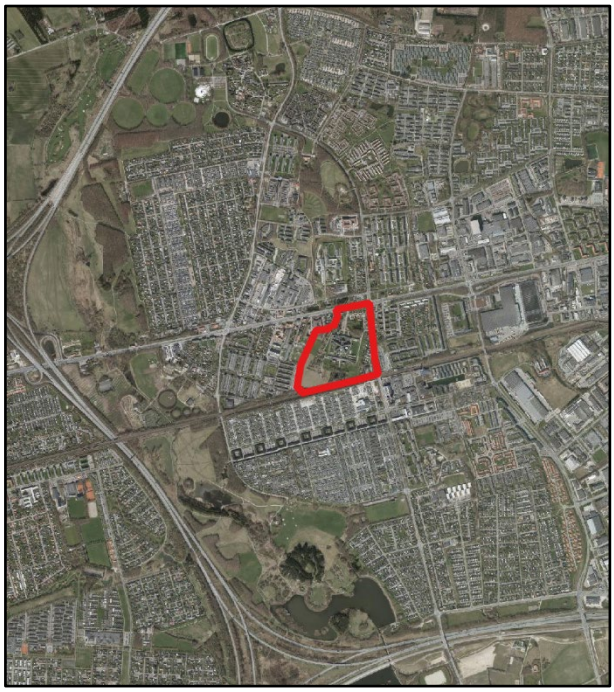
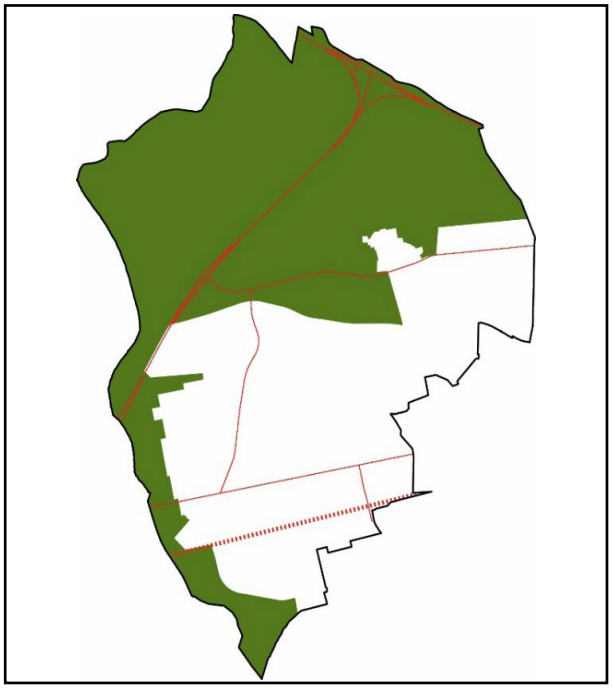
Rammelokalplan 13.9

Vridsløse

Februar 2023





Albertslund Kommune

Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger **4**
Offentliggørelse 4
Høring 4
Hvad er en lokalplan 4
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes 4

Redegørelse **5**
Baggrund 5
Lokalplanområdet 7
Lokalplanens formål 17
Lokalplanens indhold 18
Teknisk forsyning i lokalplanområdet 24
Lokalplanens forhold til anden lovgivning 24
Tilladelser efter anden lovgivning 27
Lokalplanens forhold til anden planlægning 27
Afgørelse om miljøvurdering 29

Bestemmelser **30**
§ 1 Lokalplanens formål 30
§ 2 Område og zonestatus 30
§ 3 Anvendelse 30
§ 4 Udstykning 31
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering 31
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden 31
§ 7 Bevaringsværdig bebyggelse 31
§ 8 Veje og stier 31
§ 9 Ubebyggede arealer 33
§ 10 Terrænregulering 36
§ 11 Belysning 37
§ 12 Miljøforhold 37
§ 13 Tekniske anlæg og ledningsanlæg 37
§ 14 Klimatilpasning 38
§ 15 Grundejerforening 38
§ 16 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter 38
§ 17 Midlertidige retsvirkninger 39
§ 18 Vedtagelsespåtegnelse 39

