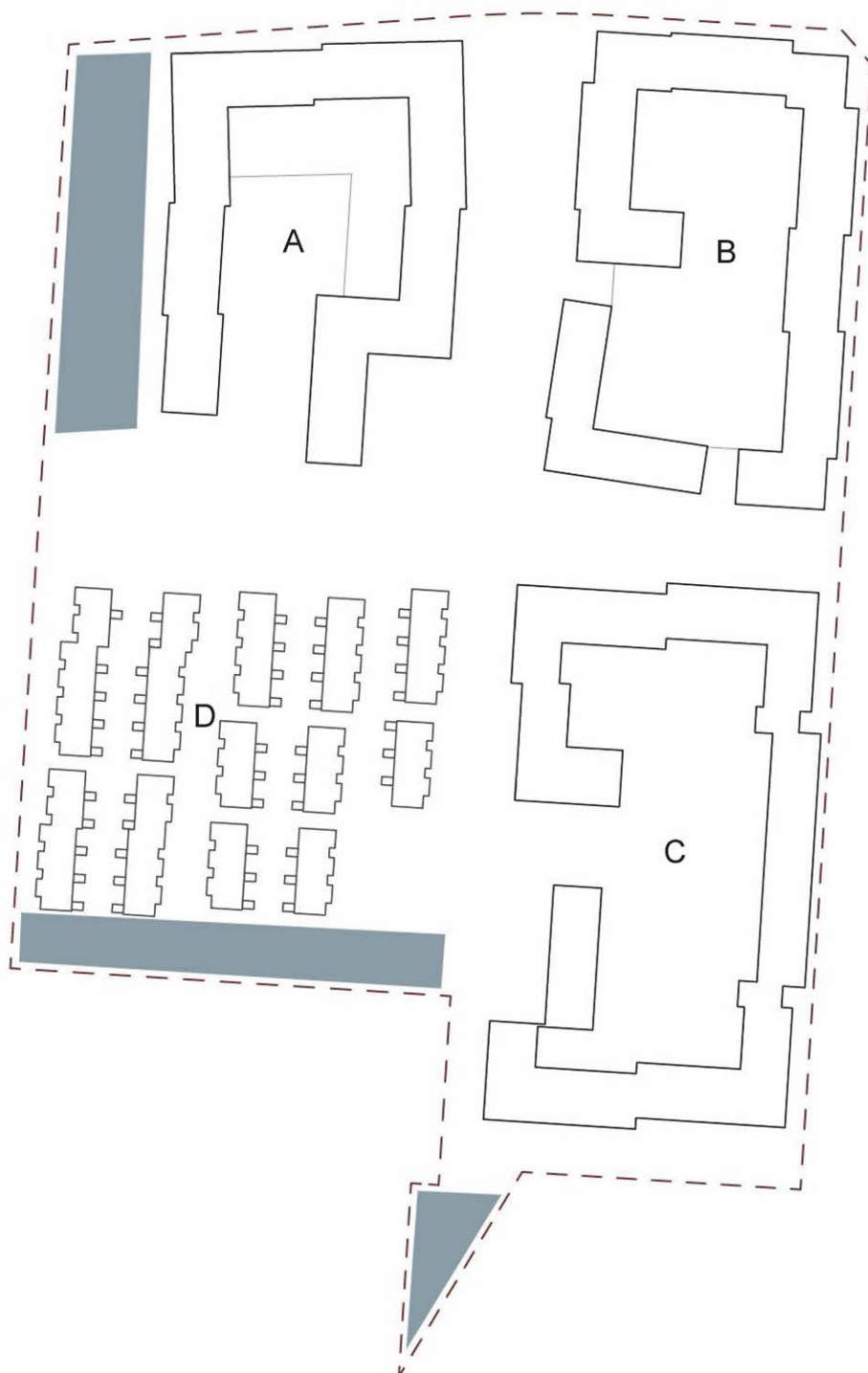


Principssnit gennem vej A-A og lokalplads 3 mellem byggefelt D og C

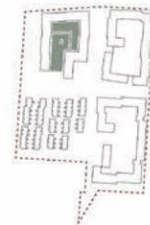
Bilag 7.2

Parkering

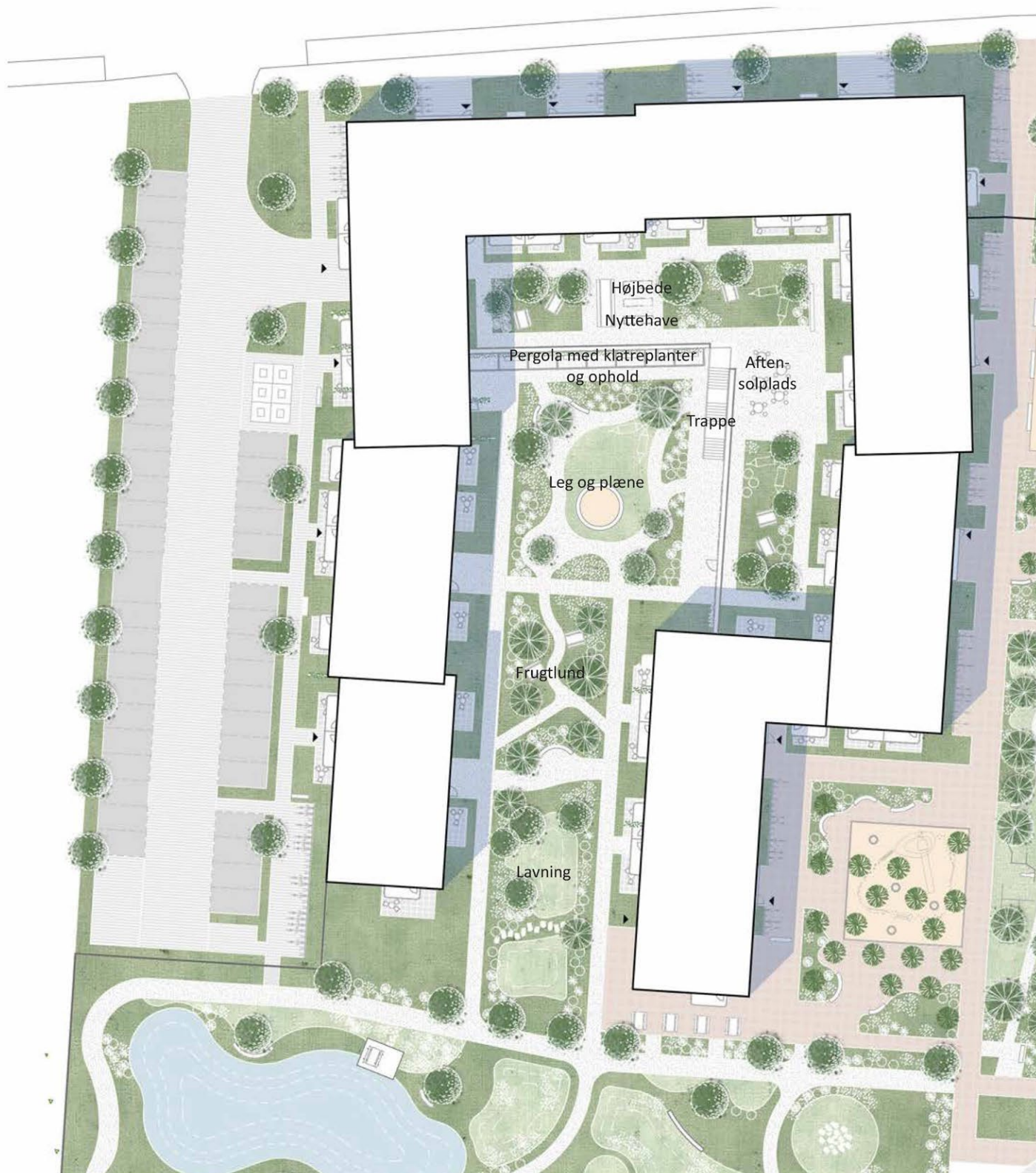
Arealer med parkering på terræn.



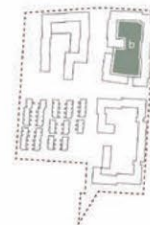
Bilag 8.1.1 Gårdrum - byggefelt A



Overordnet princip med eksempel på indretning af gårdrum, med en variation af beplantede arealer og belagte zoner/forbindelsesstier. Træer er vist alene som eksempel på placering og antal. Træsarter skal tage afsæt i bilag 8.6.



Bilag 8.1.2 Gårdrum - byggefelt B



Overordnet princip med eksempel på indretning af gårdrum, med en variation af beplantede arealer og belagte zoner/forbindelsesstier. Træer er vist alene som eksempel på placering og antal. Træsarter skal tage afsæt i bilag 8.6.



