

Nedrivning og nybyggeri på Smedeland 30

Albertslund Kommunes myndighedsvurdering som grundlag for afgørelse af, om projektet er omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering (VVM-pligt)

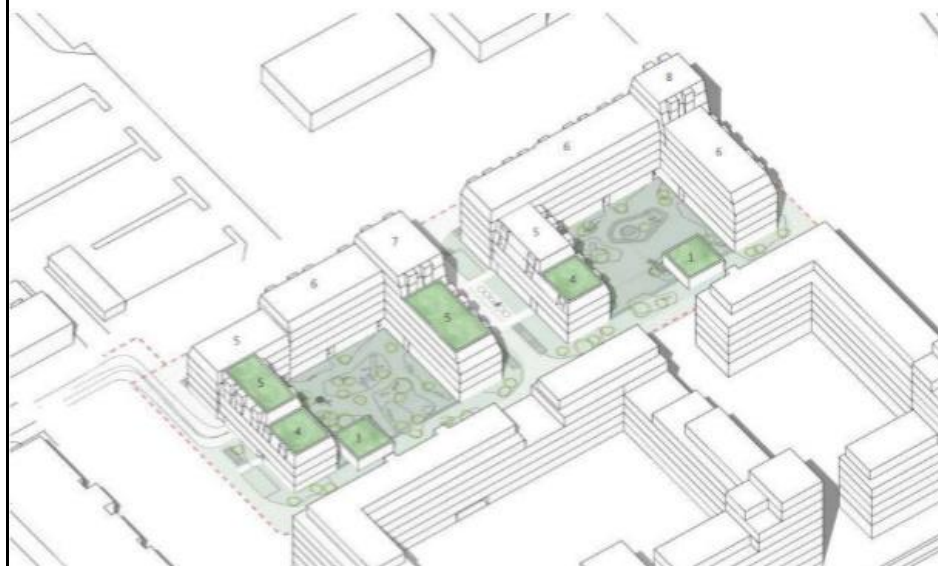
Projekt navn: Boliger på Smedeland 30

Vejledning: Skemaets indeholder ansøgers/bygherres anmeldte oplysninger af projektet og ansøgers vurdering af den sandsynlige påvirkning af miljøet samt Albertslund Kommunes eventuelle bemærkninger til disse oplysninger, jf. miljøvurderingsloven, bekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) med senere ændringer. I vurderingen er der taget hensyn til kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6.

Farvekodeforklaring: Farverne " rød, gul, grøn" angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. "Rød" angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og "grøn" en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. "Gul" angiver, at miljøforholdet bør undersøges nærmere. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med et ja eller nej, da der skal foretages et skøn af myndigheden.

Basisoplysninger	Oplyst i ansøgning	Myndighedens bemærkninger
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	<p>Projektet omfatter opførelse af en ny etageejendom til boliger på Smedeland 30 i den østlige del af Hersted Industripark i Albertslund Kommune. Projektområdet afgrænses mod øst af et beplantningsbælte og Nordre Ringvej og mod syd, vest og nord af eksisterende erhverv i Hersted Industripark.</p> <p>Projektet indebærer opførelse af to boligkarrere i op til 8 etager i forskudt højde og med op til 190 lejligheder i varierende størrelse. I hver boligkarre er et stort grønt gårdrum med fælleshus.</p> <p>Boligområdet tilgås via den eksisterende fællesvej, der opdateres og moderniseres med fortove, cykelstier, beplantning og belysning. Fællesvejen har forbindelse til den kommende Smedeland Boulevard, der vil være central adgangsvej for hele byområdet.</p> <p>Parkering til boliger vil være i parkeringskælder med elevatornedgang både fra gårdrum/fælleshuse og opgange. I kælderen etableres der 140 p-pladser til biler (heraf 4 handicap) samt 192 cykelparkeringspladser. På terrænet etableres der 4 handicap parkeringspladser og 184 cykelparkeringspladser.</p> <p>Byggeriet indledes med en nedrivningsfase, hvor eksisterende bygninger og installationer fjernes. Herefter følger en periode med jordarbejde og udgravning af byggegruber, herunder etablering af midlertidige afvandrings- og adgangsforhold. Efterfølgende udføres fundamentarbejde, hvorefter opførelsen af råhuset igangsættes. Når råhusene er opført, gennemføres tætning af bygningerne sammen med de første tekniske installationer. Projektet forventes igangsat i begyndelsen af 2026 og afsluttet i starten af 2028.</p> <p>Albertslund Kommune har den 10. juli 2025 meddelt nedrivningstilladelse til alle eksisterende bygninger på grunden.</p>	<p>Projektet vedr. etablering af boligbebyggelse med 190 boligenheder i op til 8 etager vurderes at være i overensstemmelse med § 5.4 lokalplan 5.9.</p> <p>Der skal ansøges om dispensation fra visse bestemmelser i lokalplanen, som alle er af byggeteknisk karakter. Dispensationerne håndteres ifm. byggesagsbehandlingen.</p> <p>Det fremgår i støjnotatet til lokalplan 5.9 at den vejledende vejstøjgrænse forventes overskredet på facaden med op til 8 dB mod Ring 3. Trafikstøjen vurderes at kunne håndteres med lydisolerende facadetiltag sådan at de indendørs støjkrav kan overholdes i boligernes sove- og opholdsrum samt ved placering af støjskærme. Omkringliggende virksomheders støj vurderes mindre og overskrider ikke grænser.</p>

Nedenfor ses en skitse af projektet med angivelse af antal etager samt kort over infrastruktur.



Figur 1.1. Skitse af projektet med antal etager



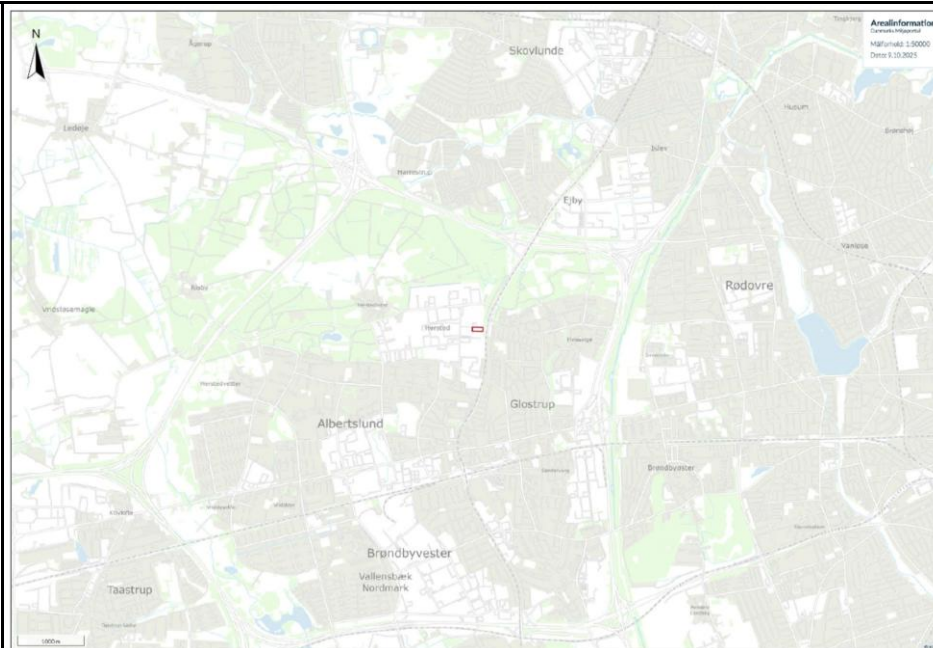
Figur 1.2. Projektets infrastruktur

På baggrund af den til lokalplanen udarbejdede vurdering af luft- og lugtforurening (bilag 6), fremgår det at ingen af de undersøgte virksomheder har aktiviteter, der kan give anledning til eventuelle luft/lugtgener.

Ved overholdelse af eksisterende plangrundlag og oplysninger vedr. projektet, som fremsendt i nærværende ansøgning vurderes det, at projektet kan gennemføres efter gældende miljøregler og uden at påføre omgivelserne væsentlige gener.

	<p>I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 5.9 af 14. maj 2024 med tilhørende miljørapport for projektet er der udført undersøgelser for trafik- og virksomhedsstøj samt vurdering af luft- og lugtforurening:</p> <p>Beregning af støj fra vejtrafik af 22. november 2023, Gade & Mortensen Akustik A/S Vurdering af virksomhedsstøj af 24. november 2023, Gade & Mortensen Akustik A/S Vurdering af luft- og lugtforurening af 27. november 2023, Sweco</p> <p>Undersøgelse resultater anses for fortsat at være gældende og de lægges til grund for vurderingerne i nærværende ansøgning. Siden lokalplanens vedtagelse er der gennemført yderligere undersøgelser af hhv. miljøskadelige stoffer, ressourcekortlægning af det eksisterende byggeri med henblik på at identificere potentialer for genbrug, genanvendelse, samt forekomst af flagermus natur. Disse undersøgelser fremgår af fire notater, som vedlægges som bilag til screeningen.</p> <p>Bilag 1 Miljøkortlægning af 28. juli 2025, Norconsult Jord og Miljø Bilag 2 Ressourcekortlægning af 24. september 2025, Aaen Engineering Bilag 3 Projektspecifik biodiversitetsstrategi Smedeland af 15. august 2025, Oiko Bilag 4 Redegørelse for mulig forekomst af flagermus på Smedeland af 24. september 2025, Oiko</p>	
<p>Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre</p>	<p>Navn: Sophienberg Gruppen A/S, CVR: 30283708 Adresse: Bredgade 40, 1260 København K Telefon: +45 45 46 50 00 Email: sophienberg@sophienberg.com</p>	
<p>Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson</p>	<p>Navn: Karen Tommerup, Artelia Group A/S Adresse: Buddingevej 272, 2860 Søborg Telefon: +45 27 74 22 17 Email: kato@arteliagroup.com</p>	
<p>Projektets adresse, matr.nr. og ejerlav. For havbrug angives anlæggets geografiske placering angivet ved koordinater for havbrugets 4 hjørneafmærkninger i bredde/længde (WGS-84 datum).</p>	<p>Adresse: Smedeland 30, 2600 Glostrup Matrikel nr.: 6e Ejerlav: Herstedøster By, Herstedøster</p>	
<p>Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet)</p>	<p>Albertslund Kommune ift. placering af projektareal. Glostrup Kommune ift. støj i anlægsfasen.</p>	<p>Projektet vurderes at have lokal karakter og medfører ikke påvirkninger i Glostrup Kommune.</p> <p>Projektet vurderes ikke i sig selv at generere støj, der kan påvirke omgivelserne væsentligt.</p>


Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 – Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.





Forholdet til VVM-reglerne	Ja	Nej	Oplyst i ansøgning	Myndighedens bemærkninger
Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).		X	Projektet er ikke opført på bilag 1.	Ingen bemærkninger.
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	X		Angiv punktet på bilag 2: 10. INFRASTRUKTURPROJEKTER b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg Projektets bebyggelse er beliggende i byzone.	Ingen bemærkninger.

Projektets karakteristika 1 – 4	Oplyst i ansøgning	Myndighedens bemærkninger
1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr.nr. og ejerlav	Ejer: Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S, CVR 42493929 Adresse: c/o Sophienberg Gruppen A/S, Bredgade 40, 3, 1260 København K Tlf: +45 45 46 50 00 Email: sophienberg@sophienberg.com Matr.nr.: 6e, Herstedøster By, Herstedøster	
2. Arealanvendelse efter projektets realisering. Det fremtidige samlede bebyggede areal i m ² Det fremtidige samlede befæstede areal i m ² Nye arealer, som befæstes ved projektet i m ²	Samlet etageareal: 21.650 m ² Heraf kælder 5.450 m ² 6.835 m ² , heraf bygninger: 3.020 m ² og heraf belægning: 3.815 m ² Ca. 70 m ² . Eksisterende forhold: Ca. 6.765 m ² befæstet - heraf bygninger: 2.065 m ² og belægning (asfalt): 4.700m ²	Arealanvendelsen efter projektets realisering udgøres af boligbebyggelse som beskrevet i projektbeskrivelsen ovenfor. Arealanvendelsen vurderes at være i overensstemmelse med lokalplan 5.9 Boliger og erhverv på Smedeland 30. Det kommende samlede etagemeterareal til boligformål (ekskl. kælder) bliver 16.200 m ² , svarende til en bebyggelsesprocent på 183 %, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanens §5.2 der fastlægger at det samlede etageareal indenfor byggefeltene i delområde 1 ikke må overskride 16.200 m ² ekskl. tagterrasser.
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m ² Projektets bebyggede areal i m ²	Der er ikke behov for grundvandssænkning i drifts- eller anlægsfasen. Grundvandets overflade træffes ca. 3,7 m under terræn. 8.839 m ² jf. ois.dk (matr.nr. 6e) Boligareal inkl. fælleshus: Ca. 16.200 m ² Kælder: 5.450 m ²	Som beskrevet under pkt. 4 vil eventuelt byggegrubevand føres gennem sedimentationsanlæg og afledes til det offentlige regnvandssystem. Albertslund Kommune ansøges om tilslutningstilladelse hertil. De maksimale højder for byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanen. I øvrigt ingen bemærkninger.