Bilagsfortegnelse **40**
Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning og eksisterende forhold 41
Kortbilag 2.a: Eksisterende forhold – Terræn og ledning 42
Kortbilag 2.b: Eksisterende forhold – Jordforurening og boringsnært beskyttelsesområde 43
Kortbilag 3: Bevaringsværdig bebyggelse 44
Kortbilag 4: Udlæg af grøn struktur 45
Kortbilag 5: Principper for karakter af grøn struktur 46
Bilag 5.1a: Aktivitetskile - Principper for karakter af grøn struktur 47
Bilag 5.1b: Søkile - Principper for karakter af grøn struktur 48
Bilag 5.1c: Urbane kile - Principper for karakter af grøn struktur 49
Bilag 5.1d: Folkepark - Principper for karakter af grøn struktur 50
Bilag 5.1e: Blandingsskov - Principper for karakter af grøn struktur 51

Bilag 5.1f: Bøgeskov - Principper for karakter af grøn struktur 52
Bilag 6: Beplantning i overgangszoner i grøn struktur 53
Bilag 6.1a: Overgangszone A & B – principper for beplantning i overgangszoner 54
Bilag 6.1b: Overgangszone C & D – principper for beplantning i overgangszoner 55
Bilag 7: Bevaringsværdig beplantning 56
Bilag 8: Principper for delområder og vejadgang 57
Bilag 8.1a: Vejforløb A-A & B-B – principper for vejudlæg 58
Bilag 8.1b: Vejforløb C-C & D-D – principper for vejudlæg 59
Kortbilag 9: Princip for overordnet stisystem 60
Kortbilag 9.1: Stiforløb a-a, d-d, f-f, e-e, g-g – principper for stiprofil 61
Kortbilag 10: Principper for fremtidigt terræn og LAR i kilerne 62
Kortbilag 10.1a: Principper for fremtidigt terræn 63
Kortbilag 10.1b: B1 & B2 – principper for fremtidigt terræn 64
Kortbilag 11: Princip for udlæg til ledningstracé 65
Bilag 12: Principper for byrumsinventar 66
Bilag 13: Principper for belægninger 67
Kortbilag 14: Illustrationsplan 68
Bilag 15: Aflysning af servitutter 69

Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til rammelokalplan 13.9 Vridsløse, fremlægges til høring i perioden 16. sep. 2022 til 11. nov. 2022. Forslag til rammelokalplan 13.9 Vridsløse kan ses på kommunens hjemmeside www.albertslund.dk/ihoring.

Efter endt høring vurderer kommunalbestyrelsen, om eventuelle bemærkninger og ændringsforslag giver anledning til at ændre forslaget. Kommunalbestyrelsen kan vedtage mindre omfattende ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at foretage omfattende ændringer af forslaget, så det reelt er en ny lokalplan, skal forslaget i ny høring.

Høring

I høringsperioden er det muligt at komme med bemærkninger og ændringsforslag til forslaget til lokalplanen. Bemærkninger og ændringsforslag skal sendes til:

plan@albertslund.dk

alternativt kan høringssvar sendes med post til

Sekretariat for Byudvikling
Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, som danner rammen om den fremtidige udvikling af et afgrænset område. Lokalplanen fastlægger bl.a. arealanvendelse, bygningers placering og udformning, beplantning, veje og stier. Samtidig giver en lokalplan mulighed for, at borgerne og kommunalbestyrelsen kan vurdere konkrete ændringer i sammenhæng med den overordnede planlægning for kommunen. En lokalplan må ikke stride imod den overordnede planlægning som f.eks. kommuneplan og landsplandirektiver.

En lokalplan består af to dele, redegørelsen og bestemmelserne med tilhørende bilag.

