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

Afgrænsning af miljøvurdering af:

Forslag til Kommuneplantillæg 1 –

Hyldagerkvarteret

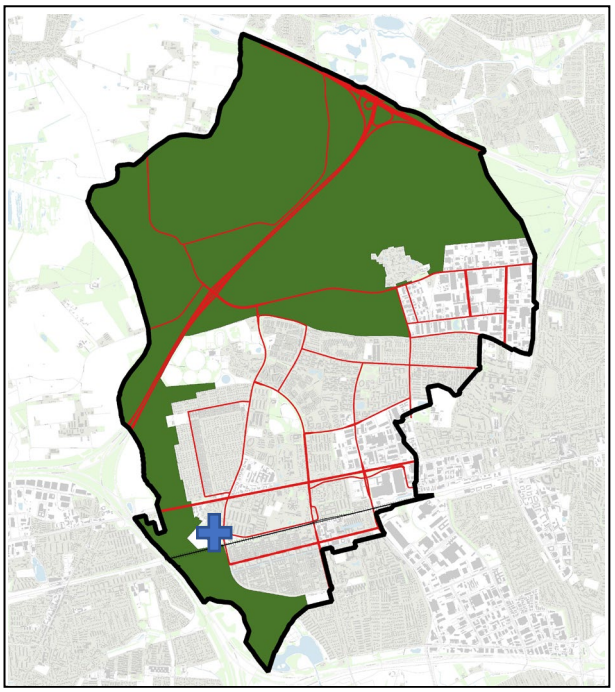
Forslag til Lokalplan 12.8 –

Boliger og erhverv på Hyldagergrunden

6. november 2026

Sagsnummer: 09.40.05-P16-1-26







Indholdsfortegnelse

Indledning 4
Hvad er en miljøvurdering af planer? 5
Lovgrundlag for miljøvurderingen 5
Retlige krav til information og deltagelse 6
Afgrænsningsnotat 8
Eksisterende forhold 8
Hyldagergrunden 8
Fingerplan 2019 9
Grønne bykiler langs Ring 3 9
Kommuneplan 2022 – 2034 9
Kommuneplan 2022 – 2034's redegørelse om Albertslund Syd og Hyldager Bakker 10
Retningslinjer 10
Rammeområder 10
Byggeretsgivende lokalplaner i planområdet 11
Fremtidige forhold 13
Startredegørelse 13
Forslag til Kommuneplantillæg 1 – *Hyldagergrunden* 13
Forslag til Lokalplan 5.1X – *Boliger og erhverv på Hyldagergrunden* 14
Projektet 14
Miljøstatus 18
Formål og metode for miljøvurderingen 19
Metode for vurderinger 20
Afgrænsning af miljørapporten 20
Befolkning og menneskers sundhed 21
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Trafik, trafiksikkerhed og parkering 21
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Støj fra trafik og luftforurening fra trafik samt støj og vibrationer fra jernbane 24
De potentielle påvirkninger af et område med blandede byfunktioner 25
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Skygge- og indbliksgener samt vindforhold 26
Klimatiske faktorer 27
Den potentielle påvirkning af bolig- og erhvervsområdet: Drivhusgasser og klimatilpasning 27
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora 32
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Natura 2000-områder 32
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Bilag IV-arter 34
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Bynatur 34
Sandsynlige væsentlige påvirkning: § 3-beskyttede natur, skov- og lavbundsarealer samt økologiske forbindelser . 36

Jordbund 37
Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Jordforurening 37
Vand 39
Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Overfladevand 40
Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Grundvand 41
Landskab 41
De potentielle påvirkninger af landskabelige og visuelle forhold: Arealanvendelse 41
De potentielle påvirkninger af landskabelige og visuelle forhold: Visuelle forhold 41
Kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv 42
Den potentielle påvirkning af Hersted Industripark: Kulturarv og arkitektonisk arv 42
Materielle goder 44
Den potentielle påvirkning af: Naturskabte goder 44
Menneskeskabte goder 45
Kumulative effekter 45
Planlagte eller igangværende projekter i nærområdet til Hyldagergrunden 46
Alternativer 46
0-Alternativ 46
Vurderingskriterier og databehov 47
Planer og programmer af betydning for miljøvurderingen 52
Overvågning 53
Afværgeforanstaltninger 53
Høring af berørte myndigheder 53
Bemærkninger fra følgende berørte myndigheder 54
Vejdirektoratets bemærkninger af 7. oktober 2026 54
Albertslund Kommunes trafikafdelings bemærkning af 15. oktober 2026 54
Litteraturliste 55

Indledning

Albertslund Kommunalbestyrelse besluttede på mødet tirsdag den 8. september 2026 at godkende startredegørelsen for projektet på Hyldagergrunden, hvormed udarbejdelsen af planforslaget med tilhørende miljøvurdering kunne påbegyndes.

Planområdet er beliggende i byzonen på matrikel 8f og 6av Vridsløselille By, Herstedvester, hvor matrikel 8f har et registreret areal på 68.600 m^2 med et vejareal på 1.106 m^2, og matrikel 6av har et registret areal på 18.820 m^2 uden et registreret vejareal, hvilket tilsammen giver et areal på 88.526 m^2.



Figur 1: Matrikelkort over planområdet.

På baggrund af beslutning i Kommunalbestyrelsen den 9. september 2025 blev kommunens udbud af Hyldagergrunden offentliggjort med tilhørende udbudsvilkår og visionsdokument. Kommunalbestyrelsen besluttede den 10. marts 2026, at vinderen blev projektet fra Casa Nord, og at kommunen dermed vil sælge grunden til denne bygherre med henblik på realisering af projektet.

For at realisere projektet skal der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan. Projektet forudsætter desuden, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2022 - 2034, da Kommuneplanramme BE16 - *Hyldagerkvarteret* kun tillader bebyggelse i op til 3 etager, og de nuværende støjudfordringer fra motorvejen medfører behov for at afskærme bebyggelsen mod støj i op til 4 etager.

Bygherres forslag til startredegørelse indeholder en vision om at opføre blandet bolig og erhverv i form af etagebebyggelse i op til 4 etager og rækkehuse i 1-2 etager. Bebyggelsen opføres i klyngestrukturer centreret omkring fælles opholdsarealer. Midt i bydelen dannes et fælles byrum med et nyt fælleshus (Hyldagerhuset), hvor der er mulighed for fælleshus og café. Dette placeres i nærhed til Hyldagerhallen, som udmatrikuleres med en grund på ca. 2.000 m^2 og fortsat vil være i brug og ejet af Albertslund Kommune.

Hvad er en miljøvurdering af planer?

En miljøvurdering af planer er en vurdering af f.eks. et forslag til lokalplan eller kommuneplantillæg. Miljøvurderingen udarbejdes sideløbende med planforslaget og skal belyse den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, landskab samt de indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Miljøvurderingen giver vigtige input til den sammenfattende redegørelse, der udarbejdes ved den endelige vedtagelse af planen. Den sammenfattende redegørelse skal belyse:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planerne
- Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning
- Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet
- Hvorledes væsentlige miljøpåvirkninger af planerne påtænkes overvåget.

Lovgrundlag for miljøvurderingen

Formålet med miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 03/01/2023) er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer, jf. lovens § 1. Integreringen af miljøhensyn skal ske på et tidligt tidspunkt i processen, hvor det fortsat er muligt at indarbejde miljømæssige aspekter i planens udformning.

I henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, som fastlægger rammerne for anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, eller hvis planerne kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Som undtagelse til hovedreglen skal myndigheden gennemføre en screening efter § 8, stk. 2, hvis planen alene fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller indebærer mindre ændringer i eksisterende planer.

Det er Albertslund Kommunes vurdering, at nærværende planforslag er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt efter § 8, stk. 1, og falder under bilag 2, punkt 10, b:

> *"Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg".*

Dette er i overensstemmelse med Miljøministeriets vejledning nr. 9094 fra 2024 "*Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) – Planer og programmer*", hvori det fremgår, at planer omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 systematisk skal underkastes en miljøvurdering, medmindre de alene vedrører mindre områder eller mindre ændringer. I Planklagenævnets publikation af 11. juli 2022 (PKNO nr. 26) er det nævnets opfattelse, at:

> *"miljøvurderingslovens klare hovedregel er, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der omfattet af lovens bilag 1 og 2, jf. § 8, stk. 1, nr. 1".*

Retlige krav til information og deltagelse

En miljøvurdering er omfattet af Århus-konventionen, og konventionen tager udgangspunkt i den antagelse, at en større offentlig bevidsthed om og deltagelse i miljøspørgsmål vil sikre en bedre miljøbeskyttelse. Det fremgår således af miljøvurderingslovens § 32, stk. 1, at:

> *"Den myndighed, der som en del af udarbejdelsen eller vedtagelsen af en plan eller et program foretager en miljøvurdering m.v. efter reglerne i afsnit II, skal sikre, at følgende informeres tidligt i beslutningsprocessen, og senest så snart oplysningerne med rimelighed kan gives:*
>
> *1) Offentligheden.*
> *2) Berørte myndigheder.*
> *3) Berørte stater.*
>
> *Stk. 2. De oplysninger, som myndigheden skal informere om, jf. stk. 1, er følgende:*
>
> *1) Angivelse af, hvortil bemærkninger eller spørgsmål kan rettes.*
> *2) Nærmere oplysninger om fristerne for fremsendelse af bemærkninger eller spørgsmål.*
> *3) Oplysning om, hvorvidt planen eller programmet vil indebære en høring efter § 38.*
> *4) Planens eller programmets retlige grundlag.*
> *5) Hvorvidt de miljøoplysninger, der er indhentet af myndigheder til brug for sagens behandling, er til rådighed for offentligheden, berørte myndigheder og berørte stater.*
> *6) Eventuelle supplerende oplysninger, herunder de vigtigste rapporter og anbefalinger m.v., som myndigheden har modtaget.*
> *7) Hvor og hvordan oplysningerne stilles til rådighed.*
> *8) Hvilke foranstaltninger der er eller vil blive truffet med henblik på offentlighedens, berørte myndigheders og berørte staters deltagelse i miljøvurderingsprocessen".*

Oplysningerne kan findes på Albertslund Kommunes hjemmeside under "*Miljøvurdering af planer (SMV)*".

Nedenstående procesfigur illustrerer, hvordan kravene til tidlig information, myndighedshøring og offentlig deltagelse efter miljøvurderingslovens § 32 indgår i den samlede proces for udarbejdelse af planer og miljøvurdering.

1. **Kommunalbestyrelsen godkender igangsættelse af forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan**

   Kommunalbestyrelsen godkender igangsættelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan på baggrund af en startredegørelse, der er udarbejdet af bygherre. Referater fra Kommunalbestyrelsesmøder kan se på Albertslund Kommunes hjemmeside under "*Dagsordener og referater*" fra politiske udvalg.

2. **Udarbejdelse af forslag til KPT og LP og udkast til afgrænsningsnotat igangsættes**

   Planmyndigheden igangsætter udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan og udkast til afgrænsningsnotat for miljøvurderingens indhold og detaljeringsgrad.
   Processen herom fremgår af nærværende diagram herunder hvilke høringer, der gennemføres, og hvem der kan kontaktes. Oplysningerne stilles til rådighed på Albertslund Kommunes hjemmeside under "*Miljøvurdering af planer (SMV)*".

3. **Udkast til afgrænsningsnotat sendes i høring hos berørte myndigheder**

   Planmyndigheden sender udkast til afgrænsningsnotat i høring hos berørte myndigheder om miljørapportens indhold.

4. **Det endelige afgrænsningsnotat udarbejdes**

   Planmyndigheden udarbejder det endelige afgrænsningsnotat, hvori der er en beskrivelse af, hvordan de relevante indkomne høringssvar fra berørte myndigheder er inddraget. Dette endelige afgræsningsnotat er udgangspunktet for udarbejdelsen af miljørapportens indhold.

5. **Miljørapporten udarbejdes**

   Planmyndigheden udarbejder miljørapporten, der vurderer miljøpåvirkningerne af forslag til lokalplan gennemførelse.

6. **Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan**

   Planmyndigheden sender forslag til kommuneplantillæg og lokalplan og den endelige miljørapport i minimum 8 ugers høring. Høringsfasen involverer både offentligheden og de berørte myndigheder. De involverede parter skal have lejlighed til at udtale sig på grundlag af miljørapporten. Miljørapporten er at betragte som færdig, når den sendes i høring sammen med planforslaget. Det er altså kun planforslaget, der sendes i høring.

7. **Udarbejdelse af høringsnotat/hvidbog og sammenfattende redegørelse**

   Planmyndigheden behandler de indkomne relevante høringssvar til planforslaget og udarbejder et høringsnotat/hvidbog, hvori forvaltningens eventuelle ændringsforslag til planforslaget fremgår af som følge af høringen.
   Planmyndigheden udarbejder ligeledes en sammenfattende redegørelse, der beskriver, hvordan miljøvurderingen og de indkomne høringssvar er taget i betragtning.

8. **Vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan**

   Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, hvorvidt det endelige kommuneplantillæg og lokalplan skal vedtages og godkender samtidig høringsnotatet og den sammenfattende redegørelse.

9. **Offentliggørelse af lokalplan og igangsætning af overvågningsprogrammet**

   Den endelige vedtagne kommuneplantillæg og lokalplan offentliggøres på Plandata.dk
   Planmyndigheden skal gennemføre en overvågning af de af kommuneplantillæggets og lokalplanens miljømæssige konsekvenser, såfremt at miljørapporten er kommet frem hertil.
   Overvågningsprogrammet vedtages i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen.

Afgrænsningsnotat

Et afgrænsningsnotat fastlægger rammerne for miljøvurderingen af planforslaget. Afgrænsningen består i, at myndigheden identificerer hvilke miljøtemaer der kan blive væsentligt påvirket af planen, og dermed skal indgå i miljørapporten, samt hvilke temaer der kan udelades, fordi de ikke forventes påvirket. Afgrænsningen er således en systematisk og fagligt begrundet udvælgelse af relevante miljøforhold, der sikrer, at miljøvurderingen bliver fokuseret, proportional og målrettet i forhold til planens karakter og potentielle miljøpåvirkninger.
Afgrænsningsnotatet beskriver typisk:

- Planforslagets indhold og geografiske afgrænsning,
- De miljøtemaer, der vurderes relevante,
- Begrundelser for fravalg af irrelevante temaer,
- Den metodiske tilgang til vurderingen,
- Eventuelle alternativer, der skal indgå i miljørapporten.

Afgrænsningen udgør dermed den faglige og juridiske ramme for den efterfølgende miljørapport og sikrer, at miljøvurderingen lever op til miljøvurderingslovens krav om proportionalitet og fokus på væsentlige miljøpåvirkninger.

I Planklagenævnets publikation af 11. juli 2022 (PKNO nr. 26) er det nævnets opfattelse, at:

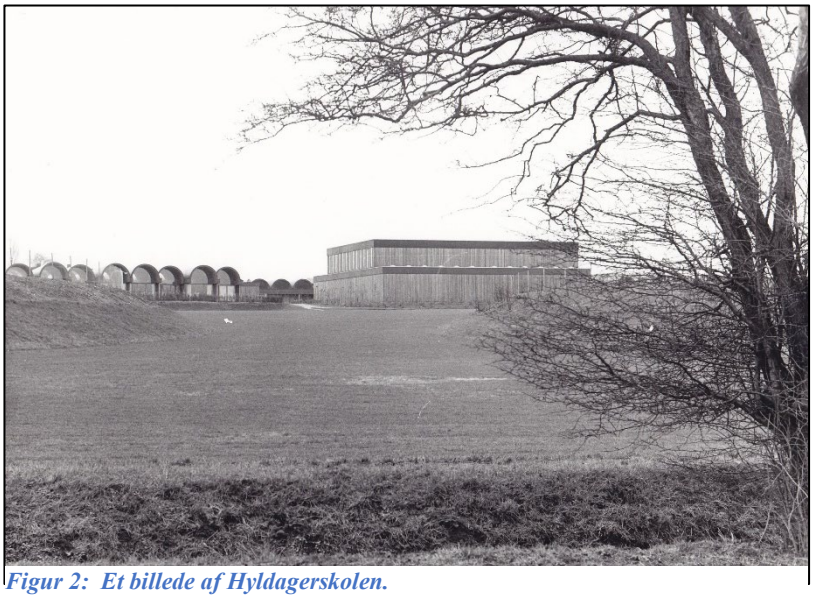
> *"miljøvurderingslovens klare hovedregel er, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der omfattet af lovens bilag 1 og 2, jf. § 8, stk. 1, nr. 1".*

Eksisterende forhold

Hyldagergrunden

På Hyldagergrunden har der tidligere ligget Hyldagerskole, der blev opført i slutningen af 1960erne, og hvor de første årgange begyndte i august 1970 med 9 klasser på 1. til 3. klassetrin samt 9 lærere og en skoleinspektør. Da skolen var fuldt udbygget i september 1977, havde skolen 581 elever.

I de følgende år faldt elevtallet, og i 2011 var elevtallet faldet så meget, at Albertslund Kommunalbestyrelse besluttede at nedlægge Hyldagerskolen i forbindelse med sommerferien 2011. Det blev endvidere besluttet, at skolen skulle nedrives i 2014. Siden da har området henligget som et ubenyttet areal med undtagelse af Hyldagerhallen, der ligger midt i lokalplanområdet med en eksisterende parkeringsplads på grundens nordøstlige del.



Figur 2: Et billede af Hyldagerskolen.

Hyldagerhallen benyttes den dag i dag af idrætsforeninger og aftenskoler. Resten af Hyldagergrunden består hovedsageligt af grønne områder samt karakteristiske beplantningsstrukturer i form af store træcirkler på grundens sydvestlige del. Det grønne træk gør grunden unik for Albertslund Kommune.

Fingerplan 2019

I Fingerplan 2019 indgår Albertslund som delområde i det ydre storbyområde (byfingrene). Det aktuelle planområde er således beliggende inden for det ydre storbyområde.

Fingerplanens *fingerbystruktur* fastlægger jævnfør § 3, at byudvikling overvejende skal ske i det indre og ydre storbyområde (håndfladen og byfingrene) i tilknytning til den overordnede trafikale infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening, dvs. det overordnede vejnet og banebetjening med S-tog, regionaltog, metro og letbaner, mens arealerne mellem byfingrene friholdes som grønne kiler til regionale friluftsformål og jordbrug

I henhold til Fingerplan 2019 § 11, nr. 1, 2 og 3 skal:

> *"At byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening"*
>
> *"At byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmønstre har en intensiv karakter, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder…"*
>
> *"At stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed".*

Grønne bykiler langs Ring 3

I Albertslund, Brøndby, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre og Vallensbæk kommuner skal kommuneplanlægningen sikre jf. Fingerplan 2019 § 12, stk. 1, at der som led i omdannelsen af by- og erhvervsområder langs Ring 3 fastlægges grønne bykiler, som primært forbeholdes alment tilgængelige frilufts- og fritidsformål.

Plangrundlaget for de grønne bykiler skal blandt andet bidrage til at sikre det grønne og vandet integreres i byomdannelsen, og der skabes sammenhængende grønne og blå forbindelser fra de nye tætte byområder til de eksisterende og eventuelt nye regionale friluftsområder ("*grønne kiler*") og grønne bykiler, samt at hensyn til klimatilpasning i kommunen og på tværs af kommunegrænserne tilgodeses jf. § 12, stk. 2.