<p>Projektets nye befæstede areal i m²</p> <p>Projektets samlede bygningsmasse i m³</p> <p>Projektets maksimale bygningshøjde i m</p> <p>Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet</p>	<p>Totalt etageareal inkl. kælder: 21.650 m²</p> <p>Ca. 70 m²</p> <p>Ca. 54.000 m³</p> <p>De maksimale højder for byggeriets 7 og 8 etager er henholdsvis 24,5 og 28 meter over terræn.</p> <p>Alle bygninger nedrives, og der er meddelt nedrivningstilladelse af Albertslund Kommune den 10. juli 2025. Følgende bygninger er i dag registreret iht. BBR med en samlet bygningsmasse på 2.589 m²:</p>  <p>Figur 3-1. Bygninger iht. BBR. Kilde: Plandata.dk</p> <p>Bygning 1 Anvendelse: Bygning til kontor Opført: 1969</p>	
--	---	--

	<p>Etager: 2 Samlet bygningsareal: 978 m2</p> <p>Bygning 2 Anvendelse: Bygning til kontor, handel og lager Opført: 1969 Etager: 1 Samlet bygningsareal: 132 m2</p> <p>Bygning 3 Anvendelse: Bygning til industri uden integreret Opført: 1969, tilbygning 1995 Etager: 1 Samlet bygningsareal: 1.444 m2</p> <p>Bygning 4 Anvendelse: Fritliggende overdækning Opført: 1969 Etager: 0 Samlet bygningsareal: 35 m2 Der er udarbejdet en miljø- og ressourcekortlægning af bygningsmassen, se bilag 1 og 2 og pkt 4.</p>	
<p>4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden</p> <p>Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde</p>		<p>Råstoffer: Det vurderes, at typen og mængden af ressourcer og byggematerialer, der skal bruges til byggeriet, er normalt for denne type og størrelse af anlæg.</p> <p>I pkt. 15 står at bygherre desuden forventer at tilkøbe 1.566 m3 ren jord til området omkring kælderens i til opfyldning af byggegrube rundt om den endelige kældersokkel.</p>

<p>Vandmængde i anlægsperioden</p> <p>Affaldstype og mængder i anlægsperioden</p>	<p>Nedenfor ses bygherres estimeret forbrug af materialer til byggeri i anlægsperioden, som også er anvendt i LCA beregning for projektet.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Vægt [kg]</th> <th>Vægt [ton]</th> <th>i procent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beton</td> <td>21.411.908</td> <td>21.412</td> <td>77%</td> </tr> <tr> <td>Grus</td> <td>2.508.996</td> <td>2.509</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>Mursten</td> <td>714.420</td> <td>714</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Afretning</td> <td>667.584</td> <td>668</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Puds</td> <td>526.824</td> <td>527</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Isolering</td> <td>458.682</td> <td>459</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Mørtel</td> <td>453.836</td> <td>454</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Træ</td> <td>333.167</td> <td>333</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Metal</td> <td>245.375</td> <td>245</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Asfalt</td> <td>111.264</td> <td>111</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Glas</td> <td>103.852</td> <td>104</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Installationer</td> <td>92.970</td> <td>93</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Maling</td> <td>85.276</td> <td>85</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Gips</td> <td>40.263</td> <td>40</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Keramikfliser</td> <td>21.860</td> <td>22</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Tagpap</td> <td>12.711</td> <td>13</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Plastik</td> <td>2.951</td> <td>3</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ca. 2.850 m3 fra offentlig vandforsyning i hele anlægsfasen.</p> <p>Det følger af affaldsbekendtgørelsen, at affaldsproducerende virksomheder skal udsortere farligt affald, PCB-holdigt affald, asbestholdigt affald og termoruder fra deres bygge og anlægsaffald. Affald fra nedrivningsarbejder er desuden omfattet af bekendtgørelse nr. 496 af 21. maj 2024 om håndtering af affald og materialer fra bygge- og nedrivningsarbejde. Norconsult har gennemført en kortlægning af miljøskadelige stoffer i bygningsmaterialerne af de eksisterende bygninger i projektområdet og har kategoriseret bygningsmaterialerne ud fra forureningsgraden. Notatet af 28. juli 2025 er vedlagt som bilag 1 og nedenfor sammenfattes kortlægningens resultater:</p>	Kategori	Vægt [kg]	Vægt [ton]	i procent	Beton	21.411.908	21.412	77%	Grus	2.508.996	2.509	9%	Mursten	714.420	714	3%	Afretning	667.584	668	2%	Puds	526.824	527	2%	Isolering	458.682	459	2%	Mørtel	453.836	454	2%	Træ	333.167	333	1%	Metal	245.375	245	1%	Asfalt	111.264	111	0%	Glas	103.852	104	0%	Installationer	92.970	93	0%	Maling	85.276	85	0%	Gips	40.263	40	0%	Keramikfliser	21.860	22	0%	Tagpap	12.711	13	0%	Plastik	2.951	3	0%	<p>Vandmængde i anlægsperioden: Ingen bemærkninger.</p> <p>Affald Bygherre oplyser, at affaldshåndteringen vil overholde gældende lovgivning (affaldsbekendtgørelsen) og Albertslund Kommunes regulativ for erhvervsaffald. Der er meddelt en nedrivningstilladelse. Og det er et vilkår i denne, at bygge- og anlægsaffald anmeldes digitalt til kommunen senest 2 uger før arbejdet påbegyndes på www.bygningsaffald.dk.</p> <p>Det fremgår desuden af miljøkortlægningen, at der er stillet krav til entreprenør om håndtering af affald, herunder miljøfarligt affald.</p> <p>Ved overholdelse af ovenstående inkl. de stillede vilkår vurderes det, at projektet kan gennemføres efter gældende miljøregler og uden at affaldshåndtering og bortskaffelse af affald vil medføre væsentlige påvirkninger på miljøet.</p> <p>I pkt. 15 er desuden oplyst at der er en estimeret frakørsel af maksimalt 16.350 m3 jord. Der forventes ikke genindbygning af jord.</p>
Kategori	Vægt [kg]	Vægt [ton]	i procent																																																																							
Beton	21.411.908	21.412	77%																																																																							
Grus	2.508.996	2.509	9%																																																																							
Mursten	714.420	714	3%																																																																							
Afretning	667.584	668	2%																																																																							
Puds	526.824	527	2%																																																																							
Isolering	458.682	459	2%																																																																							
Mørtel	453.836	454	2%																																																																							
Træ	333.167	333	1%																																																																							
Metal	245.375	245	1%																																																																							
Asfalt	111.264	111	0%																																																																							
Glas	103.852	104	0%																																																																							
Installationer	92.970	93	0%																																																																							
Maling	85.276	85	0%																																																																							
Gips	40.263	40	0%																																																																							
Keramikfliser	21.860	22	0%																																																																							
Tagpap	12.711	13	0%																																																																							
Plastik	2.951	3	0%																																																																							

Asbestholdige materialer:

- Kiselgur.
- Støv i kælder.

Farlige materialer:

- Maling på radiatorer.
- Maling på trædøre og -karme i kælder.
- Indvendige dilatationsfuger.
- Grå linoleum med sorte prikker.
- Hvid maling på rørøvikling.

Forureneede materialer:

- Facademaling.
- Malingen på puds.
- Malingen på mursten.
- Malingen på beton.
- Maling på gips.
- Maling på trædøre og -karme på 1. sal og i stueplan.
- Maling på trævægge.
- Maling på metaltrappe.
- Maling på loftplader af mineraluld.
- Hvide vindues- og dørfuger.
- Grå dørfuger.
- Maling på trævinduer.
- Vinyl.
- Gulvtæpper.
- Sort og gråt linoleum.
- Hvide vægfliser i kælderen.
- Sort og blå maling på rørøvikling.
- Tagpap.

Uforureneede materialer:

- Maling på metalvinduer.
- Alle fliser, med undtagelse af hvide vægfliser i kælderen.
- Epoxy.
- Brunt linoleum.
- Udvendige dilatationsfuger.
- Udvendige grå og sorte vinduesfuger.

I notatet er der forslag om:

Forslag til yderligere undersøgelser


- Forureningsafgrænsning af asbestudbredelse i kælder.
- Forureningsafgrænsning af indtrængning af PCB ved dilatationsfuger.
- Verificering af uforureneede udvendige dilatationsfuger.
- Undersøge gips for PCB-forureninger.

Aaen Engineering har på baggrund af miljøkortlægningen udarbejdet en estimering af mængder samt vurderet ressourcernes fremtidige anvendelsesmuligheder iht. affaldshierarkiet: Genbrug, genanvendelse, anden nyttiggørelse, forbrænding og deponering,

<p>Spildevand til renselanlæg i anlægsperioden</p> <p>Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden</p> <p>Håndtering af regnvand i anlægsperioden</p>	<p>I notat af 24. september 2025, som er vedlagt som bilag 2, fremgår følgende mængder og kategorier:</p> <table border="1" data-bbox="539 240 1458 802"> <thead> <tr> <th>Materiale</th> <th>Mængde</th> <th>Anvendelsesmuligheder</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vinduer, 2017</td> <td>Ca. 153 m²</td> <td>Direkte genbrug, genanvendelse Vinduer er fra 2017 og nødvendig teknisk data fremgår i ruder.</td> </tr> <tr> <td>Glasfacade, 1993 & 1995</td> <td>Ca. 112 m²</td> <td>Genanvendelse, anden nyttiggørelse</td> </tr> <tr> <td>Beton</td> <td>Ca. 1.275 m³</td> <td>Saneres for PCB til nyttiggørelse som opfyld, tilslag i vejprojekt eller lign.</td> </tr> <tr> <td>Ståloft</td> <td>Ca. 79 m²</td> <td>Genanvendelse, nyttiggørelse</td> </tr> <tr> <td>Ovenlys</td> <td>Ca. 120 m²</td> <td>Genanvendelse i sekundær bebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Udvendige glasdøre</td> <td>5 stk.</td> <td>Genbrug, genanvendelse</td> </tr> <tr> <td>Fliser</td> <td>Ca. 524 m²</td> <td>Genanvendelse, nyttiggørelse</td> </tr> <tr> <td>Udvendige belægninger fliser og nøddesten</td> <td>Ca. 400 m²</td> <td>Genbrug, genanvendelse, nyttiggørelse</td> </tr> <tr> <td>Asfalt</td> <td>Ca. 3400 m²</td> <td>Genanvendelse</td> </tr> <tr> <td>Gipsvægge og -lofter</td> <td>Ca. 3.110 m²</td> <td>Maling på gips er forurennet. Det bør undersøges om gips også er forurennet, da det ellers kan genanvendes til ny gips.</td> </tr> <tr> <td>Tagpap</td> <td>Ca. 2.730 m²</td> <td>Tagpap er forurennet med PAH. Kan sendes til anden modtager for vurdering om genanvendelse til nye tagprodukter eller nyttiggørelse.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Øvrige affaldsfraktioner er: Gips, træ, metal, beton, tegl og mørtel, plast, isolering og pap. Det er bygherres erfaring fra tidligere lignende projekter, at 90 % af det sorterede byggeaffald kan genanvendes eller direkte genbruges. Overskydende byggematerialer og byggeaffald sorteres på pladsen og køres til nærmeste godkendte modtager. Affaldshåndteringen vil overholde gældende lovgivning (affaldsbekendtgørelsen) og Albertslund Kommunes regulativ for erhvervsaffald Regulativ-for-erhvervsaffald.pdf.</p> <p>Det er et vilkår i nedrivningstilladelsen, at bygge- og anlægsaffald anmeldes digitalt til kommunen senest 2 uger før arbejdet påbegyndes på www.bygningsaffald.dk.</p> <p>Ca. 1.000-1.300 m² i hele anlægsperioden. Albertslund Kommune ansøges om, at spildevand fra mandskabsvogne kobles på eksisterende offentlige spildevandsledning og ledes til renselanlæg.</p> <p>Der udledes ikke spildevand til recipient i anlægsperioden.</p> <p>Regnvand, herunder byggegrubevand føres gennem sedimentationsanlæg og afledes til det offentlige regnvandssystem. Albertslund Kommune ansøges om spildevandstilladelse hertil.</p>	Materiale	Mængde	Anvendelsesmuligheder	Vinduer, 2017	Ca. 153 m ²	Direkte genbrug, genanvendelse Vinduer er fra 2017 og nødvendig teknisk data fremgår i ruder.	Glasfacade, 1993 & 1995	Ca. 112 m ²	Genanvendelse, anden nyttiggørelse	Beton	Ca. 1.275 m ³	Saneres for PCB til nyttiggørelse som opfyld, tilslag i vejprojekt eller lign.	Ståloft	Ca. 79 m ²	Genanvendelse, nyttiggørelse	Ovenlys	Ca. 120 m ²	Genanvendelse i sekundær bebyggelse	Udvendige glasdøre	5 stk.	Genbrug, genanvendelse	Fliser	Ca. 524 m ²	Genanvendelse, nyttiggørelse	Udvendige belægninger fliser og nøddesten	Ca. 400 m ²	Genbrug, genanvendelse, nyttiggørelse	Asfalt	Ca. 3400 m ²	Genanvendelse	Gipsvægge og -lofter	Ca. 3.110 m ²	Maling på gips er forurennet. Det bør undersøges om gips også er forurennet, da det ellers kan genanvendes til ny gips.	Tagpap	Ca. 2.730 m ²	Tagpap er forurennet med PAH. Kan sendes til anden modtager for vurdering om genanvendelse til nye tagprodukter eller nyttiggørelse.	<p>Der skal ansøges om midlertidig tilslutningstilladelse til afledning af regnvand og byggegrubevand i anlægsfasen til det eksisterende offentlige regnvandssystem. Ansøgningen skal indeholde en vurdering af at tilslutningen ikke medfører en forringelse af tilstanden eller hindrer målopfyldelsen i de vandforekomster regnvandssystemet udleder til. Ansøgningen om en tilslutningstilladelse skal ske iht. § 28 i miljøbeskyttelsesloven, der sætter vilkår for tilslutningen af overfladevand til kommunens regnvandsledning, herunder krav til rensning og forsinkelse. Ved meddelelse af en midlertidig tilladelse med vilkår til afledning sikres det at udledningen ikke forringer tilstanden og forhindrer målopfyldelsen i vandforekomster, som regnvandssystemet udleder til.</p>
	Materiale	Mængde	Anvendelsesmuligheder																																			
Vinduer, 2017	Ca. 153 m ²	Direkte genbrug, genanvendelse Vinduer er fra 2017 og nødvendig teknisk data fremgår i ruder.																																				
Glasfacade, 1993 & 1995	Ca. 112 m ²	Genanvendelse, anden nyttiggørelse																																				
Beton	Ca. 1.275 m ³	Saneres for PCB til nyttiggørelse som opfyld, tilslag i vejprojekt eller lign.																																				
Ståloft	Ca. 79 m ²	Genanvendelse, nyttiggørelse																																				
Ovenlys	Ca. 120 m ²	Genanvendelse i sekundær bebyggelse																																				
Udvendige glasdøre	5 stk.	Genbrug, genanvendelse																																				
Fliser	Ca. 524 m ²	Genanvendelse, nyttiggørelse																																				
Udvendige belægninger fliser og nøddesten	Ca. 400 m ²	Genbrug, genanvendelse, nyttiggørelse																																				
Asfalt	Ca. 3400 m ²	Genanvendelse																																				
Gipsvægge og -lofter	Ca. 3.110 m ²	Maling på gips er forurennet. Det bør undersøges om gips også er forurennet, da det ellers kan genanvendes til ny gips.																																				
Tagpap	Ca. 2.730 m ²	Tagpap er forurennet med PAH. Kan sendes til anden modtager for vurdering om genanvendelse til nye tagprodukter eller nyttiggørelse.																																				

Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	Ca. 01/26 – 02/28 (25 måneder) Anlægsfasen forventes opdelt i følgende hovedfaser: 01/26 – 05/26 Nedrivning 05/26 – 07/26 Bortkørsel af jord 08/26 - 03/27 Opførelse af råhus 04/27 – 02/28 Øvrige anlægsarbejder	Anlægsperiode: Anlægsfasen er på baggrund af den oplyste periode 26 måneder.
--	--	---

Projektets karakteristika 5 – 6	Oplyst i ansøgning	Myndighedens bemærkninger
<p>5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen:</p> <p>Råstoffer – type og mængde i driftsfasen</p> <p>Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen</p> <p>Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen</p> <p>Vandmængde i driftsfasen</p>	<p>Idet der er tale om boligbyggeri, er der ikke behov for råstoffer i driftsfasen.</p> <p>Ikke relevant – der genereres ikke mellemprodukter i driftsfasen</p> <p>Ikke relevant – der genereres ikke færdigvarer i driftsfasen</p> <p>Ikke noget behov som overstiger sædvanligt etagebyggeri. Med et gennemsnitligt vandforbrug på 98 liter pr. døgn pr. person i Albertslund Kommune i 2022 (opgørelse fra Hofor fra 2023) og en antagelse om, at der i gennemsnit er 2 personer pr. bolig, giver det et samlet skønnet årligt vandforbrug på: $0,098 \text{ m}^3 \text{ pr. døgn pr. person} \times 365 \text{ dage} \times 190 \text{ lejligheder} \times 2 \text{ personer} = \text{ca. } 13.600 \text{ m}^3/\text{år}$</p>	Ingen bemærkninger.
<p>6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen:</p> <p>Farligt affald:</p> <p>Andet affald:</p>	<p>Der genereres ikke farligt affald i driftsfasen ud over, hvad almindeligt boligbyggeri medfører (fx batterier, elektronik)</p> <p>Boligbyggeri genererer almindeligt affald som dagrenovation, organisk affald, emballage, mv.</p> <p>Iht. Vestforbrænding var den samlede affaldsmængde i Albertslund Kommune 680 kg pr. indbygger pr. år i 2020. Med antagelse om, at der er 2 personer pr. boligenhed, giver det en skønnet årlig affaldsmængde på:</p> <p>$190 \text{ lejligheder} \times 2 \text{ personer} \times 680 \text{ kg} = 258.400 \text{ kg}/\text{år}$</p> <p>Affald vil blive håndteret og sorteret efter Albertslund Kommunes den til enhver tid gældende</p>	Ingen bemærkninger fsva. affald og spildevand.

<p>Spildevand til renselanlæg:</p> <p>Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav:</p> <p>Håndtering af regnvand:</p>	<p>Regulativ for Husholdningsaffald. Regulativet indeholder bl.a. krav til placering af affaldsbeholdere, adgangsveje og standpladser.</p> <p>Der opsættes to affaldsøer med beholdere til dagrenovation samt kildesortering, som vist på nedenstående figur. Kildesortering sker i fraktionerne: madaffald, glas, metal, papir, pap, plast, mad- og drikkekartoner, tekstil, rest og miljøboks til farligt affald. Affaldsøerne er placeret husstandsnaer i kort gåafstand fra boligerne</p>  <p>Området er iht. Albertslund Kommunes spildevandsplan separatkloakeret, hvorfor sanitært spildevand ledes til rensning på BIOFOS Renselanlæg Avedøre inden det udledes til Køge Bugt.</p> <p>Regnvand ledes til den offentlige regnvandskloak, som ledes til Bækrenden gennem Kanalen og de våde enge i Kongsholmsparken, før det ledes ud i St. Vejle Å.</p> <p>Der sker ingen direkte udledning af spildevand til recipienter.</p> <p>Regnvandshåndteringsplan er under udarbejdelse med udgangspunkt bestemmelserne i lokalplan 5-9. Overfladevand fra tage og befæstede arealer ledes således til offentlig regnvandskloak efter forsinkelse i overensstemmelse med § 12 i lokalplanen for området. Det fremgår af § 12.2, at der maksimalt må afledes 110 l/s/ha til det offentlige regnvandssystem fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 50 i henhold til Albertslund Kommunes spildevandsplan, der fastsætter den gældende afløbskoefficient. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplansområdet, som overskrider afløbskoefficienten. F.eks. i form af bassiner, grønne tage eller lignende.</p>	<p>Regnvand:</p> <p>Der skal sammen med ansøgning om byggetilladelse indsendes beregninger, der viser, at afløbskoefficienten på 0,5 for regnvand jf. Spildevandsplanen er overholdt. Beregninger skal udføres i overensstemmelse med Administrationsgrundlag for regn- og skybrudshåndtering, se kommunens hjemmeside.</p> <p>Der skal ligeledes indsendes ansøgning om tilslutningstilladelse, samtidig med ansøgningen om byggetilladelse.</p>
---	---	---

	<p>Det forventes, at forsinkelsen af regnvandet sker via underjordiske vandtætte løsninger fx rørbassin og/eller kasetteløsninger, og der forventes ikke som udgangspunkt etableret overfladeløsninger for håndtering og forsinkelse af regnvand.</p> <p>Albertslund Kommune vil blive ansøgt om tilslutningstilladelse til hhv. regnvands- og spildevandskloak. Det afledte regnvand fra bygningskonstruktioner (facader, tage, tagrender og nedløbsrør) til regnvandssystemet indeholder ikke bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer i overensstemmelse med lokalplanens § 14.7.</p>	<p>Ansøgningen om tilslutningstilladelse skal indeholde en beskrivelse af håndtering af både hverdagsregn og skybrudregn. Ved meddelelse af en tilladelse med vilkår til tilslutningen vurderes det at tilslutningen ikke medfører forringelse af tilstanden eller hindrer målopfyldelsen i vandforekomster, som regnvandssystemet udleder til.</p>
--	--	---

Projektets karakteristika 7 – 23	Ja	Nej	Oplyst i ansøgning	Myndighedens bemærkninger
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		X	Vand leveres af HOFOR.	Ingen bemærkninger.
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		X	Projektet er ikke omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse.	Projektet er ikke omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse.
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?			Ikke relevant	Ikke relevant.
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		X	Projektet er ikke omfattet af BREF-dokumenter.	Projektet er ikke omfattet af BREF-dokumenter.
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Ikke relevant	Ikke relevant.
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		X	Projektet er ikke omfattet af BAT.	Projektet er ikke omfattet af BAT-konklusioner.
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Ikke relevant	Ikke relevant.
14. Er projektet omfattet af en eller flere af	X		Boligbyggeri er støjfølsom anvendelse og projektområdet grænser op til Nordre Ringvej og kommende letbane. Det betyder, at den østlige del af	

<p>Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?</p>		<p>området er belastet af trafikstøj. Derudover er området påvirket af støj fra driften af de omkringliggende virksomheder mod nord.</p> <p>Området er omfattet af de vejledende grænseværdier for vejstøj iht. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og grænseværdier for støj fra jernbaner fremgår af et tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".</p> <p>Grænseværdier for virksomhedsstøj fremgår af Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".</p> <p>Projektet er desuden omfattet af Albertslund Kommunes forskrift: Støvende, støjende og vibrerende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter, marts 2022.</p> <p>Projektet vurderes ikke i sig selv at generere støj, der kan påvirke omgivelserne væsentligt.</p>	<p>Nedrivningsarbejdet følger Albertslund kommunes <i>Forskrift - Støvende, støjende og vibrerende bygge-anlægsaktiviteter</i>. Der er meddelt nedrivningstilladelse til projektet.</p>
<p>15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?</p>	X	<p>De lokalt fastsatte vejledende grænseværdier og regler for støv, støj og vibrationer, som er fastsat i Albertslund Kommunes forskrift for Støvende, støjende og vibrerende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter af marts 2022 vil blive overholdt. se forskrift-støvende-støjende-bygge-og-anlægsarbejder.pdf</p> <p>I henhold til forskriftens § 8 skal der altid ved arbejdets udførelse vælges arbejdsmetoder- og maskiner, og indretning af byggeplads, der gør, at omgivelserne generes mindst muligt.</p> <p>Forskriften indeholder ingen støjgrænseværdier, men udstikker en tidsbegrænsning for støjende og vibrerende, samt stærkt støjende anlægsarbejder.</p> <p>Iht. § 5 skal støvende, støjende og vibrationsfrembringende aktiviteter udføres indenfor normal arbejdstid, der er følgende: ·</p> <p>Mandag til fredag kl. 7.00 – 18.00 (11 timer) Spunsning må kun foregå mandag til fredag kl. 8.00 – 16.00 (7 timer)</p> <p>Der skal ansøges om dispensation, hvis man ønsker at arbejde udenfor normal arbejdstid. Endvidere specificerer forskriften, at de omkringliggende naboer altid skal orienteres om arbejdets art og hvilke gener det kan medføre senest 7 dage før arbejdet starter.</p>	<p>De planlagte aktiviteter følger Albertslund Kommunes <i>Forskrift - Støvende, støjende og vibrerende bygge- anlægsaktiviteter</i>, og vurderes således ikke at medføre væsentlige påvirkninger.</p> <p>Det fremgår bl.a., at støvende, støjende og vibrationsfrembringende aktiviteter skal udføres indenfor normal arbejdstid, der er følgende: mandag til fredag kl. 7.00 – 18.00 lørdag kl. 8.00 – 15.00 Desuden skal omkringliggende naboer altid orienteres om arbejdets art og hvilke gener, det kan medføre, senest 7 dage før arbejdet starter.</p>

			<p>Den nærmeste følsomme anvendelse beliggende 130 meter mod øst i Glostrup Kommune, i form af række- og parcelhuse, beliggende på henholdsvis Blåmejsvej og Rødkælkevej. Boligområdet er beskyttet mod støj fra anlægsområdet af en jordvold.</p> <p>Selv om forskriften overholdes vil anlægsarbejdet i korte perioder kunne bidrage med støj til de omkringliggende boligområder. En beskrivelse af de støjende anlægsarbejder i byggeriets forskellige faser gennemgås nedenfor.</p> <p>Nedrivning Nedrivning af eksisterende byggeri forventes udført af 1 stor gravemaskine samt 5 gravemaskiner med hydrauliske hamre og øvrigt nedrivningsmateriel påmonteret. Derudover almindelig aktivitet som kraner, gravemaskiner, pladevibratører og håndværktøj. Beton knuses på stedet og samlet i depot. Det forventes at nedrivningsperioden vil vare 4-5 måneder. Der forventes i nedrivningsperioden i gennemsnit være 10 transporter i store lastbiler dagligt og op til 20 daglige transporter i kortere perioder.</p> <p>Udgravning Projektet indebærer udgravning af en 3 m x 5.450 m² kælder under det kommende byggeri. Det estimeres, at der i den forbindelse skal frakøres 16.350 m³ jord. Dette estimat er højt sat, da grunden skråner en del, så den samlede mængde vil være noget lavere. Der forventes ikke genindbygning af jord. Udgravningen udføres ved hjælp af 2 store gravemaskiner, 2 mindre gravemaskiner, samt 2 dumpere. Det forventes, at udgravningsfasen vil vare ca. 3 måneder. Bortkørsel af den udgravede jord sker ved brug af store lastvogne. Hver lastvogn forventes at kunne bortkøre i snit 15 m³ pr. læs. Det svarer til alt 1.090 lastvogne i udgravningsfasen. Da brug af støjende grave- og læssemaskiner, af- og pålæsning af affald samt til- og frakørsel til byggepladsen er omfattet af arbejdstidsreglerne i Albertslund Kommunes forskrift for bygge- og anlægsarbejder, og der ikke forventes at blive ansøgt om dispensation, vil der på en 3 måneders periode være 64 hverdage og 13 lørdage. Der giver et samlet antal arbejdsdage på 77. Dermed kan der forventes i snit 14 lastvogne pr. arbejdsdag til borttransport af den udgravede jord og samme antal lastvogne, der skal tilkøres (enten tomme eller med ren jord). Der giver alt i alt i gennemsnit 28 lastvognsture om dagen til og fra området i udgravningsperioden. I praksis vil der nok kunne forventes, at der køres mere i hverdage end på lørdage – op til 30-50 lastvognsture. Det skal bemærkes, at bygherre forventer at tilkøre 1.566 m³ ren jord til området omkring kælderen i til opfyldning af byggegrube rundt om den endelige kældersokkel. Dette estimat er ud fra antagelse om at kælder er 3 m høj, længde af udgravningen er 348 m og hældningen 45 grader.</p>	
--	--	--	---	--