Redegørelsen beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen. Den beskriver også miljømæssige forhold, eksisterende og planlagt ny anvendelse samt forholdet imellem lokalplanen og anden planlægning for området. Der bliver redegjort for, om realiseringen af lokalplanen kræver tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.

Bestemmelserne fastlægger mulighederne i lokalplanområdet, den fysiske afgrænsning af området, områdets anvendelse, ejendommenes størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, bebyggelsens placering, omfang og arkitektur, bevaring af bebyggelse og landskabstræk, områdets forsyning, friarealer og fællesanlæg mm.

En lokalplan indeholder et matrikelkort, som viser, hvilket område lokalplanen gælder for. Derudover kan lokalplanen indeholde andre relevante bilag.

Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

Kommunalbestyrelsen har pligt til at få udarbejdet en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger af grunde, større anlægs- og byggearbejder, samt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Der kan også udarbejdes lokalplaner for at opdatere plangrundlaget for eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklarationer. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Redegørelse

Forside på forslag til Masterplan, COBE. Vridsløselille fængsel har i mange år udgjort sit eget område, lukket om sig selv. Med Masterplanen lægges op til, at bydelen åbnes mod omgivelserne, så området bliver en levende bydel for alle borgere i Albertslund.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog i maj 2020 planstrategien "Mere Albertslund – Verdensmål for en by i balance" med en vision om at tiltrække op mod 10.000 nye borgere til Albertslund. Planstrategien udpeger blandt andet det tidligere Vridsløselille fængsel som et af de steder, hvor det er muligt at udvikle Albertslund med et blandet og centralt placeret byområde i Albertslund. Området bliver med sin stationsnære placering og grønne karakter en vigtig del af Albertslunds bæredygtige udvikling.

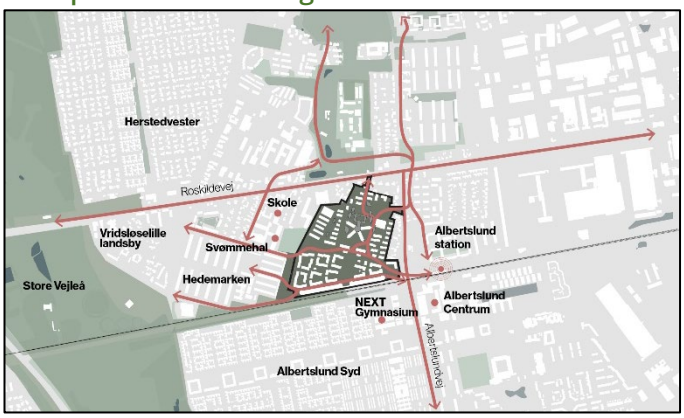
Med afsæt i planstrategiens vision har områdets grundejer og udvikler afholdt en arkitektkonkurrence og på grundlag heraf udarbejdet en masterplan for området. Masterplanen sætter rammer for omdannelsen af Vridsløselille Fængsel til et nyt og levende byområde med boliger og erhverv. Visionen er at skabe en levende, grøn og ikonisk bydel, som skal være et attraktivt sted at bo, og en bydel med bæredygtige løsninger, fællesskab, bynatur og kultur.

Masterplanen bygger på 3 principper, som handler om at åbne området og invitere ind, sikre et godt grundlag for fællesskaber og benytte de unikke eksisterende bygninger til at skabe et ekstraordinært præg. Hertil kommer, at Masterplanen lægger vægt på at skabe grønne områder med en høj grad af biodiversitet og bynatur.

Med denne lokalplan ønsker Kommunalbestyrelsen at fastholde visionerne og principperne fra Masterplanen. Lokalplanen fastlægger alene de overordnede træk med fokus på områdets infrastruktur og de landskabelige træk samt bevaring af de både bygningsmæssige og landskabelige værdier i området. Fx udlægger lokalplanen en sammenhængende grøn struktur, som inviterer indenfor og som giver mulighed for fællesskab og en øget biodiversitet.