Kommuneplan 2022 – 2034

Kommunalbestyrelsen er efter planloven (LBK nr. 572 af 29/05/2024) forpligtet til at udarbejde en kommuneplan, som dækker hele kommunen. Kommuneplanen udgør det overordnede plangrundlag for arealanvendelsen i en kommune.

En kommuneplan består af en hovedstruktur, retningslinjer for arealanvendelsen og rammer for lokalplanlægningen, jf. planlovens § 11. Kommuneplanen udgør det primære administrationsgrundlag for en kommunes administration efter anden lovgivning, jf. planlovens § 12. Det følger således direkte af bestemmelsen, at Kommunalbestyrelsen "*skal virke for*" kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

Bestemmelsen skal ses i lyset af, at en kommuneplan, som udgangspunkt ikke har direkte retsvirkning for kommunens borgere og virksomheder, men alene binder kommunalbestyrelsen selv. "*Virke for*" bestemmelsen betyder, at kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse både i sin faktiske virksomhed – f.eks. bygge- og anlægsvirksomhed – og i sin retlige virksomhed – f.eks. lokalplanlægning og administration af anden lovgivning, hvilket f.eks. kan være afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven. Det forudsættes dog, at der skal være tale om en rimelig klar og præcis bestemmelse i kommuneplanen for, at en kommunalbestyrelse kan virke for denne[1].

[1] Planloven, med kommentarer af Helle Tegner Anker med bistand af Jens Flensborg, DJØFs Forlag 2013, kommentar til §§ 11 og 12.

Albertslund Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. juni 2022 den gældende Kommuneplan 2022 – 2034.

Kommuneplan 2022 – 2034's redegørelse om Albertslund Syd og Hyldager Bakker

Albertslund Syd blev opført i 1963-68 som et modsvar til mellemkrigstidens blokhusbyggeri og efterkrigstidens højhuse, og blev banebrydende inden for industrialiseringen af boligbyggeriet i Danmark. Albertslund Syd er særlig kendt for sine karakteristiske gårdhavehuse, der lukker sig ud mod vejen og har store vinduespartier ind mod en afskærmet gårdhave. Bydelen rummer også rækkehuse, etageboliger og blev udbygget med et nord-syd gående institutionsbånd samt flere mindre institutioner.

Bydelen er planlagt ud fra det moderne hverdagsliv. Kvinderne var på arbejdsmarkedet, der var plads til nabofællesskab og gode muligheder for at bruge fritiden i de moderne rekreative omgivelser. Bebyggelsen var oprindelig opført med enkle hvide og næsten anonyme facader, der havde forbillede i den arabiske kasbah.

Med natur- og landskabsprojektet **Hyldager Bakker** i Hyldagerparken og den nordlige del af Kongsholmparken realiseres i disse år et støjdæmpningsprojekt mod Holbækmotorvejen og jernbanen i form af opbygning af et nyt landskab med beplantninger og paddehuller, stisystemer, faciliteter for friluftsliv m.v. Projektet er udarbejdet af Mathilde Bjerregaard, Ark-Land.

Hyldagerparken er udpeget som potentielt bevaringsværdigt landskab, da Hyldager Bakker var under opførelse i Hyldagerparken. Ved næste revision af kommuneplanen vil det vurderes, om Hyldager Bakker er til strækkelig færdigetableret til at kunne udpeges til bevaringsværdigt landskab.

Hyldager Bakker vil, når det er færdigetableret, forny den største del af Hyldagerparken ved en sammenhængende landskabelig bearbejdning vest for St. Vejleå. Samtidig er der planer for genslyngning af St. Vejleå i Hyldagerparken. Projekter med stor indvirken på land skabet og naturen i Hyldagerparken, og som derfor har betydning for, om Hyldagerparken kan udpeges til et bevaringsværdigt landskab. Dette kan dog kun ske, såfremt det er i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.

Retningslinjer

Det fremgår af planlovens § 13, stk. 1, nr. 1 (LBK nr. 572 af 29/05/2024), at en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen. Det medfører, at en lokalplan blandt andet skal redegøre for de retningslinjer i kommuneplanen, der er relevante for lokalplanområdet – og lokalplanen således ikke strider imod disse retningslinjer. Det er derfor vigtigt, at der bliver forholdt sig til de relevante retningslinjer i kommuneplanen i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget og den tilhørende miljøvurdering.

Rammeområder

Planforslagene ligger i rammeområde BE16 – *Hyldagerkvarteret* i Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034:

Tabel 1: Rammeområde hvori lokalplanens bebyggelse kommer til at ligge	
Plannavn	Hyldagerkvarteret
Plannummer	BE16
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Publikumsorienterede serviceerhverv Sports- og idrætsanlæg

Tabel 1: Rammeområde hvori lokalplanens bebyggelse kommer til at ligge	
	Område til offentlige formål
Maksimal bebyggelsesprocent	70
Beregningsmetode	Området som helhed
Maksimal bygningshøjde	14,0
Maksimal antal etager	3,0
Mindste tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	2
Generelle anvendelsesbestemmelser	
Bebyggelsens omfang og udformning	
Miljøforhold	
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Rammelokalplan 12.7 – *Hyldagerkvarteret*

Byggeretsgivende lokalplaner i planområdet

Byggeretsgivende lokalplaner inden for lokalplanområdet er Rammelokalplan 12.7 – *Hyldagerkvarteret* fra 2019, der fastsætter de overordnede rammer for området. Det er dog blevet besluttet, at denne rammelokalplan kan blive aflyst, når den nye Lokalplan 12.8 – *Boliger og erhverv på Hyldagergrunden* bliver vedtaget.

Nedenstående bestemmelser fra rammelokalplanen kan være til inspiration for den nye lokalplan:

*"**§ 1. Lokalplanens formål***
1.1
At give mulighed for at området kan anvendes til helårsbeboelse.

1.2
At fastsætte de overordnede rammer for den fremtidige bebyggelse herunder bebyggelsesprocenter og vej adgang fra Vridsløsestræde til området.

1.3
At formulere retningsgivende principper for senere byggeretsgivende lokalplaner

§ 3. Anvendelse
3.1
Området må kun anvendes til helårsbeboelse og offentlige formål som f.eks. skole, sportshal, institutioner, park og lign. Derudover kan der etableres fælles funktioner, som knytter sig naturligt til anvendelsen til bolig formål som f.eks. legepladser, fælleshuse, sekundære bygninger som redskabs- og cykelskure og andre fælles faciliteter.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering
4.1
Bebyggelser til helårsbeboelse kan udføres som en ten åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse eller etage boligbebyggelse.

4.2
Bebyggelsen skal primært opføres i 1-2 etager, og kan punktvis opføres i op til 3 etager. Den maksimale bygningshøjden må ikke overstige 14 m.

4.3
I Hyldagerkvarteret må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40. Dog kan der indenfor de fremtidige delområder til bofællesskaber arbejdes med en bebyggelsesprocent på op til 70.

§ 5. Ubebyggede arealer
5.1
Der skal i planområdet anlægges en gennemgående stiforbindelse fra Vridsløselille Landsby til Hyldagerparken.

Note til § 5.1: Det er endnu ikke fastlagt, hvor stiforbindelsen skal kobles til Vridsløsestræde. Dette fastlægges i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner.

5.2
Der må ikke bygges eller ske befæstning af arealer indenfor den 12,5 meter brede zone omkring St. Vejleå som vist på kortbilag 3. Arealet forbeholdes genslyngningen af St. Vejleå.

5.3
Bevaringsværdige træer og trægrupper vist på kort bilag 4 må ikke fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Note til § 5.3: Der er på kortbilaget også markeret træer, som kan være levested for flagermus samt træer, hvor der er observeret fugle reder. Disse træer er ikke omfattet af § 5.3. Der gælder dog særlige regler for beskyttelsen af dem. Jf. lokalplanens redegørelsesdel.

5.4
Der skal til alle boliger høre private udendørs opholdsarealer i form af f.eks. haver, terrasser, altaner el.lign. Derudover skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer til brug for alle.

§ 6. Veje og stier
6.1
Vejadgang til området skal ske fra Vridsløsestræde som vist på kortbilag 2.

6.2
Vejadgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske via forbindelser til det offentlige stisystem. Veje og stier i Vridsløselille Landsby skal forlænges ind i området som gang- og cykelstier.

§ 9. Grundejerforening
9.1
Der skal stiftes en eller flere grundejerforeninger, der varetager vedligeholdelse af fællesområder og fælles anlæg i området. Grundejerforeningers vedtægter skal godkendes af Albertslund Kommune".

Fremtidige forhold

Startredegørelse

Albertslund Kommunalbestyrelse besluttede på mødet tirsdag den 8. september 2026 at godkende startredegørelsen for projektet på Hyldagergrunden, hvormed udarbejdelsen af planforslaget med tilhørende miljøvurdering kunne påbegyndes.

Forslag til Kommuneplantillæg 1 – *Hyldagergrunden*

Kommuneplanramme BE16 – *Hyldagerkvarteret* tillader kun bebyggelse i op til 3 etager, hvilket ikke er højt nok til at kunne dæmpe støjen fra henholdsvis Holbækmotorvejen øst for området og jernbanen syd for området. Derfor skal der mindst kunne gives lov til at bygge i op til 4 etager eventuel 5 etager for tekniske installationer som udluftning og solceller), og med en højde på 20 meter for, at der skal være nok plads til både at etablere tage med høj rejsning og solceller på.

Tabel 3: Udkast til nye rammebestemmelse i rammeområde BE16 - *Hyldagerkvarteret*	
Plannavn	Hyldagerkvarteret
Plannummer	BE16
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Publikumsorienterede serviceerhverv Sports- og idrætsanlæg Område til offentlige formål
Maksimal bebyggelsesprocent	70
Beregningsmetode	Området som helhed
Maksimal bygningshøjde	20,0
Maksimal antal etager	5,0
Mindste tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	2
Generelle anvendelsesbestemmelser	
Bebyggelsens omfang og udformning	
Miljøforhold	Støj fra trafik skal overholde Miljøstyrelsens vejledning fra nr. 1 fra 1997: "*Støj og vibrationer fra jernbaner*" og tillæg til vejledning nr. 1 fra 1997: "*Støj og vibrationer fra jernbaner*" fra 2007 samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "*Støj fra veje*" og orientering nr. 46 fra Miljøstyrelsens referencelaboratorium for støjmålinger: "*Indendørs støjniveau med åbne vinduer*" fra 2012.
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Rammelokalplan 12.7 – *Hyldagerkvarteret*

Forslag til Lokalplan 5.1X – *Boliger og erhverv på Hyldagergrunden*

Det kommende planforslag vil blive udarbejdet som en projektlokalplan, der giver mulighed for opførelse af erhverv- og boligbebyggelse på grunden.

I en projektlokalplan er der en klar sammenhæng mellem det, der beskrives og visualiseres i lokalplanen, og det, som der faktisk bliver opført jf. definitionen af projektlokalplan i Naturklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2010, j.nr. NKN-33-03682:

> *"… der nøje beskriver, hvorledes det påtænkte byggeri vil blive udformet for så vidt angår udstrækning, højde og placering".*

Det vil således fremgå af planforslagets redegørelse, bestemmelser og illustrationer, hvorledes det endelige konkrete projekt vil komme til at se ud.

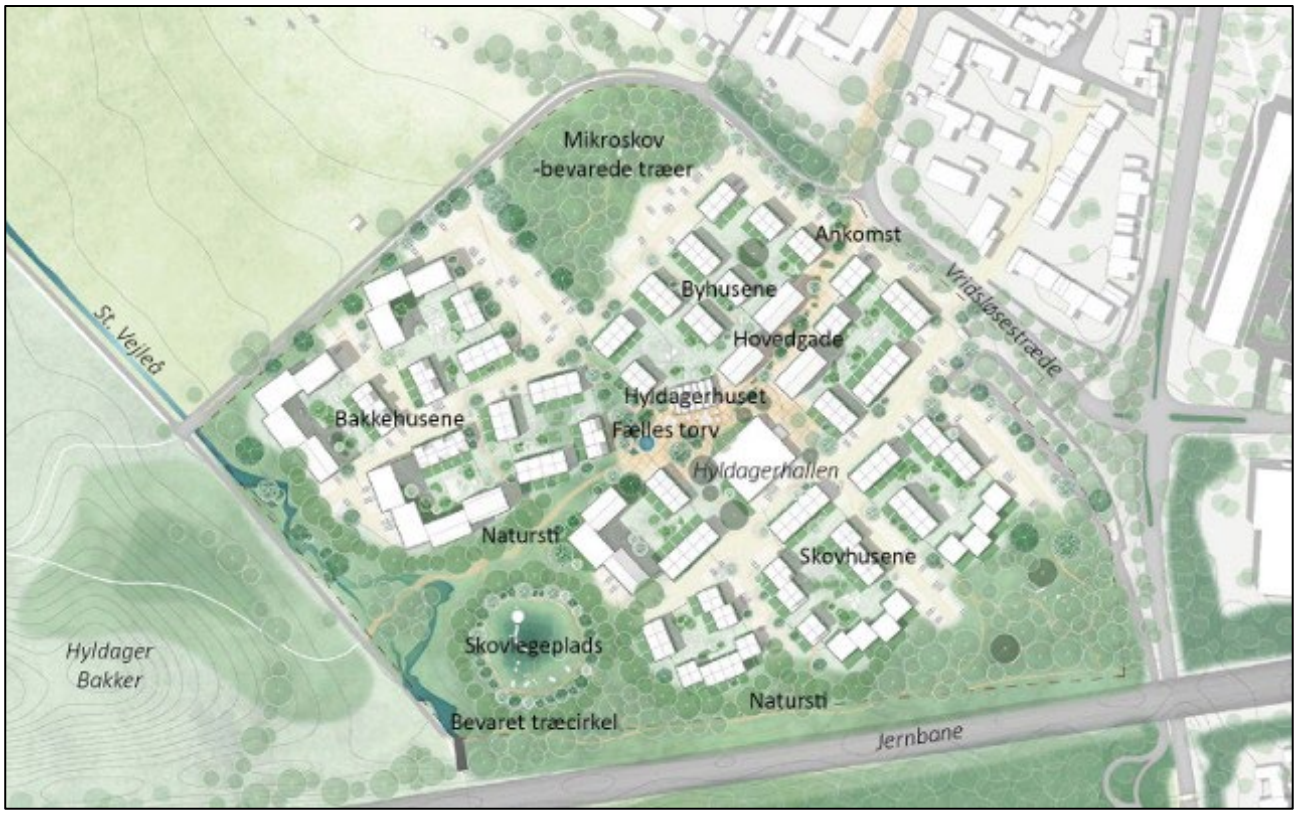
Projektet

Bygherres forslag til startredegørelse indeholder en vision om at opføre blandet bolig og erhverv i form af etagebebyggelse i op til 4 etager og rækkehuse i 1-2 etager. Bebyggelsen opføres i klyngestrukturer centreret omkring fælles opholdsarealer. Midt i bydelen dannes et fælles byrum med et nyt fælleshus (Hyldagerhuset), hvor der er mulighed for fælleshus og café. Dette placeres i nærhed til Hyldagerhallen, som udmatrikuleres med en grund på ca. 2.000 m^2 og fortsat vil være i brug og ejet af Albertslund Kommune.



Figur 3: Disponering af boligtyper i stratredegørelsen.

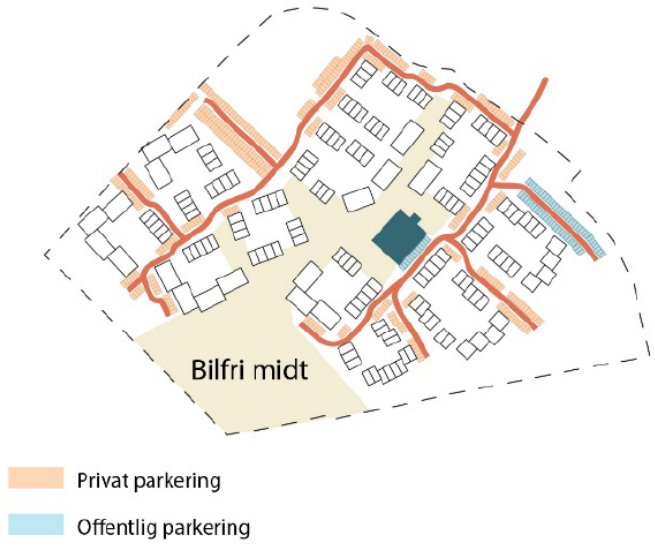
Projektet bevarer en stor del af den eksisterende beplantning, så det grønne danner en omsluttende kant om hele bydelen. Ved vedtagelse af lokalplanen udpeges dele af den eksisterende beplantning som bevaringsværdig. Grundlaget for denne udpegning var en del af udbudsvilkårene. Den omfatter det grønne bælte i nord mod Toftegården, enkelte fritstående træer samt det grønne bælte mod jernbanen i syd. Som en del af projektet bevares også dele af de eksisterende poppelkranse, som er med til at give stedet sin særlige karakter.



Figur 4: Situationsplan fra startredegørelsen fra juni 2026.

Trafikale forhold

Det fremgår af nedenstående Figur 7, at lokalplanforslagets vil få vejadgang fra Vridsløsestræde, der ligger nord for planområdet. Bydelens midte holdes bilfri. Parkering placeres på terræn i nærhed til boligerne, og mod nordøst placeres 60 offentlige parkeringspladser til brug for de besøgende til Toftegården og Hyldagerhallen.



Figur 5: Illustrationsplan over adgangsveje og parkering.

