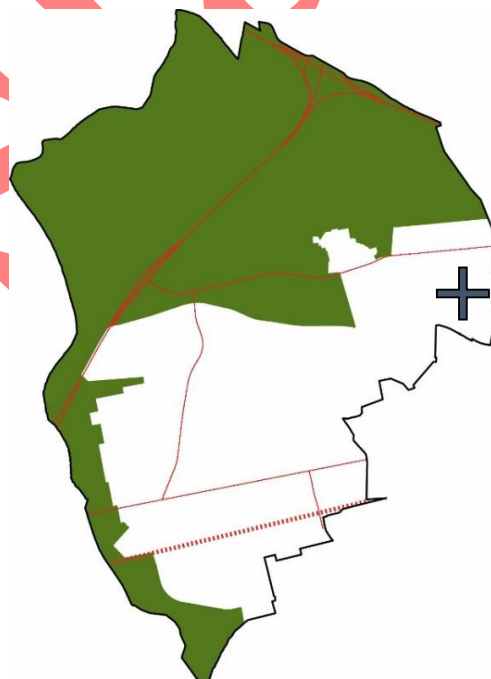


# Forslag til Kommune- plantillæg 15

*Byomdannelse af Hersted Industripark  
24. juni 2021*



# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse .....</b>	<b>3</b>
Byomdannelse .....	3
Lovgrundlag .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Fremtidige forhold.....	3
Retningslinje for byomdannelse .....	4
Opholdsarealer i Hersted Industripark.....	4
Lovgrundlag .....	4
Eksisterende forhold .....	4
Fremtidige forhold.....	4
Retningslinjer om opholdsarealer i Hersted Industripark.....	5
Parkering.....	6
Parkeringsnormer ved etablering af delebilsordning.....	6
Krav til parkering i konstruktion.....	7
Nye retningslinjer om parkering i Hersted Industripark.....	7
Nye retningslinjer om cykelparkering i Hersted Industripark.....	8
<b>Rammebestemmelser .....</b>	<b>9</b>
Eksisterende rammebestemmelser.....	9
Nye rammeområder og rammebestemmelser .....	12
Planstrategi 2020 – Mere Albertslund.....	24
Nationale interesser.....	24
Natura 2000-områder.....	24
Miljøvurdering .....	24
Det endelige kommuneplantillæg.....	24
Vedtagelsespåtegning.....	24
Kortbilag 1: Hersted Industriparks eksisterende kommuneplanrammer .....	25
Kortbilag 2: Hersted Industriparks eksisterende byomdannelsesområder og miljøzoner .....	26
Kortbilag 3: Nye kommuneplanrammer i Hersted Industripark .....	27
Kortbilag 4: Hersted Industriparks nye byomdannelsesområde med en miljøzone på 50 meter.....	28
Kortbilag 5: Nye kommuneplanrammer i Hersted Industripark med miljøzoner .....	29
Kortbilag 6: Hersted Industriparks stationsnærhed til letbanestationen .....	30

# Redegørelse

Albertslund Kommune ønsker med dette tillæg at gøre det muligt at ændre anvendelsen i dele af Hersted Industripark fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde og ændre afgrænsningen af det eksisterende bydelscenter til detailhandel i overensstemmelse med *Masterplan Hersted 2045*.

Den østlige del af Hersted Industripark udpeges til et byomdannelsesområde, hvor der punktvis opføres byggeri i op til 12 etager og med en bebyggelsesprocent på op til 200 eksklusiv parkeringsanlæg i konstruktion. Som følge af udpegningen af byomdannelsesområdet ændres alle rammer i Hersted Industripark.

Endvidere ændres retningslinjerne for opholdsarealer, krav til parkering i konstruktion og retningslinjer for parkeringsnorm ved delebilsordninger og krav til cykelparkering i byomdannelsesområdet.

Øvrige planmæssige forhold, herunder detailhandelsplanlægning for særligt pladskrævende varer, sikring af arealer mod oversvømmelse m.m. bliver revideret i forbindelse med den samlede kommuneplanrevision.

## Byomdannelse

### Lovgrundlag

Kommuneplanen kan efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 indeholde retningslinjer om beliggenheden af områder til forskellige byformål, herunder byomdannelsesområder. I kommuneplanens rammedel kan der efter § 11 b, stk. 1, nr. 5 fastsættes bestemmelser for byomdannelsesområder.

Et byomdannelsesområde er defineret som et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, og lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling jævnfør § 11 d.

Et byomdannelsesområde er således et område, der hidtil overvejende har været anvendt til industri, og andre erhvervstyper, der skulle ligge i en vis afstand af miljøfølsom anvendelse som boliger. Hvor der er en omstillingsproces i gang, og den hidtidige anvendelse enten er stoppet, eller at der er tale om en gradvis ændringsproces, hvor flere af virksomhederne er flyttet eller er på vej til det, og hvor dele af områdets bygninger og arealer ligger ubenyttet hen eller anvendes til midlertidige aktiviteter.

### Eksisterende forhold

Hersted Industripark har, som andre tilsvarende erhvervsområder i hovedstaden, igennem de seneste 30 år oplevet en udskiftning af virksomhederne. De oprindelige store industri- og produktionserhverv er fraflyttet og i nogen grad erstattet af service-, transport- og logistikerhverv.

Albertslund Kommune har over en længere årrække arbejdet for, at der i forbindelse med etableringen af letbanen i Ring 3 og etablering af station ved Hersted Industripark, kan ske en omdannelse af området.

Formålet med omdannelsen er dels at skabe et ny attraktivt byområde i et industriområde, der trænger til modernisering, og dels at øge passagergrundlaget til letbanen ved at give mulighed for at placere byfunktioner i det stationsnære kerneområder, der har en arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre med en intensiv karakter.

Omdannelsen er tråd med Fingerplanens hovedprincipper om at byomdannelse af regional betydning koordineres med udbygning af hovedstadsområdets overordnede infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening.

### Fremtidige forhold

I 2020 vedtog Albertslund Kommune *Masterplan Hersted 2045*, som fastlægger de overordnede principper for omdannelse af Hersted Industripark fra erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. De overordnede pejlemærker og værdier for byudviklingen i Albertslund er fastlagt i planstrategi og Agenda 21 strategien *Mere Albertslund*, som også beskriver Hersted Industripark som byudviklingsområde.

Udpegningen til byomdannelsesområde sker for at understøtte den udvikling, der er i gang, hvor flere ejendomme lokalplanlægges til blandede bolig- og erhvervsområder efter ønske fra ejere.

I kommende lokalplanlægning indenfor byomdannelsesområdet kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når det kan sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området fra erhvervsområde til blandt bolig og erhverv. Boligerne kan i en begrænset periode udsættes for en højere

støjbelastning fra erhverv, end de vejledende støjgrænser fastsætter.

### Retningslinje for byomdannelse

1.1

Der er udpeget et egentligt byomdannelsesområde efter Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2, og med de særregler der gælder for disse områder. Byomdannelsesområdet afgrænses som vist på kortbilag 3.

1.2

Støj og luftforurening fra vejtrafik skal begrænses gennem indretning af områderne og begrænsning af trafikken.

1.3

Ved omdannelse af eksisterende byområder skal der tages hensyn til den omgivende by.

1.4

Ved udbygning af nye byområder skal byggemodningen tilrettelægges under hensyn til ressourcer og bymiljø.

## Opholdsarealer i Hersted Industripark

### Lovgrundlag

Efter planlovens § 11b stk. 2 kan kommuneplanen indeholde retningslinjer for andre forhold end nævnt i § 11 a, stk. 1, der kan være af betydning for arealanvendelsen og bebyggelsen.

Kommuneplanen fastsætter retningslinjer for, hvor stor en andel af et område, der som minimum skal udlægges til opholdsarealer.