Da udviklingen af de enkelte bykvarterer vil ske over tid, er lokalplanen udarbejdet som en rammelokalplan. Rammelokalplanen giver ikke byggeret til at opføre ny bebyggelse, men skal følges op af supplerende og byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte kvarterer, som er udlagt i Masterplanen. Først i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner fastlægges det, hvordan der kan bygges i området.

Lokalplanområdets omgivelser



Lokalplanområdets placering

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Albertslund, mindre end 600 m fra Albertslund Station, hvilket betyder, at området ligger inden for det stationsnære kerneområde. Samtidig ligger området tæt på Albertslund Centrum og tæt på både butikker og institutioner.

Syd for lokalplanområdet ligger jernbanen som eneste nabo. Det giver udfordringer i forhold til støj, men giver også en god afstand til de nærmeste naboer mod syd, som består af en tæt-lav bebyggelse på den modsatte side af jernbanen og af Next Vestskoven Gymnasium.

Mod vest ligger den almene boligforening Hedemarken. Mellem Hedemarkens bebyggelse og lokalplanområdet ligger Hedemarksvænge, som giver adgang til bebyggelsens parkeringsplads og oplagsplads. Ud til parkeringspladsen ligger en lang garagebygning, som afskærmer boligerne fra parkeringsarealet. I skellet mellem Hedemarken og lokalplanområdet står en række popler.

Nord og nordvest for Hedemarken ligger Herstedlund Skole med tilhørende boldbaner og udearealer. Nord for skolen ligger et mindre erhvervsområde med kontorbygninger i 3 etager med parkeringsarealer direkte op til lokalplanområdet. Mod nord ligger et villaområde omkring Linde Allé med boliger i 1-1½ etage.

Fængselsvej går ind gennem lokalplanområdet og omslutter det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet. Fængselsvej er forbundet til Egon Olsens Vej. Kvarteret langs Fængselsvej består af dobbelthuse udført med samme arkitektoniske udtryk og materiale som fængslets små funktionærboliger, og har en fin sammenhæng til fængslet. Mod Albertslundvej i vest ligger lokalplanområdet op til en blandet villabebyggelse. Villaernes haver støder direkte op til lokalplanområdets grænse, flere steder adskilt af buske og træer langs hegnet.

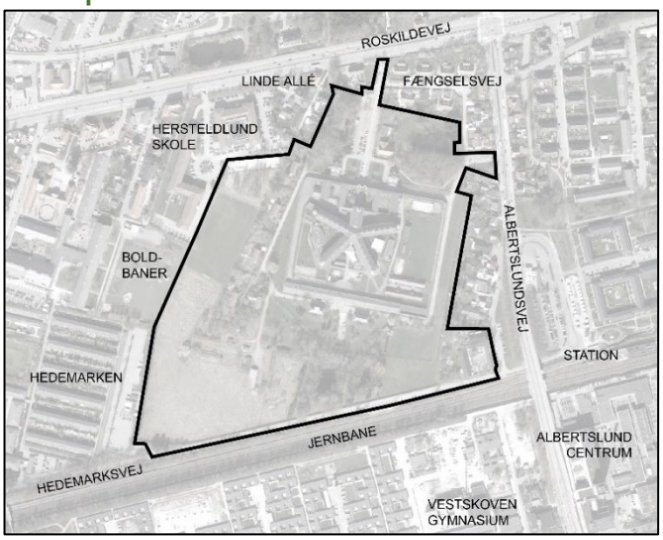
Villabebyggelse langs Albertslundvej

Jernbanen og Albertslund familiehus i området

Vestskovens Gymnasium

Den almene boligforening Hedemarken. På den modsatte side af den lave bygning til højre ligger boligbebyggelsens parkeringsplads op mod lokalplanområdet.

Lokalplanområdet



Lokalplanområdets afgrænsning

Mod syd inddrages en del af Hedemarksvej i området, så den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet ligger langs jernbanen.