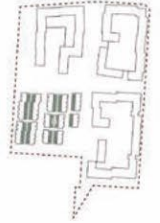
Bilag 8.1.3 Gårdrum - byggefelt C



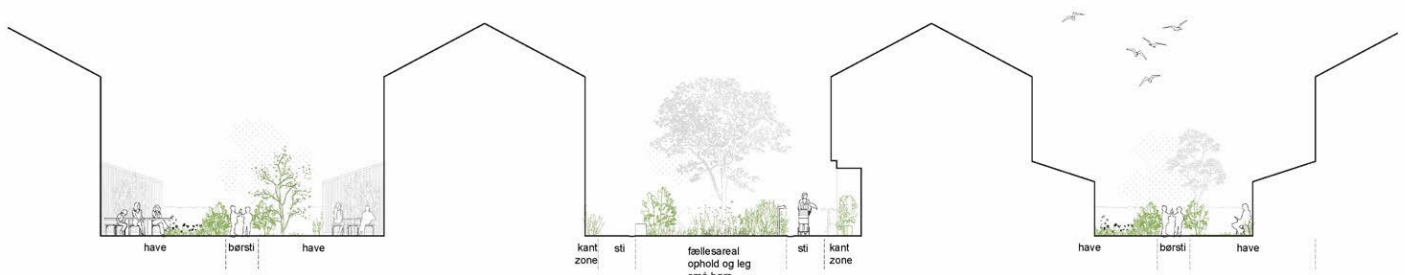
Overordnet princip med eksempel på indretning af gårdrum, med en variation af beplantede arealer og belagte zoner/forbindelsesstier. Træer er vist alene som eksempel på placering og antal. Træsarter skal tage afsæt i bilag 8.6.



Bilag 8.1.4 Haver - byggefelt D



Overordnet princip med eksempel på indretning af fælles ankomstareal og haver imellem rækkehusene, med en variation af beplantede arealer og belagte zoner/forbindelsesstier. Træer er vist alene som eksempel på placering og antal. Træsarter skal tage afsæt i bilag 8.6.



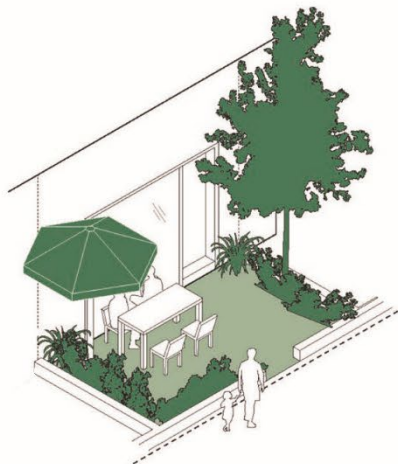
Principsnit i rækkehusene

Bilag 8.2.1

Kantzone a og c

Principper for terrasser/haver og uderum

Princip for haver/terrasser mod syd og vest i kantzone a og mod gårdrum i kantzone c



Princip for smallere uderum mod nord og øst i kantzone a



Mod syd og vest og mod gårdrum skal der ved boliger i stueetagen overvejende indrettes private haver og/eller terrasser i kantzonen. Disse skal afgrænses af skærmende beplantning.

Mod nord og øst kan der etableres smallere uderum langs facaden, med belægning af tegl og/eller betonfliser og med en beplantning i mindre bede og/eller facadebegrønning.

Kantzonerne skal følge bebyggelsens frem- og tilbagekrydninger og vil således variere i bredden. Ved opgange kan kantzonen indrettes med belægnings og cykelparkering.



Øverst:
Eksempler på brede
kantzoner

Nederst:
Eksempler på smalle
kantzoner

Bilag 8.2.2

Kantzone b og foran erhverv

Principper for arealer ved fællesfunktioner

Princip for arealer ved fællesfunktioner i kantzone b. Etableres kun, hvis der indrettes fællesfunktioner i stueetagen.



Eksempel på areal foran fællesfunktioner i kantzone b.

Arealer foran fællesfunktioner skal indrettes med fast belægning, evt. bede og træer, så de indbyder til ophold og til at fællesfunktionen kan trækkes ud i kantzonen.

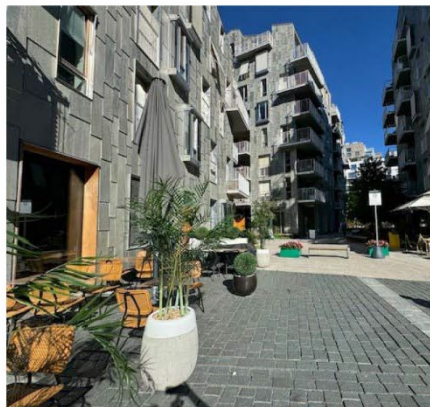
Princip for arealer ved erhverv i stueetagen



Eksempel på areal foran erhverv i kantzone a langs Smedeland og/eller ved erhverv med placering ud til lokalplads 1 og 2.

Areal foran erhverv skal indrettes med fast belægning med mulighed for plads til skilte eller lignende.

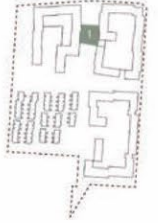
Kantzonerne skal følge bebyggelsens frem- og tilbagerykninger og vil således variere i bredden. Ved opgange kan kantzonen indrettes med belægninger og cykelparkering.



Eksempler på kantzoner foran fællesfunktion eller erhverv.

Bilag 8.3.1

Ubebyggede arealer - lokalpladser og det grønne strøg



Principiell indretning af lokalplads 1 og det grønne strøg med sidde og opholdsarealer imellem grønne områder og fast belægning på begge sider af de grønne områder.



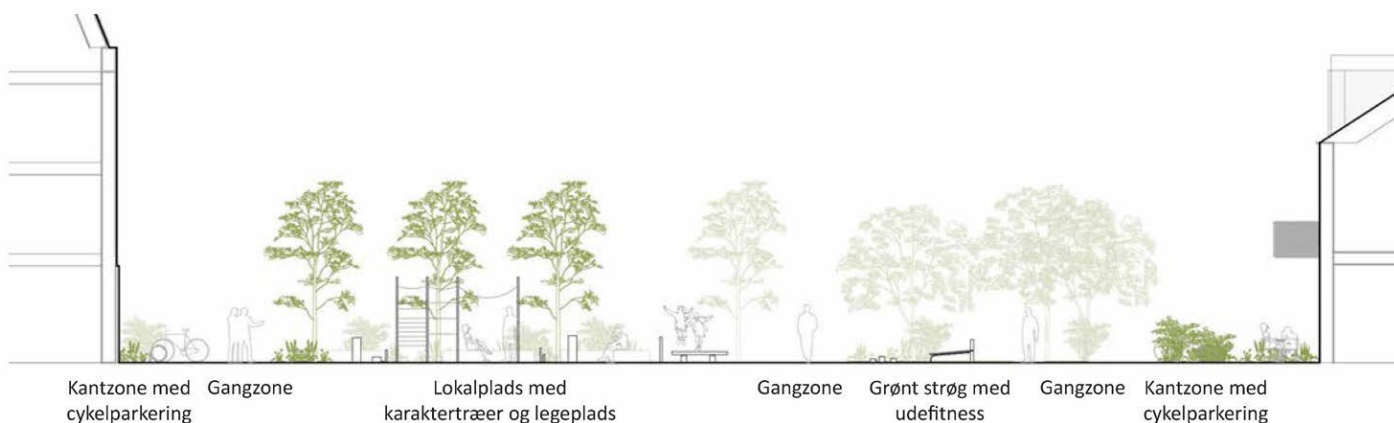
Principsnit gennem lokalplads 1.