Projektets nøgletal

På baggrund af oplysningerne i startredegørelse kan følgende nedenstående skema med nøgletal for projektet udarbejdes:

Tabel 2: Nøgletal på baggrund af oplysningerne i startredegørelsen og udbuddet (Kommuneplan 2022 – 2034)	
Areal	
Matrikel 8f (68.600 m^2 med et vejareal på 1.106 m^2), matrikel 6av (18.820 m^2) Vridsløselille By, Herstedvester	88.526 m^2
Der skal udstykkes ca. 2.000 m^2 til Hyldagerhallen, ca. 1.800 m^2 til offentlige parkeringspladser samt udskilles et areal til offentlige gang- cykelstier (alle ejet af Albertslund kommune).	
Udbudte areal (grunden) til salg	81.095 m^2
Byggeret	
Maksimal bebyggelsesprocent	70
Den maksimale byggeret ved en bebyggelsesprocent på 70 (81.095 m^2 x 0,70) ≈	56.767 m^2
Det offentlige udbud (salg af grunden) fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 40, som projektet skal overholde.	40
Den maksimale byggeret ved en bebyggelsesprocent på 40 (81.095 m^2 x 0,40) ≈	32.438 m^2
For sekundær bebyggelse herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes kun den del af arealet i bebyggelsesprocenten, der overstiger 20 m^2 jf. Bygningsreglementet § 455, stk. 4, nr. 1. Det vil sige, at der kan gives et fradrag på (20 m^2 x 297 boliger)	5.940 m^2
Boliger	
Antal boliger i etagebebyggelse med en gennemsnitsstørrelse på 100 m^2	151
Antal boliger i rækkehuse med en gennemsnitsstørrelse på 117 m^2	146
Samlet	297
Boligetageareal	
Boligetageareal ved 151 etageboliger med et gennemsnit på 100 m^2 (151 boliger x 100 m^2)	15.100 m^2
Boligetageareal ved 146 rækkehuse med et gennemsnit på 117 m^2 (146 x 117 m^2)	17.082 m^2
Samlet	32.182 m^2
Udendørs opholdsarealer til rækkehuse jf. retningslinje 8.3 i Kommuneplan 2022 – 2034	**Min. 30 %**
Til parcelhuse, rækkehuse og anden tæt-lav bebyggelse skal der etableres private opholdsarealer svarende til minimum 30 % af boligarealet	
Private opholdsarealer til rækkehuse (17.082 m^2 x 0,3) ≈	5.125 m^2
Udendørs fælles opholdsareal til etagebebyggelse jf. retningslinje 8.4 i Kommuneplan 2022 – 2034	
Ved etagebebyggelse (2 - 6 etager) i det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.	
Udenfor det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 50 % af boligetagearealet	**Min. 50 %**
Fælles opholdsarealer til etagebebyggelse (15.100 m^2 x 0,5)	7.550 m^2
Parkeringsnorm for biler ved etagebebyggelse jf. retningslinje 7.1 i Kommuneplan 2022 – 2034	
Antal parkeringspladser til tæt-lav bebyggelse er 2.0 pr. bolig (146 rækkehuse x 2.0 pr. bolig)	292
Antal parkeringspladser til etagebebyggelse er 1.5 pr. bolig (151 lejligheder x 1.5 pr. bolig) ≈	227
Samlet antal parkeringspladser uden reduktionsmuligheder	519

Tabel 2: Nøgletal på baggrund af oplysningerne i startredegørelsen og udbuddet (Kommuneplan 2022 – 2034)	
Reduktion af parkeringspladser jf. retningslinje 7.2 i Kommuneplan 2022 – 2034 I boligområder med åben-lav og tæt-lav boliger skal parkering ske på egen grund.	
Hvis der etableres en fælles parkeringsplads inden for boligområdet, kan parkeringsnormen fraviges således, at der skal anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig.	**1.5 pr. bolig**
Antal parkeringspladser til tæt-lav bebyggelse med fælles parkeringsplads er 1.5 pr. bolig (146 rækkehuse x 1.5 pr. bolig)	219
Antal parkeringspladser til etagebebyggelse er 1.5 pr. bolig (151 lejligheder x 1.5 pr. bolig) ≈	227
Samlet antal parkeringspladser uden reduktionsmuligheder	446
Handicapparkeringspladser jf. retningslinje 7.16 i Kommuneplan 2022 – 2034	
Handicappladser 3,5 × 5,0 m (når der er mellem 201 – 500 almindelige parkeringspladser før reduktion)	4
Handicappladser 4,5 × 8,0 m (når der er mellem 201 – 500 almindelige parkeringspladser før reduktion)	**4**
Parkeringsnormen for cykler jf. retningslinje 7.17 i Kommuneplan 2022 – 2034	
Antal cykelparkeringspladser til tæt-lav bebyggelse er ingen krav	
Antal cykelparkeringspladser til etagebebyggelse er 2.0 pr. bolig (151 lejligheder x 2.0 pr. bolig) ≈	302
Samlet antal cykelparkeringspladser	302

Tabel 4: Nøgletal på baggrund af oplysningerne i startredegørelsen og udbuddet (forslag til Kommuneplan 2026 – 2038)	
Areal Matrikel 8f (68.600 m^2 med et vejareal på 1.106 m^2), matrikel 6av (18.820 m^2) Vridsløselille By, Herstedvester	88.526 m^2
Der skal udstykkes ca. 2.000 m^2 til Hyldagerhallen, ca. 1.800 m^2 til offentlige parkeringspladser samt udskilles et areal til offentlige gang- cykelstier (alle ejet af Albertslund kommune).	
Udbudte areal (grunden) til salg	81.095 m^2
Byggeret	
Maksimal bebyggelsesprocent	70
Den maksimale byggeret ved en bebyggelsesprocent på 70 (81.095 m^2 x 0,70) ≈	56.767 m^2
Det offentlige udbud (salg af grunden) fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 40, som projektet skal overholde.	40
Den maksimale byggeret ved en bebyggelsesprocent på 40 (81.095 m^2 x 0,40) ≈	32.438 m^2
For sekundær bebyggelse herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes kun den del af arealet i bebyggelsesprocenten, der overstiger 20 m^2 jf. Bygningsreglementet § 455, stk. 4, nr. 1. Det vil sige, at der kan gives et fradrag på (20 m^2 x 297 boliger)	5.940 m^2
Boliger	
Antal boliger i etagebebyggelse med en gennemsnitsstørrelse på 100 m^2	151
Antal boliger i rækkehuse med en gennemsnitsstørrelse på 117 m^2	146
Samlet	297
Boligetageareal	
Boligetageareal ved 151 etageboliger med et gennemsnit på 100 m^2 (151 boliger x 100 m^2)	15.100 m^2
Boligetageareal ved 146 rækkehuse med et gennemsnit på 117 m^2 (146 x 117 m^2)	17.082 m^2
Samlet	32.182 m^2



Tabel 4: Nøgletal på baggrund af oplysningerne i startredegørelsen og udbuddet (forslag til Kommuneplan 2026 – 2038)	
Udendørs opholdsarealer til rækkehuse jf. retningslinje 8.3 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 Til parcelhuse, rækkehuse og anden tæt-lav bebyggelse skal der etableres private opholdsarealer svarende til minimum 30 % af boligarealet	**Min. 30 %**
Private opholdsarealer til rækkehuse (17.082 m^2 x 0,3) ≈	5.125 m^2
Udendørs fælles opholdsareal til etagebebyggelse jf. retningslinje 8.4 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 Ved etagebebyggelse (2 - 6 etager) i det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.	
Udenfor det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 50 % af boligetagearealet	**Min. 50 %**
Fælles opholdsarealer til etagebebyggelse (15.100 m^2 x 0,5)	7.550 m^2
Parkeringsnorm for biler ved etagebebyggelse jf. retningslinje 7.1 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038	
Antal parkeringspladser til tæt-lav bebyggelse er 1.0 pr. bolig (146 rækkehuse x 1.0 pr. bolig)	146
Antal parkeringspladser til etagebebyggelse er 1.5 pr. bolig (151 lejligheder x 1.5 pr. bolig) ≈	227
Samlet antal parkeringspladser uden reduktionsmuligheder	373
Handicapparkeringspladser jf. retningslinje 7.16 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 Handicappladser 3,5 × 5,0 m (når der er mellem 201 – 500 almindelige parkeringspladser før reduktion)	4
Handicappladser 4,5 × 8,0 m (når der er mellem 201 – 500 almindelige parkeringspladser før reduktion)	**4**
Parkeringsnormen for cykler jf. retningslinje 7.17 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038	
Antal cykelparkeringspladser til tæt-lav bebyggelse er ingen krav	
Antal cykelparkeringspladser til etagebebyggelse er 2.0 pr. bolig (151 lejligheder x 2.0 pr. bolig) ≈	302
Heraf 0,15 ladcykelparkeringsplads pr. bolig (151 lejligheder x 0.15 pr. bolig) ≈	23
Samlet antal cykelparkeringspladser inkl. ladcykler (302 cykler – 23 ladcykler) =	279

Miljøstatus

Miljøstatus er en redegørelse for den eksisterende miljøtilstand i og omkring planområdet jævnfør miljøvurderingsloven bilag 4, punkt b. I Miljøstyrelsens vejledning fra 2024 "*Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) – Planer og programmer*" fremgår følgende omkring miljøstatus (p. 59):

> *"Miljøstatus anvendes til at vise miljøtilstanden i det område, som planen påtænkes gennemført i. Beskrivelsen af eksisterende miljøtilstand danner udgangspunkt for, hvad der benævnes 0-alternativet eller 0-scenariet. Det er vigtigt at pointere, at der ikke kun er tale om status quo, men at beskrivelsen også indeholder en beskrivelse af den forventede udvikling for hvert af de relevante miljøforhold, hvis planen/programmet ikke vedtages. Det er vigtigt, at beskrivelse af den sandsynlige udvikling i miljøstatus, 0-alternativet, beskrives og vurderes, så det kan sammenlignes med vurderingen af planforslaget og eventuelle alternativer".*

Den eksisterende miljøtilstand og den forventede udvikling heraf danner således grundlag for miljøvurderingen.



Formål og metode for miljøvurderingen

Formålet med miljøvurderingsloven er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer og ved tilladelse til projekter med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling, ved at der gennemføres en miljøvurdering af planer, programmer og projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 1, stk. 1.

I henhold til lovens § 1, stk. 2 er formålet med selve miljøvurderingen at der under inddragelse af offentligheden så tidligt som muligt og forud for, at myndigheden træffer afgørelse om planen, programmet eller projektet, tages hensyn til planers, programmers og projekters sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

I henhold til miljøvurderingslovens § 12, stk. 2 skal miljørapporten:

> *"indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder og til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad planen eller programmet indeholder, på hvilket trin i et beslutningsforløb planen eller programmet befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb".*

Det betyder, at emner, der bedre vurderes på et andet niveau i planhierarkiet, ikke vil blive vurderet på dette lokale niveau med en byggeretsgivende lokalplan, det er f.eks. den overordnede trafikafvikling af hele Hersted Industripark, da det blev vurderet i forbindelse med miljøvurderingen Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*. Alle miljøvurderinger af planer på findes på kommunens hjemmeside:

https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/miljoevurderinger

Metode for vurderinger

Påvirkning af de udvalgte miljøfaktorer vurderes med udgangspunkt i, hvorvidt påvirkningen anses for at være væsentlig eller ikke væsentlig – se nedenstående tabel:

Tabel 3: Metode for vurderinger i miljørapporten

Terminologi	Påvirkningsgrad	Typiske effekter på miljøet
Væsentlig påvirkning	**Væsentlig negativ påvirkning**	Virkningen anses for så alvorlig, at man bør overveje at ændre planen eller sikre, at der gennemføres afværgende foranstaltninger for at mindske virkningen.
Ikke væsentlig påvirkning	**Moderat negativ påvirkning**	Virkningen vil være mærkbar i en grad, hvor afværgende eller kompenserende foranstaltninger bør overvejes.
	Mindre negativ påvirkning	Virkningen vil kunne erkendes, men i en grad, hvor det ikke vurderes, at afværgende eller kompenserende foranstaltninger er nødvendige.
	Ubetydelig negativ påvirkning og/eller ingen påvirkning	Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningene må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.
Positiv påvirkning	**Positiv virkning**	Forslaget afstedkommer en sådan virkning for den pågældende miljøfaktor, at der er tale om forbedrede forhold for dennes tilstand.

Afgrænsning af miljørapporten

Formålet med afgrænsningen af miljøvurderingen af planforslaget er at afgrænse miljørapportens omfang. Afgrænsningsnotatet fastlægger hvilke fagnotater, der skal lægge til grundlag for miljørapporten.

Miljørapporten skal indeholde en miljøvurdering, som tager udgangspunkt i det konkrete projekt og de disponeringer og anlæg, der planlægges for i planforslaget **herunder de delområder, der udgør grundejerforeningens vejarealer**. Miljøvurderingen skal vurdere den maksimale påvirkning (”*worse case*”), der kan komme til og fra planområdet som følge af forslagene til planerne og omgivelserne.

I miljørapporten forventes der at være særlig fokus på sandsynlige væsentlige påvirkninger på forskellige miljøemner såsom den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, herunder f.eks. trafik og støj, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og landskab jævnfør miljøvurderingsloven bilag 4. Nedenstående gennemgang viser, hvor Albertslund Kommune vurderer, hvilke miljøemner, der kan have eller ikke har en sandsynlig og/eller potentiel påvirkning.



Befolkning og menneskers sundhed

Det fremgår af Miljøministeriets vejledning nr. 9094 fra 2024, at faktoren "*Befolkning*" tager sigte på en vurdering af den miljømæssige forandring, som påføres mennesker som sådan, dvs. befolkningens levevilkår. "*Menneskers sundhed*" handler om miljøets påvirkning af individet, dvs. menneskers mulighed for at opretholde en tilfredsstillende sundhedstilstand.

Nedenstående faktorer vurderes at høre ind under "*Befolkning og menneskers sundhed*":

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Trafik, trafiksikkerhed og parkering

Trafikafvikling

Det fremgår blandt andet af Vejdirektoratets katalog fra 2020: "*Turrater – anlæg og planlægning*", at:

> *"… de største byer har en markant lavere bilturrate for beboernes ture end de øvrige byer - og især er den lav for København og Frederiksberg, hvor turraten for cykler/knallerter samtidige er den højeste. For Aalborg, Odense og Aarhus ligger bilturraten på 2,0 og for København og Frederiksberg på 0,9"*

og

> *"… at både det totale antal ture og antallet af bilture stiger jo længere væk den nærmeste station ligger indtil en afstand på over 5 km. Antallet af kollektive ture er modsat faldende"*

Hyldagergrunden ligger cirka 1.500 m fra Albertslund Station og er således ikke inden for det stationsnære område på 1.200 m.

Medtages i miljørapporten under trafikafvikling

Miljøvurderingen skal kvantitativt redegøre for de sandsynlige påvirkninger i forhold til trafikafviklingen inden for lokalplanområdet og i forhold til overkørslerne til og fra lokalplanområdet. Miljøvurderingen skal kvalitativt redegøre for sandsynlige påvirkninger i forhold til trafikafviklingen på det nærliggende vejnet, det vil sige trafikafviklingen på Vridsløsestræde og Vridsløsevej samt lyskrydset ved Vridsløsevej. Vurderingerne skal også omfatte bygge- og anlægsfasen.

Parkering

Biler

Anlægsfasen

Vestegnens Politi har oplyst om, at der ofte i og omkring byudviklingsområderne kan være udfordringer med håndværkerbiler og/eller håndværkernes egne biler, der er ulovligt parkereret. Endvidere kan der være udfordringer med ventende lastbiler til byggepladsen, der ej heller holder hensigtsmæssigt.

Driftsfasen

I henhold til tabel 11 i retningslinje 7.1 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 er parkeringsnormen for biler ved etagebebyggelse 1,5 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

I Vejdirektoratets katalog fra 2020: "*Turrater – anlæg og planlægning*" kan det blandt andet læses, at:

> *"… overordnet set, at gode forhold for parkering giver både flere ture totalt set og flere bilture… "*

Planområde ligger uden for det stationsnære område i forhold til Albertslund Station, og derfor er der ikke nogen muligheder for at reducere parkeringsnormen for biler med undtagelse af dobbeltudnyttelse jf. retningslinje 7.5 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038:



"Udenfor det stationsnære område kan parkeringsnor men for biler reduceres med op til 33 %, hvis parkeringspladser kan dobbeltudnyttes. Hvis der reduceres, skal der redegøres for den forventede udnyttelse af parkeringspladserne ved beregning. Undtaget herfra er åben – lav og tæt – lav bebyggelse.

Dobbeltudnyttelse kan ske mellem arealanvendelser, der primært har parkeringsbehov inden for normal arbejdstid som erhvervsvirksomheder, skoler og andre offentlige institutioner, og arealanvendelser, der primært har parkeringsbehov udenfor normal arbejdstid som boliger, biograf, idrætsanlæg og andre fritidsformål".

Cykler

Parkeringsnormen for cykler fremgår af retningslinje 7.17 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 og er minimum 2 pr. etagebolig og cykelparkering til åben-lav og tæt-lav bebyggelse skal foregå på egen grund (men ikke et bestemt antal cykelparkeringspladser). Retningslinje 7.17 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 har endvidere norm om, at ved etagebebyggelse skal der etableres 0,15 ladcykelparkeringsplads pr. bolig.

Medtages i miljørapporten under parkering af biler

Miljørapporten skal redegøre for parkering under anlægsfasen af håndværkerbiler, håndværkernes egne biler og eventuelle lastbiler, der venter for at komme ind på byggepladsen.

Miljøvurderingen skal redegøre for parkering under driftsfasen for de sandsynlige påvirkninger af parkeringsnormen for biler og for cykler.

Parkeringsløsninger

Det fremgår af retningslinje 7.6 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038, at:

"Ved byomdannelse, byudvikling, byfortætning og nyudstykning skal parkering ske inden for afgrænsningen af en specifik rammelokalplan eller lokalplan for det på gældende område".

I henhold til retningslinje 7.16 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 skal parkeringsnorm for handicapparkeringspladser beregnes ud fra den ikke reducerede parkeringsnorm i tabel 11, 12 og 13 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038.

Tabel 14: Parkeringsnorm for handicapparkeringspladser

Antal almindelige parkeringspladser	Handicappladser 3,5 × 5,0 m	Handicappladser 4,5 × 8,0 m
1 – 9	0	1
10 – 25	1	1
26 – 50	1	2
51 – 75	2	2
76 – 100	2	3
101 – 150	3	3
151 – 200	3	4
201 – 500	4	4
501 – 1.000	4	5

Medtages i miljørapporten under parkeringsløsninger

Miljøvurderingen skal redegøre for de sandsynlige påvirkninger af trafikafviklingen fra fælles parkeringsløsninger i det nye planområde herunder eventuel parkering i konstruktion. Endvidere skal der redegøres for tilgængeligheden til de fælles parkeringsløsninger herunder fra handicap- og cykelparkeringspladserne.

Trafiksikkerhed

Anlægsfasen

Parkering af håndværkerbiler i og omkring byggepladsen, parkering af håndværkernes egne biler i og omkring byggepladsen, ventede lastbiler ved byggepladsen – hvordan påvirker det trafiksikkerheden i området og hvilke foranstaltninger kan der eventuel etableres for at sikre en høj trafiksikkerhed.

Driftsfasen

Som følge af den øgede mængde af personbiler i og omkring området samt tilslutningen til nærområdets vejnet skal trafiksikkerheden belyses.

Overkørsel med biltrafik fra Vridsløsestræde skal have gode oversigtforhold. Renovationsbiler vil ligeledes skulle benytte overkørsel ud til vejen Vridsløsestræde.

I henhold til startredegørelsen forventes de bløde trafikanter at ankomme til lokalplanområdet fra det offentlige separate cykel- og gangstisystem, primært fra nord og fra syd via tunnelen i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet.

Trafiksikkerhed i forbindelse med overkørsler fra planområdet kan være en udfordring f.eks. fra eventuel parkering i konstruktion, og det skal ligeledes vurderes, hvordan fodgængere og cyklister såvel som motorkøretøjer kommer til/fra planområdet på den mest hensigtsmæssige måde.

Medtages i miljørapporten under trafiksikkerhed

Miljøvurderingen skal redegøre for de sandsynlige påvirkninger i forhold til trafiksikkerheden f.eks. ved overkørsler til området, overkørsler ved eventuel parkering i konstruktion og opkoblingen af lokalplanens veje samt cykel- og gangsti på den eksisterende trafikale infrastruktur.