Opholdsareal er den del af et områdes ubebyggede areal, der anvendes til ophold. Adgangs- og tilkørselsareal samt parkeringspladser er ikke opholdsarealer.

Det fælles opholdsareal skal som udgangspunkt anlægges på terræn, men kan alternativt etableres som et overdækket eller hævet gårdareal eller delvist tilvejebringes på et tagareal som tagterrasse.

I boligområder skal en passende del af det fælles opholdsareal anlægges som legeområde.

Private opholdsarealer er altaner, haver og terrasser i direkte tilknytning til boligen.

### Eksisterende forhold

I Hersted Industripark er der kun få enkeltstående boliger og ingen boligområder eller blandede bolig- og erhvervsområder. Derfor er der ikke etableret opholdsarealer til boliger.

Planstrategien *Mere Albertslund* fastsætter, at der skal sikres den rette balance mellem bygningstæthed og natur, og der skal være let adgang til grønne områder, uanset hvor man bor. Naturen skal være synlig i boligområderne, og det grønne skal være med til at fremhæve bydelenes forskellige identitet. Bydelene skal rumme rekreative områder, som er tilgængelige for borgere med forskellige behov.

### Fremtidige forhold

Ved omdannelsen af Hersted Industripark til boligområder samt blandede bolig- og erhvervsområder kan retningslinjen i Kommuneplan 2018 – 2030 ikke i tilstrækkelig grad sikre de strategiske valg om grønne områder, der er beskrevet i kommuneplanstrategien *Mere Albertslund*. Derfor er det nødvendigt at fastsætte nye retningslinjer for Hersted Industripark.

I den kommende kommuneplan, der forventes vedtaget i 2022, bliver retningslinjer for opholdsarealer revideret for hele kommunen.

Når der i en bebyggelsesplan udlægges opholdsarealer, skal der fokuseres på:

- **Børnene:** Der skal være trygge og trafikafskærmede legeområder med mulighed og plads til løb, leg, boldspil og ophold. Legeområder skal ikke nødvendigvis indrettes som legeplads.
- **Det grønne:** Byrum af høj arkitektonisk og landskabelig værdi er bærende for, at opholdsarealerne opleves indbydende og gode at opholde sig i.
- **Fællesskabet:** Der skal være indbydende og lettilgængelige mødesteder – både de uformelle mødesteder, hvor beboerne mødes på vej ind og ud af boligen og de formelle mødesteder i form af anlagte fællesarealer, hvor beboerne kan forsamles udenfor boligen.

Når man bor i en by og tilbringer en stor del af hverdagen inden for byens rammer, stiller det store krav til kvaliteten af såvel private som fælles opholdsarealer til boligene.

Opholdsarealer i forbindelse med en bebyggelse skal give mulighed for både fællesskab og privatliv og give mulighed for varierende aktiviteter for alle aldersgrupper.

Kvaliteten af opholdsarealer er vigtigere end størrelsen, ligesom opholdsarealer i direkte tilknytning til boligens indgang skal have større kvalitet end opholdsarealer ”rundt om hjørnet”.

Træer, buske og planter i byen giver herlighedsværdi, virker afstressende og er vigtige for menneskets velbefindende. En god udformning af de grønne

opholdsarealer kan øge brugen. Liv og færden på opholdsarealerne kan betyde tryghed, fællesskab og sammenhold i bebyggelsen.

### Retningslinjer om opholdsarealer i Hersted Industripark – tilføjes efter retningslinje 2.13

#### 2.13.1

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

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

#### 2.13.2

Fælles opholdsarealer til bebyggelsen skal som udgangspunkt etableres inden for lokalplanområdet og være tilgængelige for alle beboere.

#### 2.13.3

I Hersted Industripark gælder følgende krav til fælles opholdsarealer for boliger:

##### Etagebebyggelse 2 – 6 etager

I det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen) skal der etableres opholdsareal svarende til mindst 30 procent af boligetagearealet.

Udenfor det stationsnære kerneområde skal der etableres opholdsareal svarende til mindst 50 procent af boligetagearealet.

##### Etagebebyggelse 7+ etager

Der skal etableres opholdsareal svarende til mindst 20 procent af boligetagearealet.

Altaner og tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal.

#### 2.13.4

I Hersted Industripark gælder følgende krav til opholdsarealer for erhverv:

- I det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen) er der ikke krav om etablering af opholdsareal til erhverv.
- Udenfor det stationsnære kerneområde skal der etableres opholdsareal svarende til mindst 10 procent af erhvervsetagearealet.

#### 2.13.5

Krav til omfang af private opholdsarealer stilles i lokalplanlægningen.

#### 2.13.6

Private opholdsarealer skal være lettilgængelige - så vidt muligt med direkte adgang fra boligen.

#### 2.13.7

Fælles opholdsarealer skal så vidt muligt udformes således, at de indbyder til leg, ophold, fællesskab og motion samt understøtter en høj biodiversitet.

#### 2.13.8

En del af de fælles opholdsarealer skal anlægges med legeområde med mulighed for siddeophold og med gode læ- og solforhold.

Der er dog ikke krav om legearealer på fælles opholdsarealer til ungdomsboliger og seniorboliger.

En del af alle fælles opholdsarealer skal beplantes med træer, buske, græs eller andre planter.

#### 2.13.9

Hvor der ikke er tilstrækkeligt plads på terrænet til både at opfylde parkeringsnormen og kravet til fælles opholdsarealer, skal opholdsarealer prioriteres højest.

#### 2.13.10

Ved etablering af opholdsarealer som hævet gårdrum ovenpå eksempelvis parkering i konstruktionen, skal disse udformes således, at det er muligt at etablere beplantning, og plante træer på udvalgte steder.

#### 2.13.11

Ved omdannelse af bevaringsværdige bygninger eller bygninger, der indgår i en bevaringsværdig arkitektonisk eller kulturmiljømæssig sammenhæng, fastsættes krav til opholdsareal ud fra en konkret vurdering.

## Parkering

### Tilføjelse til redegørelse om parkering - fremtidige forhold

#### Parkeringsnormer ved etablering af delebilsordning

Albertslund Kommune ønsker at fremme bæredygtige transportformer og den grønne omstilling. Ved omdannelsen af Hersted Industripark til boligområder samt blandede bolig- og erhvervsområder kan retningslinjen i kommuneplan 2018 – 2030 ikke i tilstrækkelig grad sikre de målsætninger for bæredygtig mobilitet, der er beskrevet i kommuneplanstrategien *Mere Albertslund* og *Masterplan Hersted 2045*.

I det stationsnære kerneområde i Hersted Industripark, giver kommuneplantillægget derfor mulighed for at reducere antallet af parkeringspladser, hvis der etableres en delebilsordning.

Kommuneplan 2018 – 2030 fastsætter, at i det stationsnære kerneområde (0 – 600 meter fra stationen), kan parkeringsnormen for biler reduceres med op til 50 procent.

I det stationsnære kerneområde i Hersted Industripark kan parkeringsnormen yderligere reduceres, hvis der etableres en delebilsordning. Dette gælder for bebyggelser med minimum 75 boliger, der har fælles parkeringspladser, hvor der kan etableres 1 delebilsparkeeringsplads pr. 25 boliger.

Ved etablering af delebilsordning reduceres kravet til anlagte parkeringspladser, idet en parkeringsplads til delebil erstatter 5 almindelige parkeringspladser.

Parkeringsnormer for anlagte parkeringspladser ved etablering af delebilsordning i det stationsnære kerneområde fastsættes til minimum 0,55 almindelige parkeringspladser pr. bolig og maksimal 0,2 delebilparkeringspladser pr. bolig.

Det samlede minimumskrav til anlæggelse af parkeringspladser inkl. parkeringspladser til delebiler er 0,59 pr. bolig.