Lokalplanområdet, som omfatter hele det tidligere Vridsløselille Statsfængsel, ligger på Fængselsvej 39, nordvest for Albertslund station og Albertslund Centrum. Området er på omkring 171.000 m² og omfatter matr. 7d, Herstedvester By, Herstedvester samt 4b, 5an, 5r og en del af matr. 7000m, Vridsløselille By, Herstedvester. Området ligger i byzone. Områdets afgrænsning ses af kortbilag 1 og kortet ovenfor.

Området afgrænses af jernbanen mod syd og inddrager en del af Hedemarksvej. Mod vest afgrænses området af etageboligbebyggelsen Hedemarken, af Herstedlund Skole og skolens bold- og udearealer.
Mod nordvest afgrænses lokalplanområdet af en kontorbebyggelse i 2-3 etager, og af mindre villabebyggelser omkring Linde Allé og mod Roskildevej. Mod nord støder Egon Olsens Vej, som er del af lokalplanområdet, helt op til Roskildevej. Nordøst for området, langs Fængselsvej, grænser lokalplanområdet op til en bebyggelse bestående af dobbelthuse og mod øst afgrænses området af et villaområde langs Albertslundvej og Alberts Vænge. Mod sydøst afgrænses området af Alberts Vænge.

Mod vest afgrænses området bl.a. af etageboligbebyggelsen Hedemarkens parkeringsareal.

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet rummer det tidligere statsfængsel Vridsløselille Fængsel, som blev indviet i 1859 og anvendt som fængsel frem til 2017. Alle bygninger er tømt og både bebyggelsen og de omgivende arealer ligger i dag ubenyttede hen. Der er begrænset adgang til området, idet selve fængselsbygningen og det lukkede fængselsområde er aflåst og indhegnet med mure og trådhegn. I den sydøstlige del af området ligger Kommunens Familiehus og midlertidige klubfaciliteter.

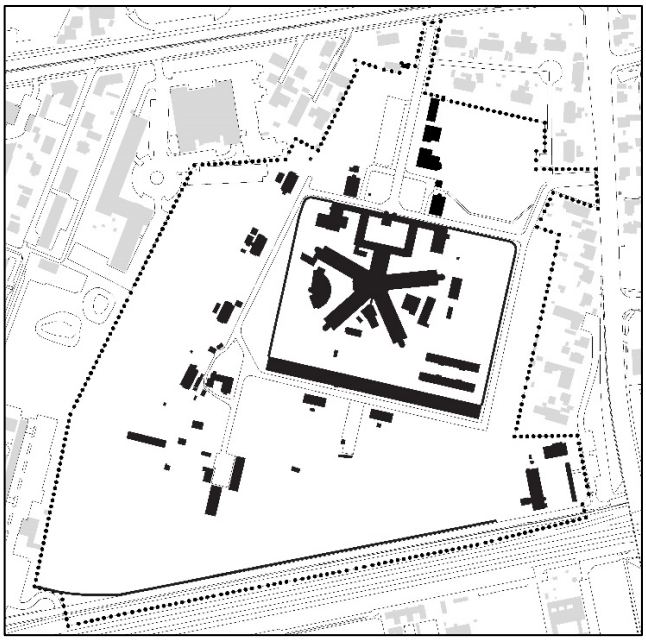
Mod øst afgrænses området af villabebyggelser langs Albertslundvej.

Områdets disponering

Som det fremgår af figuren, er området struktureret med den stjerneformede fængselsbygning som centrum. Rundt om bygningen ligger den skarpt formede fængselsmur som overgang til det mere åbne og frodige landskab omkring fængselsanlægget.
Udover den klassiske fængselsmur indeholder området en ekstra sikring i form af et trådhegn og en høj teglmur langs Hedemarksvej.