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Støj fra trafik og luftforurening fra trafik samt støj og vibrationer fra jernbane

Hyldagergrunden er beliggende i et byområde med Holbækmotorvejen syd for området, Roskildevej nord for området og Vridsløsevej øst for området. I miljørapporten skal den sandsynlige påvirkning af vejstøj belyses. De vej- og trafikmæssige disponeringer, der muliggøres med planforslaget, dvs. interne veje skal ligeledes undersøges i forhold til påvirkning af vejstøj. Det betyder, at planforslaget skal sikre, at vejledende grænseværdier for støj fra veje kan overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: *"Støj fra veje"* - både i forhold til de interne og eksterne veje til planområdet.

Syd for planområdet ligger der både S-togsforbindelsen København – Høje Taastrup og jernbanehovedstrækningen København – Roskilde. Det fremgår af artikel i Sjællandske Medier tirsdag den 7. april 2026, at der kører en hel del godstogs på jernbanestrækningen. I miljørapporten skal den sandsynlige påvirkning af støj fra jernbane belyses jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997 *"Støj og vibrationer fra jernbane"*, Miljøstyrelsens vejledning fra juli 2007 *"Tillæg til vejledning nr. 1/1997: Støj og vibrationer fra jernbaner"* samt orientering nr. 46 fra Miljøstyrelsens Reference Laboratorium for Støjmålinger fra november 2012: *"Indendørs støjniveau med åbne vinduer"*.

Det fremgår af Planklagenævnets afgørelse af 16. november 2022, den såkaldte *"Marina City afgørelse"* (sag: 21/03782, 21/05672, 21/05498), at:

> *"Når en kommune vælger at overholde planlovens § 15 a, stk. 1, ved at fastsætte lokalplanbestemmelser, som nærmere fastlægger en støjafskærmnings udformning, placering og karakter, skal disse nærmere krav til støjafskærmningen imidlertid være egnede til at sikre, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes".*

På hjemmesiden "*Luften på din vej*" kan følgende tabel vises for Hyldagergrunden:

Tabel 4: Luftforurening i 2019 for Hyldagergrunden	
	Årsmiddel af gadekoncentration i 2019
NO_2 (grænseværdi er 40 µg/m^3)	12 µg/m^3
$PM_{2,5}$ (grænseværdi er 25 µg/m^3)	10 µg/m^3
PM10 (grænseværdi er 40 µg/m^3)	15,8 µg/m^3
BC – Black carbon (ingen grænseværdi)	0,3 µg/m^3
Partikelantal (ingen grænseværdi)	8.900 partikler/cm^3
Kilde: Luften på din vej	

Medtages i miljørapporten under støj fra trafik og luftforurening fra trafik samt jernbane

Der vil blive udarbejdet en redegørelse for støj fra veje herunder omfanget af støjafskærmningernes omfang f.eks. højde, brede og længde samt placeringer, som vil indgå i miljøvurderingen.

Medtages ikke i miljørapporten under støj fra trafik og luftforurening fra trafik samt jernbane

Luftforureningen i området skal ikke medtages, da luftforureningen i området er langt under grænseværdierne.

De potentielle påvirkninger af et område med blandede byfunktioner

Det fremgår af retningslinje 6.15 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038, at:

> *"I blandede bolig- og erhvervsområder må erhvervsaktiviteter have lav eller ingen miljøpåvirkning på omgivelserne og ikke være til gene for boligerne, særligt med hensyn til støj samt parkering og større trafikmængder".*

Rammeområde BE16 – *Hyldagerkvarteret* giver mulighed for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i form af åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål.

Erhverv kan endvidere etableres erhverv i op til miljøklasse 2 jævnfør Miljøstyrelsens "*Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne*" fra 2004. Et eksempel på en funktion i et område med blandede byfunktioner er en cafe, som har et udsugningsanlæg, der kan påvirke boligerne i området med både støj og lugt.

Det vil fremgå af det kommende planforslag, hvilke specifikke anvendelsesmuligheder og funktioner planområdet vil få, dvs. hvorledes de blandede byfunktioner vil blive foldet ud.

Støj fra kørsel i parkeringshuse og andre former for parkering i konstruktion samt kørsel til og fra parkering i konstruktion er at betragte som ekstern støj fra virksomheder jf. NIRAS' notat af 1. maj 2017: "*Østre Havn, P-hus, Byggefelt G2 – Miljømæssig påvirkning af P-hus*".

Det betyder blandt andet, at en vej, der udelukkende bliver benyttet af køretøjer, som skal til og fra parkering i konstruktion, er at betragte som ekstern støj fra virksomheder. Hvis denne vej også benyttes af andre f.eks. cyklende og gående og/eller er udlagt til at være "*shared space*"[2], er det at betragte som støj fra veje jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "*Støj fra veje*".

Medtages i miljørapporten under blandede byfunktioner

De potentielle påvirkninger i et område med både støjfølsom anvendelse og erhverv i op til miljøklasse 2 samt eventuel parkering i konstruktion skal beskrives og redegøres for i miljørapporten.

[2] "*Shared Space*" indebærer, at brugerne deler det offentlige rum med hinanden, uden at der er nogen gruppe, der er dominerende. Overordnet betragter "*shared space*"-konceptet det offentlige byrum først og fremmest som rum for mennesker, en prioritering af det sociale liv, interaktionen mellem mennesker og fremme af ophold og byliv. Det betyder i praksis en nedtoning af de offentlige byrums trafikale funktion. "*Shared space*"-konceptet stræber efter at skabe velfungerende og multifunktionelle byrum, hvor alle trafikantgrupper og byrumsfunktioner er sidestillede, i balance og ligeværdige. Alle trafikantgrupper integreres og færdes på samme areal. Trafikanterne tilpasser deres adfærd til den sociale adfærd, som de mennesker, der opholder sig her, udviser. Den fysiske udformning af "*shared space*" er uden den traditionelle opdeling i gang- og kørearealer og har et minimum af skiltning og afmærkning (Rambøll 2013).

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Skygge- og indbliksgener samt vindforhold

Det fremgår af startredegørelsen, at den samlede bebyggelse for Murervangen 41 og Smedeland 40 disponeres i form af karréstrukturer med varierende etageantal 4 – 6 etager.

Skyggegener

Det skal undersøges, hvilke sandsynlige skyggepåvirkninger naboerne til planområdet og de kommende beboere i planområdet vil få som følge af de maksimale antal etager bebyggelserne må have i henhold til planforslaget og de omkringliggende planer for området. Der skal således udarbejdes skyggediagrammer for forår- og efterårsjævndøgn samt sommer- og vintersolhverv.

Medtages i miljørapporten under skyggegener

De sandsynlige påvirkninger af planforslagets opholdsarealer herunder i gårdrum og kantzoner, de kommende beboere i planområdet og naboerne til planområdet vil få fra skyggegener, vil blive beskrevet i miljørapporten.

Indbliksgener

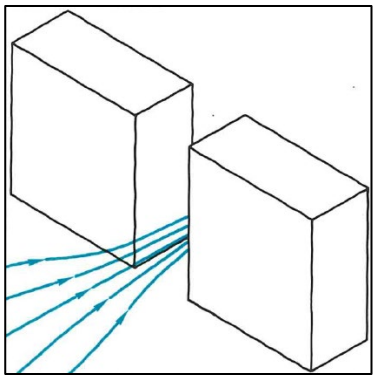
Indbliksgener for de kommende beboere i planområdet og naboerne til planområdet skal have mulighed for at få et indtryk af, hvorledes de sandsynlige indbliksgener vil påvirke dem, som følge planforslagets muligheder for bebyggelsernes antal etager. Kan indbliksgener mindskes ved, at der f.eks. er brystninger[3] fremfor vinduer fra gulv til loft?

Medtages i miljørapporten under indbliksgener

De sandsynlige påvirkninger for de kommende beboere i planområdet og naboerne til planområdet fra indbliksgener vil blive beskrevet i miljørapporten.

Vindforhold

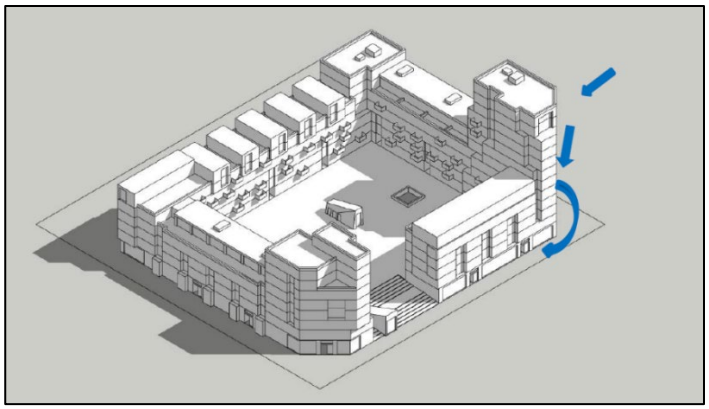
Indbliksgener for de kommende beboere i planområdet og naboerne til planområdet skal have mulighed for at få et indtryk af, hvorledes de sandsynlige indbliksgener vil påvirke dem, som følge af planforslagets muligheder for bebyggelsernes antal etager og højde.



Figur 6: I en passage mellem bygninger vil vindhastigheden forøges (Vindmiljø omkring bygninger. SBI-anvisning 128. Statens Byggeforskningsinstitut 1981).

Bebyggelsen kan måske også medføre turbulente vinde på gadeplan.

[3] Brystning: Et lavt, egentlig "brysthøjt", gerne muret parti under et vindue eller som rækværk på en altan, et fladt tag e.l.; *brystpanel* betegner en (træ)beklædning af den del af en væg, som ligger under brysthøjde (*kilde:* Den Store Danske).



Figur 7: Vind der møder en høj bygning og drejes rundt om det nærmeste hjørne og forstærkes i gadeplan (bilag 7 fra miljøvurdering af Masterplan Hersted 2045).

Medtages i miljørapporten under vindkomfort

De sandsynlige påvirkninger af vindkomforten i og omkring planforslagets område som følge af disponeringen og antal etager af bebyggelsen i planforslaget vil blive beskrevet i miljørapporten.

Klimatiske faktorer

Den potentielle påvirkning af bolig- og erhvervsområdet: Drivhusgasser og klimatilpasning

Udledning af drivhusgasser

Planloven (LBK nr. 572 af 29/05/2024) giver ikke mulighed for, at der kan stilles krav i forbindelse med lokalplanlægningen, hvor meget en given bebyggelse må udlede af drivhusgasser eller skal reducere af drivhusgasser hverken i forbindelsen af opførelsen eller driften af bebyggelsen og lokalplanområdet.

Inden for planlægning og byggeri er der dog forskellige former for certificering af planlægning og bebyggelse, og disser certificeringer kan føre til færre drivhusgasser end en tilsvarende planlægning eller bebyggelse, der ikke opføres efter en certificering f.eks. Livscyklusvurderinger (LCA) og/eller DGNB.

Den 1. januar 2023 blev der indført en række klimakrav i bygningsreglementet for at nedsætte udledningen af CO_2 og andre drivhusgasser fra byggeri. Det betyder blandet andet, at der for nye byggerier skal laves en klimaberegning for bygningens klimapåvirkning, som også kaldes for en "*LCA-beregning*".

Disse krav i bygningsreglementet om en klimaberegning, LCA-beregning, gælder for alt nybyggeri uanset størrelse, og kravet er indført i reglementet på samme vis, som de andre gældende tekniske krav til f.eks. energi og sundhed. Det betyder også, at klimaberegningen skal indgå som en del af færdigmeldingen til kommunen.

Formålet med kravet er at synliggøre, hvordan en bygning igennem sin levetid påvirker klimaet, når der ses på den samlede livscyklus fra design og drift. Dermed skal kravet motivere og understøtte den enkelte bygherre til at træffe klimabevidste valg for sit byggeri, så den samlede udledning fra byggeriet nedbringes.

Bygningsreglementets klimapåvirkningskrav

I Bygningsreglementet 2018 § 297 til 298 er der krav til et byggeris klimapåvirkning. Der foretages en beregning af bygningens klimapåvirkning over dens livscyklus. For bygninger på samme byggesag kan beregningen foretages samlet.

Klimapåvirkningen skal opgøres i kg CO_2-ækvivalenter pr. m² pr. år beregnet i henhold til DS/EN15978:2012 "*Bæredygtighed inden for byggeri og anlæg - Vurdering af bygningers miljømæssige kvalitet – Beregningsmetode*".

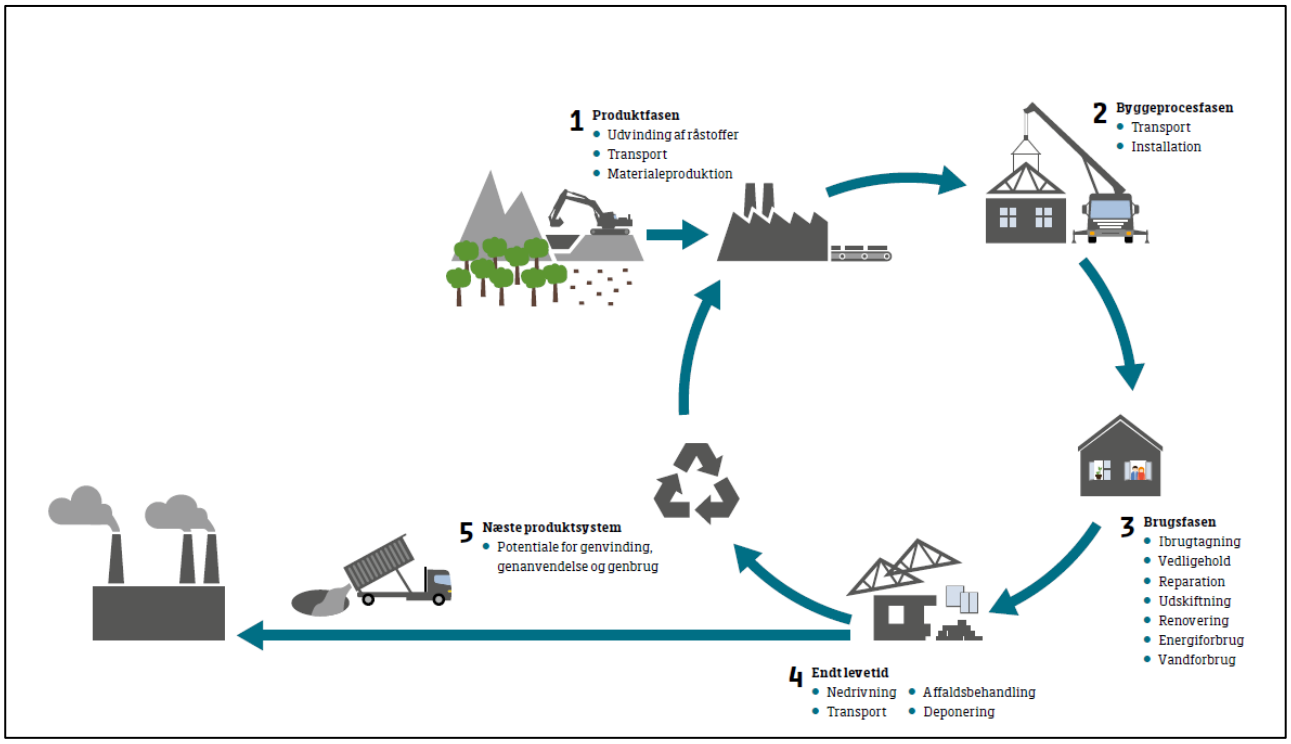
Klimapåvirkningen opgøres for en betragtningsperiode på 50 år fra byggeriets færdigmelding. I beregningen indgår modulerne:

1) A1: Råmaterialer.
2) A2: Transport.
3) A3: Fremstilling.
4) B4: Udskiftning (dog undtaget transport og udskiftningsproces).
5) B6: Energiforbrug til drift.
6) C3: Forbehandling af affald.
7) C4: Bortskaffelse.
8) D: Potentiale for genbrug, genanvendelse og anden nyttiggørelse.

For bygninger, som er omfattet af disse regler, og som har et opvarmet etageareal på over 1.000 m², må klimapåvirkningen ikke overstige 12,0 kg CO_2-ækvivalenter pr. m² pr. år pr. 1. januar 2023, og er nedsat til 7,5 kg CO_2-ækvivalenter pr. m² pr. år pr. 1. juli 2025.

Livscyklusvurdering (LCA)

Livscyklusvurdering (LCA – Life Cycle Assessment) af selve planlægningen og de tilhørende bebyggelser, der er en metode, som kan give et billede af planlægningen og den deraf medførte byggeris potentielle miljøpåvirkninger og ressourceforbrug. Dette beregnes over **hele planperioden og bygningernes livscyklus** – og ikke kun over 50 år som i Bygningsreglementet – og inkluderer derfor fremskaffelse af råvarer, produktion af byggematerialer, energi- og ressourceforbrug ved drift og vedligehold, samt bortskaffelse og eventuelt genanvendelse af bygningsdele og byggematerialer.



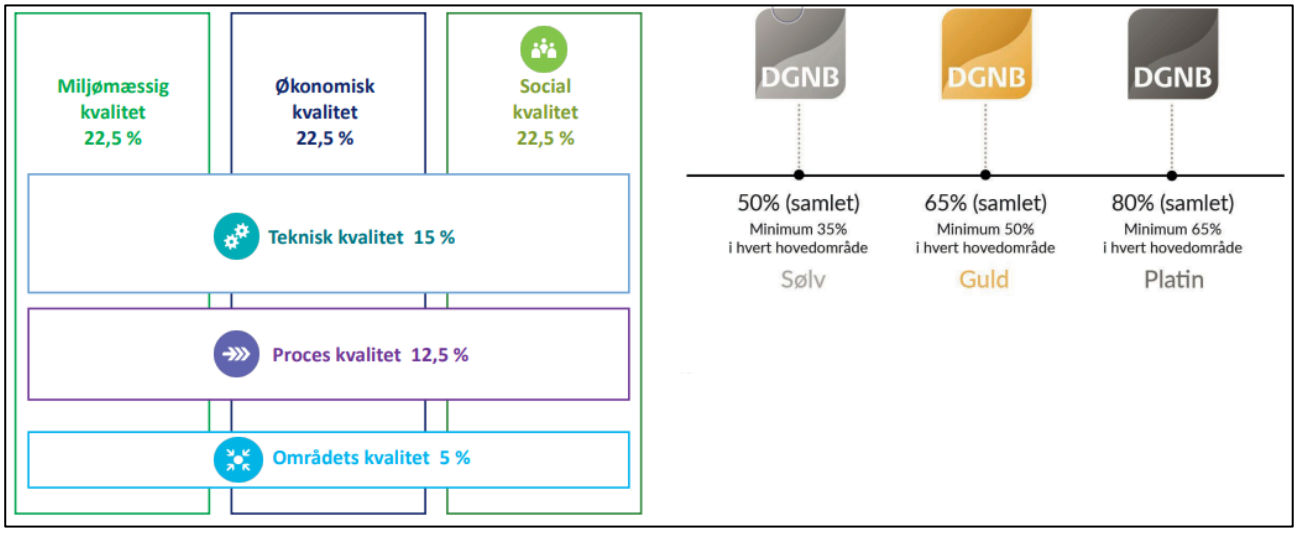
Figur 8: Illustration over livscyklusvurdering.