#### Regneeksempel på etageboligbyggeri i det stationsnære kerneområde i Hersted Industripark.

Kommuneplanens parkeringsnorm er 1,5 p-plads pr. etagebolig. I eksemplet er parkeringsnormen reduceret med 50 % på grund af stationsnærheden jf. retningslinjer 17.4. Der etableres en delebilsparkeeringsordning med det maksimalt mulig antal delebilparkeringspladser, som er 1 delebilparkeringsplads pr. 25 boliger.

Antal etageboliger	100	150
Parkeringsnorm er 1,5 p-pladser pr. bolig for etagebebyggelse	150	225
50 % reduktion i det stationsnære kerneområde	75	113
Antal p-pladser til delebiler (1 delebilsparkeeringsplads pr. 25 boliger)	100 boliger/25 = 4	150 boliger/25 = 6
Antal p-pladser der maksimalt kan reduceres med ved etablering af delebilsordning (4 p-pladser pr. delebils p-plads)	4 delebilspladser gange 4 = 16	6 delebilspladser gange 4 = 24
<b>Samlet krav til anlagte p-pladser*</b>	75 - 16 = 59*	113 - 24 = 89*
Samlet krav til anlagte p-pladser/bolig	59 p-pladser/100 boliger = 0,59	89 p-pladser/150 boliger = 0,59
* Parkeringsnormen minus antal parkeringspladser, der reduceres med på grund af delebilsordningen.		

Når antallet af parkeringspladser reduceres på grund af etablering af en delebilsordning, er der samtidig et øget krav om at etablere flere cykelparkeringspladser. Derfor skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 cykelparkeringspladser til ladcykler pr. delebilsparkeeringsplads.

Kommuneplanens parkeringsnorm til cykler i det stationsnære kerneområde ændres således, at der skal udlægges 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf der anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. etagebolig ved bebyggelses opførelse. De resterende udlagte cykelparkeringspladser anlægges, såfremt der er behov.

#### Regneeksempel for krav til cykelparkeringspladser

Antal etageboliger	100
Udlægges 3 cykel p-pladser pr. bolig	300
Anlægges 2 cykler p-pladser pr. bolig	200
Antal p-pladser til delebiler	4
Antal cykel p-pladser til ladcykler ved delebilsordning	4 delebilspladser gange 3 = 12 ladcykel p-pladser
<b>Samlet krav til anlagte p-pladser til alm. cykler og ladcykler</b>	<b>212</b>

### Krav til parkering i konstruktion

Kommuneplan 2018 – 2030 har ikke retningslinjer for parkering i konstruktion. Det er derfor nødvendigt at fastsætte nye retningslinjer for parkering i konstruktion i Hersted Industripark i overensstemmelse med *Masterplan Hersted 2045*. Retningslinjerne har til formål at sikre tilstrækkelig plads til opholdsarealer på terræn.

Parkering i konstruktion er parkeringskældre helt eller delvist under terræn eller parkeringshuse. Garageanlæg i 1 etage og carporte defineres ikke som parkering i konstruktion.

I boliger og erhvervsbyggeri, hvor der etableres parkering i konstruktion i kælder eller i stueetagen ud til offentlig vej og fortove, skal der som udgangspunkt i stueplan være funktioner som bolig, fælles faciliteter til boligerne, erhverv eller offentlige formål, for at undgå døde byrum.

Parkeringshuse i flere etager ud mod offentlig vej og fortov, må større lukkede facader ikke dominere gaderummet. Parkeringshuse skal gives en facadebearbejdning, der arkitektonisk spiller sammen med den øvrige bebyggelse. Stueetagen kan med fordel anvendes til fællesfaciliteter som f.eks. affaldssortering og cykelparkering.

### Krav til udformning og placering

Parkeringspladser er, uanset hvor godt de er udført, pladskrævende og ikke rekreative opholdsarealer. Parkering på terræn i boligområder udfordrer sikkerheden ved lege- og opholdsarealer og medfører som udgangspunkt øget støj omkring boligerne.

Parkeringsarealer på terræn skal opleves trygge og behagelige. God belysning, beplantning, forskelle i belægning og materialer kan være med til at skabe et varieret og indbydende udtryk på parkeringsarealerne.

Hvor der ikke er tilstrækkeligt plads på terræn til både at opfylde parkeringsnormen og kravet til fælles opholdsarealer, skal opholdsarealer prioriteres højest. Derfor fastlægges retningslinjerne kun et minimumskrav til parkering i konstruktion. I lokalplanlægningen kan det vise sig nødvendig at øge dette krav for at sikre areal til ophold.

### Nye retningslinjer om parkering i Hersted Industripark – tilføjes efter retningslinje 17.9

#### 17.9.1

I det stationsnære kerneområde i Hersted Industripark kan parkeringsnormen reduceres i bebyggelser med minimum 75 boliger med fællesparkering, hvis der etableres en delebilsordning.

#### 17.9.2

Parkeringsnormen kan reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagt delebilspladseringsplads.

Den reduceret parkeringsnorm ved delebilsordning kan maksimalt anvendes på 1 delebilspladseringsplads for hver 25. bolig.

#### 17.9.3

Det samlede minimumskrav til anlæggelse af parkeringspladser inkl. parkeringspladser til delebiler er 0,59 pr. bolig.

#### 17.9.4

I Hersted Industripark gælder følgende krav til parkering i konstruktion i det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen):

- Ved bebyggelsesprocent på 150 og derover, skal minimum 75 procent af parkeringspladserne etableres i konstruktion.
- I områder med en bebyggelsesprocent mellem 100 - 150 procent skal minimum 50 procent af parkeringspladserne etableres i konstruktion.
- I områder med en bebyggelsesprocent under 100 procent vil kravet til andel af parkering i konstruktion ske efter konkret vurdering.

#### 17.9.5

Parkering i konstruktion over terræn indgår ikke som en del af den maksimale bebyggelsesprocent, der er angivet i kommuneplanrammen.

#### 17.9.6

For parkering i konstruktion helt eller delvist over terræn, der etableres under bygninger til boliger og/eller erhverv, gælder følgende:

- I stueplan direkte ud mod offentlig vej og fortov må parkeringen som udgangspunkt ikke være synlig i stueplan ud til offentlig vej og stier.
- I stueplan direkte ud mod et boligområdes interne veje og opholdsarealer skal facaden gives en særlig arkitektonisk bearbejdning, der bidrager til, at opholdsarealerne opleves attraktive.

- Parkeringshuse i flere etager kan etableres ud mod offentlig vej og fortov. Dog skal det sikres, at parkeringshuset ikke dominerer gaderummet – facaden skal opleves attraktiv og levende for de bløde trafikanter.

#### 17.9.7

Indkørsler til parkering skal bearbejdes, så de er trygge at færdes ved som fodgænger, og der skal sikres lysforhold, som sikrer tryghed.

Nye retningslinjer om cykelparkering i Hersted Industripark

– *tilføjes efter retningslinje 17.11*

#### 17.11.1

I det stationsnære kerneområde i Hersted Industripark skal der udlægges minimum 3 cykel p-pladser pr. bolig, hvor af de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse.