Ankomsten sker fra Fængselsvej/Egon Olsensvej, hvor også områdets forplads og parkeringsarealer er placeret. Fra Roskildevej er der et flot kig ned til fængselsporten. Der er ikke direkte adgang fra Roskildevej til Egon Olsens Vej, som er spærret med et hegn mod nord.

I den sydlige del af området fremstår området åbent med enkelte tidligere driftsbygninger, store plæner og to regnvandsbassiner omgivet af tæt beplantning.



Bebyggelsen i lokalplanområdet er vist med sort på kortet ovenfor.

Inden for fængselsmuren findes en række værkstedsbygninger, samt en nyere kirkebygning. Nord for fængselsmuren ved Egon Olsens Vej findes to villaer symmetrisk anbragt i forhold til fængslet hovedbygning, samt en inspektørbolig. Nord for inspektørboligen ligger to bygninger/udhuse. Syd og vest for fængselsmuren ligger to tidligere chateauer Mod vest ligger fire næsten ens funktionærboliger på række, flere med tilhørende skure og tilbygninger. Herudover ligger der en U-formet bygning, som er en tidligere gasmesterbolig. Mod syd vest ligger tidligere driftsbygninger og lader.

Luftfoto af området

Bebyggelsen

Bebyggelsen i lokalplanområdet er, med undtagelse af de to kommunale ejendomme i det sydøstlige hjørne, knyttet til det tidligere fængsel.
Ud over selve fængselsbygningen og den omgivende fængselsmur rummer området en række karaktergivende bygninger. Flere af disse stammer helt tilbage fra midten af 1800-tallet, mens andre er kommet til gennem tiden. Bygningernes størrelse og tilstand varierer, men for en stor del af bygningerne gælder, at de er med til at fortælle historien om Vridsløselille Fængsel og give området sin særlige karakter.

Områdets bebyggelse har forskellig stand og er, for især de gamle fængselsfløjes vedkommende, bygget til et helt andet formål, end den anvendelse de skal have fremover. Derfor skal hovedparten af bygningerne gennemgå en grundig istandsættelse og renovering og evt. transformering for at bevare historien og deres kulturhistoriske værdi, men også for at de kan genanvendes til nye formål. Enkelte bygninger som fx fængslets cellefløje kan evt. nedrives under forudsætning af, at de genopføres med samme ydre geometri, karakter og placering som i dag. Dette fastlægges i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner og gælder for udvalgte bygninger, som vurderes at kunne tåle en større bearbejdning.

Nogle bygninger er i en forfatning, som betyder, at de ikke vil blive bevaret. Selv om bygningerne ikke bevares, har de, sammen med de bevaringsværdige bygninger i området, været til inspiration i forbindelse med udarbejdelsen af Masterplanen, bl.a. i forhold til variation af tagformer, gavlmotiver og materialer. På den måde vil de og de mange bevaringsværdige bygninger og landskabstræk, være med til at viderebringe stedets karakter i de efterfølgende lokalplaner.

Bevaring af bebyggelsen

Albertslund Kommune har foretaget en SAVE registrering af bebyggelsen i området, og herigennem udpeget de bygninger, som vurderes bevaringsværdige. SAVE registreringen ligger til grund for den efterfølgende udpegning af bevaringsværdige bygninger i Masterplanen.
I forbindelse med Masterplanen er udarbejdet en strategi for bevaring og transformation af bebyggelsen.
Strategien beskriver, hvilke hensyn der skal tages i den efterfølgende lokalplanlægning, så bygningernes historie og arkitektur bevares. Bygningerne er i forskellig stand, og har i flere tilfælde en indretning, der ikke er forenelig med ønsket om at indrette moderne og bæredygtige boliger. Derfor vil det i nogle tilfælde være nødvendigt at genopføre eller ombygge bygningerne, herunder de stjerneformede fængselsfløje.
Til de enkelte bygninger er tilknyttet en vurdering af, hvordan bygningerne skal istandsættes, renoveres, transformeres og bevare deres geometriske form og placering. Disse detaljerede anbefalinger vil blive indarbejde i de følgende byggeretsgivende lokalplaner for området.