DGNB-certificering

En række bebyggelser i Danmark bliver i dag certificeret efter DGNB, oprindeligt en tysk bæredygtigheds-certificeringsordning, og navnet er en forkortelse for "*Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen*" (Realdania 2021). DGNB er en uvildig tredjepartsverificering af kvaliteten af et projekt, og er et kvalitetsstempel på

bæredygtigheden i projektet. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende i takt med, at branchen får ny viden og praksis. Afhængig af ambitionsniveau kan der arbejdes efter at blive tildelt enten DGNB Platin, DGNB Guld eller DGNB Sølv. Derudover kan der arbejdes for at opnå tillægsudmærkelser blandt andet DGNB Hjerte, der omhandler trivsel og indeklima, og DGNB Diamant for anerkendelse af arkitektonisk kvalitet.

I Danmark står Rådet for Bæredygtigt Byggeri (tidligere hed rådet "*Green Building Council Denmark*"), der er en non-profit medlemsorganisation, som arbejder for at udbrede bæredygtighed i byggebranchen, for varetagelsen af DGNB.



Figur 9: Kriterierne i DGNB er overordnet opdelt i 6 kategorier som vist i den venstre side af figuren. Afhængig af, hvor mange point et projekt opnår – totalt og på hver af de fem bygningsrelaterede kategorier – tildeles der et såkaldt sølv, guld eller platin certifikat, hvor sidstnævnte er det højeste niveau, hvilket fremgår af den højre side af figuren (Realdania 2021).

Rådet for Bæredygtigt Byggeri har som følge af de nye klimakrav i bygningsreglementet opdateret metoden i DGNB-certificering. Overordnede er pointniveauet strammet væsentligt i bunden af pointskalaen og mindre i toppen. Hele kriteriet for DGNB-certificeringen har gennemgået en opdatering, hvor fokus er skiftet fra at honorere både den gode proces og den lave miljøpåvirkning til nu at lægge alt vægten på at reducere CO_2-udledningen.

Medtages i miljørapporten under udledning af drivhusgasser

Den potentielle påvirkning i forhold til udledning af drivhusgasser fra planområdet i driftsfasen skal belyses.

Klimatilpasning

Der kommer flere og flere hændelser hvert år med flerdagsregn og skybrud, og planområdet skal således sikres herfor. Samtidig kan der komme meget varme somre, hvor afskærmning fra solen både af den enkelte bolig og på de fælles opholdsarealer kan have betydning for menneskers sundhed.

Regnvandshåndtering

Størstedelen af Albertslund blev bygget i 1960'erne og 70'erne, hvor der blev etableret et tostrenget kloaksystem – et til spildevand og et til regnvand. Der blev etableret søer (regnvandsbassiner) og Kanalen gennem Albertslund. Afledningen af regnvandet skulle bruges rekreativt. Regnvandssystemet i Albertslund er dermed en integreret del af byens planlægning og har en række by- og naturmæssige værdier ud over blot at transportere regnvandet væk.

Albertslund Kommune har udarbejdet en skybrudsplan, der sætter rammerne for at sikre byen mod skadevoldende oversvømmelser. Endvidere er der udarbejdet et tillæg til Spildevandsplan, der er Administrationsgrundlaget for regnvands- og skybrudshåndtering.

I Albertslund forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 er alle byudviklingsområderne udpeget som et område med risiko for oversvømmelse jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 18 (LBK nr. 572 af 29/05/2024), og det fremgår af retningslinje 26.6, at:

> *"Ved byudvikling og byomdannelse inden for de udpegede risikoområder, skal det sikres, at der er en tilstrækkelig kapacitet til håndtering af regnvand fra både den hverdagsregn, der overstiger matriklens afledningsret til regnvandssystemet, og fra skybrud. Dette regnvand skal tilbageholdes eller forsinkes lokalt, eller håndteres med lokale LAR-løsninger".*

Derudover må byudvikling og byomdannelse må ikke give anledning til øget risiko for oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms byudviklingsområdet jf. retningslinje 26.5 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038:

> *"… Byudviklingsområder indgår på lige fod med resten af kommunen i et landskab, hvor vandet strømmer af og samler sig under skybrud. Ved byudvikling må der ikke ske forringelser i form af øget oversvømmelsesrisiko for tilstødende områder. Det betyder, at ved byudvikling skal det sikres, at:*
>
> - *Vand, der før byudvikling kunne strømme ind i byudviklingsområdet, skal fortsat kunne strømme i samme mængder og ad samme strømningsveje, efter at området er udviklet*
> - *Vand, der før byudvikling blev magasineret i byudviklingsområdet, skal fortsat magasineres i samme mængder, efter at området er udviklet*
> - *Vand, der før byudviklingen kunne strømme ud af byudviklingsområdet, skal fortsat kunne strømme ud i samme mængder og ad samme strømningsveje, efter området er udviklet.*
>
> *Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at lade en vandmængde på 50 mm afstrømme på en digitale terrænmodel både før og efter udvikling af området".*

Endvidere er nedsivning af regnvand i industriområder, samt i tidligere industriområder, der ligger inden for BNBO, i indvindingsoplande, i OSD-områder eller i NFI-områder, ikke tilladt jf. retningslinje 26.1.

I retningslinje 26.7 i Albertslund forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 fremgår det desuden, at ved etablering af ny bebyggelse:

- *"Skal bygninger kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrshændelse 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*
- *Skal terræn etableres med fald væk fra bygningerne"*

I forslag til Kommuneplan 2026 – 2038's redegørelse kan det ses, at udgangspunktet for planlægningen af et skybrud, er et skybrud, der statistisk set vil forekomme én gang hvert 15. år om 100 år (en 15-årshændelse om 100 år).

Medtages i miljørapporten under regnvandshåndtering

Den sandsynlige påvirkning af og fra planområdet af klimaforandringer i forhold til regnvandshåndtering vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

Hedebølger

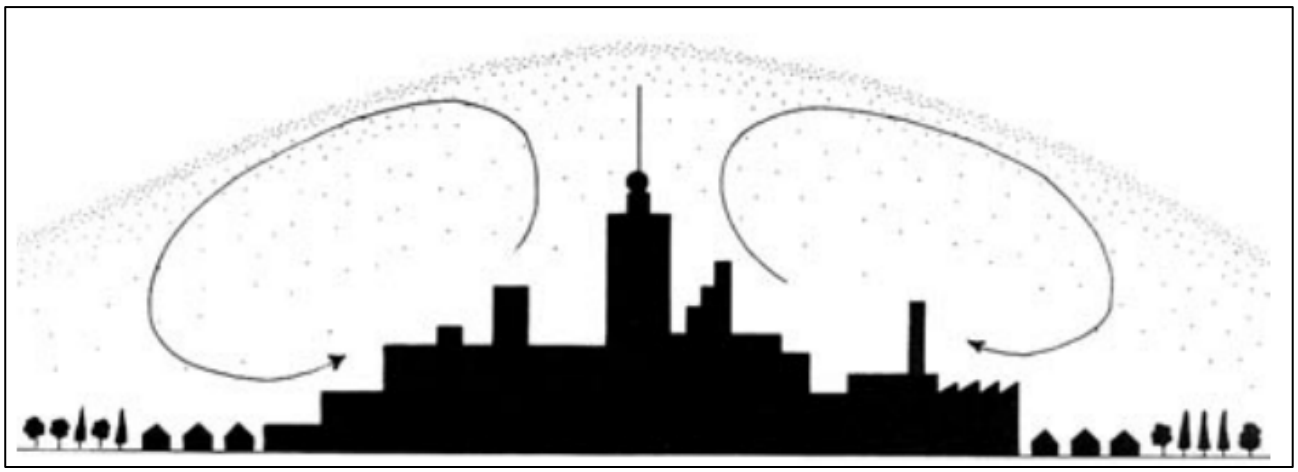
Denne gennemsnitlige temperatur i Danmark er steget med 1,0 °C fra 7,7 °C i sidste klimanormal[4], der gik fra 1961 til og med 1990 til 8,7 °C siden i den nuværende klimanormal, der går fra 1991 – 2020. Den største opvarmning er sket i vinter- og forårsmånederne, hvor højdespringeren er januar, der er blevet hele 1,6 °C varmere, men også juli og august er blevet noget varmere.

Det Nationalt Center for Klimaforskning har udviklet et digitalt værktøj, der viser de temperaturer, som kun forekommer én gang over en given tidshorisont, dvs. f.eks. over to år eller 20 år. F.eks. forekommer der hvert andet år i gennemsnit en temperatur i marts på -13,6 °C, hvilket kaldes for en toårshændelse. Tilsvarende er det en 20-års-hændelse, at temperaturen i marts falder helt ned til -21,5 °C.

Med hensyn til hedebølger er der siden 1987 i Danmark, blevet registreret mere end 20 forskellige former for varmerekorder, hvorimod det er mere end 30 år siden, at Danmark har haft en kulderekord.

De varme somre i Danmark kan således nogle somre går hen at blive til langvarige hedebølger som følge af klimaforandringerne, og de grønne områder i byerne kan være med til at holde sommertemperaturen nede – se Figur 8 (København Universitet 2004). En sammenhæng mellem byens grønne områder til de omkringliggende naturområder med skov kan virke som en luftdyse og bringe frisk luft ind i byen (ibid.).

Træer i parker, langs veje og i gårdrum kan være med til at give et mere behageligt klima på de varme sommerdage, da træerne både giver skygge og ved at sænke temperaturen som følge af transpirationen, der forårsager fordampning (Abilstrup 2016; Johnston & Newton 2004). Det er dog vigtigt, at træerne er sunde med et godt rodnet, og derfor er det vigtigt med gode forhold til træernes rodnet samt at vælge den beplantning i parker, langs veje og i gårdrum, der vil klare sig bedst under de ændrede klimatiske forhold (Abilstrup 2016; Københavns Universitet 2004).



Figur 10: Byer fungerer som "varmeøer" i landskabet. Luften over grønne områder er ofte køligere og hjælper med at udskifte den varme luft fra de hårde overflader i byen og mindsker derved varmeøeffekten (Johnson & Newton 2004).

Derudover er træer i byrummet med til at nedsætte vindhastigheden, og mindske mængden af støvpartikler i luften med helt om til 75 % i forhold til en vej uden træer (Johnston & Newton 2004).

I forhold til et planforslag med mulighed for blandede byfunktioner, er det således vigtigt at forholde sig til, hvorledes plangrundlaget kan medvirke til at skabe et behageligt klima på varme sommerdage f.eks. på fælles opholdsarealer.

[4] Klimanormalerne udarbejdes af DMI og giver det store, forkromede overblik over klimaet. Klimanormalen fortæller, hvordan vejret gennemsnitligt er. Dermed kan de bruges til planlægning af f.eks. anlæg, skovrejsning og dræning. Med så lang en dataperiode forsvinder effekten af et enkelt ekstremt år, så gennemsnittet bliver mere troværdigt.

Medtages i miljørapporten under hedebølger

Den sandsynlige påvirkning af og fra planområdet af klimaforandringer i forhold til hedebølger vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Biologisk mangfoldighed handler om biodiversitet, og FN definerer biodiversitet som:

> *"Mangfoldigheden af levende organismer i alle miljøer, både på land og i vand, samt de økologiske samspil, som organismerne indgår i. Biodiversitet omfatter såvel variationen indenfor og mellem arterne som mangfoldigheden af økosystemer".*

Biodiversitet er afgørende for vores planet, og vi skal beskytte og bevare den for fremtidige generationer, da vi fuldstændig afhængige af sunde og levende økosystemer for vores vand, mad, medicin, tøj, brændstof, husly og energi, for blot at nævne nogle få. Derfor må vi udvise respekt, beskyttelse og genetablering af vores biologiske rigdom.

I Danmark reguleres en række forhold om biologisk mangfoldighed via EU-lovgivning, og Albertslund ønsker at bidrage til beskyttelse og genetablering af vores biologiske mangfoldighed.

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Natura 2000-områder

EU-landene har vedtaget fælles regler om at beskytte naturen, og under disse fælles regler er Natura 2000 en betegnelse for et netværk af beskyttede områder i EU.

Medlemslandene i EU skal i henhold til habitatdirektivet (92/43/EØF) dels udpege og forvalte bestemte naturområder (habitatområder), dels generelt beskytte bestemte arter. Habitatbekendtgørelsen (BEK nr. 1098 af 21/08/2023) og tilhørende Habitatvejledningen (Miljøstyrelsen december 2020) fastsætter således bindende forskrifter for myndighederne om planlægning og administration af naturbeskyttelsesområder og beskyttelse af visse arter. I Danmark er der udpeget 250 Natura 2000-områder. De udgør tilsammen 9 % af landarealet og 28 % af havarealet.

Habitatdirektivets artikel 12 pålægger medlemsstaterne at træffe de nødvendige foranstaltninger til at indføre en streng beskyttelsesordning i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag IV, med forbud mod:

- Alle former for forsætlig indfangning eller drab af enheder af disse arter i naturen
- Forsætlig forstyrrelse af disse arter, i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer
- Forsætlig ødelæggelse eller indsamling af æg i naturen
- Beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder

I Danmark er habitatdirektivets forskrifter om beskyttelse af bilag IV-arter implementeret via en række love, bl.a. Naturbeskyttelsesloven (LBK nr. 927 af 28/06/2024) og Jagt- og Vildtforvaltningsloven (LBK nr. 639 af 26/05/2023).

EF-domstolen har i flere domme understreget, at artsbeskyttelsen tillægges stor betydning og skal fortolkes restriktivt. Arterne kaldes i daglig tale for *bilag IV-arter*. Den strenge beskyttelse omfatter arterne og deres levesteder, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Beskyttelsen betyder, at der skal tages særligt hensyn, hvis der planlægges projekter, som kan påvirke arterne eller deres levesteder.

De danske klagenævn har som følge af EU-domstolens afgørelser ophævet og hjemvist en række sager, og derfor har Miljøstyrelsen blandt andet udarbejdet en redegørelse herom (Miljøstyrelsens redegørelse af 31. august 2021).

Redegørelsen forholder sig til disse afgørelser, og hvilke konkrete konsekvenser det har for Miljøstyrelsens administrationsgrundlag samt for styrelsens vejledning og rådgivning fremadrettet herunder Miljøstyrelsens generelle forpligtelse til at vejlede og rådgive i forhold til habitatlovgivningen samt om tilsynskompetence i forhold til lokalplanlægning.

Natura 2000-område nr. 140: "*Vasby Mose og Sengeløse Mose*" (habitatområde H124) ligger over 8 km nordvest fra planområdet.

Udpegningsgrundlaget 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 tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	
*Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.*		

Natura 2000-område nr. 143: "*Vestamager og havet syd for*" (habitatområde H127, Fuglebeskyttelsesområde nr. 111) ligger omkring 17 km sydøst for planområdet.

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 127		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Lagune* (1150)
	Bugt (1160)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Grå/grøn klit* (2130)
	Klitlavning (2190)	Kransnålalge-sø (3140)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	
*Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.*		

Udpegningsgrundlaget for Fuglebeskyttelsesområdet nr. 111		
Fugle:	Skarv (T)	Rørdrum (Y)
	Knopsvane (T)	Bramgås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Troldand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Fiskeørn (T)
	Rørhøg (Y)	Vandrefalk (T)
	Plettet rørvagtel (Y)	Klyde (Y)
	Almindelig ryle (Y)	Brushane (Y)
	Dværgterne (Y)	Splitterne (Y)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)
	Mosehornugle (Y)	
Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl.		

Overfladevand fra planområdet ledes til regnvandsbassin, som har overløb til St. Vejleå, og har strømretning mod Natura 2000-området "*Vestamager og havet syd for*". Overfladevandet kan dermed påvirke Natura 2000-området.

Planforslaget vil dog få følgende bestemmelse under miljøforhold:

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

Medtages i miljørapporten under Natura 2000-områder

Det skal vurderes, hvorvidt projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området "*Vestamager og havet syd for*" væsentligt jf. Habitatsbekendtgørelsens § 6.

Medtages ikke i miljørapporten under emnet Natura 2000-områder

Det er godtgjort i ovenstående gennemgang, at Natura 2000-område nr. 140: "*Vasby Mose og Sengeløse Mose*" (habitatområde H124) og dermed arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af planforslaget, og skal derfor ikke medtages i miljørapporten.

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Bilag IV-arter

Det kan ikke udelukkes, at der er bilag IV-arter inden for eller umiddelbar nærhed af planområdet, da det er et grønt område. Planområdet rummer også træer, som kan være rastesteder for flagermus. Det kan derfor ikke udelukkes, at der vil være en påvirkning på bilag IV-arter.

Medtages i miljørapporten under Bilag IV-arter

Den sandsynlige påvirkning af og fra planområdet på bilag IV-arter skal der forholdes til i miljørapporten.

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Bynatur

Albertslund Kommunalbestyrelse har besluttet jævnfør retningslinje 9.5 i Kommuneplan 2022 – 2034 (retningslinje 9.2 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038), at ved byudvikling skal det sikres, at det samlede areal for bynatur i Albertslund Kommune fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034.

Rammelokalplan 12.7 – *Hyldagerkvarteret* blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen tirsdag den 12. november 2019, og er derfor vedtaget før, at ovenstående retningslinje blev indført i kommuneplanen.

I forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 er der indført en begrønningsprocent i retningslinje 9.6 på mindst 20 for bolig (B-rammeområder) og bolig- og erhvervsområder (BE-rammeområder). Begrønningsprocenten definerer, hvor stor en andel af lokalplanområdet, der er beplantet. Både vandrette og lodrette grønne arealer kan medtages.

Samtidig er der i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 indført en biofaktor på 0,5 jf. retningslinje 9.7, der skal sikre en vis kvalitet af den blå og grønne bynatur.

Tabel 19 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 er der en ikke udtømmende liste over forskellige typer af bynatur og deres biofaktor pr. kvadratmeter.