#### 17.11.2

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



# Rammebestemmelser

## Eksisterende rammebestemmelser

Kommuneplantillæg 14	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE08
Plannavn	Smedeland 8A
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde
Specifik anvendelse	Etageboliger samt kontor- og liberalt erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	15.650 m <sup>2</sup> boligetagemeter + 4.000 m <sup>2</sup> parkering i konstruktion
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	30 meter
Maks. antal etager	8
Note	<p>Bebyggelse opføres i maks. 6 etager.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 8 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 8 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.</p> <p>Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Lokalplan 5.5

Kommuneplan 2018-2030	Rammebestemmelser
Rammenummer	C10
Plannavn	Herstedcenter
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Bydelscenter
Maks. bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	40 meter
Maks. antal etager	12
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5 og Lokalplan 5.3

Kommuneplan 2018-2030	Rammebestemmelser
Rammenummer	E01
Plannavn	Hersted Industripark Midt
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv, Uddannelsesinstitutioner, Butikker med særligt pladskrævende varer, Kulturelle institutioner
Maks. bebyggelsesprocent	100
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	12 meter
Maks. antal etager	3
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	5
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

Kommuneplan 2018-2030	Rammebestemmelser
Rammenummer	E22
Plannavn	Hersted Industripark Øst
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Byomdannelsesområde, Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk
Maks. bebyggelsesprocent	120
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	18 meter
Maks. antal etager	5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5 og Lokalplan 5.3

Kommuneplan 2018-2030	Rammebestemmelser
Rammenummer	E23
Plannavn	Hersted Industripark Sydøst
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk
Maks. bebyggelsesprocent	120
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	18 meter
Maks. antal etager	5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

Kommuneplan 2018-2030	Rammebestemmelser
Rammenummer	E25
Plannavn	Hersted Industripark Nordvest
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Uddannelsesinstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	120
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	30 meter
Maks. antal etager	8
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5 og Lokalplan nr. 5.1

Kommuneplan 2018-2030	Rammebestemmelser
Rammenummer	F07
Plannavn	Industrigrønningen
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Beregningsmetode	Området som helhed
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre tekniske anlæg samt enkelte faciliteter til støtte for friluftslivet.
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

## Nye rammeområder og rammebestemmelser

	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE09
Plannavn	Kirkevænget
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde
Specifik anvendelse	Byomdannelsesområde; Tæt-lav boligbebyggelse; Etageboligbebyggelse; Kontor- og serviceerhverv; Publikumsorienterede serviceerhverv; Daginstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	150
Beregningsmetode	For området som helhed
Maks. bygningshøjde	30 meter
Maks. antal etager	9 etager
Note	<p>Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".</p> <p>Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives et særligt arkitektonisk udtryk.</p> <p>Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde.</p> <p>Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a>: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).</p> <p>Området har førsteprioritet i rækkefølgeplanlægningen.</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5, Lokalplan 5.5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE10
Plannavn	Stationsbyen
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde
Specifik anvendelse	Byomdannelsesområde; Etageboligbebyggelse; Kontor- og serviceerhverv; Publikumsorienterede serviceerhverv; Daginstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	For området som helhed
Maks. bygningshøjde	40 meter
Maks. antal etager	12 etager
Note	<p>Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "<i>Ekstern støj i byomdannelsesområder</i>".</p> <p>Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.</p> <p>Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrækket.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives et særligt arkitektonisk udtryk.</p> <p>Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde.</p> <p>Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a>: "<i>Ekstern støj fra virksomheder</i>" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).</p> <p>Området har førsteprioritet i rækkefølgeplanlægningen.</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5, Lokalplan 5.3

	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE11
Plannavn	Ringbyskvarteret
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde
Specifik anvendelse	Byomdannelsesområde; Tæt-lav boligbebyggelse; Etageboligbebyggelse; Kontor- og serviceerhverv; Butikker med særligt pladskrævende varer; Publikumsorienterede serviceerhverv; Daginstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	150
Beregningsmetode	For området som helhed
Maks. bygningshøjde	30 meter
Maks. antal etager	9 etager
Note	<p>Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "<i>Ekstern støj i byomdannelsesområder</i>".</p> <p>Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.</p> <p>Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives et særligt arkitektonisk udtryk.</p> <p>Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde.</p> <p>Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a>: "<i>Ekstern støj fra virksomheder</i>" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).</p> <p>Området har førsteprioritet i rækkefølgeplanlægningen.</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE12
Plannavn	Dollbyen
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde
Specifik anvendelse	Byomdannelsesområde; Tæt-lav boligbebyggelse; Etageboligbebyggelse; Kontor- og serviceerhverv; Publikumsorienterede serviceerhverv; Daginstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	150
Beregningsmetode	For området som helhed
Maks. bygningshøjde	30 meter
Maks. antal etager	9 etager
Note	<p>Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: ”<i>Ekstern støj i byomdannelsesområder</i>”.</p> <p>Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.</p> <p>Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives et særligt arkitektonisk udtryk.</p> <p>Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde.</p> <p>Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a>: ”<i>Ekstern støj fra virksomheder</i>” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).</p> <p>Området har førsteprioritet i rækkefølgeplanlægningen.</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE13
Plannavn	Sydvangen
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde
Specifik anvendelse	Byomdannelsesområde; Tæt-lav boligbebyggelse; Etageboligbebyggelse; Kontor- og serviceerhverv; Publikumsorienterede serviceerhverv; Daginstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	100
Beregningsmetode	Den enkelte ejendom
Maks. bygningshøjde	30 meter
Maks. antal etager	9 etager
Note	<p>Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".</p> <p>Bebyggelsesprocenten i det stationsnære kerneområde er maksimal 100 og op til maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.</p> <p>Bebyggelsesprocenten i det stationsnære område er maksimal 70 og op til maksimalt 5 etager.</p> <p>Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der i det stationsnære kerneområde 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 et særligt arkitektonisk udtryk.</p> <p>Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde.</p> <p>Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a>: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).</p> <p>Området har førsteprioritet i rækkefølgeplanlægningen.</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5



	Rammebestemmelser
Rammenummer	C10
Plannavn	Stationsbyens centerområde
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Byomdannelsesområde; Etageboligbebyggelse; Kontor- og serviceerhverv; Bydelscenter; Publikumsorienterede serviceerhverv; Område til offentlige formål; Daginstitutioner; Kulturelle institutioner
Maks. bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	40 meter
Maks. antal etager	12
Note	<p>Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".</p> <p>Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.</p> <p>Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives et særligt arkitektonisk udtryk.</p> <p>Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde.</p> <p>Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a>: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).</p> <p>Området har førsteprioritet i rækkefølgeplanlægningen.</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5 og Lokalplan 5.3

	Rammebestemmelser
Rammenummer	D24
Plannavn	Daginstitution
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Daginstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	30
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	8,5 meter
Maks. antal etager	2
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	E29
Plannavn	Sydvangens erhvervsområde
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv; Let industri og håndværk
Maks. bebyggelsesprocent	70
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	12 meter
Maks. antal etager	3
Note	Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a> : "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	E30
Plannavn	Hersted Skovby
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv; Let industri og håndværk
Maks. bebyggelsesprocent	100
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	12 meter
Maks. antal etager	3
Note	<p>Indenfor miljøzonerne må der kun planlægges for virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i <a href="#">Håndbog om Miljø og Planlægning</a>.</p> <p>Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a>: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	5
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	E31
Plannavn	Bylunden
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv; Let industri og håndværk
Maks. bebyggelsesprocent	100
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	12 meter
Maks. antal etager	3
Note	<p>I rammeområde D24 – <i>Daginstitution</i> er udlagt en miljøzone på 50 m i forhold til denne, og indenfor miljøzonerne må der kun planlægges for virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i <a href="#">Håndbog om Miljø og Planlægning</a>.</p> <p>Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a>: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	5
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	E32
Plannavn	Next
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv; Let industri og håndværk; Uddannelsesinstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	120
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	30 meter
Maks. antal etager	8
Note	Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a> : "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Lokalplan 5.1