Bilag 8.3.2

Ubebyggede arealer - lokalpladser og det grønne strøg



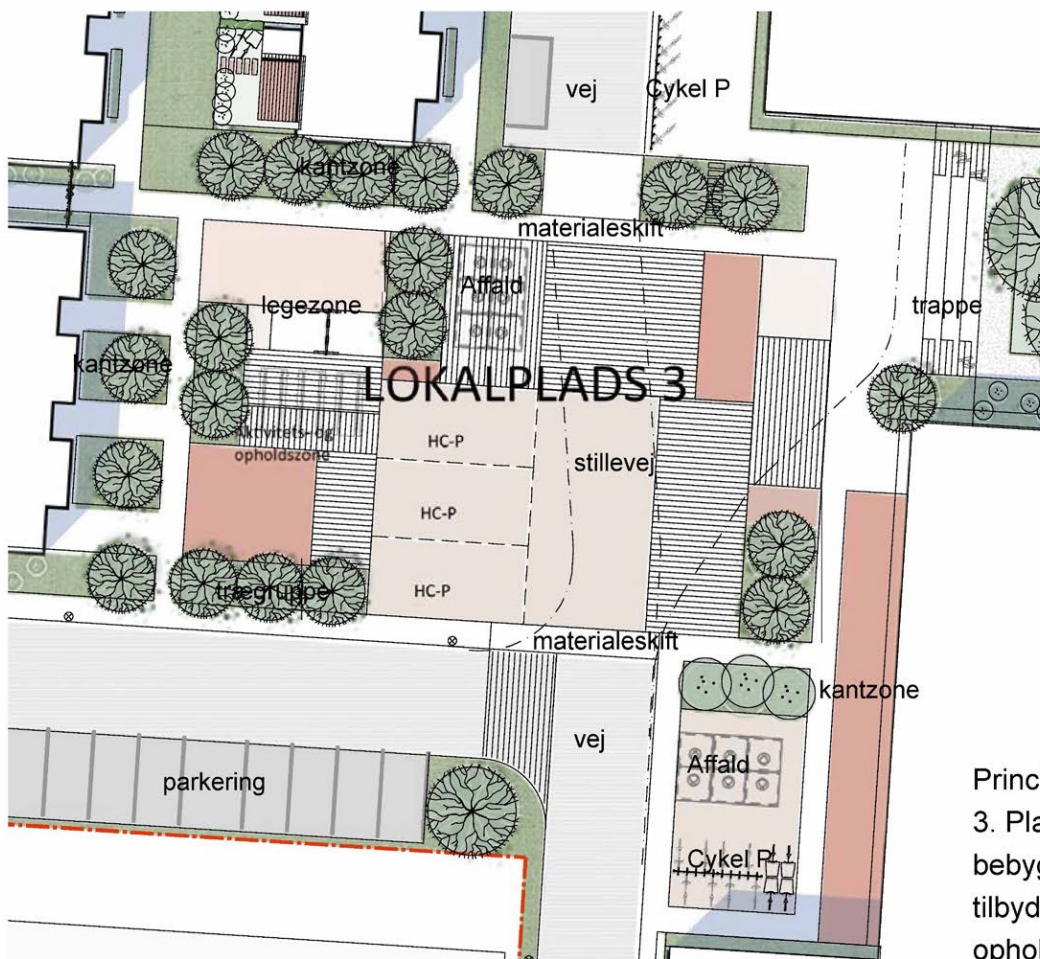
Principiel indretning af lokalplads 2 og det grønne strøg med sidde og opholdsarealer imellem grønne områder og fast belægning på begge sider af de grønne område.



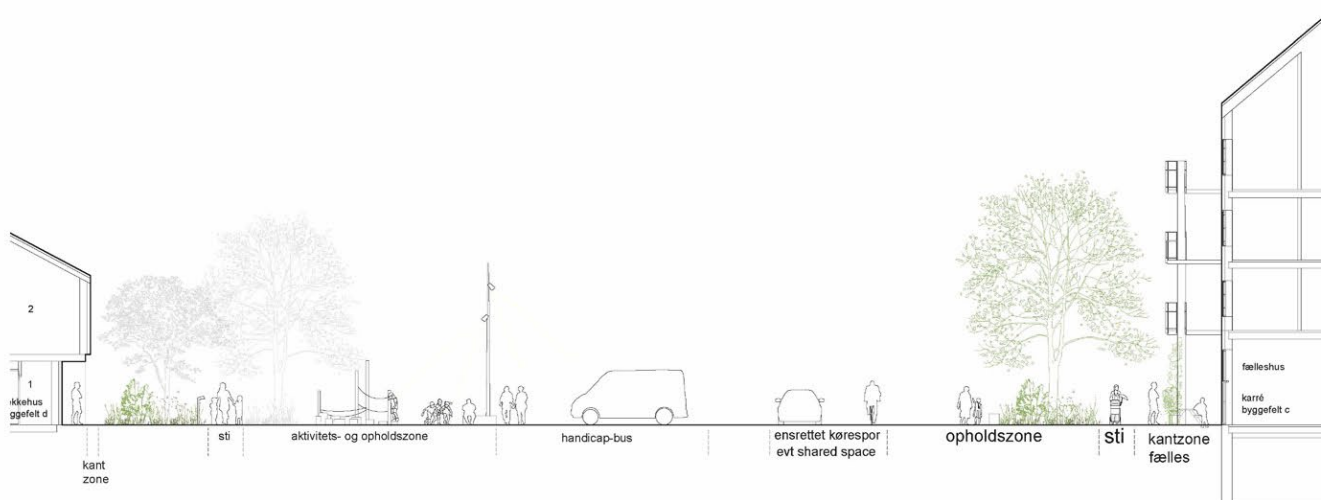
Principsnit gennem lokalplads 2.

Bilag 8.3.3

Ubebyggede arealer - lokalpladser og det grønne strøg



Principiel indretning af lokalplads 3. Pladsen binder bylivet bebyggelsen i syd sammen og tilbyder et rum med plads til ophold leg og uformelle møder mellem naboer.



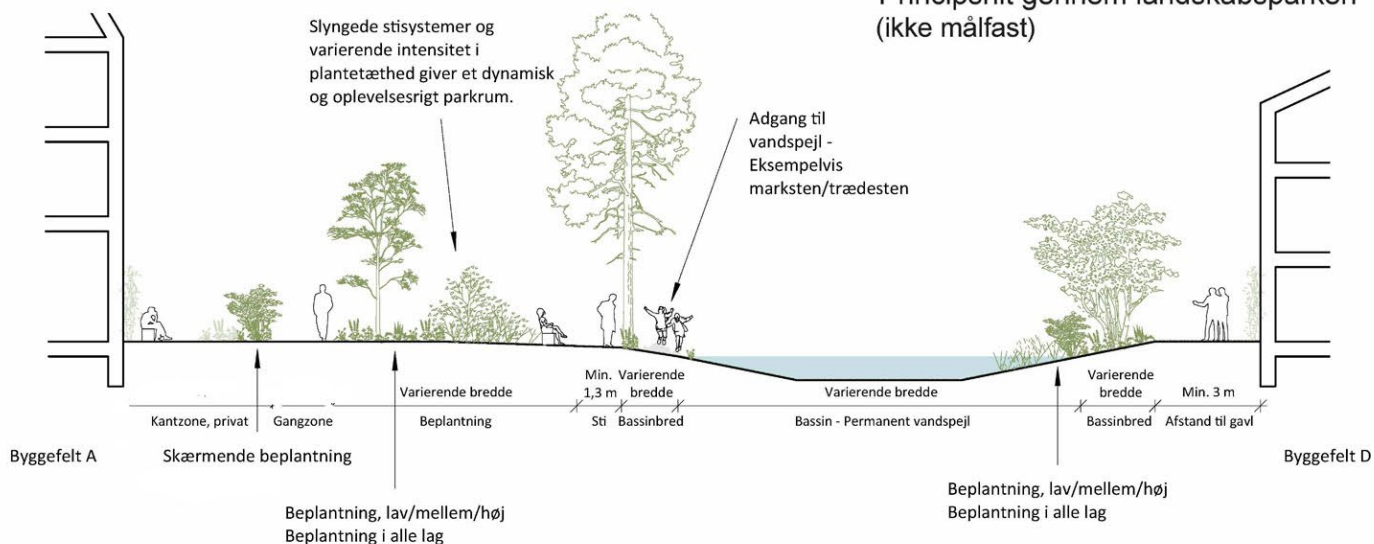
Principsnit gennem lokalplads 3.

Bilag 8.4

Det grønne strøg og landskabsparken



Principsnit gennem landskabsparken (ikke målfast)



Bilag 8.5

Belægninger

Reference



Asfalt og brostenkanter på interne veje

Store betonsfliser som sti og evt. kørevej

Lys slotsgrus på stiforbindelser

OB-belægning på stiforbindelser

Trædæk hævet over beplantning

Knust tegl som top lag i bede

Belægnings tegls ved særlige pladسدannelse

Grus/OB og græsarmering som brandvej

Materialer



Asfalt

Brosten

Lys beton

Slotsgrus

OB-belægning

Træ

Knust tegl

Belægnings tegl

Græsarmering

Farvepalette



Mørkegrå

Varm grå

Lysegrå

Lysegrå/
sandfarvet

Sandfarve

Beige/brun

Brun

Gul/Okker

Græsgrøn

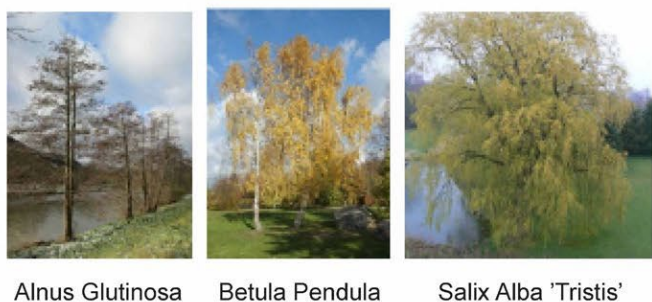
Bilag 8.6

Principper for beplantninger/træer

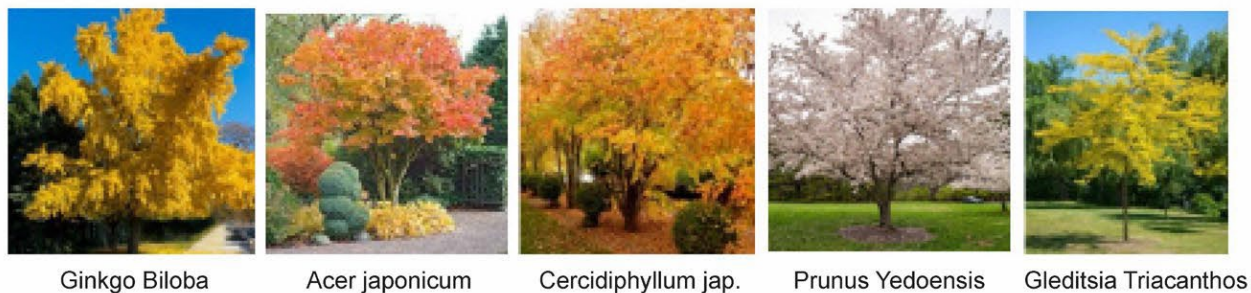
Træer til veje og parkeringspladser - opstammede træer