			<p>Opførelse af byggeri Fundering vil ikke medføre støj i væsentlig grad. Der udgraves til intakte og bæredygtige jordlag. Her etableres der under bygningerne en bundpladeløsning og i gårdrum etableres der linie- og punktfundamenter. Bundplader vil måske støbes på stedet som in-situ støbninger, men ellers benyttes præfabrikerede elementer. Det forventes, at funderingsfasen vil vare ca. 5 måneder.</p> <p>Opførelse af råhus indebærer tilkørsel af betonelementer på lastbiler, 5-10 læs dagligt i perioden august 2026 - marts 2027 svarende til 10-20 ture dagligt. Derefter vil der komme 5- 10 lastbiler dagligt svarende til 10-20 ture med byggevarer på pladsen indtil februar 2028.</p> <p>Trafik Som nævnt ovenfor vurderes der at være transport i form af store lastbiler i anlægsperioden som følger:</p> <p>Nedrivning: 10-20 lastvognsture om dagen i gennemsnit i 5 måneder Udgravning: 28 lastvognsture om dagen i gennemsnit i 3 måneder Byggeri: 10-20 lastvognsture om dagen i 18 måneder I hele anlægsperioden vurderes der endvidere max. 40 biler om dagen svarende 80 ture i form af vare- og personbiler fra varelevering og tilknyttet personale.</p> <p>Samlet sandsynlig miljøpåvirkning Som det ses af ovenstående, forventes der støj fra anlægsperioden - særligt i de første 7 måneder, hvor der sker nedrivning og udgravning med dertilhørende trafik. Der ses dog ingen særlig støj i forbindelse med fundering og det øvrige byggeri. Aktiviteterne overholder kommunens forskrift for støjende aktiviteter, herunder arbejdstider og indretning af arbejdspladsen. Området er ikke særligt støjfølsomt, da der er tale om et erhvervsområde op til Ring 3. Anlægsperioden er midlertidig, hvorefter områdets anvendelse overgår til en ikke støjende anvendelse.</p> <p>Samlet set vurderes støj fra anlægsarbejdet i anlægsperioden at være lille.</p>	<p>Ansøger har efterfølgende i mail af 17. marts 2026 redegjort for muligheder for parkering på egen grund samt nabogrunden. På den baggrund vurderer vi, at trafikafviklingen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger.</p>
16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X			<p>Projektet vurderes ikke i sig selv at generere støj, der kan påvirke omgivelserne væsentligt. Ingen bemærkninger.</p>

17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?	X		Området har som almindeligt boligbyggeri ikke afkast, der hører under Miljøstyrelsens vejledninger ift. luft- og lugtforurening, men der er omkringliggende virksomheder, der er omfattet af: Miljøstyrelsen, Vejledning nr. 20/2016, "Vejledning om B-værdier" https://mst.dk/luft-stoej/luft/luftforurening-fra-virksomheder/ Miljøstyrelsen, Vejledning nr. 71/2024, "Luftvejledningen. Begrænsning af luftforurening fra virksomheder. Miljøstyrelsen, Vejledning nr. 4, 1985, "Lugt vejledningen. Begrænsning af lugtgener fra virksomheder"	Det forudsættes at nedrivningsarbejdet overholder bestemmelserne om begrænsning af støv jf. Albertslund Kommunes <i>Forskrift - Støvende, støjende og vibrerende bygge- anlægsaktiviteter, som har hjemmel i denne bekendtgørelse (som har hjemmel i miljøaktivitetsbekendtgørelsen).</i>
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		<p>Albertslund Kommunes gældende forskrift om Støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsarbejder (marts 2022) overholdes, og dermed forventes der ikke nogen væsentlig påvirkning af luften, se forskrift-stoevende-stoejende-bygge-og-anlaegsarbejder.pdf. Af denne fremgår det, at støvende aktiviteter, skal udføres på hverdage indenfor normal arbejdstid, der er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mandag til fredag kl. 7.00 – 18.00 • Lørdag kl. 8.00 -15.00 <p>I det konkrete projekt er kilderne til luftforurening nedrivning samt brug af dieseldrevne maskiner. Entreprenørmaskiner opfylder alle gældende emissionskrav og typegodkendelser på såvel nationalt som europæisk niveau.</p> <p>I anlægsfasens mest intensive perioder forventes 5-10 større og mindre entreprenørmaskiner og lastbiler i gang inden for anlægsområde, hvilket i perioden kan betyde en mindre påvirkning af luftkvaliteten. Set i lyset af områdets gode spredningsforhold, afstand til nærmeste boliger på 125 meter mod øst, samt at anlægsarbejdet er midlertidigt over en periode på 2 år, vurderes påvirkningen af luftkvaliteten at være ubetydelig.</p>	<p>Da anlægsarbejdet herunder nedrivningsarbejdet gennemføres i overensstemmelse med Albertslund Kommunes <i>Forskrift - Støvende, støjende og vibrerende bygge-anlægsaktiviteter</i> vurderes der ikke at være væsentlige påvirkninger ift. luftforurening.</p> <p>Der er ikke vejledende grænseværdier for luftforurening fra nedrivningsarbejde.</p>
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		De nærmeste kilder til partikelforurening, vil komme fra de omkringliggende hovedveje. Det vurderes, at boligprojektet ikke vil bidrage yderligere til partikelforureningen eller anden afkast i området. Sweco har i forbindelse med lokalplanprocessen udarbejdet et notat af 27. november 2023 med vurdering af luft- og lugtforurening fra omkringliggende virksomheder på Smedeland 30. Det blev konkluderet, at boligområdet ikke vil blive udsat for væsentlig luftforurening og/eller lugtgener. Det vurderes, at dette fortsat er gældende.	Projektet vurderes ikke i sig selv at generere emissioner, der kan påvirke omgivelserne væsentligt. Ingen bemærkninger
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener		X	Albertslunds Kommunes gældende forskrift om Støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsarbejder (marts 2022) overholdes, og dermed forventes der ikke nogen væsentlig påvirkning af luften forskrift-stoevende-	Det vurderes, at kravene til begrænsning af støv i Albertslund Kommunes <i>Forskrift - Støvende,</i>

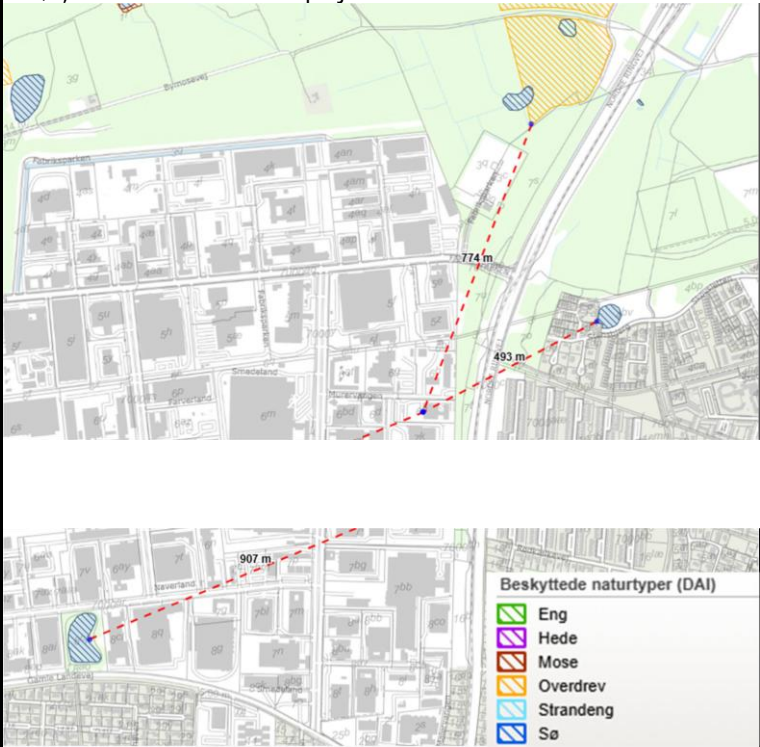
<p>I anlægsperioden? I driftsfasen?</p>			<p>støejende-bygge-og-anlægsarbejder.pdf. Af denne fremgår det, at støvende aktiviteter, skal udføres på hverdage indenfor normal arbejdstid, der er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mandag til fredag kl. 7.00 – 18.00 • Lørdag kl. 8.00 -15.00 <p>Forskriften angiver desuden, at der i tørre og blæsende perioder skal ske regelmæssig vanding af veje, jordbunker, grus og lignende, og at der altid skal vælges maskiner, arbejdsmetoder og indretning af byggeplads, der gør, at omgivelserne generes mindst muligt af støv. De omkringliggende naboer skal altid orienteres om arbejdets art, varighed og gener med kopi til kommunen.</p> <p>Det vurderes, at der kan forekomme diffust støv fra speciel nedrivning af eksisterende bebyggelse, håndtering af jord ved udgravning samt kørsel inden for arbejdsområdet. Hvis der i ekstraordinært tørre perioder opstår risiko for væsentlig støvudvikling, vil vanding anvendes til at dæmpe støvudviklingen.</p> <p>Ved anvendelse af afværgeforanstaltninger for støv som anført i Albertslund kommunes forskrift for anlægsarbejder, samt set i lyset af områdets gode spredningsforhold, afstand til nærmeste boliger, på 125 meter mod øst, samt idet anlægsarbejdet er midlertidigt, over en periode på 2 år, vurderes påvirkningen af luftkvaliteten at være ubetydelig.</p> <p>I driftsfasen vil der ikke være aktiviteter i området, som medfører støvgener, da området er et boligområde med de aktiviteter, som typisk knytter sig hertil. Der vil desuden kun i begrænset omfang være arealer, som ikke er bebyggede, befæstede eller tilplantet.</p>	<p><i>støjende og vibrerende bygge-anlægsaktiviteter</i> kan overholdes ved udførelse af projektet som oplyst i ansøgningen, herunder de retningslinjer, der er stillet til entreprenøren i ansøgningens bilag 1.</p> <p>Det vurderes, at nedrivningsarbejdet ikke vil medføre luftforurening i omgivelserne ved anvendelse af de forholdsregler, der er beskrevet i ansøgningen.</p>
<p>21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener I anlægsperioden? I driftsfasen?</p>		X	<p>Projektets anlægsperiode indebærer ikke aktiviteter, der vil give anledning til væsentlige lugtgener eller øgede lugtgener i anlægsfasen. Der udlægges støbeasfalt i ultimo 2026, som måske kan fornemmes i luften.</p> <p>Som boligområde vil projektet ikke give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener i driftsfasen.</p>	<p>Der forventes ikke at være lugtgener fra nedrivningsarbejdet i anlægsfasen eller fra boligområdet i driftsfasen.</p>
<p>22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne</p>		X	<p>Anlægsarbejdet vil foregå i dagtimerne på hverdage mellem kl. 7-18 og lørdage 8-15.</p> <p>Under anlægsfasen vil der opstå behov for belysning af byggepladsen i dagtimerne inden for den normale arbejdstid – særligt i vinterhalvåret. Der kan i nogle områder af byggepladsen være behov for belysning i aften- og</p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>

I anlægsperioden? I driftsfasen?			nattetimerne af sikkerhedsmæssige årsager. Belysning vil have karakter af gadebelysning. Belysning vil blive rettet ind mod pladsen og vinkles/skærmes, så det ikke har en generende påvirkning af naboer, trafikåre eller omgivelserne i øvrigt. I driftsfasen vil der ikke være behov for belysning i aften- og nattetimerne, da området er et boligområde, og der ikke er aktiviteter i dette tidsrum, som vil medføre behov for belysning udover almindelig gadebelysning til orientering og tryghed. Lyskilder vil blive placeret sådan, at lokalplanens retningslinjer overholdes, og at der sker mindst mulig oplysning af naboarealerne.	
23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?		X	Boligområder indebærer ikke aktiviteter med risiko for større uheld med farlige stoffer.	Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.