	Rammebestemmelser
Rammenummer	E33
Plannavn	HIP I
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv; Let industri og håndværk; Transport- og logistikvirksomheder.
Maks. bebyggelsesprocent	100
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	12 meter
Maks. antal etager	3
Note	Indenfor miljøzonerne må der kun planlægges for virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i <a href="#">Håndbog om Miljø og Planlægning</a> .  Indenfor miljøzonerne skal virksomhederne overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a> : "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	5
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	E34
Plannavn	HIP II
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv; Let industri og håndværk; Transport- og logistikvirksomheder.
Maks. bebyggelsesprocent	100
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	12 meter
Maks. antal etager	3
Note	<p>Indenfor miljøzonerne må der kun planlægges for virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i <a href="#">Håndbog om Miljø og Planlægning</a>.</p> <p>Indenfor miljøzonerne skal virksomhederne overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder"</a> for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	5
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	E35
Plannavn	Skovlodden
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv; Let industri og håndværk; Butikker med særligt pladskrævende varer.
Maks. bebyggelsesprocent	100
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	12 meter
Maks. antal etager	3
Note	<p>Indenfor miljøzonerne må der kun planlægges for virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i <a href="#">Håndbog om Miljø og Planlægning</a>.</p> <p>Indenfor miljøzonerne skal virksomhederne overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder"</a> for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).</p>
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	5
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	E36
Plannavn	Fabriksparken 33
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv
Maks. bebyggelsesprocent	30
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	10 meter
Maks. antal etager	2
Note	Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a> : "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	1
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	E37
Plannavn	Smedeland 9 - 15
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv; Let industri og håndværk; Uddannelsesinstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	120
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	30 meter
Maks. antal etager	8
Note	Virksomhederne i området skal overholde <a href="#">Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984</a> : "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

	Rammebestemmelser
Rammenummer	F07
Plannavn	Fælleden
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	0
Beregningsmetode	Området som helhed
Note	Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre tekniske anlæg samt enkelte faciliteter til støtte for friluftslivet.
Mindst tilladte miljøklasse	0
Maks tilladte miljøklasse	0
Lokalplaner	Byplanvedtægt nr. 5

FORSLAG

## Planstrategi 2020 – Mere Albertslund

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes planstrategi, der blev vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse den 12. maj 2020.

I planstrategien beskrives, hvordan Hersted med letbanen bliver et nyt omdrejningspunkt i Albertslund, og at 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.

## Nationale interesser

### Bilag IV-arter

Der er ikke kendskab til eller forventning om beskyttede bilag IV-arter inden for eller i nærheden af planområdet.

## Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 7 km øst for planområdet. Alle åer i kommunen løber væk fra Vasby Mose og Sengeløse Mose. På denne baggrund vurderes det, at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder.

## Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I henhold til bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, jf. LBK nr. 973 af 25/06-2020, er der derfor foretaget en miljøvurdering af planen.

Miljøvurderingen er offentliggjort samtidig med fremlæggelse af nærværende forslag til kommuneplantillæg.

## Det endelige kommuneplantillæg

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

- Inden for byzoner kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.
- Inden for byzoner og sommerhusområder kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelsen af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanrammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

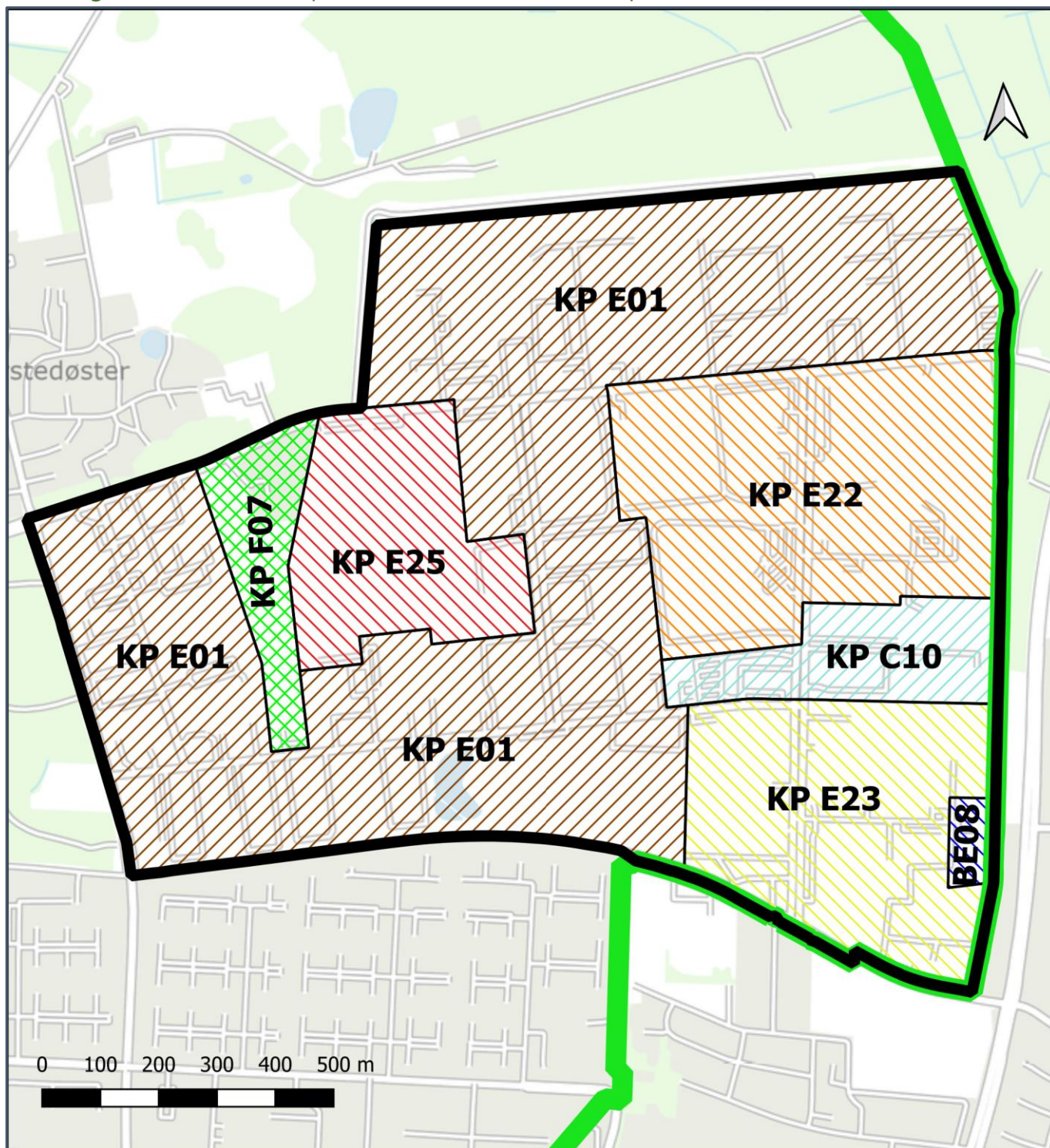
## Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til Kommuneplantillæg 15 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 14. september 2021.