Træer til landskabsparken



Træer til lokalpladser



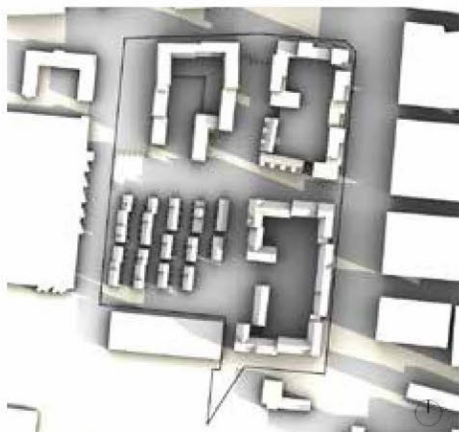
Mindre træer og flerstammede træer til gårdrum og park



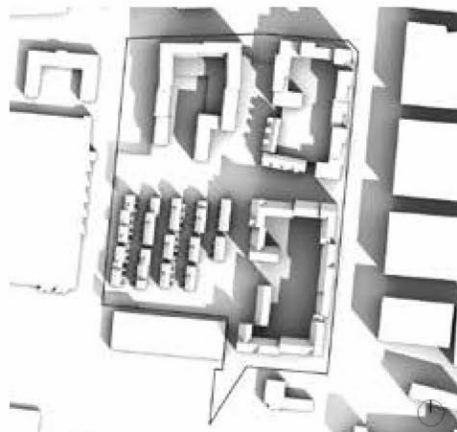
Bilag 9

Sol/skyggediagrammer

SKYGGEDIAGRAMMER - Forårsjævndøgn (21. marts)



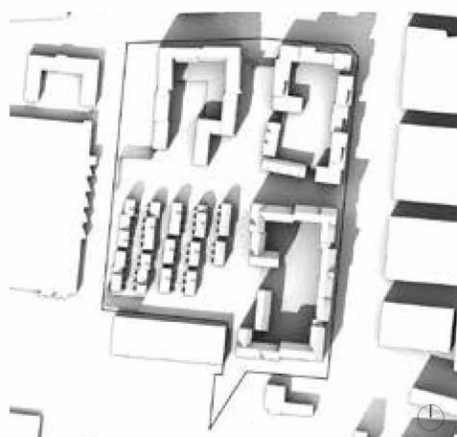
KL. 08.00



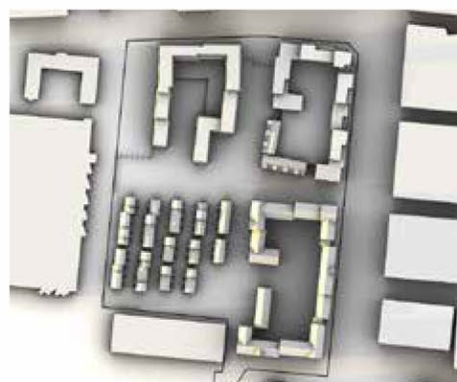
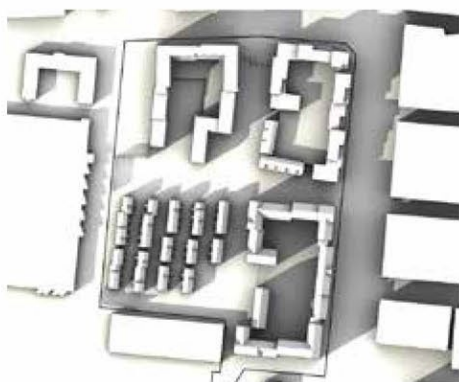
KL. 10.00



KL. 12.00



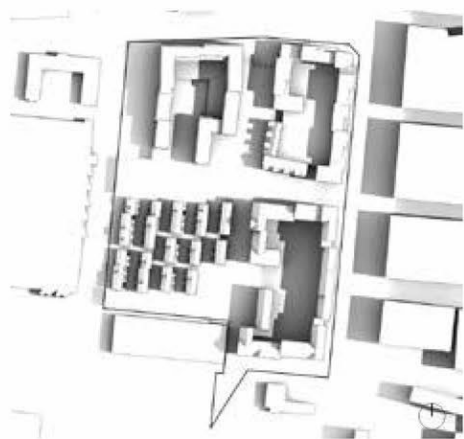
KL. 14.00



Bilag 9

Sol/skyggediagrammer

SKYGGEDIAGRAMMER - Sommersolhverv (21. juni)



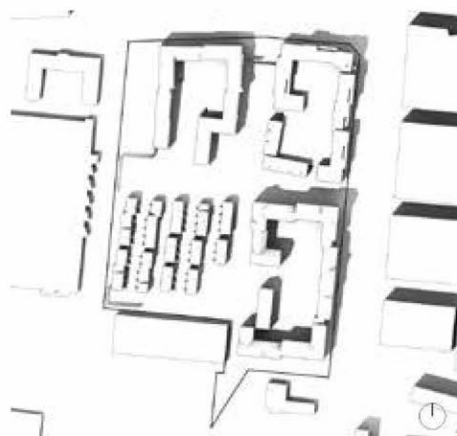
KL. 08.00



KL. 10.00



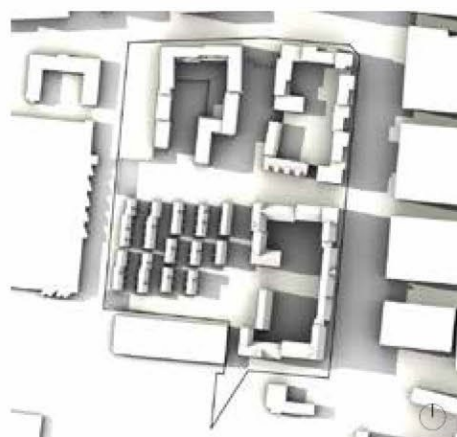
KL. 12.00



KL. 14.00



KL. 16.00

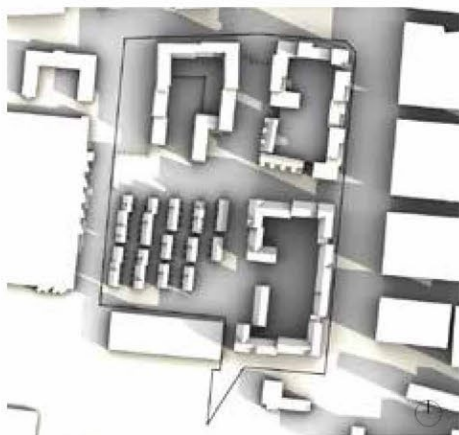


KL. 18.00

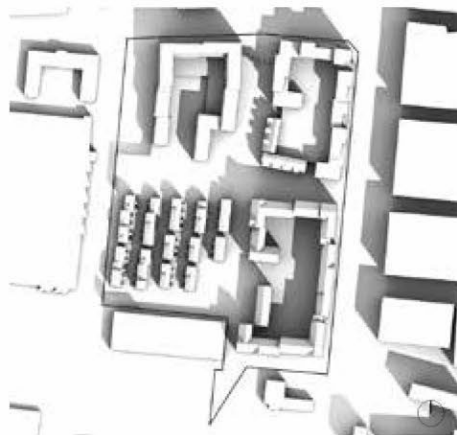
Bilag 9

Sol/skyggediagrammer

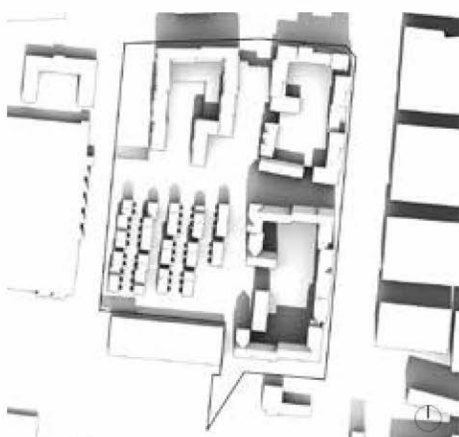
SKYGGEDIAGRAMMMER - Efterårsjævndøgn (21. sep)