Denne lokalplan indeholder alene en udpegning af den bevaringsværdige bebyggelse med en bestemmelse om, at den ikke må nedrives, om- eller tilbygges uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Bygninger som er udpeget som bevaringsværdige, fremgår af kortet på næste side og af kortbilag 3 i lokalplanen. Bygninger som ikke er vurderet som bevaringsværdige, kan med vedtagelsen af denne lokalplan nedrives.

Nedenfor ses kort fra strategi for bevaring, som er udarbejdet i forbindelse med Masterplanen. Heraf ses, at der ud over fængselsanlægget og villaerne nord og syd for anlægget også foreslås, at to af funktionærboligerne mod vest og to af værkstedsbygningerne mod syd bevares. Til gengæld foreslås fængselsfløjene kun bevaret som geometrisk struktur (grå farve) med mulighed for, at de gennem den byggeretsgivende lokalplan kan nedrives og genopbygges/transformeres til ny bebyggelse med samme geometriske struktur og karakter som bygningerne er karakteriseret af i dag.
I denne lokalplan udpeges både de røde og grå bygninger som bevaringsværdige.

Kort som viser forslag til bevaring af bygninger og bygningsdele.

Bevarede bygninger

Geometrisk bevaret struktur og karakter.
Genanvendelse af eksisterende mursten, hvis muligt.

Bygninger der kan nedrives

Mulig bevaring af mur, på udvalgte steder

Bevaringsværdige bygninger

Mest iøjnefaldende af de bevaringsværdige bygninger i området er det samlede fængselsanlæg og dets forplads. Arkitekturen er præget af stilarten historicisme, og er karakteriseret ved facader i gule mursten, udført med fine bygningsdetaljer i form af fx buede stik omkring døre og vinduer, gesimser og relieffer.
I lokalplanen er følgende bygninger vurderet som bevaringsværdige:

Hovedbygningen fra 1859

Hovedbygningen er et samlet anlæg, som består af en portbygning, tilbyggede mellembyginger i anlæggets nordfront og sidefløje mod øst og vest. Portbygningen blev opført i 1859 som en tre etagers indgangsbygning til selve fængslet. Bygningen er karakteriseret ved to borgtårnslignende bygninger, som er placeret symmetrisk omkring den ikoniske mørkegrønne indgangsport.

Mellembygning, østfløjen og vestfløjen fra 1890érne

Sammenbygget med portbygningen ligger to mellembygninger. Mellembygningerne er bygget sammen med fløjbygninger mod øst og vest. Bebyggelsen er opført i gule mursten, og de to fløje har fine murdetaljer omkring vinduer og døre og med gesimser.

Den tidligere kirke fra 1859

Den tidligere kirke udgør en vigtig arkitektonisk identitet for komplekset. Kirken rummer mange fine bygningsdetaljer og et fint indgangsparti med en granittrappe, der fører op til indgangsdøren. Kirkens kobberbelagte spir og kirketårn er et vigtigt pejlemærke for nærområdet, særligt set fra Egon Olsens Vej, hvor det er med til at understrege anlæggets symmetri. Foran kirken er et lukket gårdrum, der sammen med kirken og portbygningen, udgør et centralt rum i hele anlægget.

Panoptikonbygningen fra 1859

Panoptikonbygningen ligger centralt mellem fængselsfløjene og forbinder disse og kirken i et ottekantet rum med svalegange og frit kig op til en hvælvet kuppel med ovenlys. Udefra opleves panoptikonbygningen næsten ikke, idet de gule murstensfacader udstrækning er begrænset. Bygningen er en vigtig bærer af områdets kulturhistorie og arkitektur.

Fængselsfløjene fra 1859

Fra Panoptikonbygningen stråler 4 fængselsfløje, hvor de tidligere fængselsceller er placeret. Fløjene er opført i tre etager og fremstår i gule mursten med murdetaljer omkring vinduer og døre.