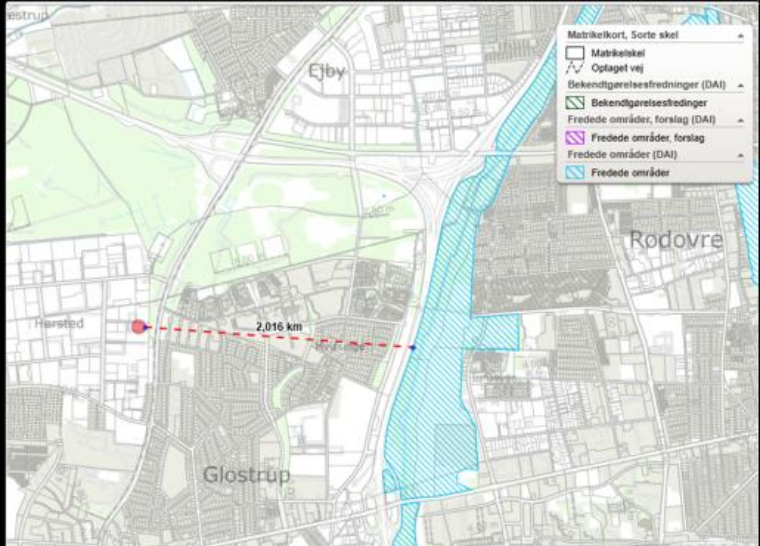
Projektets placering	Ja	Nej	Oplyst i ansøgning	Myndighedens bemærkninger
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	X		<p>Albertslund Byråd har den 14. maj 2024 vedtaget Lokalplan 5.9 for Boliger og erhverv på Smedeland 30. Der er gennemført en miljøvurdering af lokalplanforslaget inden vedtagelse.</p> <p>Lokalplanens formål er:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At fastlægge områdets anvendelse til blandede byfunktioner i form af blandet bolig og erhverv. 2. At sikre, at lokalplanområdet vejbetjenes fra Smedeland. 3. At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser. 4. At sikre gode solforhold i gårdrummene gennem bebyggelsens udformning 5. At sikre tilstrækkelige og gode opholds- og legearealer. 6. At fastsætte bestemmelser om bebyggelsens udformning og arkitektur. <p>Det forventes, for nuværende, at Albertslund Kommune ansøges om nedenstående dispensationer fra lokalplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 p-pladser med en bredde på 2,4 m - Fælleshuse mere end 4,0 m over kote 25.00 - 4 gavle samt de 2 fælleshuse placeres på flugt - Fælleshuse ligger ud over de anviste byggefelter uden tagterrasse og uden elevator - Kvistvinduer flugter med åbningerne i underliggende 	<p>Projektet vurderes at kunne rummes inden for Lokalplan 5.9's generelle formål.</p> <p>Dog skal der ansøges om dispensation fra visse bestemmelser i lokalplanen, som alle er af byggeteknisk karakter. Dispensationerne håndteres ifm. byggesagsbehandlingen.</p>

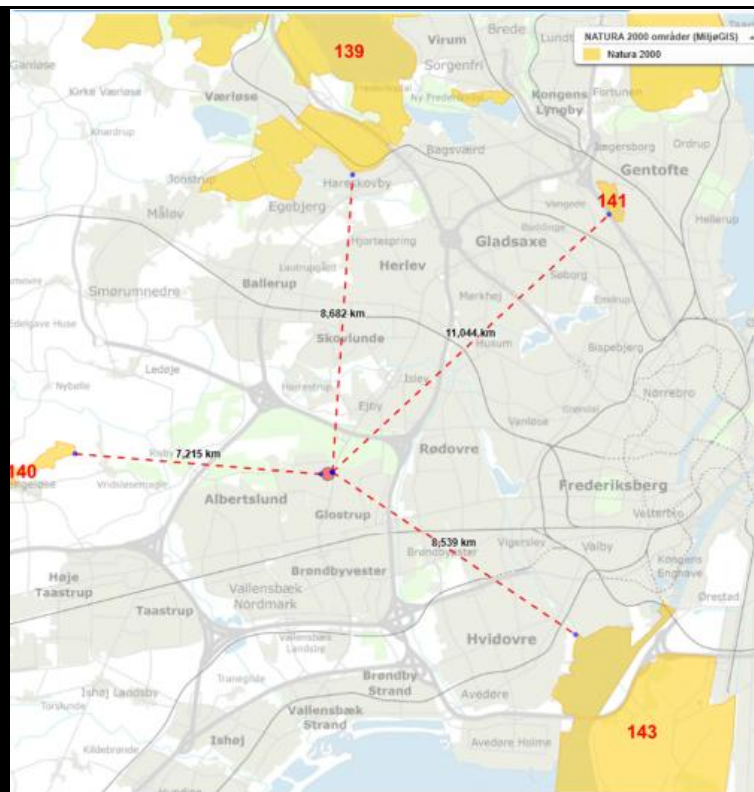
			<ul style="list-style-type: none"> - 2 laveste gavle mod syd ændres til facader - Størrelse på altaner - Glasværn i karnapper - Små boliger placeret i de øverste etager - Vindues og altanfarver base + midt bruges som differentiering af bygn. A og bygn. B - Beregningstype for m2 <p>De ovennævnte forhold er af byggeteknisk karakter og medfører ikke ændringer i projektets miljømæssige påvirkning.</p>	
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		X	<p>Projektet forudsætter ikke dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer.</p> <p>Nærmeste byggelinje er skovbyggelinje grænsende op til projektets matrikel mod øst.</p>  <p>Figur 25-1. Skovbyggelinje øst for projektområdet. Kilde: Plandata.dk</p>	Ingen bemærkninger.
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		X	<p>Projektområdet er beliggende i et eksisterende erhvervsområde med omkringliggende virksomheder, som iht. helhedsplanen over tid forventes at overgå til blandet bolig og erhvervsområde. Der er taget højde for støj fra den nordliggende virksomhed ved opsætning af støjskærm. Projektet vurderes derfor ikke at kunne medføre en begrænsning på denne eller andre virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder.</p>	Ingen bemærkninger.
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		X	<p>Projektet ligger uden for udlagte råstofområder, og vil derfor ikke begrænse anvendelsen af disse.</p> <p>Nærmeste råstofområder er råstofinteresseområder ca. 5 km vest og nordvest for projektområdet.</p>	Ingen bemærkninger.

28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?		X	Projektet ligger ikke inden for kystnærhedszonen eller den kystnære del af byzonen.	Ingen bemærkninger.
29. Forudsætter projektet rydning af skov?		X	På nabomatriklen øst for projektområdet, langs med Nordre Ringvej, findes et større beplantningsbælte, der er fredskov. Beplantningsbæltet vil ikke blive indskrænket eller berørt af projektet.	Ingen bemærkninger.
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst frednings sag?		X	Der er ingen rejste fredninger eller frednings sager i projektområdet eller i nærheden.	Ingen bemærkninger.

<p>31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.</p>		<p>Der er ingen naturbeskyttede arealer inden for projektområdet.</p> <p>Nærmeste § 3-beskyttede naturtyper er:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sø, ca. 490 meter øst for projektområdet 2. Mose/sø, ca. 775 meter nord for projektområdet 3. Sø:, ca. 900 meter vest for projektområdet  <p>Figur 33-1. Afstand til nærmeste beskyttede naturtyper. Kilde: Plandata.dk</p> <p>Projektet vurderes ikke kunne påvirke tilstanden af de beskyttede naturtyper, idet området er fysisk afskåret fra dem, og der ikke sker ændringer i afvandingen af projektområdet (området er i forvejen udbygget og separatkloakeret).</p>	<p>Det vurderes, at projektet ikke vil medføre en påvirkning af beskyttede naturtyper, der ligger så langt fra projektområdet. Derfor vurderes det heller ikke, at projektet kan medføre en tilstandsændring af områder beskyttede efter § 3 i naturbeskyttelsesloven.</p>
<p>32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?</p>	<p>X</p>	<p>Beskyttede arter</p> <p>Oiko har i sommeren 2025 udarbejdet en biodiversitetsstrategi med en kortlægning af biodiversitet på projektgrunden med henblik på at udpege værdifulde naturkvaliteter og for at fremme biodiversitetstiltag i området. Af Oikos notat af 15. august 2025 fremgår det, at der ikke ses artsregistreringer inden for projektområdet i online artsdatabaser i</p>	<p>Der er foretaget en undersøgelse af flagermus i og omkring eksisterende bygninger indenfor projektområdet. Der er ikke fundet spor efter flagermus i eller omkring bygningen, og det vurderes at bygningen ikke anvendes</p>

		<p>perioden fra 2019 til 2025 (Naturbasen.dk og Arter.dk). Ved Oikos besigtigelse i felten af projektområdet blev der registreret 81 arter. Alle registrerede plantearter er almindeligt forekommende, især i urbane områder. På græsplænen, som havde mest artsdiversitet, blev der kun registreret almindelige og typiske arter som bl.a. enårigt rapgræs (<i>Poa annua</i>), hvidkløver (<i>Trifolium repens</i>), tusindfryd (<i>Bellis perennis</i>) og almindelig brunelle (<i>Prunella vulgaris</i>).</p> <p>De formklippede hække er domineret af ikke hjemmehørende bærmispel (<i>Amelanchier lamarckii</i>) med forekomster af almindelig bøg (<i>Fagus sylvatica</i>), og en sparsom græs- og urtevegetation bestående af bl.a. rødsvingel (<i>Festuca rubra</i>), ager-padderok (<i>Equisetum arvense</i>) og tofrøet vikke (<i>Vicia hirsuta</i>).</p> <p>Samlet set er der registreret en lav artsdiversitet på Smedeland 30, med en del arter der ikke er hjemmehørende til den biogeografiske region som fx platan og bærmispel.</p> <p>Bilag IV arter Det fremgår af miljørapporten til lokalplanforslaget dateret november 2023, at der ikke er registrerede bilag IV-arter i og nær projektområdet, og at der ikke findes egnede flagermustræer på grunden. De eksisterende bygninger har været brugt til fødevareerhverv og det dermed antages, at bygninger er i en stand, så smådyr og anden fauna, herunder flagermus, ikke har adgang til indersiden af bygningerne.</p> <p>Oiko har i forlængelse heraf i sommeren 2025 gennemført en screening for mulige forekomster af flagermus i de eksisterende bygninger, der skal nedrives, samt af omkringliggende arealer, jf. vedlagte notat af 24. september 2025. Screeningen er foretaget ved afsøgning af registrerede flagermusarter i en radius på ca. 3 km i arter.dk og naturbasen.dk samt ved visuel afsøgning af bygninger, håndholdt flagermusdetektor og ved lyttebokse i overensstemmelse med Miljøministeriets Forvaltningsplan for Flagermus fra 2023. Konklusionen er som ventet, at bygningen ikke anvendes af flagermus som yngle- eller rastested. Der blev ikke fundet spor efter flagermus i eller omkring bygningen, og lytning viste ikke tegn på udflyvning fra bygningen.</p> <p>Der blev registreret en forholdsvis høj aktivitet af flagermus langs den østlige ende af grunden, som hænger sammen med beplantningsbæltet uden for matriklen, der strækker sig langs Nordre Ringvej. Det vurderes, at flagermusenes flyveruter langs beplantningsbæltet ikke påvirkes af projektets gennemførelse.</p>	<p>af flagermus som yngle- eller rastested til trods for at der blev fundet enkelte mindre huller og sprækker ved overgangen fra mur til tag og i små tagudhæng.</p> <p>I den østlige ende af grunden er der registreret en forholdsvis høj aktivitet af flagermus, som vurderes at hænge sammen med det levende hegn udenfor matriklen, som benyttes som ledelinje.</p> <p>De få hulheder og sprækker vurderes potentielt at kunne være egnede som yngle- og rasteområde for flagermus, men bliver ikke benyttet af flagermus.</p> <p>Derfor vurderes projektet ikke at kunne påvirke bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder.</p>
--	--	---	---

		<p>Det vurderes på den baggrund, at grunden kan udvikles uden risiko for at ødelægge yngle- og rastesteder for flagermus eller for forsættigt drab eller forstyrrelse af individer.</p>	
<p>33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.</p>		<p>Nærmeste fredning er Vestvolden, som ligger ca. 2 km øst for projektområdet.</p>  <p><i>Figur 33-1 Afstand til nærmeste fredning. Kilde: Plandata.dk</i></p> <p>Projektet vil ikke medføre påvirkning af fredningen, da der her er tale om en arealfredning og projektet ikke berører arealet.</p>	<p>Det vurderes, at projektet har helt lokal karakter og ikke vil medføre en påvirkning af fredede områder, der ligger 2 km øst for projektområdet.</p>
<p>34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).</p>		<p>Afstanden til nærmeste Natura 2000 områder ses på kortet nedenfor.</p>	<p>Det vurderes, at projektet har helt lokal karakter og ikke vil medføre en påvirkning af Natura 2000-habitatområder, fuglebeskyttelsesområder eller Ramsar-områder.</p>