Borgmester Steen Christiansen/  
Kommunaldirektør Jette Runchel

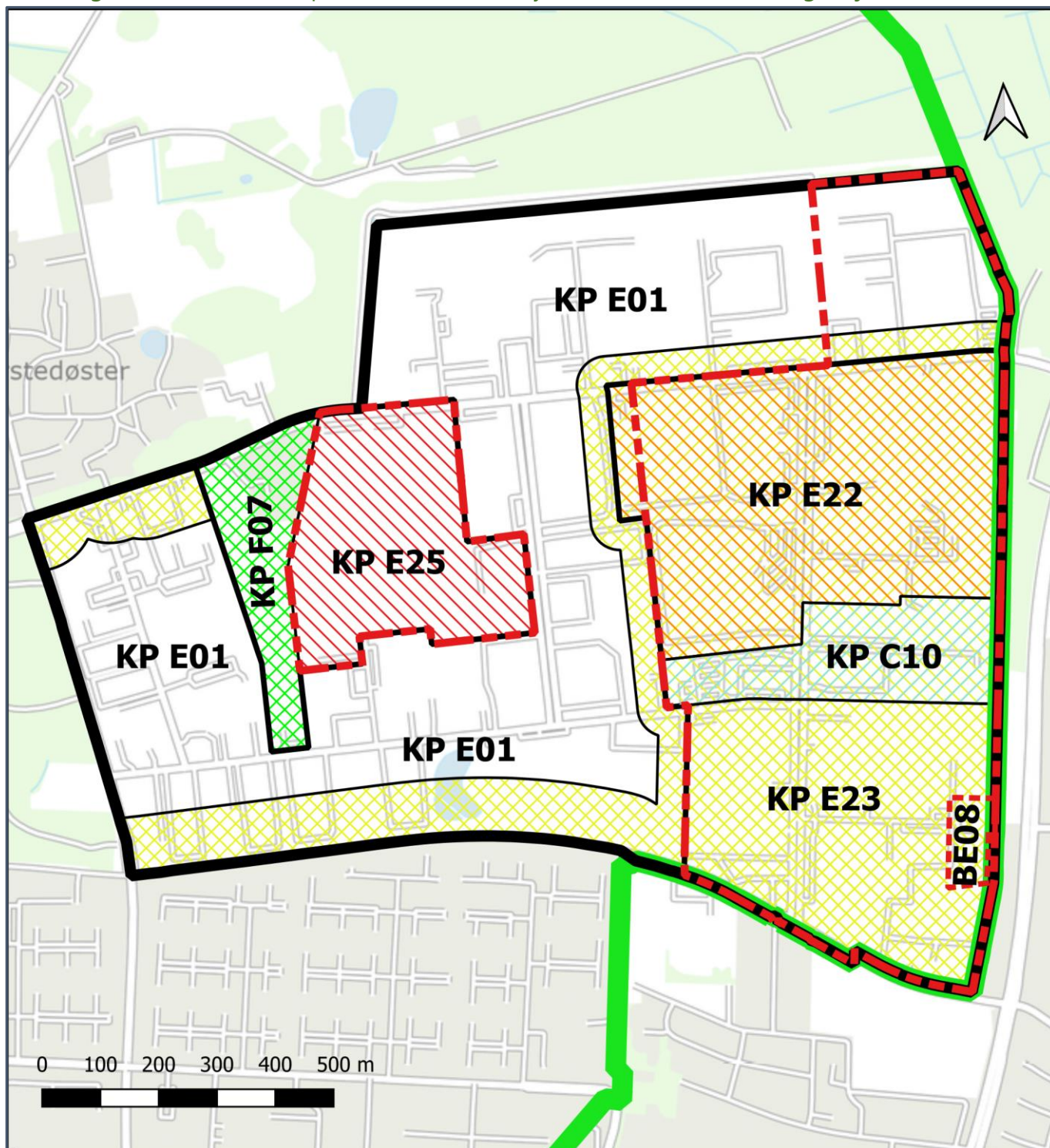


# Kortbilag 1: Hersted Industriparks eksisterende kommuneplanrammer



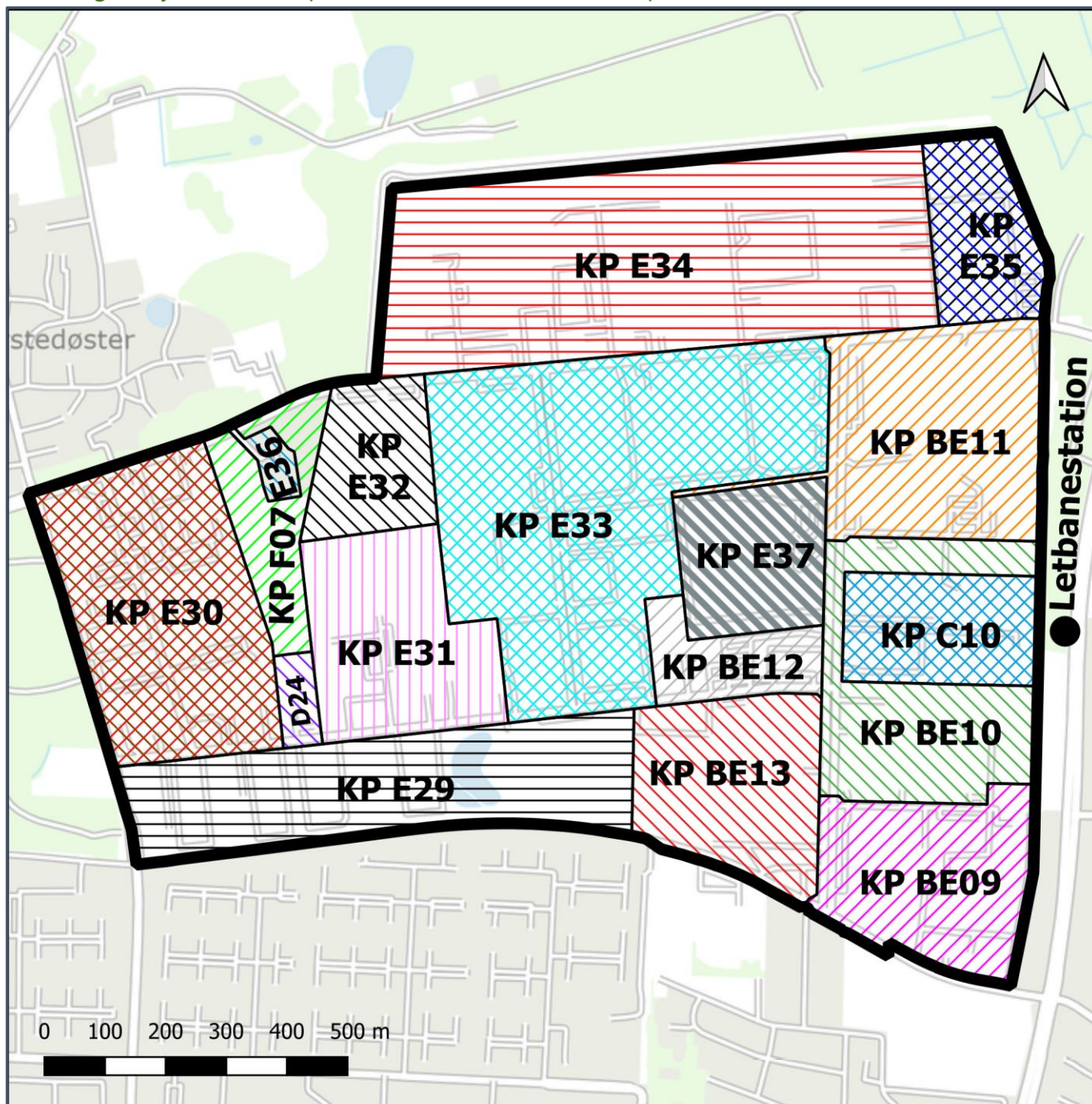
- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Kommunegrænse                                    |  | Kommuneplanramme E22 - Hersted Industripark Øst      |
|  | Hersted Industriparks afgrænsning                |  | Kommuneplanramme E23 - Hersted Industripark Sydøst   |
|  | Kommuneplanramme BE08 - Smedeland 8A             |  | Kommuneplanramme E25 - Hersted Industripark Nordvest |
|  | Kommuneplanramme C10 - Herstedcenter             |  | Kommuneplanramme F07 - Industrigrønningen            |
|  | Kommuneplanramme E01 - Hersted Industripark Midt |   |  |