Tabel 19: Liste over biofaktor af grøn og blå bynatur (ikke udtømmende)

Grøn bynatur

Biofaktor pr. m²	Signatur (hex)	Typen af bynatur	Artsrigdom	Økologisk funktion
0,0	#D4D4D4	Befæstede og bebyggede arealer med ingen eller ringe nedsivning f.eks. asfalt og fliser samt bygninger og skure	Ingen	Ingen
0,2	#CDEED1	Delvis gennemtrængelige (permeable) belægninger f.eks. som småsten, grus eller græsarmering, hvor regnvand har mulighed for at nedsive	Meget lav	Lav
0,3	#B9E6BB	Landbrugsjord	Lav	Lav
0,3	#B9E6BB	Tætklippet græs, dvs. klippet ugentligt eller efter behov	Lav	Lav
0,3	#B9E6BB	Grønne sedumtage	Lav	Lav
0,3	#B9E6BB	Grønne facader med klatreplanter direkte på mur	Meget lav	Lav
0,4	#A3DFA5	Grønne facader med klatreplanter i plantekasser	Lav – middel	Lav – middel
0,5	#8CD88F	Grønne facader med modulære grønne facader	Middel	Middel
0,5	#8CD88F	Biodiversitetstage, dvs. grønt tag med tykt substrat, høj artsrigdom og gode levesteder for bestøvere og smådyr	Middel – høj	Middel
0,5	#8CD88F	Private haver	Middel	Middel
0,5	#8CD88F	Delvist klippet græs, der klippes 1 – 2 gange årligt	Middel	Middel
0,6	#74D178	Grønne facader med høj biodiversitet (biodiversitetsfacader)	Høj	Høj
0,6	#74D178	Krat og buske, som forventes at blive under to meter	Middel	Middel
1,0	#46B94C	Naturgræs og græsningsarealer	Middel – høj	Høj
1,0	#46B94C	Bunddække og plantebede	Middel – høj	Høj
1,6	#226426	Krat og buske, som forventes at blive over to meter	Høj	Høj

Blå bynatur

Biofaktor pr. m²	Signatur (hex)	Typen af bynatur	Artsrigdom	Økologisk funktion
0,2	#C7E2F5	Åbent permanent vandspejl, uigennemtrængelig bund, ikke del af vandafledning (dekorativt)	Lav	Lav
0,5	#7FBCE8	Åbent permanent vandspejl med uigennemtrængelig bund, del af vandafledning (LAR)	Lav	Middel
1,5	#3A7CC2	Grøfter, regnvejrsbede til vandhåndtering, del af vandafledning (LAR)	Middel	Høj
1,5	#3A7CC2	Grøfter og regnvejrsbede til skybrudssikring	Middel	Høj
1,5	#3A7CC2	Naturbaseret vandspejl, åbent permanent vandspejl med vegetation, del af vandafledning (LAR)	Middel	Høj
2,0	#1F4F7A	Naturbaseret skybrudsbassin, åbent permanent vandspejl, som er et større, grønt bassin, der håndterer ekstremregn og samtidig har biodiversitet	Middel	Meget høj

Bynatur – tillæg til biofaktor

Biofaktor pr. m²	Signatur (hex)	Typen af bynatur	Artsrigdom	Økologisk funktion
Nyplantede træer (0 – 10 år gamle)				
0,6	#74D178	Nyplantede små træer (kroneareal på ca. 0,8 m²)	Lav	Lav
0,9	#5AC760	Nyplantede mellemstore træer (kroneareal på ca. 2,4 m²)	Lav – middel	Middel
1,2	#379C3D	Nyplantede store træer (kroneareal på ca. 4,9 m²)	Middel	Middel – høj
1,4	#2C7F31	Nyplantede meget store træer (kroneareal på ca. 8,7 m²)	Middel – høj	Høj
Eksisterende træer (10 år og derover)				
1,2	#379C3D	Eksisterende små træer (kroneareal på ca. 0,8 m²)	Middel	Middel
1,6	#226426	Eksisterende mellemstore træer (kroneareal på ca. 2,4 m²)	Middel – høj	Høj
1,8	#184A1C	Eksisterende store træer (kroneareal på ca. 4,9 m²)	Høj	Høj
2,0	#0F3213	Eksisterende meget store træer (kroneareal på ca. 8,7 m²)	Meget høj	Meget høj



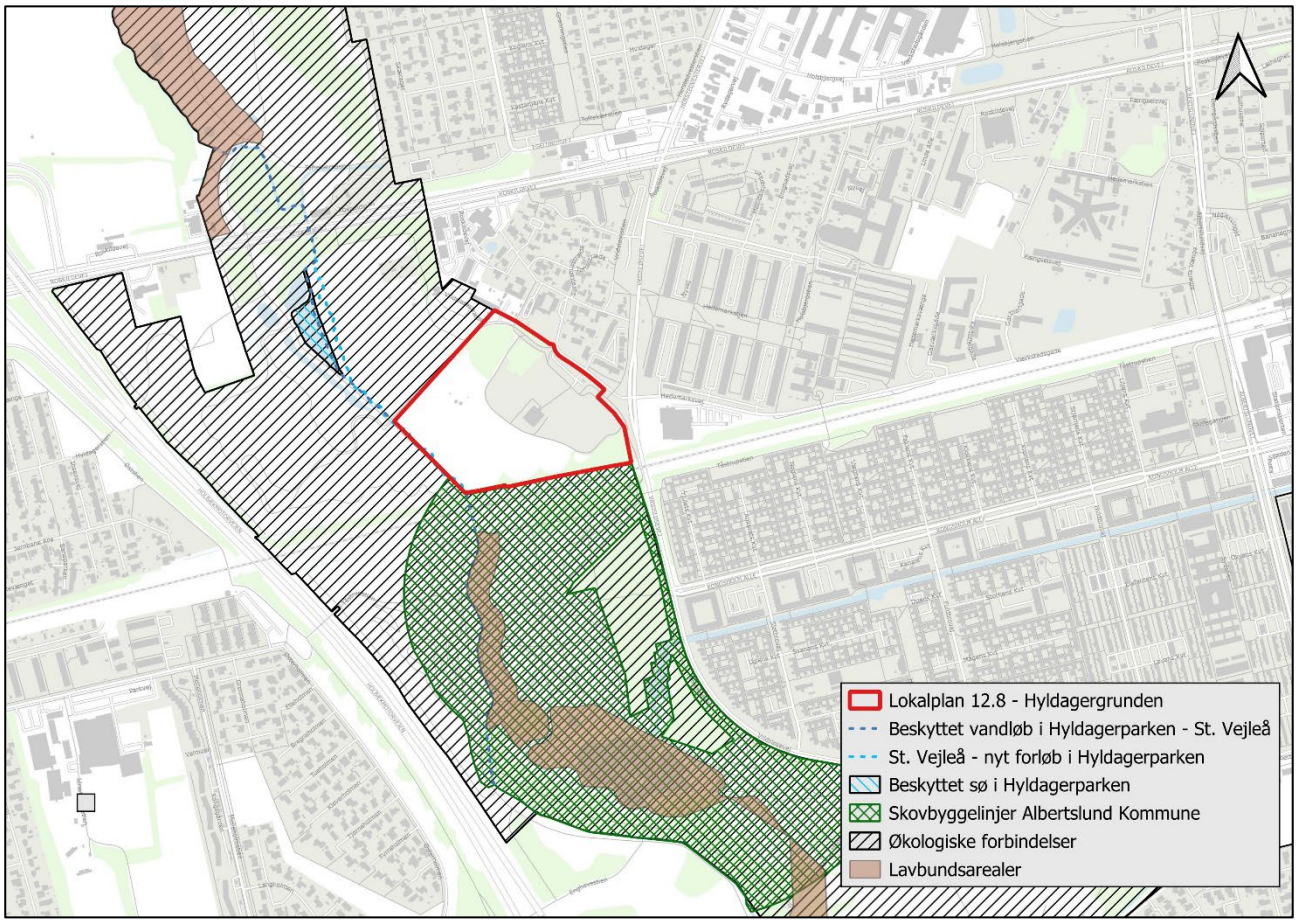
Medtages i miljørapporten under bynatur

En kvalitativ og kvantitativ opgørelse over begrønningsprocent og biofaktor skal indgå i miljørapporten.

Sandsynlige væsentlige påvirkning: § 3-beskyttede natur, skov- og lavbundsarealer samt økologiske forbindelser

Mange naturområder er forsvundet fra landskabet og med dem også levestederne for mange vilde dyr og planter. For at bremse denne udvikling er bestemte naturtyper beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens § 3 (LBK nr. 927 af 28/06/2024). Det drejer sig om knap 10 % af Danmarks areal.

I Hyldagerparken, som planområdet støder op til, er der et beskyttet vandløb, St. Vejleå, hvor der er igangsat et projekt med at genslynge St. Vejleå, en beskyttet sø, skovbyggelinje og økologisk forbindelse etc.



Figur 11: Beskyttede natur i og omkring planområdet.

Medtages i miljørapporten under § 3-beskyttede natur, skov- og lavbundsarealer samt økologiske forbindelser

De sandsynlige væsentlige påvirkninger af § 3-beskyttede natur og økologiske forbindelse skal der redegøres for i miljørapporten.

Medtages ikke i miljørapporten under emnet § 3-beskyttede natur, skov- og lavbundsarealer samt økologiske forbindelser

Der er hverken fredsskovsarealer, lavbundsarealer eller økologiske forbindelse jf. forslag til Kommuneplan 2026 – 2038, der vurderes at blive påvirket af planforslaget, og dette vil således ikke indgå i miljørapporten.

Jordbund

Jord er en vigtig og sårbar naturressource, og frugtbar jord er under pres. Ifølge Europa Kommissionens køreplan til et ressourceeffektivt Europa (EU 2011b) er miljøvurderingen central for at sikre de mål, der er relateret til jord. Dette kræver:

- Begrænsning af jordforsegling
- Gennemførelse af tiltag til reduktion af erosion
- Gennemførelse af tiltag for at øge jordens organiske stoffer
- Afhjælpning af jordforurening

Afsættet for at vurdere konsekvenser for jord er dermed en anerkendelse af, at jord er vital for f.eks. kulstoflagring, jordbrugsproduktion, håndtering af regnvand og filtrering af forurening. Det er ligeledes om forurenede jord kan påvirke mennesker i boliger og på de udendørs opholdsarealer til boliger samt nytte- og køkkenhaver, bærbuske, frugttræer etc.

Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Jordforurening

Miljøbeskyttelseslovens § 83 c definerer "*forurenet jord*" ved følgende (LBK nr. 842 af 11/09/2026):

> *"Ved forurenet jord forstås jord, der på grund af menneskelig påvirkning kan have skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt. Forurenet jord omfatter ikke jord påvirket af jordbrugsmæssig spredning af slam, gødning og pesticider mv.".*

En V1-kortlægning betyder, at der er viden om en branche eller aktivitet, som kan have forårsaget jordforurening, f.eks. hvis der har været benzinstation, autoværksted, trykkeri, nedgravede tanke over 6.000 l, der potentielt kan have medført forurening.

En V2-kortlægning betyder, at der er konkret viden om en forurening. Ejendomme bliver i udgangspunktet V2-kortlagt, hvis der er dokumentation for f.eks. i form af jord- og grundvands- eller poreluftprøver, at der på ejendommen er en jordforurening, som kan udgøre en risiko for mennesker og miljø. Der kan således godt være konstateret forurening på en given ejendom, som ikke kortlægges, hvis forureningen ikke udgør en risiko. Forureningsrisiko kan overordnet beskrives som følgende:

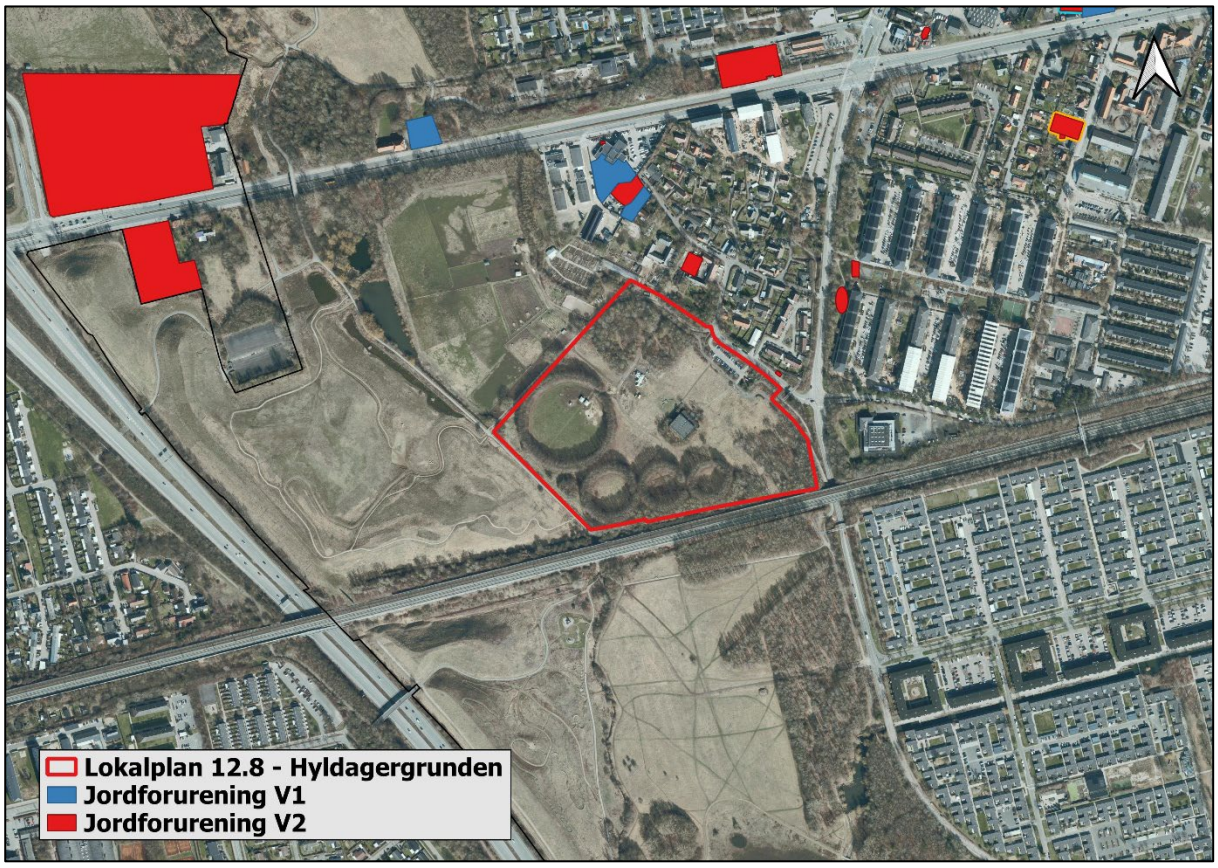
- Jordforurening omkring potentielle forureningskilder og diffus terrænnær forurening kan udgøre en risiko, hvis der er kontakt med den forurenede jord.

- Jord- og grundvandsforurening kan udgøre en risiko for grundvand og nærliggende overfladevand, hvis der sker nedsivning og derved mobilisering i områder med forurening.

- Jord- og grundvandsforurening med flygtige stoffer såsom kortkædede kulbrinter, herunder BTEX'er[9], klorerede opløsningsmidler osv. kan udgøre en risiko for indeluften i de fremtidige boliger.

- Jord- og grundvandsforurening med flygtige stoffer såsom kortkædede kulbrinter, herunder BTEX'er, klorerede opløsningsmidler osv. kan udgøre en risiko for udeluften på friarealerne benyttet til følsom anvendelse.

Der er ikke registreret forurenet jord på i planområdet, men området er områdeklassificeret som lettere forurenet, da arealet er beliggende i byzone.



Figur 12: Der er jordforurening i planforslagets område.

Det fremgår af "*Udbudsvilkår for Hyldagergrunden*" af 29. september 2025, at:

> *"Grunden ligger i byzone og er derfor områdeklassificeret som lettere forurenet jord. Grunden er ikke kortlagt som forurenet, og Sælger har ikke kendskab til, at der har været aktiviteter på.*
>
> *Grunden, som kan have været egnet til at medføre forurening af jord og grundvand. Jordforureningsattester ses som bilag 16 og 17.*
>
> *Sælger har fået udarbejdet vejledende geoteknisk undersøgelse af MOE juni 2022 for at afklare jordbunds, grundvands- og funderingsforholdene jf. bilag 18. Ved samme lejlighed blev der foretaget en miljøscreening af fyldlag/overjorden - i alt 29 jordprøver som ikke viste tegn på forurening".*

Medtages ikke i miljørapporten under emnet jordforurening

Det er godtgjort i ovenstående gennemgang, at der ikke er jordforurening i planområdet udover at alt jord i byzonen er områdeklassificeret. Jordforurening skal derfor ikke medtages i miljøvurderingen.

Vand

EU-medlemslandene vedtog i 2000 Vandrammedirektivet, hvor EU-medlemslandene har forpligtet sig til at skabe god tilstand i alle vandløb, søer, fjorde og kystnære områder, og i grundvandet. Det skal ske senest i 2027.

Direktivet fastsætter en række miljømål og opstiller overordnede rammer for den administrative struktur for planlægning og gennemførelse af tiltag og for overvågning af vandmiljøet.

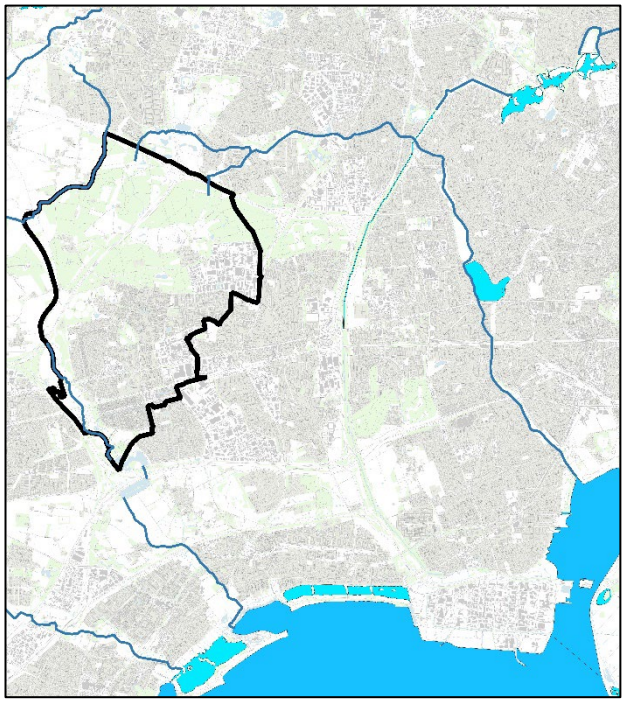
Formålet med Vandrammedirektivet er:

- at forebygge yderligere forringelse og beskytte og forbedre vandøkosystemernes tilstand og, hvad angår deres vandbehov, også tilstanden for jordbaserede økosystemer og vådområder, der er direkte afhængige af vandøkosystemerne,
- at fremme bæredygtig vandanvendelse baseret på langsigtet beskyttelse af tilgængelige vandressourcer, ´
- at sigte mod forøget beskyttelse og forbedring af vandmiljøet bl.a. gennem specifikke foranstaltninger til progressiv (vedvarende) reduktion af udledninger, emissioner og tab af prioriterede stoffer og ophør eller udfasning af udledninger, emissioner og tab af prioriterede farlige stoffer,
- at sikre progressiv reduktion af forurening af grundvand og forhindre yderligere forurening heraf,
- at bidrage til at afbøde virkningerne af oversvømmelser og tørke.

Direktivet skal blandt andet bidrage til at opfylde målene fra relevante internationale aftaler, herunder om beskyttelse af havmiljøet.

I Danmark er Vandrammedirektivet implementeret via Vandområdeplanerne 2021 – 2027. Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø, og de skal sikre renere vand i Danmarks søer, vandløb, kystvande og grundvand. Målet med vandområdeplanerne er at:

- Forbedre de fysiske forhold og give vandløb mere varierede løb
- Reducere udledningen af næringsstoffer til de danske søer, fjorde og kyster
- Forbedre tilstanden i søerne ved at reducere udledningen af fosfor
- Reducere forurening fra blandt andet hjem uden kloak, renseanlæg og kloakoverløb
- Opretholde rent og rigeligt grundvand



Figur 13: De blå områder er målsatte overfladevande, dvs. åer, søer og kystvande, i Vandområdeplanerne 2021 – 2027.

Opnåelsen af mål sker gennem indsatsprogrammer for de enkelte vandområdedistrikter, og Albertslund hører ind under Vandområdedistrikt II: Sjælland.