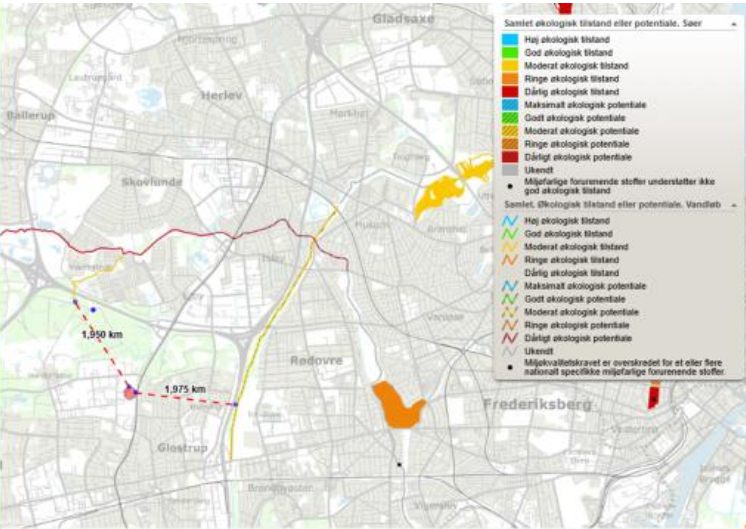


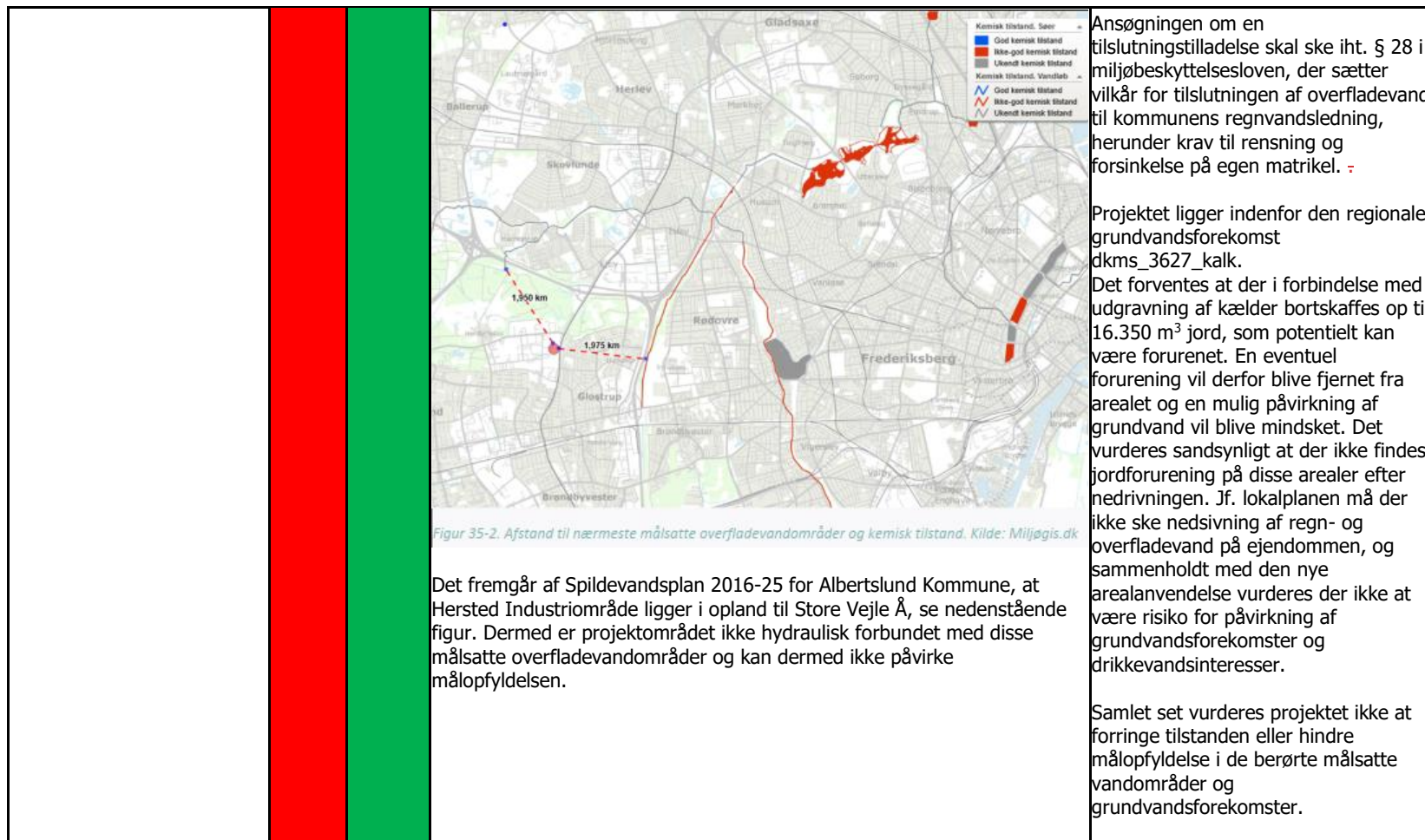
Figur 34-1. Afstand til nærmeste Natura 2000 områder. Kilde: Plandata.dk

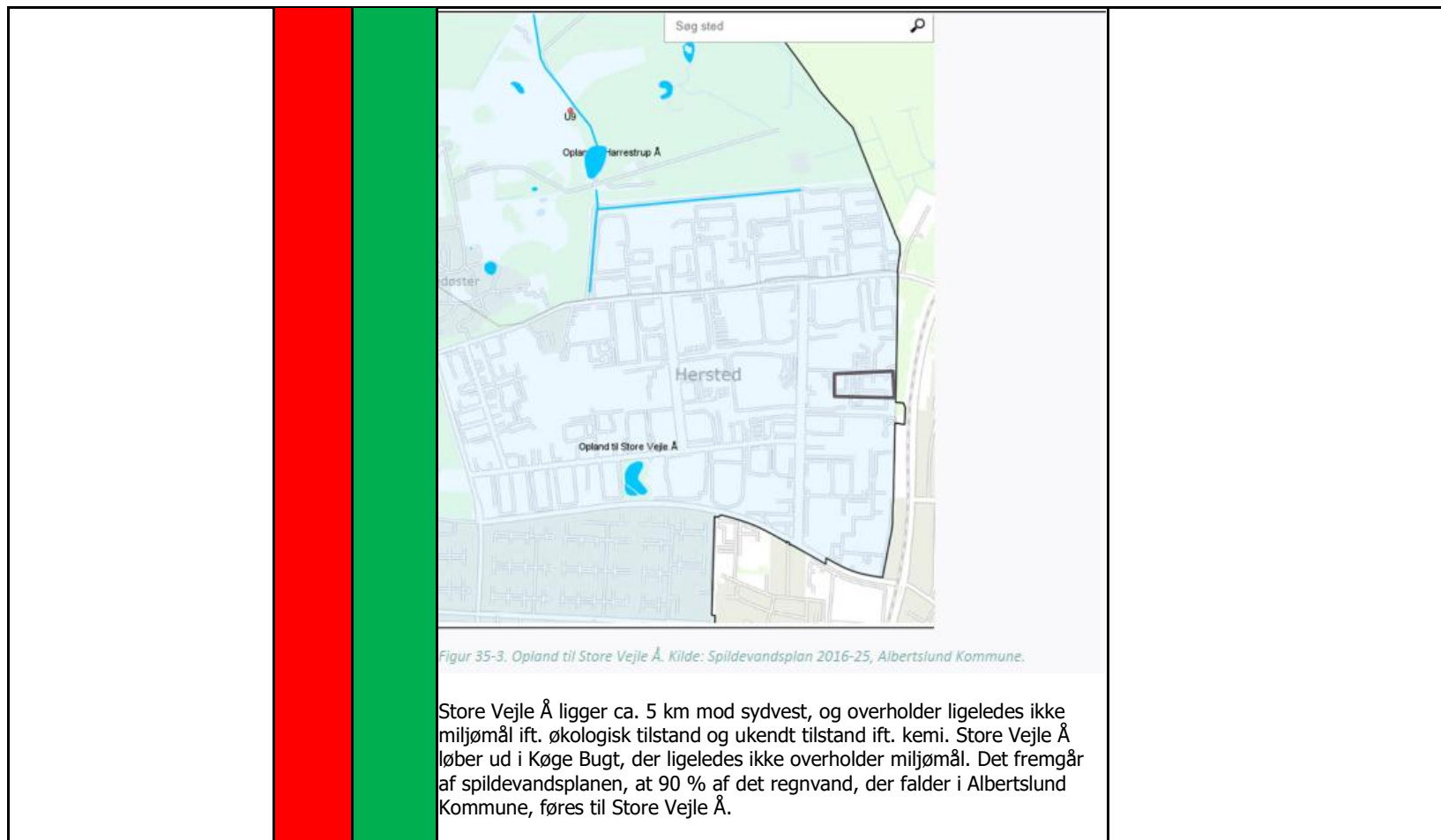
Nr. 140 Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger nærmest projektområdet, findes ca. 7,2 km mod vest. Området består af Habitatområde 124. Habitatområdets udpegningsgrundlag ses nedenfor:

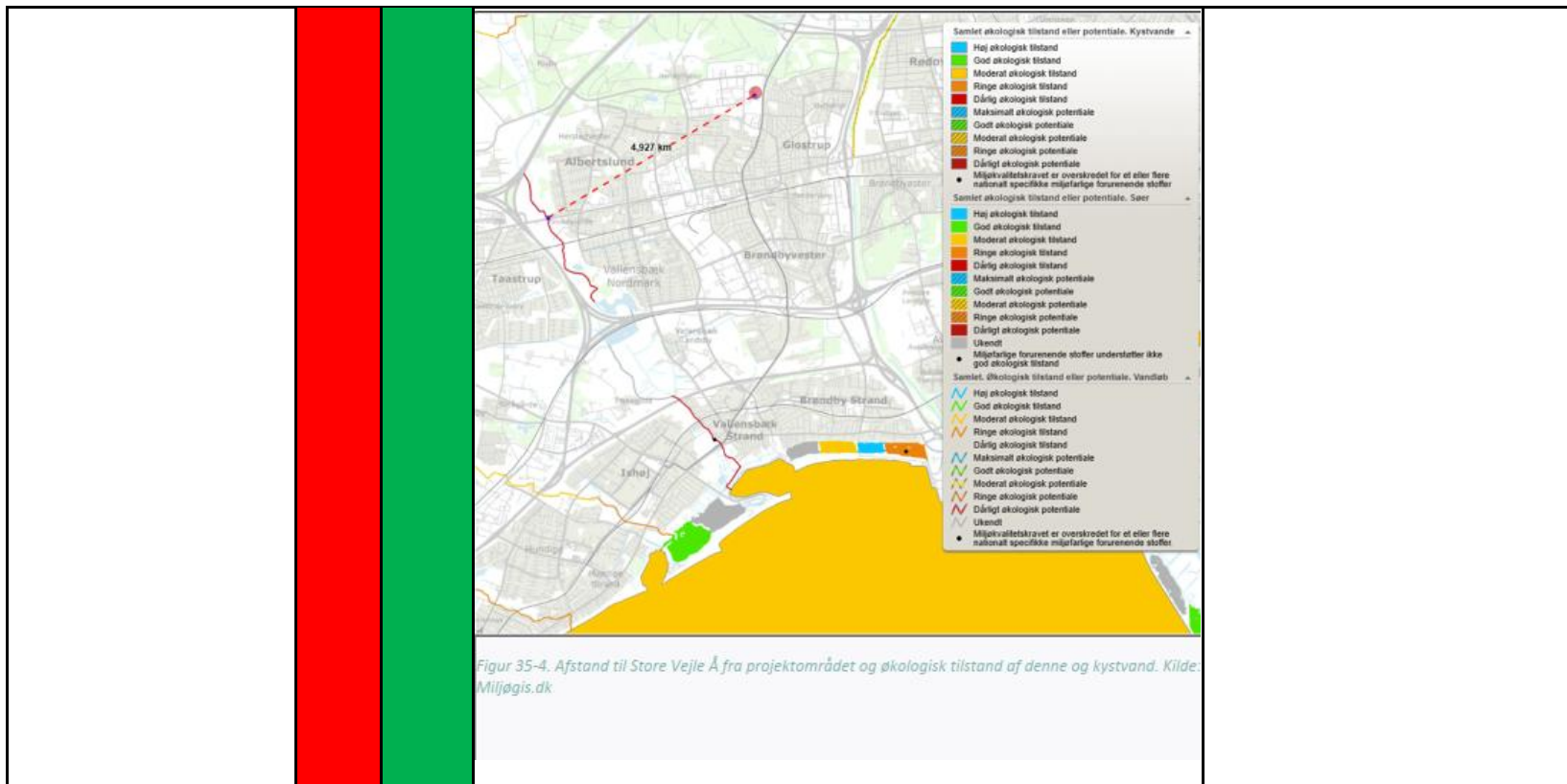
Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 124		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Tidvis våd eng (6410)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Skovbevokset tørmose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	

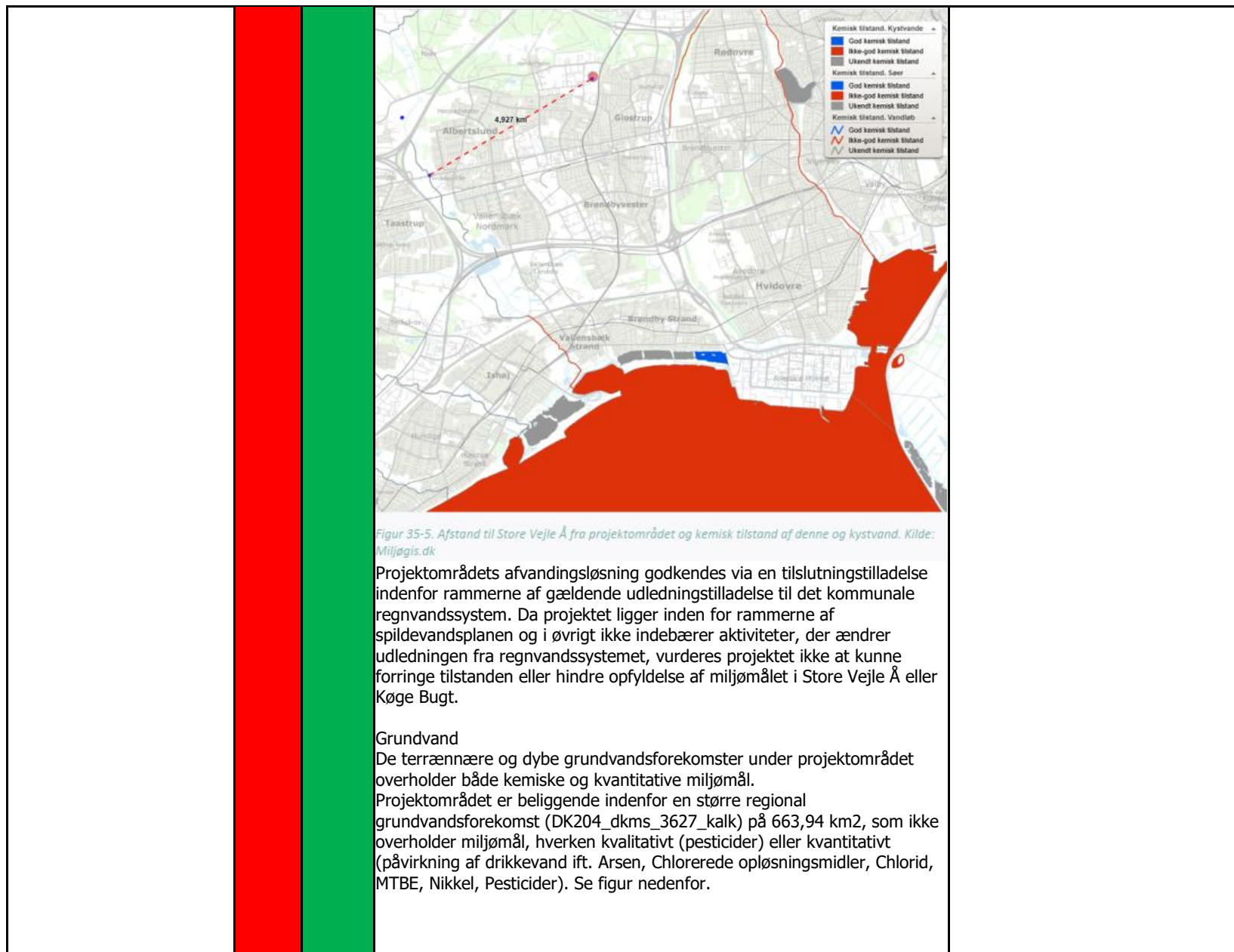
Største trussel mod habitatområdet er iht. Natura 2000 plan 2022-2027 (Miljøstyrelsen, 2023) manglende naturpleje, herunder ophør af græsning og høslæt, fragmentering, manglende sammenhæng mellem