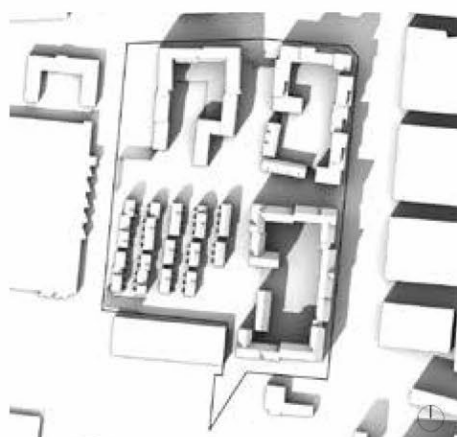
KL. 08.00



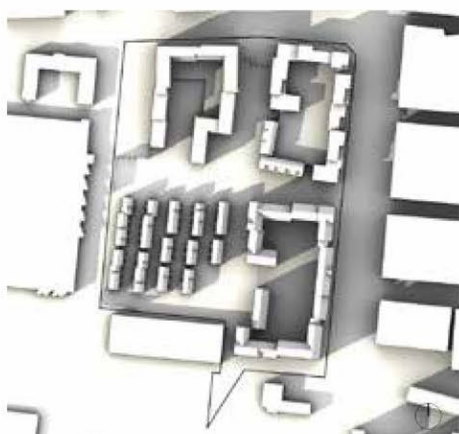
KL. 10.00



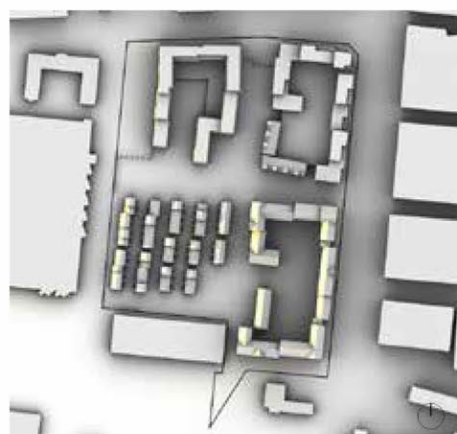
KL. 12.00



KL. 14.00



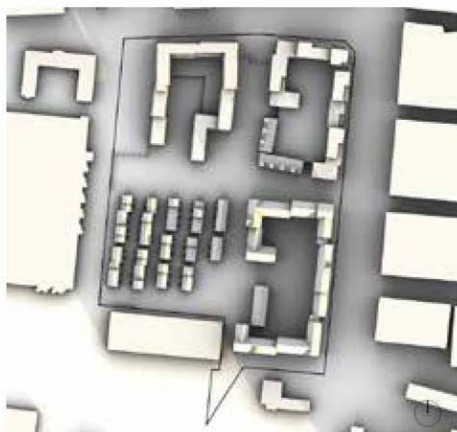
KL. 16.00



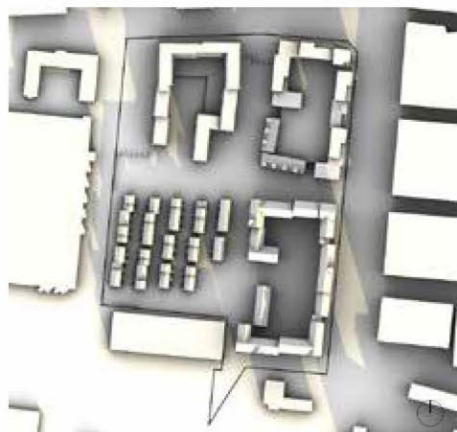
KL. 18.00

Bilag 9 Sol/skyggediagrammer

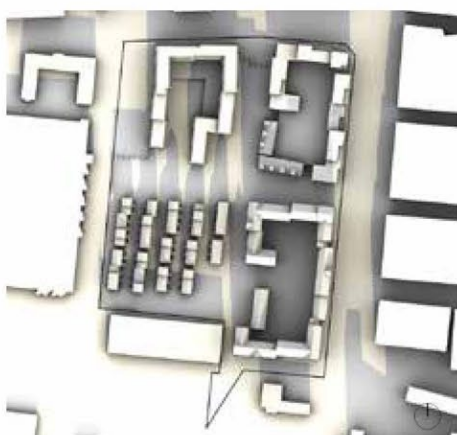
SKYGGEDIAGRAMMER - Vintersolhverv (21. december)



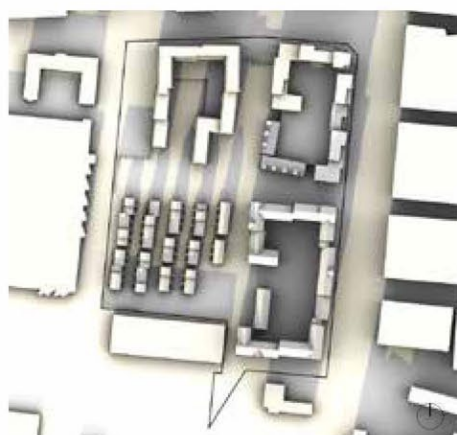
KL. 10.00



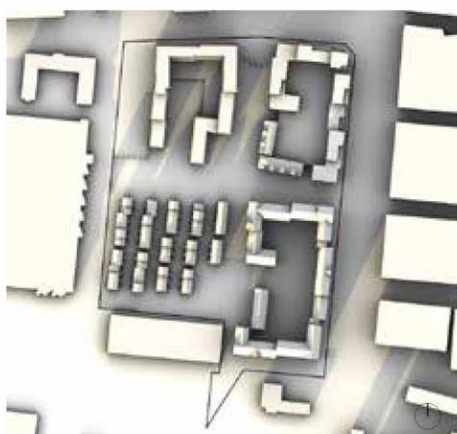
KL. 11.00



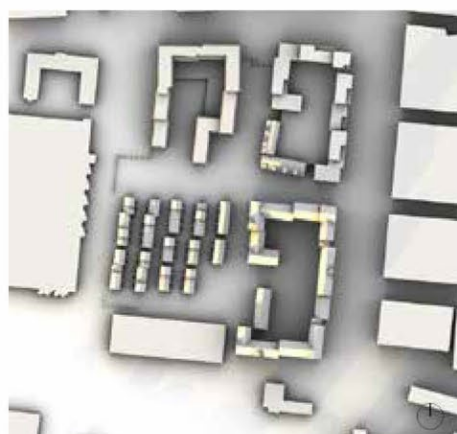
KL. 12.00



KL. 13.00



KL. 14.00



KL. 15.00

Bilag 10: Delområde 6 – principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg



Bilag 10a: Delområde 6 – eksempler på indretning af Smedeland



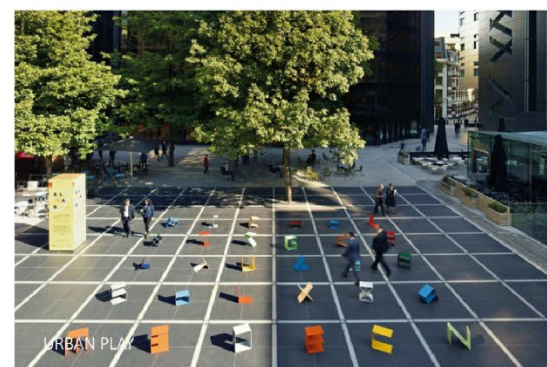
SEB Bank, Skaterforbindelsen, SLA Arkitekter