Ifølge nyere afgørelser fra Klagenævnene, f.eks. 23. februar 2023 med j. nr.: 22/02461, er beskyttelsen af de udpegede og dermed målsatte søer, vandløb, kystvande og grundvand i Vandområdeplanerne nu mere eller mindre på niveau med beskyttelsen af Natura 2000-områderne.

Det fremgår således af planlovens § 13, stk. 1, nr. 5 (LBK nr. 572 af 29/05/2024), at der ikke kan ske vedtagelse af lokalplaner, som strider mod reglerne om indsatsprogram. Ifølge indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 (BEK nr. 1669 af

08/12/2025), skal kommunen forebygge forringelser af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster og sikre, at opfyldelsen af miljømål ikke forhindres. Disse regler skal iagttages ved vedtagelse af en lokalplan, der forudsætter udledning af overfladevand til målsatte vandområder og/eller påvirker grundvandsforekomster.

Planklagenævnet bemærker i afgørelse af 30. august 2024 med j. nr.: 23/11525, at:

> *"Ud fra oplysningerne i lokalplanen og den tilhørende miljørapport må nævnet lægge til grund, at kommunen i forbindelse med planvedtagelsen ikke har forholdt sig til, om lokalplanen er i overensstemmelse med reglerne om indsatsprogram udstedt med hjemmel i lov om vandplanlægning, jf. planlovens § 13, stk. 1, nr. 5.*
>
> *Nævnet finder, at dette udgør en væsentlig retlig mangel, i den konkrete sag, hvor lokalplanens realisering forudsætter en udledning af overfladevand fra planområdet til målsatte vandområder med indsatsbehov. Lokalplanen er derfor ugyldig.*
>
> *Nævnet finder, at dette gælder uanset, at der i almindelighed ikke skal tages stilling til de nærmere vilkår for fremtidige udledninger i forbindelse med vedtagelsen af en lokalplan. De nærmere forhold vedrørende udledning af regnvand skal behandles i en udledningstilladelse i medfør af miljøbeskyttelsesloven".*

Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Overfladevand

Det meste af overfladevandet fra byområderne i Albertslund Kommune ledes til regnvandsbassiner, som har overløb til vandløbet St. Vejleå. Herfra strømmer vandet ned mod forlandet til Køge Bugt og selve Køge Bugt. Disse vandløb og kystvande er målsat i Vandområdeplanerne 2021 – 2027, distrikt Sjælland (se endvidere MiljøGIS).

Den resterende del af overfladevandet løber via Bymoserenden og via Rogrøften og Harrestrup Mose til Harrestrup Å, der har udløb ved Kalvebod Strand, der ligeledes er målsat. Målsætningerne for de nævnte vandløb og kystvande er at opnå god kemisk og god økologisk tilstand.

Målsætningerne for de nævnte vandløb og kystvande er at opnå god kemisk og god økologisk tilstand.

Bygningskonstruktioner kan indeholde tungmetaller eller andre miljøfarlige stoffer f.eks. fra facader af metal, zinktagrender og nedløbsrør, zinkinddækninger eller fra selve tagfladen. Det drejer sig ofte om ganske små mængder f.eks. tungmetaller, der udledes til regnvandssystemet, men disse små mængder ophobes over tid i natur og kan blive til et stort fremtidige miljøproblem. Det skal sikres, at det afledte regnvand fra bygningskonstruktioner f.eks. facader, tage, tagrender og nedløbsrør til regnvandssystemet ikke indeholde f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer.

Planforslaget vil få følgende bestemmelse under miljøforhold:

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

Medtages i miljørapporten under overfladevand

Det skal vurderes, hvorvidt projektet i sig selv herunder i bygge- og anlægsfasen eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke de målsatte vandløb og kystvande i Vandområdeplanerne 2021 – 2027.

Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Grundvand

Beskyttelse af grundvand mod forurening er udover at være en del af Vandområdeplanerne også en national interesse. Kommuneplanlægningen og dermed lokalplanlægningen skal medvirke til at sikre, at drikkevandsforsyningen er baseret på rent grundvand. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor OSD og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) udgør kernen i den overordnede grundvandsbeskyttelse. Det betragtes som områder, hvis beskyttelse kommunerne skal varetage i deres fysiske planlægning.

Medtages i miljørapporten under overfladevand

Det skal vurderes, hvorvidt projektet i sig selv herunder i bygge- og anlægsfasen eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke de målsatte grundvande i Vandområdeplanerne 2021 – 2027. Såfremt der skal udføres grundvandssænkning, skal påvirkningerne heraf ligeledes belyses.

Landskab

Landskab omhandler de potentielle påvirkninger af landskabelige og visuelle forhold som følge af planforslagets disponeringer og anlæg.

De potentielle påvirkninger af landskabelige og visuelle forhold: Arealanvendelse

Arealer er en knap ressource både i Danmark og i EU samt resten af verden både som følge af befolkningsvækst og uregelmæssig byspredning (urban sprawl), hvor byerne bliver spredt ud over et større geografisk område med deraf lavere befolkningstæthed og inddragelse af landbrugsjord samt naturområder til byudvikling og infrastruktur (EEA 2006; EEA 2021).

Derfor er der fokus på arealanvendelse og således på, hvorvidt der inddrages jomfrueligt landbrugsjord eller naturområder til byudviklingen, der også kaldes for "*greenfield*" arealer; eller eksisterende byområder fortættes og/eller omdannes herunder nedslidte erhvervs- og industriområder i byerne, der også kaldes for "*brownfield*" arealer.

Planforslaget giver mulighed for, at området kan anvendes til blandede byfunktioner i form af et område til blandede bolig- og erhvervsformål herunder offentlige formål jf. forslag til Kommuneplan 2026 – 2038's rammebestemmelser herfor.

Området har tidligere været anvendt til offentlige formål i form af en skole med tilhørende idrætshal, som stadig ligger i planområdet. Skolen blev revet ned i 2014, og planområdet har siden da været et grønt område, og området har hele tiden ligget i byzonen og været udlagt til enten et boligområde (B) eller et blandet bolig- og erhvervsområde (BE)

Medtages i miljørapporten under arealanvendelse

Miljøvurderingen skal redegøre for disse påvirkninger i forhold til den ændret arealanvendelsen af planforslagets område.

De potentielle påvirkninger af landskabelige og visuelle forhold: Visuelle forhold

Den potentielle påvirkning af visuelle forhold som følge af de bebyggelser, som planforslaget giver mulighed for, skal belyses og vurderes i miljørapporten.

Der skal derfor udarbejdes visualiseringer således, at naboerne og de nye beboere i planforslagets område kan få et indtryk af den potentielle påvirkning af visuelle forhold, hvilket skal vurderes i miljørapporten.

Medtages i miljørapporten under visuelle forhold

Den potentielle påvirkning af visuelle forhold som følge af de bebyggelser, som planforslaget giver mulighed for, skal belyses og vurderes i miljørapporten.



Medtages ikke i miljørapporten under landskab

Miljørapporten vil ikke belyse planforslagets påvirkninger af råstofområder, da der ikke er udlagt råstofområder inden for Albertslund Kommunes afgrænsning.

Der er hverken større sammenhængende landskaber, grønne strukturer eller geologiske værdifulde områder i eller i umiddelbar nærhed af planområdet jf. forslag til Kommuneplan 2026 – 2038, og en vurdering af disse emner vil således ikke indgå i miljørapporten.

Kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv

Kulturarv kan opdeles i forskellige typer (DCEA 2023a):

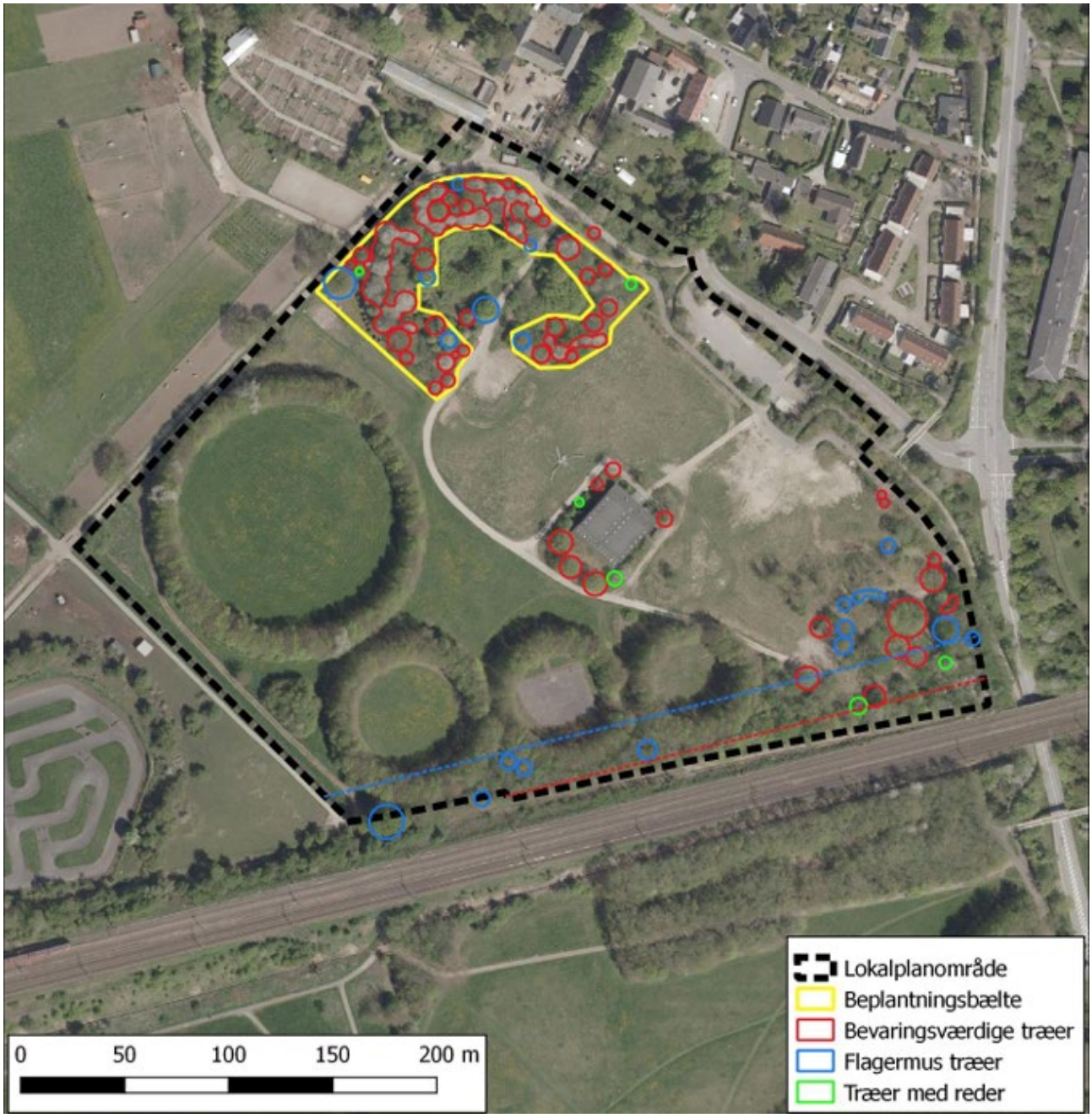
- Den flytbare (f.eks. genstande)
- Den faste (f.eks. bygninger, landskaber og kulturmiljø)
- Den immaterielle (f.eks. traditioner)

Miljøemnet er mest optaget af at bevare den eksisterende kulturarv med den begrundelse, at den skal bevares og gøres tilgængelig for kommende generationer. I Danmark gælder dette mest kirker, fredede og bevaringsværdige bygninger, fortidsminder og kulturarvsarealer. Det kan være sværere at vurdere, men ikke mindre vigtigt er den immaterielle arv, der kan blive påvirket af nye planer og projekter. Dette kan for eksempel omfatte fællesskaber og traditioner.

Den potentielle påvirkning af Hersted Industripark: Kulturarv og arkitektonisk arv

Planområdet er i dag et grønt område, hvis eneste bebyggelse er Hyldagerhallen. Der er en stor mængde eksisterende beplantningen i planområdet, og flere træer og beplantningsbælter er udpeget som bevaringsværdige i Rammelokalplan 12.7 – *Hyldagerkvarteret* jf. § 5.3:

> *"Bevaringsværdige træer og trægrupper vist på kort bilag 4 må ikke fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse".*



Figur 14: Kortbilag 4 i Rammelokalplan 12.7 - Hyldagerkvarteret.

Nordøst for Hyldagergrunden ligger Vridsløselille Landsby, som i Kommuneplan 2022 – 2026 er udpeget til værdifuldt kulturmiljø. Retningslinje 2.2 i Kommuneplan 2022 – 2034 har følgende ordlyd:

> *"Landsbyerne Herstedvester, Herstedøster, Risby og Vridsløselille udpeges som værdifulde kulturmiljøer.*
>
> *Lokalplanlægning for landsbyerne skal have til formål at bevare landsbyens karakteristiske forte samt bygningsmæssige, kulturhistoriske og landskabelige træk".*

Planområdet ligger op til Hyldagerparken, der ikke er en af de fredede parker i Albertslund.

Med hensyn til arkæologisk arv kan det ses i "*Udbudsvilkår for Hyldagergrunden*" af 29. september 2025, at:

"Sælger har fået foretaget en arkæologisk forundersøgelse og udgravning i 2023 af en del af Grunden, på hvilken baggrund Kroppedal Museum har frigivet størstedelen af Grunden jf. bilag 19. Det undersøgte og frigivne område (som er ekskl. rondeller og skov mod nordøst) ses på rapportens side 3.

I Grundens sydvestlige hjørne er en historisk bro med tunnel under jernbanen, der er fredet som et fortidsminde jf. kulturarvsudskrift, bilag 20 og kort heraf bilag 21. Mindet er navngivet Store Vejle Å Bro og er en sporbærendebuebro, som er ca. 35 m lang, 3,8 m bred og 5 m høj. Broen er beliggende i en dæmning, der er ca. 60 m lang og 9 m høj.

Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger en beskyttelseslinje på 100 meter omkring beskyttede fortidsminder, bl.a. for sikring af fortidsmindernes betydning som landskabselementer. Nyanlæg af byggeri, sti- og vejføring indenfor beskyttelseslinjen, kræver derfor dispensation.

Tilbudsgiver har mulighed for (som en del af skitseforslaget) foreløbigt at antage, at der i et vist omfang vil kunne opnås dispensation hos Sælger (Vej og Park) uden der afgives garanti herfor. Der vil i forbindelse med en konkret sagsbehandling af en dispensations anmodning blive lagt vægt på sikring af fortsat ad gang/indblik samt på, hvorvidt det sikres, at anlægsarbejderne udføres på en måde, så de ikke skader fortidsmindet".

Det fremgår dog af "*Fund og Fortidsminder*", at der er et ikke fredede fortidsminder i planområdet.

Medtages i miljørapporten under kulturarv og arkitektonisk arv

Den potentielle påvirkning af kulturarven herunder træer og beplantning, vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

Medtages ikke i miljørapporten under emnet kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv

Der er hverken større kulturarvsarealer, fredede fortidsminder, beskyttede sten- og jorddiger, fredede bygninger, Provst Exner fredninger, bygge- og beskyttelseslinje jf. Naturbeskyttelsesloven §§ 15 – 29 (LBK nr. 927 af 28/06/2024) – dog er der skovbeskyttelseslinje umiddelbart op til planområdet – kirkeomgivelser eller indsigtslinjer i eller i umiddelbar nærhed af planområdet, og en vurdering af disse emner vil således ikke indgå i miljørapporten.

Materielle goder

Materielle goder kan inddeles i naturskabte og menneskeskabte goder, hvor de naturskabte goder f.eks. kan være adgangen til naturområder, parker samt fri- og opholdsarealer; mens de menneskeskabte goder kan være adgangen til offentlig service f.eks. daginstitutioner, skoler, biblioteker, kulturinstitutioner, og det kan ligeledes være adgang til kollektiv transport, veje, cykel- og gangstier, indkøbsmuligheder, arbejdspladser etc.

Den potentielle påvirkning af: Naturskabte goder

Albertslund Kommune er rig på natur, og mere end 60 % af kommunen udgøres af grønne områder fra Vestskoven, igennem St. Vejle ådal til Kongsholmparken og Vallensbæk Mose.

I forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 vil således gerne sikre i retningslinje 9.5, at der så vidt muligt ved lokalplanlægning for boliger i større byudviklingsområder sikres let adgang til et grønt område, hvilket både kan være ovennævnte naturområder og bynatur i byområderne.

Retningslinje 9.2 skal sikre, at bynaturens samlede areal i Albertslund Kommune skal fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034.

Medtages i miljørapporten under naturskabte goder

Den potentielle påvirkning af naturskabte materielle goder vil blive behandlet og belyst i miljørapporten.

Menneskeskabte goder

Rammeområde BE16 – *Hyldagerkvarteret* i Kommuneplan 2022 – 2034 giver mulighed for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i form af åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg samt område til offentlige formål.

Erhverv kan etableres erhverv i op til miljøklasse 2 jf. Miljøstyrelsens "*Håndbog om Miljø og Planlægning – bolig og erhverv i byerne*" fra 2004.

Det vil fremgå af det kommende planforslag, hvilke specifikke anvendelsesmuligheder og funktioner planområdet vil få, dvs. hvorledes de blandede byfunktioner vil blive foldet ud. Det vil ligeledes fremgå af planforslaget, hvorledes størrelse og udformning af opholdsarealer herunder private opholdsarealer konkret skal etableres.

Hyldagergrunden vil blive omdannet til et område med blandet bolig og erhverv. Planområdet ligger i fugleflugtslinje cirka en kilometer fra Egelundscentret og cirka halvanden kilometer fra Albertslund Centrum. Herstedlund Skole ligger cirka 750 meter og Børnehuset Lindegården ligger cirka 500 meter fra planområdet.

Menneskeskabte goder kan ligeledes være at skabe fællesskaber for borgere i og omkring området, og det fremgår f.eks. af retningslinje 6.2 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038, at:

> *"I nye boligområder skal der som udgangspunkt sikres plads til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshus m.v. i tilstødende områder".*

Retningslinje 8.3 i forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 fastsætter, at parcelhuse, rækkehuse og anden tæt-lav bebyggelse skal der etableres private opholdsarealer svarende til minimum 30 % af boligarealet.

Medtages i miljørapporten under menneskeskabte goder

Den potentielle påvirkning af menneskeskabte materielle goder vil blive behandlet og belyst i miljørapporten.

Kumulative effekter

De kumulative virkninger, er ændringer til miljøet, der er forårsaget af aktiviteter og/eller projekter i kombination med andre aktiviteter og/eller projekter (EU 2017). Det kan være andre planer eller programmer samt projekter, som sammen med den ønskede planlægning kan forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet.

Kumulative virkninger opstår, når planer og programmer samt projekter skaber en større samlet påvirkning end hver for sig. Det er derfor vigtigt at forholde sig til de kumulative virkninger, da den samlede virkning af flere planer og programmer samt projekters påvirkninger kan være væsentlig, selvom påvirkningen fra den enkelte plan, program eller projekt isoleret set ikke er det.