## Kortbilag 2: Hersted Industriparks eksisterende byomdannelsesområder og miljøzoner



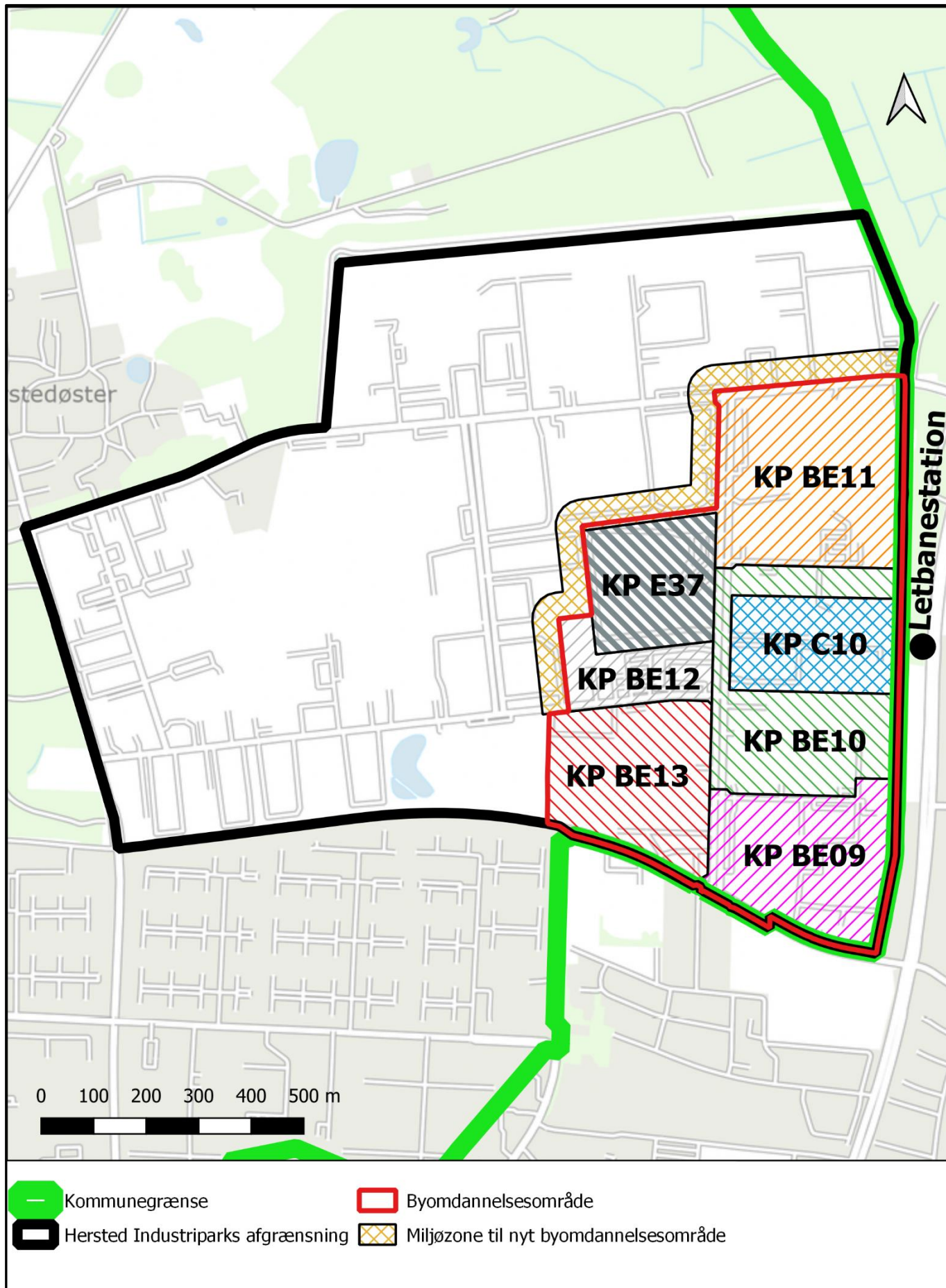
- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Kommunegrænse                                  |  | Kommuneplanramme C10 - Herstedcenter                 |
|  | Hersted Industriparks afgrænsning              |  | Kommuneplanramme E01 - Hersted Industripark Midt     |
|  | Byomdannelsesområde - kommuneplan 2018 - 2030  |  | Kommuneplanramme E22 - Hersted Industripark Øst      |
|  | Byomdannelsesområde - kommuneplantillæg nr. 14 |  | Kommuneplanramme E23 - Hersted Industripark Sydøst   |
|  | Miljøzone kommuneplan 2018 - 2030              |  | Kommuneplanramme E25 - Hersted Industripark Nordvest |
|  | Kommuneplanramme BE08 - Smedeland 8A           |  | Kommuneplanramme F07 - Industrigrønningen            |