CBS Campus Promenade, Marianne Levinsen Landskab



Søndre Boulevard, SLA Arkitekter



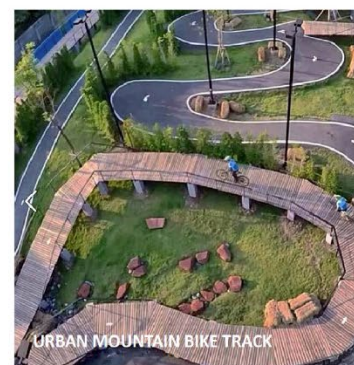
Urban Play



Urban Play, Køge



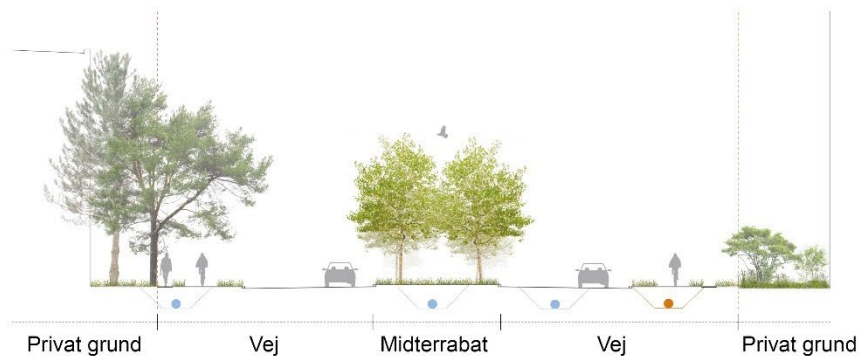
Superkilen Nørrebro



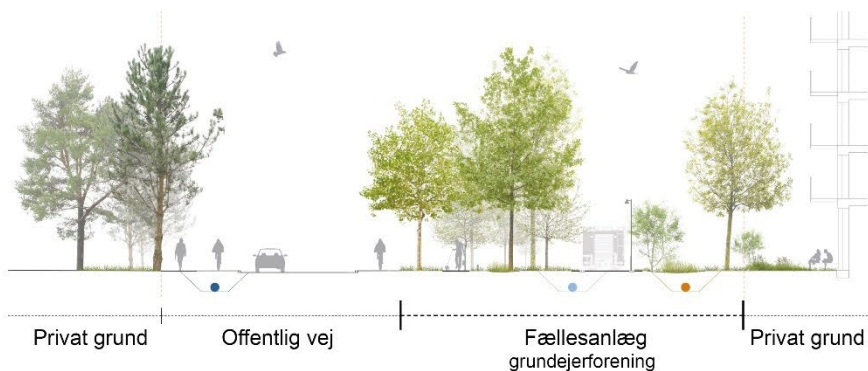
Urban Mountain Bike Track

Bilag 10b: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg

Dette bilag indeholder principper for udformningen af det fællesanlæg, som grundejerforeningen skal anlægge, når de to østlige kørespor er nedlagt som vej, og arealet er overdraget til grundejerforeningen.



Eksisterende forhold: Vej med to kørespor i hver retning, cykelsti og smal gangsti samt en grøn midterrabat med to rækker platantræer.



Fremtidige forhold: Mod vest offentlig vej med et kørespor i hver retning, cykelsti og fortovej. Vejprofilen vil variere, da der kan være behov for indpasning af buslommer, svingbaner mv. Endelig udformning af vejen fastlægges i et særskilt projekt. Mod øst etableres grundejerforeningens fællesanlæg med beplantning, brandvej/teknisk servicevej og støjskærmede opholdsarealer.



Visualisering af fællesanlæg samt private kantzoner til fremtidig boligbebyggelse, kig i retning mod Gamle Landevej

► *Planskitse til højre:* Som udgangspunkt bevares eksisterende træer. Ny beplantning i fællesanlægget skal bestå af grupper af store træer, som giver volumen og karakter til byrummet, enggræs med blomstrende urter samt mindre træer, som skaber fylde, variation og oplevelsesrigdom. Der skal etableres en servicevej til brandredning og teknisk servicetrafik samt en række støjskærmede opholdsarealer. Mere detaljerede principper for beplantning og indretning af fællesanlægget fremgår af de følgende sider.

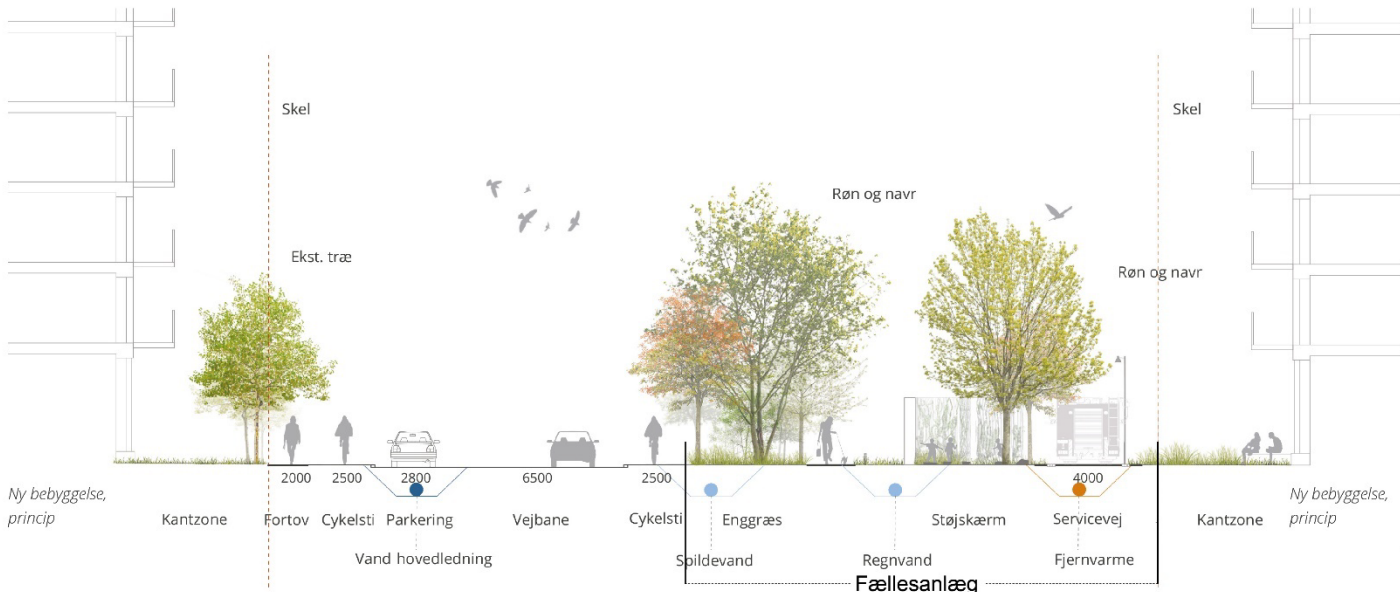


Bilag 10c: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg

Beplantning - princip

Beplantningen skal bestå af en blanding af store og små træer og enggræs med blomstrende urter. Der skal som hovedregel anvendes hjemmehørende arter. Beplantningen skal medvirke til at skabe stor biologisk værdi og arts mangfoldighed til støtte for områdets insekter og fugle. Ved valg af træer skal der sikres variation i struktur og størrelse samt variation i blomstring og farver i løbet af året. Nedenfor er oplyst de træsorter, der som udgangspunkt skal anvendes. Kommunalbestyrelsen kan ud fra en konkret vurdering tillade andre sorter, såfremt de ud fra en samlet vurdering har en lige så god effekt på landskabskarakter, biologisk værdi og påvirkning af de omgivende boligområder.

Note: Respektafstande til eksisterende hovedledninger for regnvand, spildevand og fjernvarme skal overholdes. I de viste principper for beplantning er der taget højde for dette, men når vejarealet nedlægges og overdrages til grundejerforeningen, forventes der tinglyst mere detaljerede bestemmelser om respektafstande mv.



Snit og målsætning vil variere gennem hele forløbet

Træer



Ask



Fuglekirsebær



Eg



Flerstammet spidsløn



Eksisterende platantræer

Gruppe 1

Store, lysåbne træer binder strækningen sammen på langs og placeres, hvor der er plads til, at træerne kan udvikle sig optimalt. Trægrupperne sammensættes af eg, ask og fuglekirsebær og plantes i et asymmetrisk mønster inden for et grid af 4x4 m (se diagram på næste side).



Navr



Røn



Birk



Yoshino

Gruppe 2

Hvor den eksisterende allébeplantning af platantræer fremstår opbrudt, suppleres med spidsløn. Træerne placeres inden for alléens langsgående bælte i en 'uens' afstand, der bryder med alléens rytme.



Hvidtjørn



Gruppe 3

Tematræer (navr, røn, birk og kirsebær) anvendes ved særlige steder, for eksempel i forbindelse med opholdsøer og i områder med lavninger.

Gruppe 4

Hvidtjørn anvendes i mindre grupper over hele strækningen. På steder, hvor der er behov for fylde i beplantningen i lav højde, anvendes flerstammede hvidtjørn.