Kumulative virkninger forekommer ofte som en forstærket påvirkning af en given miljøkomponent, men det kan også være mere komplekse effekter ved, at samspillet af forskellige påvirkninger giver anledning til helt nye påvirkninger. Kumulative virkninger vurderes typisk indenfor det samme område og af samme miljøfaktor, men de kan være forårsaget af forskelligartede aktiviteter, der er godkendt på forskellige tidspunkter og af forskellige myndigheder.

I vurderingen af kumulative virkninger ses der således ud over de konkrete planmæssige ændringer, nærværende planforslag giver i forhold til det nuværende gældende plangrundlag for at vurdere den samlede påvirkning af planforslaget sammen med allerede vedtagne eller kommende planer og projekter både indenfor og udenfor Albertslund Kommune.

Planlagte eller igangværende projekter i nærområdet til Hyldagergrunden

Det kan ikke udelukkes, at den udvikling, som planforslaget muliggør, ikke vil medføre kumulative effekter med andre planlagte eller igangværende projekter i byomdannelsen af Hersted Industripark.

Vedtagne planer og programmer

Albertslund Kommune har vedtaget Kommuneplan 2022 – 2034 og forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 forventes vedtaget i november 2026.

Det nærmeste byudviklingsområde til Hyldagergrunden er Vridsløse, hvor der allerede er vedtaget tre lokalplaner for:

- Lokalplan 13.9 – *Rammelokalplan for Vridsløse*
- Lokalplan 13.10 – *Skydebanen*
- Lokalplan 13.11 – *Hængslet*

Forslag til planer og programmer

Albertslund Kommune har igangsat følgende forslag til lokalplaner for Vridsløse:

- Startredegørelse af forslag til Lokalplan 13.12 – *Brasen Syd, Nøglehullet og Roskilde 161 – 163*

Igangsatte projekter

Følgende lokalplan er ved at blive realiseret, dvs. anlægsfasen er påbegyndt, i Vridsløse:

- Lokalplan 13.9 – *Rammelokalplan for Vridsløse*
- Lokalplan 13.10 – *Skydebanen*

Medtages i miljørapporten under kumulative effekter

Kumulative effekter vurderes nærmere i miljørapporten i forhold til de igangværende projekter i og omkring området og den trafikalebelastning af det omkringliggende vejnet.

Alternativer

Miljørapporten skal omfatte en kort skitsering af grunden til at vælge, det og/eller de alternativer, der har været behandlet. Dette fremgår af miljøvurderingslovens bilag 4, pkt. h.

Hovedforslaget, der indgår i miljøvurderingen, er det scenarie, hvor de overordnede disponeringer og anlæg i planforslaget vedtages og realiseres.

Der vil i miljørapporten blive redegjort for de alternativer, der er gjort i forhold til bebyggelsernes omfang og placering samt trafik og parkering. Som minimum skal 0-alternativet beskrives.

0-Alternativ

Albertslund Kommunes anbefaling er, at 0-alternativet skal indeholde en beskrivelse af de relevante aspekter af den nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen ikke gennemføres.

Denne sandsynlige udvikling *kan* være en konkret vurdering af udviklingstendenserne i det konkrete område sammenholdt med de udviklingsmuligheder, som det eksisterende plangrundlag giver mulighed for og således en fremskrivning heraf. Det *kan* være en fuld udnyttelse af det eksisterende plangrundlag, hvis det er den mest sandsynlige udvikling.



Tidshorisonten af denne sandsynlige udvikling skal som minimum være 12 år for 0-alternativet i forbindelse med miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg og lokalplaner jævnfør kommuneplanens planlægningsperiode, og i forbindelse med masterplaner herunder helhedsplaner og dispositionsplaner være den tidshorisont, som disse planer opererer med.

0-Alternativ for dette konkrete planforslag

Albertslund Kommune har i gældende Kommuneplan 2022 – 2034 planlagt at ændre anvendelsen af planområdet til et blandet bolig- og erhvervsområde, hvor området i Kommuneplan 2018 – 2030 var udlagt til et boligområde (B). I forslag til Kommuneplan 2026 – 2038 er planområdet fastholdt som et område til blandet bolig og erhverv. Planforslaget fastholder denne ændret anvendelse af området.

Efter planlovens § 12 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens virkeliggørelse. Den sandsynlige udvikling vurderes at være en ny lokalplanlægning af området i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området samt relevante retningslinjer.

Såfremt planforslaget ikke vedtages endeligt, vil de eksisterende fysiske forhold i området udgøre 0-alternativet, indtil der igen foreligger en ny lokalplanlægning for området. Tidshorisonten af den sandsynlige udvikling vurderes at være 12 år i overensstemmelse med kommuneplanens planperiode og rækkefølgebestemmelser.

Vurderingskriterier og databehov

I nedenstående tabel er der angivet en række kriterier og metode samt datagrundlag til brug for vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger, der er identificerede i ovenstående afsnit om *"Afgrænsning af miljørapporten"*:

Tabel 4: Vurderingskriterier og databehov

Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterie	Metode & datagrundlag	Anlægs-fase	Drifts-fase
Befolkning og menneskers sundhed	• Trafikafvikling	• Trafikmængder og sammensætning i driftsfasen på det nærliggende vejnet herunder lyskrydset ved Vridsløsevej og anlægsfasen i forhold til lastbiler og håndværkerbiler	• Beregninger og analyser på baggrund af oplysningerne under afsnit Trafikafvikling • Kvantitativt redegøre inden for lokalplan-området. Kvalitativt vurdere for det nærliggende vejnet.	**X**	**X**
	• Parkering	• Kan mængden af parkeringspladser betjene funktionerne i planområdet?	• Kvalitative vurderinger på baggrund af relevante kilder og kvantitative analyser (trafikredegørelse)	**X**	**X**

Tabel 4: Vurderingskriterier og databehov					
Miljøfaktor	**Planelement**	**Vurderingskriterie**	**Metode & datagrundlag**	**Anlægs -fase**	**Drifts-fase**
Befolkning og menneskers sundhed	• Parkerings-løsninger	• Trafikafviklingen til og fra parkeringsløsningerne i planområdet	• Kvalitative vurderinger på baggrund af relevante kilder og kvantitative analyser (trafikredegørelse)	÷	X
	• Trafiksikkerhed	• Vil overkørsler til og fra området i bygge- og anlægsfasen samt driftsfasen og ved eventuel parkering i konstruktion påvirke trafiksikkerheden?	• Kvalitative vurderinger på baggrund af relevante kilder og kvantitative analyser (trafikredegørelse)	X	X
	• Støj fra veje	• Overholdelse af planlovens § **15 a** jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje	• Kvalitative vurderinger på baggrund af kvantitative støj-beregninger udført med baggrund i Vejdirektoratets turrater	÷	X
	• Støj fra jernbane	• Overholdelse af planlovens § **15 a** jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra jernbane	• Kvalitative vurderinger på baggrund af kvantitative støj-beregninger	÷	X
	• Blandede byfunktioner	• Miljøkonflikter som følge af støjfølsom anvendelse i et område med erhverv i op til miljøklasse 2 samt eventuel støj fra parkering i konstruktion	• Kvalitative vurderinger i forhold til bolig og erhverv i samme område og kvantitative beregninger af støj fra parkering i konstruktion på boligerne i området	÷	X



Tabel 4: Vurderingskriterier og databehov

Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterie	Metode & datagrundlag	Anlægs-fase	Drifts-fase
Befolkning og menneskers sundhed	• Ændringer af skyggeforhold i området	• Skyggepåvirkninger fra området på omgivelser og skyggepåvirkninger i området f.eks. i gårdrummet/opholds-arealer	Kvalitative vurderinger på baseret på skyggediagrammer for jævndøgn samt sommer- og vinterhverv. Sommersolerhverv skal der være skyggediagram for kl. 21:00	÷	X
	• Indbliksgener	• Indbliksgener fra området på omgivelser og skyggepåvirkninger i området	• Kvalitative vurderinger f.eks. ved hjælp af visualiseringer, billeder, droneoptagelser etc.	÷	X
	• Ændring af vindforhold	• Vindpåvirkning af omgivelserne i og omkring planområdet	• Kvalitative vurderinger, der f.eks. kan baseres på vindkomfortanalyser	÷	X
Klimatiske faktorer	• Udledning eller reducering af drivhusgasser	• Udledning af eller reducering af drivhusgasser som følge af muligheder i planforslaget	Kvalitative og/eller kvantitative beskrivelser og vurderinger f.eks. kan det være DGNB og LCA etc.	÷	X
	• Regnvands-håndtering – skybrud og flerdagsregn	• Tilbageholdelse af regnvand, herunder klimasikring og håndtering af skybrud og flerdagsregn.	• Kvalitative og kvantitative beskrivelser og vurderinger af håndtering af regnvand og løsningsmuligheder i planområdet/egen matrikel. Metode fremgår af Tillæg til Albertslund Spildevandsplan 2016 – 2025	÷	X

Tabel 4: Vurderingskriterier og databehov

Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterie	Metode & datagrundlag	Anlægs-fase	Drifts-fase
	• Hedebølger	• Mulighed for at søge skygge udenfor og eventuelt at skærme boligerne for solen og/eller nedkøle lokalplanområdet og boligerne (kan ses i sammenhæng med skyggepåvirkning)	• Kvalitative og/eller kvantitative beskriver og vurderinger	÷	X
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora	• Natura 2000-områder	• Påvirkninger af Natura 2000-område nr. 143: "*Vestamager og havet syd for*" (habitatområde H127, Fuglebeskyttelses-område nr. 111)	• Kvalitativ vurdering	X	X
	• Bilag IV-arter	Beskrivelse af mulighederne for bilag IV-arter i og omkring planområdet blandt andet i træer og bygninger (Hyldagerhallen), der kan blive påvirket af planforslaget. Tjek eventuel EA Tools, arter.dk, Danmarks Naturdata	• Kvalitativ vurdering og om nødvendigt besigtigelse i og omkring planområdet	X	X
	• Bynatur	• Begrønningsprocenten og kvaliteten heraf i form af biofaktor	• Kvalitative og kvantitative beskrivelser og vurderinger	÷	X
Jord	• Håndtering af jordforurening i planområdet	• Der er ikke noget jordforurening registret i planområdet. Derfor skal det ikke indgå i miljøvurderingen.	÷	÷	÷
Vand	• Overfladevand	• Påvirkning af målsatte vandløb, søer og kystvande jf. Vandområdeplanerne 2021 – 2027	• Kvalitativ vurdering eventuel på baggrund af kvantitative beregninger af påvirkningen af målsatte vandløb, søer og kystvande	X	X



Tabel 4: Vurderingskriterier og databehov

Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterie	Metode & datagrundlag	Anlægs-fase	Drifts-fase
Vand	• Grundvand	• Påvirkning af målsatte grundvande	• Kvalitativ vurdering eventuel på baggrund af kvantitative beregninger af påvirkningen af målsatte grundvand blandt andet som følge af ændret arealanvendelse og befæstelsesgrad	X	X
Landskab	• Arealanvendelse	• Ændring af anvendelsen af et areal fra et område til offentlige formål i form af en skole i byzonen et område med blandede byfunktioner og derved byfortætning etc.	• Kvalitative beskrivelser og vurderinger herunder hvilke type areal, der byudvikles på f.eks. et byzoneareal, landbrugsareal, naturareal og/eller udpegninger og bindinger etc.	÷	X
	• Visuel påvirkning	• Bebyggelsens visuelle påvirkning i og omkring planområdet	• Kvalitative beskrivelser og vurderinger f.eks. ved hjælp af visualiseringer af bebyggelse, GIS 3D modeller etc.	÷	X
Kulturarv	• Bevaringsværdier i og omkring planområdet f.eks. fredede fortidsminder, ikke fredede fortidsminder, kulturmiljøer, bebyggelse og træer	• Sikring af bevaringsværdier i og omkring planområdet	• Kvalitative beskrivelser og vurderinger i forhold til f.eks. fredede fortidsminder, ikke fredede fortidsminder, kulturmiljøer, bebyggelse og træer	X	X



Tabel 4: Vurderingskriterier og databehov					
Miljøfaktor	**Planelement**	**Vurderingskriterie**	**Metode & datagrundlag**	**Anlægs -fase**	**Drifts- fase**
Materielle goder	• Grønne områder	• Adgang til grønne områder f.eks. skovområder, byparker etc.	• Kvalitative beskrivelser og vurderinger	÷	X
	• Kantzoner og opholdsarealer både private og fælles opholdsarealer samt lokaler til fælles aktiviteter i planforslaget	• Kvaliteten af kantzoner og udendørs opholdsarealer herunder lokaler til fælles aktiviteter og de private opholdsarealer blandt andet set i forhold til eventuelle påvirkninger af støjafskærmninger og brandredningsarealer	• Kvalitative beskrivelser og vurderinger	÷	X
	• Detailhandel	• Adgang til indkøbsmuligheder – er det f.eks. i gåafstand?	• Kvalitative beskrivelser og vurderinger	÷	X
	• Offentlig service	• Adgang til offentlig service f.eks. daginstitutioner, skoler og kollektiv transport	• Kvalitative beskrivelser og vurderinger	÷	X
	• Kulturelle goder	• Adgang til kulturelle goder f.eks. skov, biograf og teater	• Kvalitative beskrivelser og vurderinger	÷	X

Planer og programmer af betydning for miljøvurderingen

Følgende planer og programmer vurderes at kunne have betydning for miljøvurderingen af planforslagene, såfremt de indeholder målsætninger, visioner og/eller retningslinjer af relevans for planlægningen. Der redegøres for relevant planlægning i miljørapporten.

- FN's 17 verdensmål
- Fingerplan 2019
- Planstrategi 2024 – *Albertslund for alle*
- Forslag til Kommuneplan 2026 – 2038
- Spildevandsplan
- Klimaplan 2050
- Klimastrategi 2017 - 2025
- Albertslund Kommunes skybrudsplan 2021
- Albertslund Kommunes affaldsordninger
- Albertslund Kommunes forskrift for støvende, støjende og vibrerende ved bygge-og anlægsarbejder
- Masterplan Hersted Øst
- Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1



Overvågning

Miljøvurderingen vil omfatte en redegørelse for eventuelt behov for overvågning af planens miljøpåvirkninger.

Hvis miljøvurderingen viser, at der er behov for overvågning af miljøpåvirkningerne af planens vedtagelse, skal miljørapporten indeholde et overvågningsprogram. Dette fremgår af miljøvurderingslovens § 12, stk. 4:

> *"Miljørapporten skal indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning af de væsentlige indvirkninger på miljøet ved planens eller programmets gennemførelse i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af § 14. Miljørapportens program for overvågning udarbejdes med henblik på at kunne identificere uforudsete negative virkninger på et tidligt trin og træffe enhver hensigtsmæssig afhjælpende foranstaltning. Eksisterende overvågningsordninger kan anvendes, i det omfang det er hensigtsmæssigt".*

Overvågningsprogrammet kan således både omfatte overvågning, der i forvejen foretages af myndighederne i medfør af anden lovgivning, og overvågning, der ikke indgår i myndighedernes eksisterende overvågningsprogrammer.

Afværgeforanstaltninger

Det fremgår af miljøvurderingslovens bilag 4, punkt g, at miljørapporten skal indeholdes oplysninger om planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse, og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet ved planernes gennemførelse.

Der vil i planforslaget blive indarbejdet de afværgeforanstaltninger, som miljøvurderingen er kommet frem til.

Høring af berørte myndigheder

Albertslund Kommune har sendt udkast til afgrænsningsnotat i høring hos berørte myndigheder i perioden fra **mandag den 5. oktober 2026 til og med mandag den 19. oktober 2026** om bemærkninger til omfanget og indholdet af miljørapporten. De hørte myndigheder er:

- Slots- og Kulturstyrelsen post@slks.dk
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø mail@sgav.dk
- BaneDanmark hoeringer@bane.dk
- Vejdirektoratet hoeringer@vd.dk
- HOFOR lokalplan@hofor.dk
- Kroppedal Museum kulturarv@kroppedal.dk
- Danmarks Naturfredningsforening dn@dn.dk
- Høje Taastrup Kommune kommune@htk.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Albertslund albertslund@dn.dk
- Albertslund Forsyning forsyning@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Byggesagsafdeling byggesag@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Vej & Park vejogpark@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Affald & Genbrug affaldoggenbrug@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Miljø & Virksomheder miljo@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Trafik & Natur

Høringen gav også mulighed for at stille forslag om miljøforhold, der burde belyses og vurderes i miljøvurderingen, og forslag til målsætninger, der også bør inddrages i miljøvurderingen.

Bemærkninger fra følgende berørte myndigheder

Følgende bemærkninger er der kommet i høringsperioden fra berørte myndigheder:

Vejdirektoratets bemærkninger af 7. oktober 2026

Vejdirektoratet har modtaget jeres "*Høring af berørte myndigheder ifm. udkast til afgrænsningsnotat for Hyldagergrunden (sagsnummer: 09.40.05-P16-1-26)*".

Af jeres materiale fremgår det bl.a., at der er taget stilling til støj fra veje på følgende måde:

"*Det fremgår af Planklagenævnets afgørelse af 16. november 2022, den såkaldte "Marina City afgørelse" (sag: 21/03782, 21/05672, 21/05498), at:*

Når en kommune vælger at overholde planlovens § 15 a, stk. 1, ved at fastsætte lokalplanbestemmelser, som nærmere fastlægger en støjafskærmnings udformning, placering og karakter, skal disse nærmere krav til støjafskærmningen imidlertid være egnede til at sikre, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes".

Der vil blive udarbejdet en redegørelse for støj fra veje herunder omfanget af støjafskærmningernes omfang f.eks. højde, brede og længde samt placeringer, som vil indgå i miljøvurderingen.

Videre fremgår det, at: "og de nuværende støjudfordringer fra motorvejen medfører behov for at afskærme bebyggelsen mod støj i op til 4 etager.

Det betyder, at planforslaget skal sikre, at vejledende grænseværdier for støj fra veje kan overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje" - både i forhold til de interne og eksterne veje til planområdet".

Vejdirektoratet kvitterer for, at I allerede på nuværende tidspunkt har forholdt jer til planlovens § 15a, stk. 1 i forbindelse med udarbejdelse af et kommuneplantillæg og et lokalplanforslag.

Venlig hilsen

Miljøvurderingsmyndighedens kommentarer til bemærkningen

Vi takker for den positive tilkendegivelse af vores arbejde.

Albertslund Kommunes trafikafdelings bemærkning af 15. oktober 2026

Jeg spekulerer på, om det giver mening, at selve lyskrydset ved Vridsløsevej også er en del af afgrænsningen, da den nye trafik fra området, måske kan have indvirkning på anlægget. Jeg er dog i tvivl, om dette skal indgå i miljøvurderingen, eller det hører til et andet sted. F.eks. trafiknotatet til en lokalplan eller lign.

Miljøvurderingsmyndighedens kommentarer til bemærkningen

Afgrænsningsnotatet vil blive tilrettet med bemærkningen om, at lyskrydset ved Vridsløsevej skal indgå i miljøvurderingen, da det er her, at det hører til. De fleste af fagnotater til lokalplanen er bilag til miljøvurderingen af lokalplanforslaget.



Litteraturliste

Tjek Albertslund Kommunes hjemmeside med litteratur:

https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/litteratur

Tjek Albertslund Kommunes hjemmeside for miljøvurderinger:

https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/miljoevurderinger