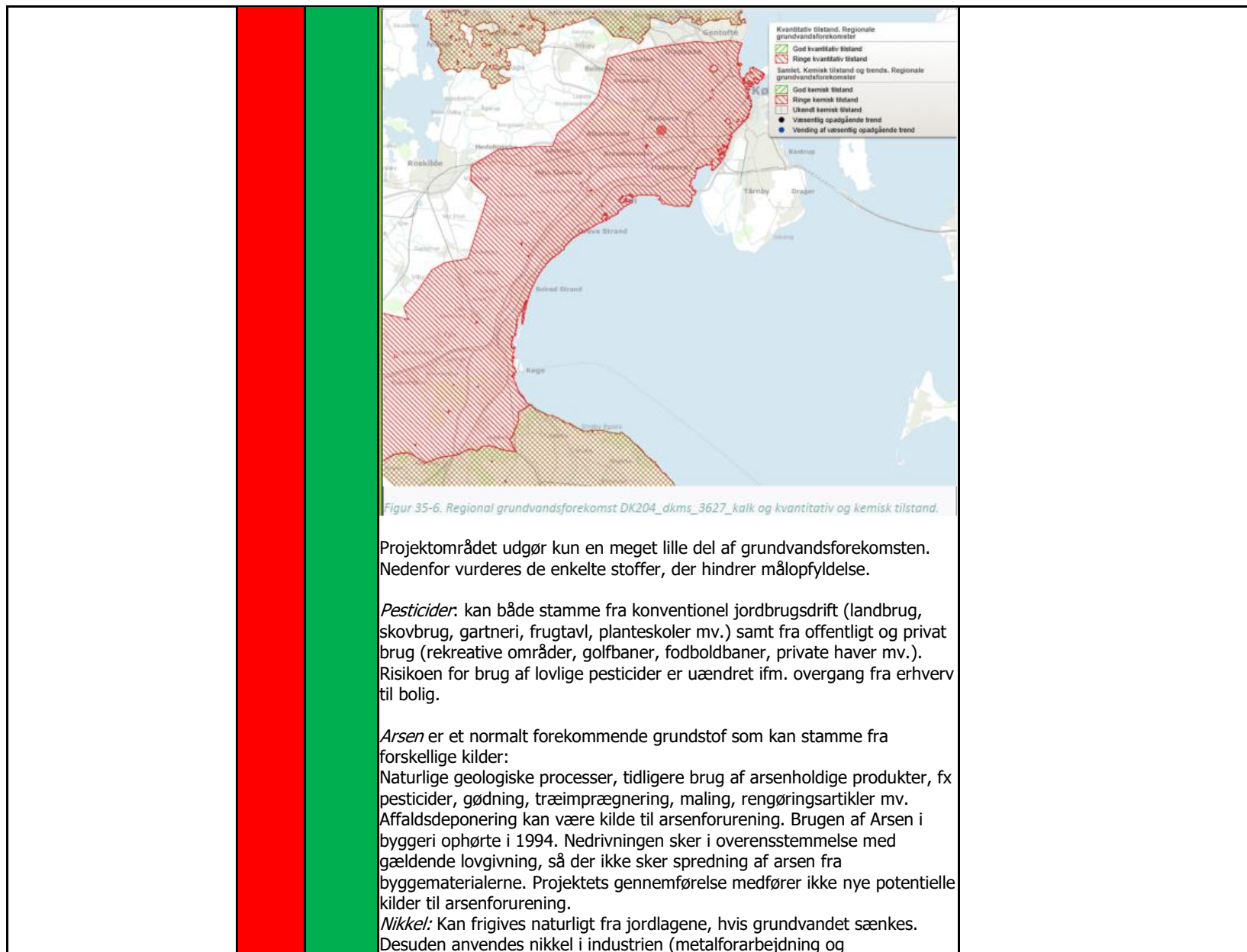
		<p>naturområderne, uhensigtsmæssig hydrologi (afvanding), invasive arter og kvælstofdeposition.</p> <p>Projektet vil ikke kunne have effekt på hverken kvalitet, udbredelse og fragmentering af naturtyperne inden for habitatområdet pga. afstanden, og fordi der ikke er hydraulisk forbindelse mellem projektområdet og habitatområdet. Projektet kan ligeledes ikke påvirke N depositionen i området.</p>	
<p>35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?</p>	<p>X</p>	<p>Overfladevand Nærmeste målsatte overflade vandområder ses af nedenstående figurer. Nærmeste målsatte vandløb er Bymoserenden ca. 2 km mod nordøst, som er i moderat økologisk tilstand og ukendt kemisk tilstand. Bymoserenden løber ud i Harrestrup Å, der er i dårlig økologisk tilstand og ukendt kemisk tilstand. Nærmeste målsatte sø er Fæstningskanalen Nord, som er i moderat økologisk tilstand og ikke god kemisk tilstand.</p>  <p>Figur 35-1. Afstand til nærmeste målsatte overfladevandområder og økologisk tilstand. Kilde: miljøgis.dk</p>	<p>De nærmeste overfladevandsområder ligger ca. 2 km fra projektområdet, og kan derved ikke påvirkes fysisk pga. projektet.</p> <p>Når projektområdet er færdigetableret, vil regnvandet fra projektområdet, som i dag, blive ledt til den offentlige regnvandsledning, som har direkte udledning til Bækrenden gennem Kanalen og de våde enge i Kongsholmsparken, før det ledes ud i St. Vejle Å (Store Vejle Å, B1 (o5086), T.t. Vallensbæk Sø (c00502), Store Vejle Å, B3, typ 1_bb (o9290), Store Vejle Å, B3, typ 2 (o8460), herfra ledes vandet videre til slutrecipienten Køge Bugt (vandområde ID 201).</p> <p>Der skal sammen med ansøgning om byggetilladelse indsendes beregninger, der viser, at afløbskoefficienten på 0,5 for regnvand jf. Spildevandsplanen er overholdt. Beregninger skal udføres i overensstemmelse med Administrationsgrundlag for regn- og skybrudshåndtering, se kommunens hjemmeside.</p> <p>(</p> <p>Der skal ligeledes indsendes ansøgning om tilslutningstilladelse til det nye byggeri, samtidig med ansøgningen om byggetilladelse.</p>



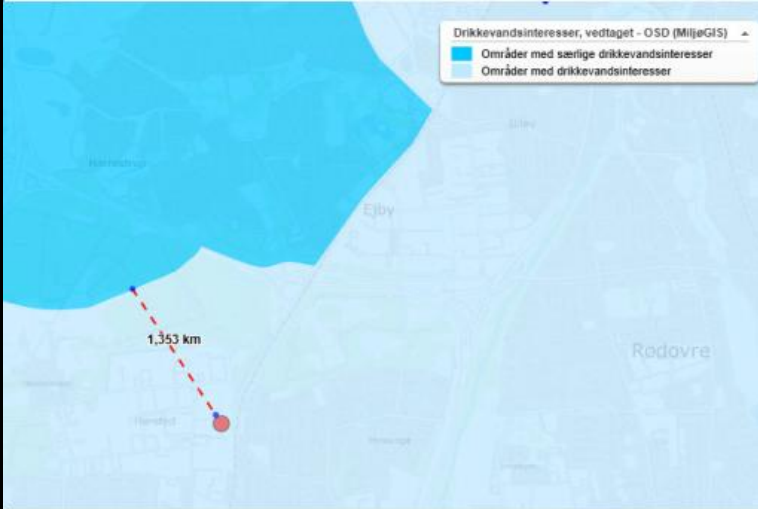










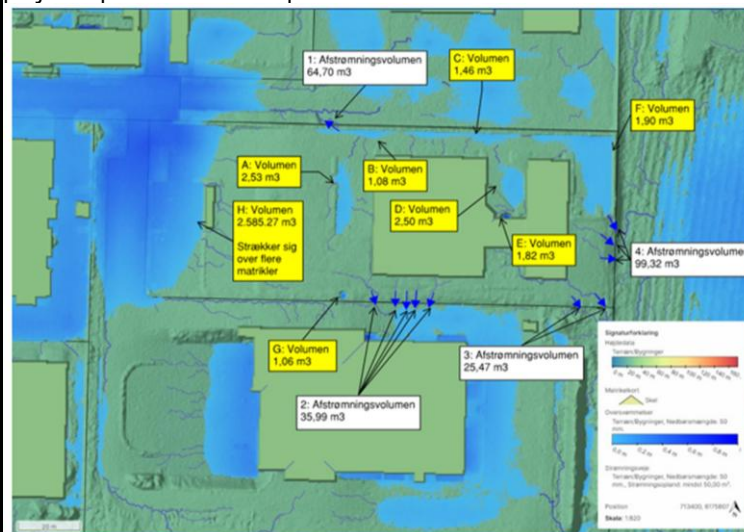
		<p>galvanisering), i gødning og pesticider og affaldsdeponering. Nikkel kan bruges i byggematerialer i af rustfrit stål og galvaniseret metaller. Der sker ikke grundvandssænkning eller anvendes nikkel i projektet.</p> <p><i>Chorid:</i> I det regionale grundvand stammer fra naturlige kilder og saltning af veje, men kan også stamme fra udledning fra fabrikker og forkert bortskaffelse af affald. Gødning og pesticider kan også indeholde chlorid. Der nedsives ikke vejvand fra projektområdet, hvorfor dette ikke udgør en hindring for målopfyldelse.</p> <p><i>MTBE:</i> Er tidligere brugt som tilsætningsstof i benzin for at forbedre forbrænding og reducere luftforurening. Spild fra benzintanke, herunder lækager fra underjordiske benzintanke på tankstationer, har ført til forurening. MBTE har desuden været anvendt i industrielle processer som opløsningsmiddel eller i kemisk produktion. Stoffet er ikke længere i almindeligt brug. Projektet vil oprense eventuelle olieforureninger. Da anvendelse af stoffet derudover er udfaset, vil projektet ikke kunne medføre øget risiko for forurening af det regionale grundvand med MBTE.</p> <p>Chlorerede opløsningsmidler: Iht. Miljøstyrelsen stammer forurening af chlorerede opløsningsmidler fra historiske punktkilder, fx gamle benzinstationer, garverier og renserier. Pga. stoffernes høje mobilitet og svært nedbrydelige egenskaber, spredes de over store afstande og påvirke mange drikkevandsboringer. Chlorerede opløsningsmidler anvendes ikke i projektet og dermed kan det ikke medføre risiko for øget tilførsel af disse kemikalier til det regionale grundvandsmagasin.</p> <p>Samlet set vurderes projektet at medføre en bedre beskyttelse af grundvandet ift. nu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nedrivningen af eksisterende bygninger med problematiske kemiske komponenter håndteres i overensstemmelse med gældende lovgivning og vil dermed ikke udgøre en risiko for målopfyldelsen af det regionale grundvand eller øvrige grundvandsforekomster - Projektet indebærer ikke grundvandspumpning, der vil kunne frigøre forureningskomponenter i jorden. - En stor del af overfladejorden, herunder nuværende olieforureninger, ansøges om at blive fjernet i overensstemmelse med jordforureningsloven. - Aktiviteterne efter projektets realisering indebærer ikke særligt grundvandstruende aktiviteter. Tværtimod udgør boligområder en mindre risiko for forurening af grundvand ift. erhverv. - Parkering sker hovedsageligt i kælder, hvorfor risikoen for oliespild på ikke befæstede arealer, er minimeret. 	
--	--	---	--