Bilag 10d: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg

Diagram - Ledningstracé

Ledninger inkl. respektafstande samt mulige beplantningszoner

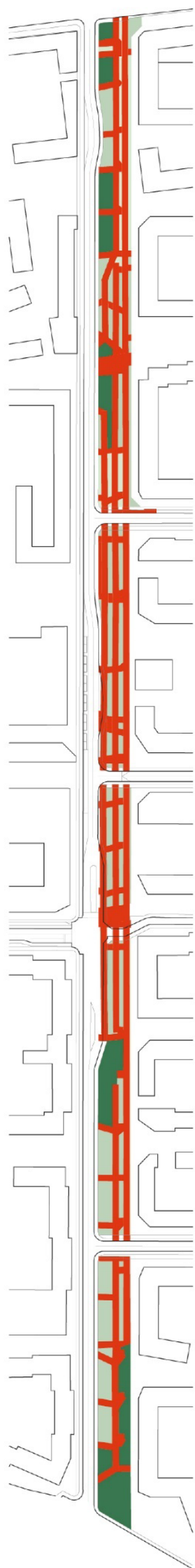


Diagram - Træer

Placering af træsorter i relation til ledningstracé

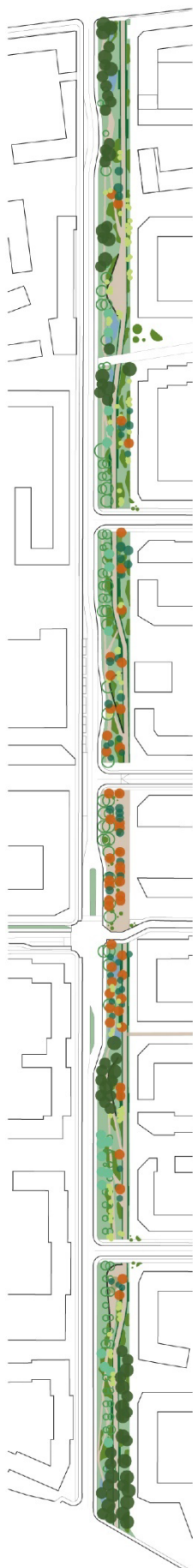
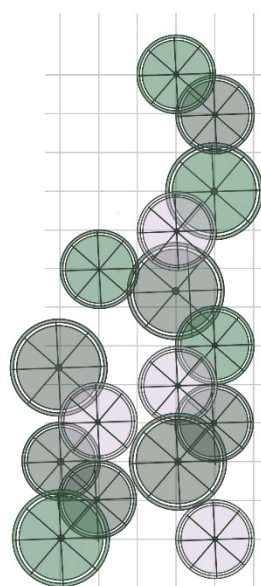


Diagram - Princip for træer

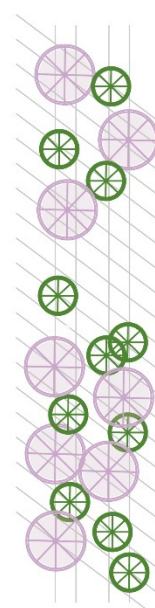
Princip for placering af trægrupper



Gruppe 1



Gruppe 2



Gruppe 3



Gruppe 4

- Ingen mulighed for træplantning
- Mulighed for plantning af større træsorter
- Mulighed for plantning af mellemstore træsorter
- Fuglekirsebær, eg og ask
- Hvidtjørn
- Spidsløn
- Birk, røn, kirsebær og navr

Bilag 10e: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg

Bundbeplantning og belægninger - princip

Bundbeplantningen skal bestå af en enggræsblanding med en høj andel af blomstrende urter. Der må som udgangspunkt kun anvendes arter, som fremgår af Albertslund Kommunes plantekatalog. For at opnå et varieret udtryk kan bundbeplantningen fremstå med en kombination af 'vilde' områder, som kun slås to gange årligt, og områder, som slås cirka seks gange i vækstsæsonen. Hvor der er behov for belægninger, anvendes leret vejgrus kombineret med mindre partier i granit og græsarmering. I området omkring den nye vej til letbanestationen kan der etableres et mere urbant byrum med belægning kombineret med træer og staudebede.



Visualisering - bundbeplantning med lavning



Hvid okseøje



Hjertegræs



Bredbladet timian



Blåhat



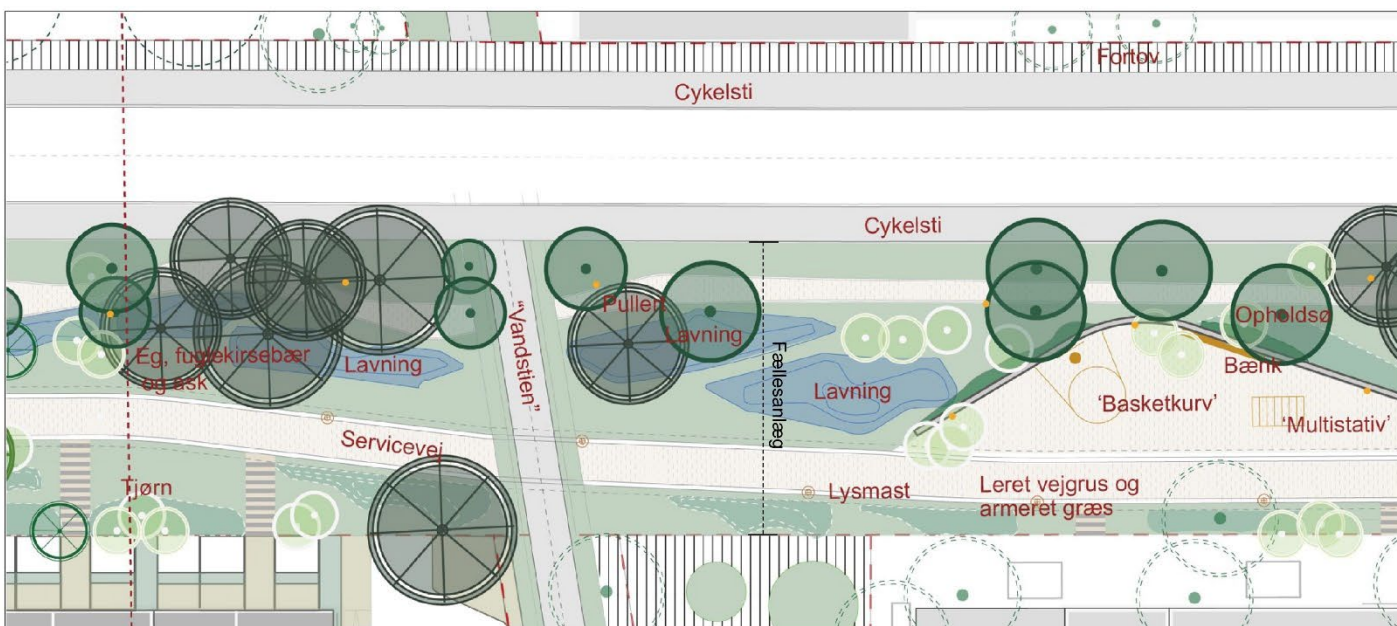
Almindelig kongepen



Almindelig hvene

Terræn - princip

For at skabe stor biologisk mangfoldighed skal der, hvor det er muligt, etableres lavninger, hvor regnvand kan samles og langsomt fordampe. Lavningerne skal etableres med filtermuld og en impermeabel bund, eventuelt i form af lermembran, og skal beplantes med flerårige urter, som kan tåle både fugtige og tørre forhold. For at skabe oplevelsesmæssig variation skal der, hvor det er muligt, etableres små forhøjninger på 20-80 cm i terrænet.



Terrænbearbejdning, princip

Bilag 10f: Principper for indretning af Smedeland – vej og fællesanlæg

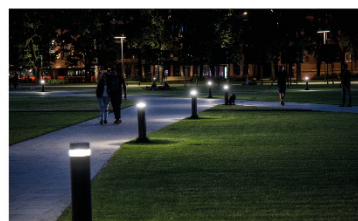
Opholdsarealer - princip

Der skal etableres mindst fire støjskærmede opholdsarealer i fællesanlægget. Opholdsarealerne skal indrettes med inventar og redskaber, som inviterer til leg og aktivitet og understøtter det uformelle møde i hverdagen og muligheden for at indgå i fællesskaber på tværs af boligområderne. Tilsammen skal de fire (evt. flere) 'opholdsøer' rumme aktivitetsmuligheder for alle aldersgrupper. Inventar og redskaber kan eksempelvis være petanquebane, basketballmål, udendørs skak, multifunktionelle sidde møbler og redskaber til klatring, træning mv. Mod den offentlige vej skal opholdsarealerne være afskærmet med støjhegn, som sikrer, at miljølovens krav til støj på opholdsarealer kan overholdes. Støjskærmen skal fremstå i naturmaterialer kombineret med beplantning. Den præcise placering og udformning af støjskærmen vil blandt andet afhænge af den konkrete udformning af ny bebyggelse på østsiden af fællesarealet.