### Kortbilag 3: Nye kommuneplanrammer i Hersted Industripark

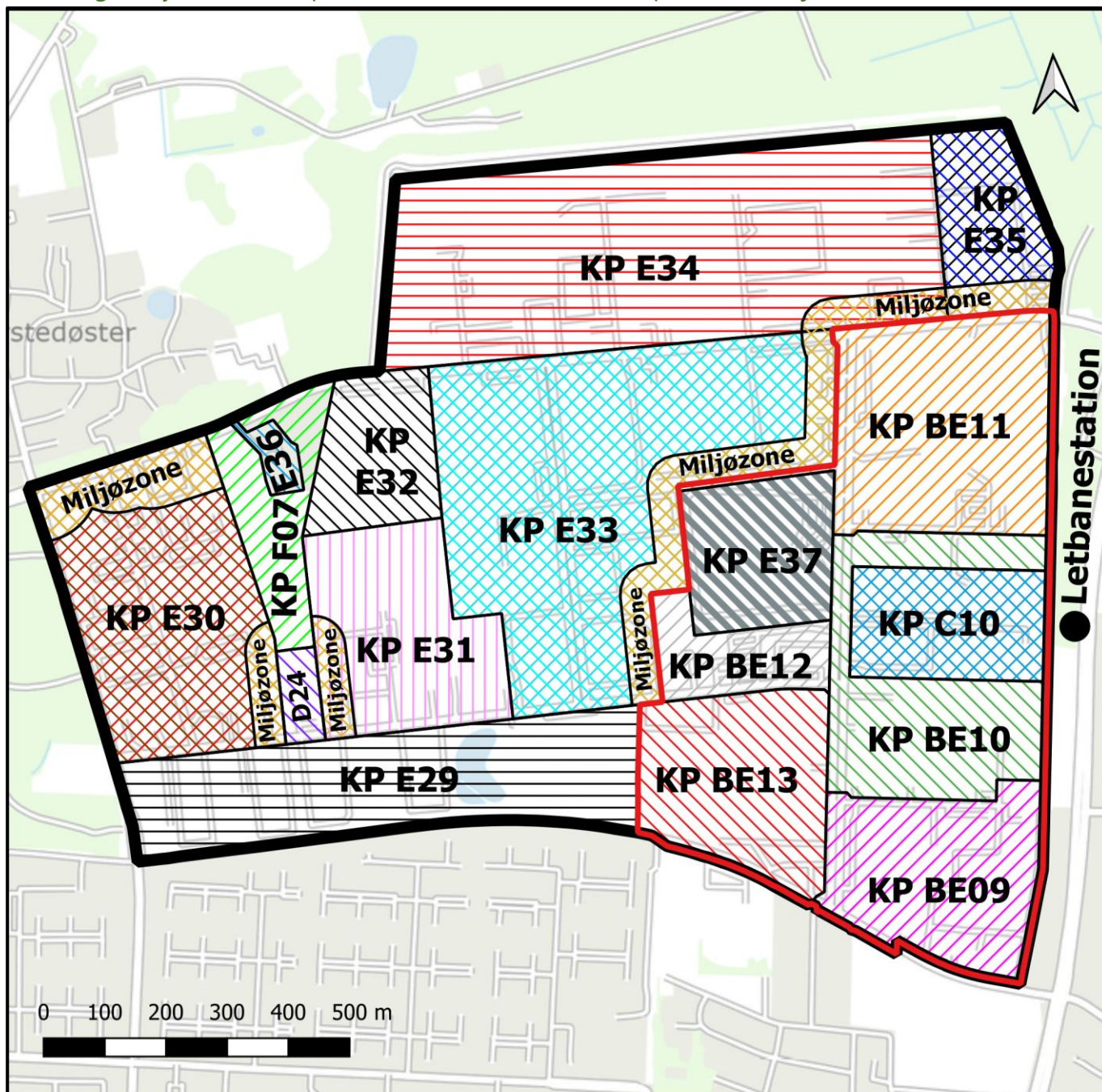


- |   |   |
|---|---|
|  Hersted Industriparks afgrænsning                 |  Kommuneplanramme E30 - Hersted Skovby   |
|  Kommuneplanramme BE09 - Kirkevænget               |  Kommuneplanramme E31 - Bylunden         |
|  Kommuneplanramme BE10 - Stationsbyen              |  Kommuneplanramme E32 - Next             |
|  Kommuneplanramme BE11 - Ringbyskvarteret          |  Kommuneplanramme E33 - HIP I            |
|  Kommuneplanramme BE12 - Dollbyen                  |  Kommuneplanramme E34 - HIP II           |
|  Kommuneplanramme BE13 - Sydvangen                 |  Kommuneplanramme E35 - Skovlodden       |
|  Kommuneplanramme C10 - Stationsbyens centerområde |  Kommuneplanramme E36 - Fabriksparken 33 |
|  Kommuneplanramme D24 - Daginstitution             |  Kommuneplanramme E37 - Smedeland 9 - 15 |
|  Kommuneplanramme E29 - Sydvangens erhvervsområde  |  Kommuneplanramme F07 - Fælleden         |

Kortbilag 4: Hersted Industriparks nye byomdannelsesområde med en miljøzone på 50 meter

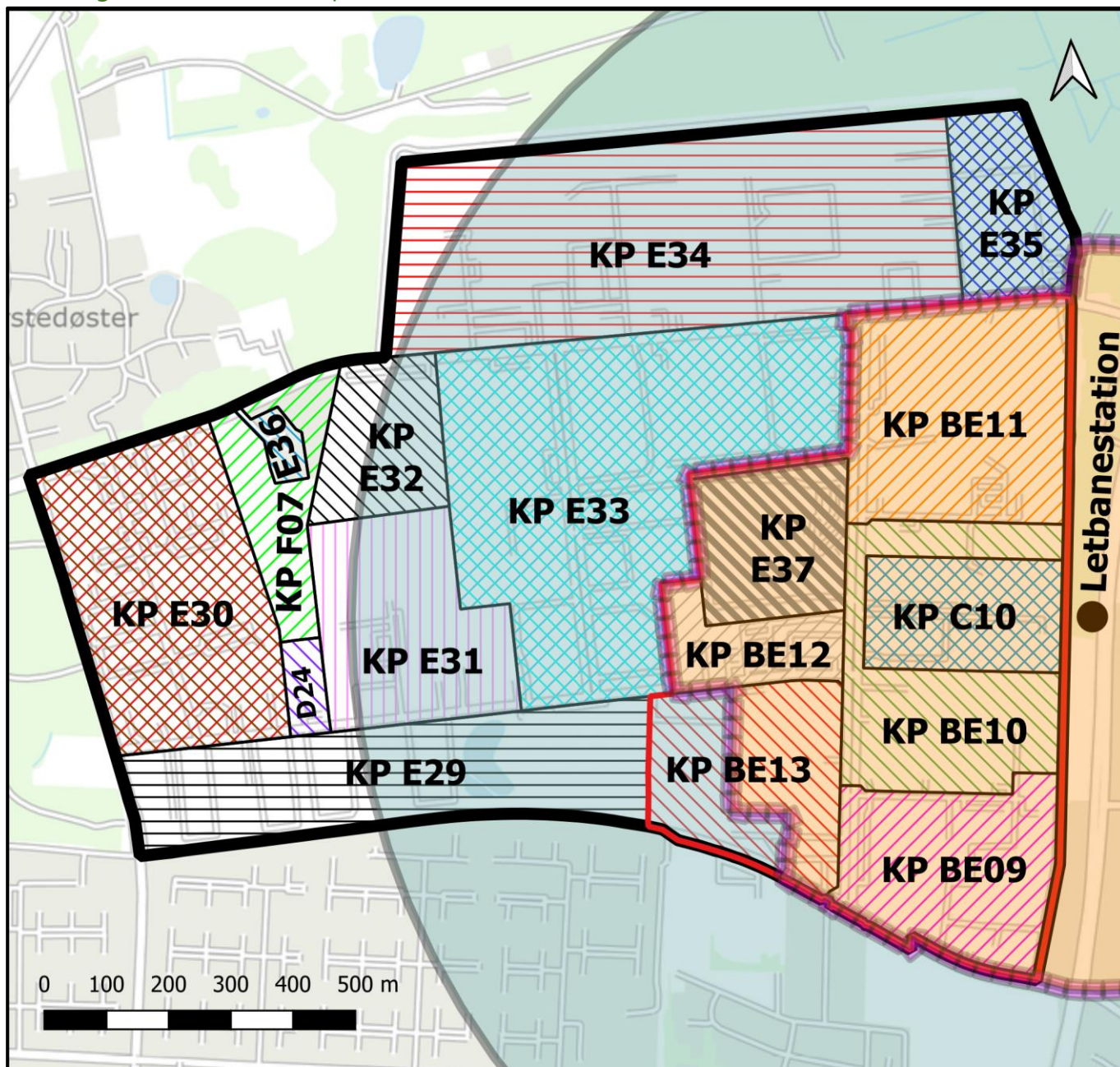


## Kortbilag 5: Nye kommuneplanrammer i Hersted Industripark med miljøzoner



	Hersted Industriparks afgrænsning		Kommuneplanramme E29 - Sydvangens erhvervsområde
	Byomdannelsesområde		Kommuneplanramme E30 - Hersted Skovby
	Miljøzoner til kommuneplantillæg nr. 15		Kommuneplanramme E31 - Bylunden
	Kommuneplanramme BE09 - Kirkevænget		Kommuneplanramme E32 - Next
	Kommuneplanramme BE10 - Stationsbyen		Kommuneplanramme E33 - HIP I
	Kommuneplanramme BE11 - Ringbyskvarteret		Kommuneplanramme E34 - HIP II
	Kommuneplanramme BE12 - Dollbyen		Kommuneplanramme E35 - Skovlodden
	Kommuneplanramme BE13 - Sydvangen		Kommuneplanramme E36 - Fabriksparken 33
	Kommuneplanramme C10 - Stationsbyens centerområde		Kommuneplanramme E37 - Smedeland 9 - 15
	Kommuneplanramme D24 - Daginstitution		Kommuneplanramme F07 - Fælleden

## Kortbilag 6: Hersted Industriparks stationsnærhed til letbanestationen



- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Hersted Industriparks afgrænsning                 |  | Kommuneplanramme E29 - Sydvangens erhvervsområde |
|  | Byomdannelsesområde                               |  | Kommuneplanramme E30 - Hersted Skovby            |
|  | Det stationsnære kerneområde                      |  | Kommuneplanramme E31 - Bylunden                  |
|  | Det stationsnære område = 600 - 1.200 meter       |  | Kommuneplanramme E32 - Next                      |
|  | Kommuneplanramme BE09 - Kirkevænget               |  | Kommuneplanramme E33 - HIP I                     |
|  | Kommuneplanramme BE10 - Stationsbyen              |  | Kommuneplanramme E34 - HIP II                    |
|  | Kommuneplanramme BE11 - Ringbyskvarteret          |  | Kommuneplanramme E35 - Skovlodden                |
|  | Kommuneplanramme BE12 - Dollbyen                  |  | Kommuneplanramme E36 - Fabriksparken 33          |
|  | Kommuneplanramme BE13 - Sydvangen                 |  | Kommuneplanramme E37 - Smedeland 9 - 15          |
|  | Kommuneplanramme C10 - Stationsbyens centerområde |  | Kommuneplanramme F07 - Fælleden                  |
|  | Kommuneplanramme D24 - Daginstitution             |  |  |

# FORSLAG