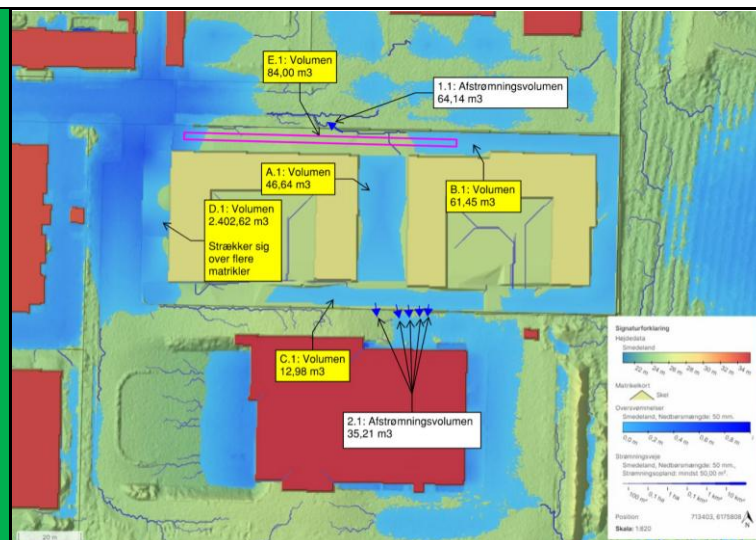
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser?	X		<p>Området ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser (OSD), men i et område med drikkevandsinteresser (OD). Nærmeste OSD område er ca. 1,35 km mod nord.</p>  <p>Figur 36-1 Projektområdets afstand til Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kilde: MiljøGIS.dk</p>	Ingen bemærkninger.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?	X		<p>Området er ikke kortlagt som værende i risiko for jordforurening (V1) eller påvist forurenede (V2) iht. Danmarks Arealinformation. Planområdet er dog områdeklassificeret (byjord, hvor overfladejorden forventes at være lettere forurenede som følge af menneskelig aktivitet siden slutningen af 1960'erne).</p> <p>Det fremgår af miljørapporten til lokalplanen, at der er ved en forureningsundersøgelse udført 2021 blev påvist kulbrinter i en boring sat ved en tidligere olietank. Forureningen vurderes at være af begrænset udbredelse og beliggende i det fremtidige byggefelt, og den forventes fjernet som forudsætning for realiseringen af lokalplanen. Miljørapporten angiver endvidere, at der i juli 2023 er gennemført en screening for flygtige stoffer ved udtagelse og analyse af poredluftprøver. Der påvist ikke indflydelse fra forureninger i nærområdet. Der påvist BTEX og kulbrinter i flere prøvepunkter, og disse antages at stamme fra en eller flere terrænnære</p>	<p>I forbindelse med projektet vil den påviste kulbrinte forurening blive fjernet i forbindelse med fjernelse af overskudsjord. Projektet vurderes at have en positiv indvirkning på jordbundsforhold.</p> <p>Projektet vurderes heller ikke i sig selv at medføre jordforurening, da der træffes en række foranstaltninger for at sikre opsamling af forurening i forbindelse med nedrivningsarbejdet.</p> <p>Ved tegn på jordforurening under de bygninger, der skal nedrives, skal</p>

		<p>olie-/benzinforureninger på matriklen. Konstaterede forurening vil blive fjernet i forbindelse med udgravning til kælder og bortkørt til godkendt modtageanlæg i overensstemmelse med bestemmelserne i jordforureningsloven. Fjernelsen vil ske på baggrund af en anmeldelse og efterfølgende tilladelse fra Albertslund Kommune.</p> <p>Eventuel yderligere forurening, der måtte fremkomme i forbindelse med den videre udvikling af arealet, vil ligeledes blive håndteret i henhold til jordforureningslovens bestemmelser.</p>  <p>Etablering af boliger i et områdeklassificeret område fordrer dokumentation for, at den øverste halve meter af jorden i de frie ikke befæstede arealer overholder gældende jordkvalitetskriterier for ren jord.</p> <p>Efter rømning af arealet vil der foretages en undersøgelse af overfladejorden og jorden i byggefeltene og de fremtidige grønne arealer. Jord, der skal bortskaffes, skal dokumenteres med en analyse pr. 30 ton. Analyseprogrammet vil omfatte kemiske stoffer udpeget i den historiske redegørelse og som minimum kulbrinter (olieprodukter), tungmetaller og tjærestoffer (PAH).</p> <p>Nedrivning af bygninger følger bekendtgørelse nr. 496 af 21. maj 2024 om håndtering af affald og materialer fra bygge- og nedrivningsarbejde. Bekendtgørelsen stiller krav om, at selektiv nedrivning (sortering af materialer) skal udføres ved nedrivning af bygninger med et samlet etageareal på 250 m² eller mere. Det er byggherre, der er ansvarlig for at indhente den nødvendige autorisation fra en autoriseret nedriver, for at udføre arbejdet, jf. § 9 i bekendtgørelsen. Dermed sikres det, at nedrivning af forurenende bygningskomponenter ikke medvirker til forurening af jorden.</p>	<p>arbejdet standses, og det skal sikres, at forureningen ikke kan sprede sig. Det videre arbejde skal håndteres efter bestemmelserne i jordforureningsloven, herunder § 71.</p> <p>Det vurderes samlet, at projektet ikke vil medføre øget risiko for jordforurening eller grundvandsforurening.</p>
--	--	--	---

<p>38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.</p>	X		<p>Den vestligste og en mindre del af den nordlige del af projektområdet er omfattet af Albertslunds Kommuneplan 2022-2034 udpegning af områder i risiko for oversvømmelser ved skybrud, se figur nedenfor.</p>  <p>Figur 38-1. Oversvømmelsesområder i Albertslund Kommuneplan 2022-2034. Kilde: Albertslund Kommune.</p> <p>Det følger af retningslinje 26 for områder med risiko for oversvømmelse oversvømmelser i kommuneplanen, at:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nedsivning skal ske efter kommunens nedsivningskort, og er ikke tilladt, hvis der anvendes ikke coatede metaller på tagbelægning og tagrender/nedløbsrør. - Bassiner til regnvandsforsinkelse skal udføres med impermeabel bund. Tilsvarende skal permeable belægninger, regnbede og grøfter på P arealer udføres som forsinkelseselementer med dræn til regnvandssystemet og impermeabel - Ved etablering af anlæg til håndtering af regnvand skal disse så vidt som muligt indvirke positivt på vandmiljøet, biodiversitet og den rekreative værdi. - Byudvikling og byomdannelse må ikke give anledning til øget risiko for oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms byudviklingsområdet. - Ved skybrud skal vand fortsat kunne strømme og magasineres som før udviklingen. Dette dokumenteres ved at simulere afstrømning af 50 mm regn på en digital terrænmodel før og efter udvikling. - Ved etablering af ny bebyggelse skal bygninger kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrhændelse ved, at der kan stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller ved at skabe en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Terræn skal etableres med fald væk fra bygningerne. 	<p>Der skal sammen med ansøgning om byggetilladelse indsendes beregninger, der viser at skybrudshåndteringen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og Albertslund Kommunes retningslinjer jf. Administrationsgrundlag for regn- og skybrudshåndtering, (herunder dokumentation for strømningsforhold og magasinering på terræn.</p> <p>Bygherres henvisninger til lokalplanens paragraffer er ikke korrekt. §§11.4 og 11.7 svarer til hhv. §§12.5 og §12.6. De angivne bestemmelserne ikke ligeledes ikke helt ordrette. Der er i lokalplanens §11.4 ikke angivet volumen på forsinkelsesbassin, og i §12.6 er der ikke beskrevet at nedsivning skal undgås. Henvisning til §11.5 er ligeledes ikke korrekt. Teksten findes i lokalplanen side 19 under klimatilpasning og skybrudssikring. Det formodes at der er tale om en fejl, og kommunen forudsætter at bygherre i det videre arbejde anvender den gældende lokalplan ifm. projektet.</p>
---	---	--	--	--

Der er i miljørapporten til lokalplanen for projektet af november 2023 redegjort for skybrudshændelser, hvor den nuværende situation sammenlignes med den fremtidige med udgangspunkt i en simulering af en klimafremskrevet 100-årshændelse i Scalgo. På nedenstående figurer ses skybrudskort fra miljørapporten før og efter projektet på daværende tidspunkt.





Figur 38-3. Skybrudskort, 50 mm – fremtidige forhold. Kilde: Miljørapport til Lokalplan 5-9, Albertslund Kommune.

Det følger af lokalplanen at,

§ 11.4 Udvikling af lokalplanområdet ikke må give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms- eller nedstrøms udviklingsområdet op til en 100-regnhændelse. Strømningsvejene ind og ud af matriklen må heller ikke ændres. Der skal minimum etableres forsinkelse af 480 m³ regnvand.


Strømningsforhold og magasinerings på terræn skal dokumenteres ved at simulere en vandmængde på 50 mm nedbør på den digitale terrænmodel før og efter etablering af byudviklingsområdet. Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 100-årshændelse.

§ 11.5 Bygninger skal beskyttes ved, at:

1. Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skade.
2. Der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller der skal skabes en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må ikke stille op- og nedstrøms naboer dårligere end før byomdannelsen.
3. Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.

§ 11.7. Alle former for forsinkelsesanlæg, f.eks., render og grøfter, skal udføres med impermeabel bund (en uigennemtrængelig bund), så aktiv nedsivning af regnvand undgås og regnvandet i stedet afledes til regnvandssystemet, når der igen er kapacitet i regnvandssystemet.

			Skybrudshåndteringen i det konkrete projekt er under udarbejdelse og vil være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og kommuneplanens retningslinjer. Dokumentation for strømningsforhold og magasinering på terræn fremsendes i forbindelse med ansøgning om spildevandstilladelser.	
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		X	Området er ikke placeret i et område der jf. oversvømmelsesloven er i risiko for oversvømmelser.	Ingen bemærkninger.
40. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (Kumulative forhold)?		(X)	Anlægsarbejdet for letbanen forventes afsluttet i 2025, hvorfor der ikke vil være kumulative effekter på støj, trafik og lign. fra dette anlægsprojekt. På nabomatriklen umiddelbart syd for området på Smedeland 28 er der gennemført en screening for miljøvurdering af et etagebyggeri med bolig og erhverv indenfor lokalplan 5.7 Smedeland 28. Projektområdet skal omdannes fra et område med en erhvervsbygning til en 1 ½ karrebebyggelse med op til 380 nye boliger. Herudover vil området rumme en dagligvarebutik, liberalt erhverv og parkering i konstruktion. Projektområdet har et samlet areal på ca. 15.000 m ² og vil omfatte boligbebyggelse på op til ca. 29.290 m ² og ca. 7.561 m ² fælles opholdsarealer, se figur nedenfor.	Der pågår en række andre byggeprojekter i området som et led i realisering af Masterplan Hersted 2045. Forhold som sammen med øvrige projekter kan risikere at skabe kumulation kan i nærværende projekt være trafikale forhold, støj og støv i anlægsfasen samt trafikale forhold og overfladevand i driftsfasen. Ift. trafik, støj og støv i anlægsfase: Projektet ligger i et industriområde med tung trafik i forvejen. Anlægsarbejdet i forbindelse med letbanen vurderes ikke sammen med det ansøgte at give anledning til øget støj. Anlægsfasen af Smedeland 28 forventes afsluttet i oktober 2026. Anlægsfasen for nærværende projekt påbegyndes først, når alle tilladelser foreligger, hvorfor perioden for overlap med anlægsarbejde vil være af begrænset varighed (<10 måneder). I det anlægsfasen for Smedeland 28 er i sin afsluttende fase, hvor den mest støj-, støv- og trafikunge fase er overstået er kumulation med øvrige projekter meget begrænset og

			 <p>Figur 40-1. Skitse over nybyggeri syd for projektområdet. Kilde: Screening for miljøvurdering af konkret projekt., Cowi</p> <p>Anlægsperioden er angivet som påbegyndt 05.2024 og forventes afsluttet i 10.2026. Såfremt dette overholdes, vil der være overlap med nærværende projekt på 10 måneder og dermed et overlap ift. trafik, støj, støv mv. Da anlægsfasen for byggeriet af Smedeland 28 vil være i den afsluttende del, hvor de mest støjende og trafiktunge aktiviteter er afsluttet (nedrivning, jordkørsel, fundament), og der er tale om en afgrænset periode, vurderes den kumulative effekt på støj og trafik at være lille.</p>	<p>vurderes ikke at medføre væsentlige kumulative påvirkninger i området.</p> <p>Såfremt flere større anlægsarbejder sker samtidigt, kan det dog medføre gener ift. fremkommelighed og kapacitet for trafikken i anlægsfasen.</p> <p>Trafikale forhold i driftsfasen:</p> <p>Trafikafviklingen på Smedeland (lokalplanens delområde 2 og 3) er blevet miljøvurderet af RAW Mobility ApS i juni 2020 i forbindelse med miljøvurderingen af Masterplan Hersted 2045 og Forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark (bilag 8). Det vurderes her at realisering af lokalplanforslaget ikke vil have en væsentlig påvirkning på trafikken i nærområdet til planforslagets delområder, idet der indtænkes afværge ved ud- og ombygning af kryds og strækninger.</p>
41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?		X	Projektet vil ikke kunne berøre nabolande.	Projektet vil ikke berøre nabolande.

<p>42. En beskrivelse af de tilpasninger, ansøger har foretaget af projektet inden ansøgningen blev indsendt og de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger for miljøet?</p>		<p>Projektet er etableret i overensstemmelse med det projekt, der lå til grund for lokalplanforslaget, og det konkrete projekt vil tage højde for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Virksomheds- og trafikstøj på udendørs opholdsarealer og indendørs m/u åbne vinduer - Regnvandshåndtering uden nedsivning samt klimatilpasning til en 100-årshændelse - Sedumtage og solceller - Ressourceoptimering ift. genbrug af byggematerialer, herunder selektiv nedrivning <p>Derudover er eksisterende naturforhold dokumenteret, herunder bilag IV arter.</p>	<p>Det vurderes, at ansøger har truffet tilstrækkelige foranstaltninger og tilpasninger af projektet for at undgå, forebygge og begrænse væsentlige skadelige virkninger på miljøet.</p>
---	--	--	--