Belysning - princip

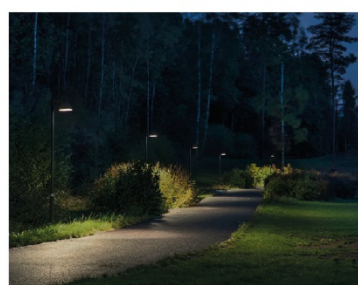
Belysningen i fællesarealet skal være med til at skabe et trygt miljø for beboere og besøgende i Hersted og skal bidrage til oplevelsen af en levende og imødekomende by. Langs servicevejen skal der opsættes parklamper, som sikrer et lysniveau i belysningsklasse E2. I øvrige dele af fællesanlægget skal der etableres stemningsgivende belysning i form af pullertlamper. Lamperne skal i design og farve medvirke til, at det samlede anlæg med beplantning, belysning, belægning og inventar fremstår med en harmonisk helhedsvirkning. Master og skærme skal fremstå i sort eller en meget mørk grå farve, eksempelvis RAL 7016 ('antracitgrå'). Master må være max 4 m høje og skal fremstå som en let og spinkel konstruktion med en diameter omkring 48 mm. Parklamper skal have en lukket skærm, så der ikke opstår lysflimmer ved bevægelse i trækrønerne, og lyskilden skal være placeret og lysets retning styret på en sådan måde, at den ikke blænder og heller ikke giver lysgener ind i boligerne. Lyskilden skal være rund, ikke rektangulær. Pullertlamper skal være udformet, så de ikke virker blændende. Lysets farvetemperatur skal være 3000 K både i parklamper og pullertlamper.



Reference: iGuzzini pullert



iGuzzini - iWay - round - BW79.15 - Bollard
D=170mm H=1000mm



Reference: Toldbod Mast

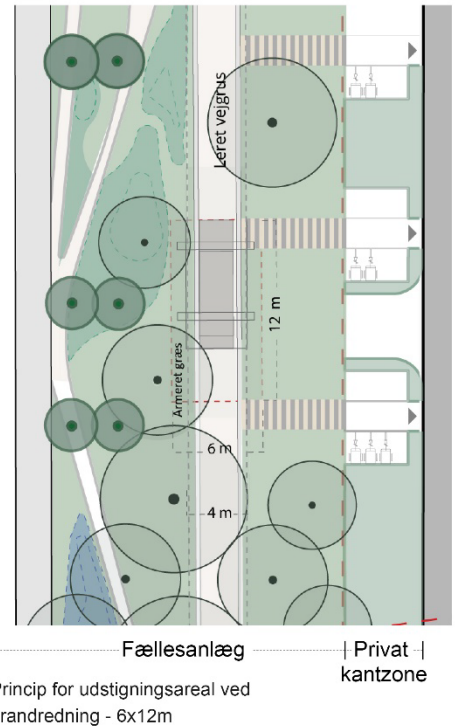
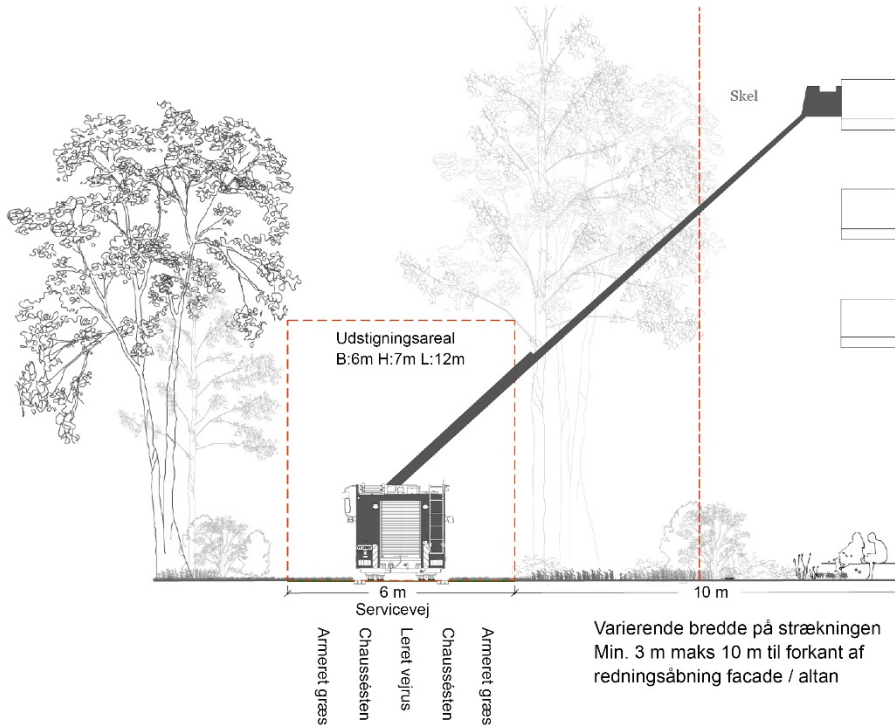


Toldbod Mast H:4m, Ø48mm

Bilag 10g: Principper for indretning af Smedeland - vej og fællesanlæg

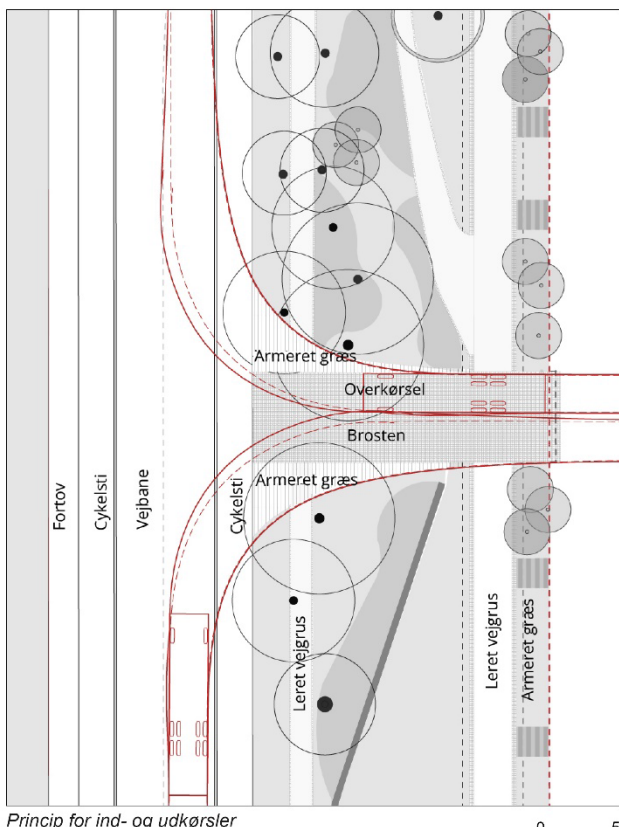
Servicevej og brandredning - princip

I fællesarealet skal der etableres en servicevej til brandredning samt teknisk servicetrafik ved drift og vedligeholdelse af ledninger i jord. Servicevejen skal befæstes med leret vejgrus afgrænset af tre rækker chaussésten og armeret græs. Over brandvejen skal der være frihøjde i henhold til gældende regler. Fra den østlige kant af servicevejen skal der være mindst 3 og max. 10 meter til forkant af redningsåbninger på bebyggelsen. Servicevejen skal have et forløb med mindre forskydninger i længdeprofilen for at bryde det lange, lige kig og understøtte oplevelsesmæssig variation i det samlede anlæg.

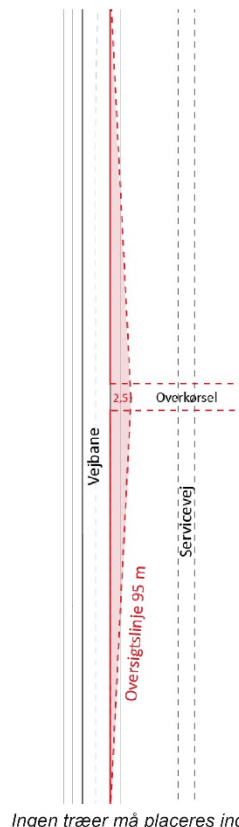


Eksisterende overkørsler - princip

Ud for overkørsler til eksisterende erhvervsjendomme, som fortsat er i brug ved anlæggets etablering, skal der etableres befæstelse i form af brosten suppleret med græsarmering, i princippet som vist på skitsen herunder. Det skal sikres, at oversigtsarealer overholder kravene i vejlovgivningen og friholdes for træer. Hvis en overkørsel til en ejendom senere nedlægges, kan det befæstede areal udgå og erstattes af beplantning.



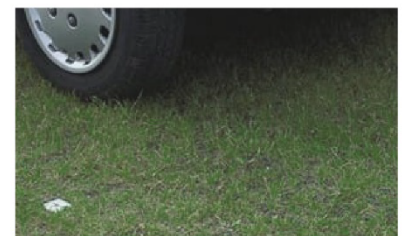
Princip for ind- og udkørsler



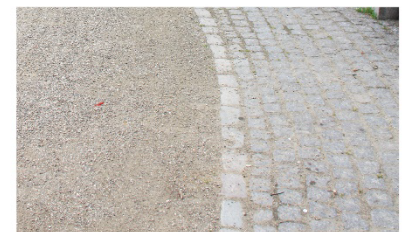
Ingen træer må placeres inden for oversigtsarealer (rød zone)



Reference: Brosten med græsfuger



Reference: Græsarmering (makadam opbygning)



Reference: Leret vejgrus og chaussésten