Hovedbygningen med dens karakteristiske port og sidetårne

Østfløjens facade mod vest

Den tidligere kirke fra 1859

De stjerneformede fængselsfløje og Panoptikonbygningen

Fængselsfløjene er som udgangspunkt bevaringsværdige, men har en indretning og tilstand, der gør dem uhensigtsmæssige at anvende i deres nuværende form. I forbindelse med den fremtidige byggeretsgivende lokalplan der vil omfatte fængselsfløjene, planlægges der for at erstatte fløjene med nye bygninger i samme udvendige geometri, men i en bearbejdet form, så deres anvendelighed bliver tidssvarende, og så de fortsat har et arkitektonisk udtryk, der tager afsæt i de oprindelige bygningers karakter.

Værkstedsbygning fra 1859

I den sydlige fængselsmur er opført en lang sammenhængende værkstedsbygning. Bygningen udgør med sin gule murstensfacade en del af den omkringliggende fængselsmur. Karakteristisk for bygningen er den lange bygningsstruktur afbrudt af murstøtter og højtsiddende vinduer.

Tidligere fængselsgård fra 1859

Frit beliggende mellem to af de vestlige fængselsfløje ligger en bueformet bygning med en 6-kantet facade. Bygningen er bygget i gule mursten med fine bygningsdetaljer over døre og vinduer. Bygningen er den eneste bevarede fængselsgård fra fængslets opførelsesår.

Den nye kirke fra 1970érne

Mod øst ligger også en fritliggende bygning. Denne bygning har tjent som kirke for fængslet. Kirken skiller sig arkitektonisk ud fra det omgivende fængselsanlæg. Kirken bevares af hensyn til dens oprindelige anvendelse, funktionelle arkitektur og bygningens mosaikgulv.

Fængselsmuren fra 1859/1940

Store dele af muren er bygget samtidig med det centrale fængselskompleks i 1859. I 1940 blev den østlige del af muren parallelforskudt ca. 38m for at give plads til sports- og rekreative aktiviteter indenfor muren. Selve fængselsmuren har en udstrækning på ca. 600 m og udgør en væsentlig del af fængselsanlægget og fængslets kulturhistorie. Muren er opført i gule mursten med en jævn rytme af skråtstillede støttepiller langs muren.
Som et spor fra områdets historie skal mindst 50 % af fængselsmuren bevares, men som brudstykker af muren i forskellig længde og højde. Muren sikres hermed som et gennemgående kulturspor i området, uden at den lukker af og deler området op, som den gør det i dag.

Værkstedsbygningen indgår som en del af fængselsmuren

Den tidligere fængselsgård fra fængslets oprindelse

Den nyere kirkebygning

Funktionærboliger

I områdets vestlige del ligger en række mindre funktionærboliger, hvoraf to bygninger udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne er stort set ens, opført i gule mursten og med sadeltag.

Tidligere funktionærboliger ”châteauer” fra 1859

Særlig markante er to tidligere funktionærboliger ”châteauer”, som ligger syd for fængselsmuren. Bygningerne er symmetrisk opbyggede i gule mursten. Bygningen har klare referencer til italiensk og fransk arkitektur og kan minde om større franske landejendomme - châteauer. De to bygninger er i to etager og er større end de øvrige funktionærboliger i området.

Villaer foran porten fra 1859

Nord for fængslet, i tilknytning til fængslets forplads, ligger to tidligere boliger, som senere er omdannet til administration og fængselsmuseum. De to villaer er bygget i gule mursten med fine detaljer og indgår i den samlede fortælling om fængslet - både stilmæssigt og i forhold til ankomsten til fængslet.

Tidligere inspektørbolig fra 1885

Nordøst for fængslets forplads ligger den tidligere inspektørbolig, der med sin nationalromantiske byggestil skiller sig ud fra resten af fængselsanlægget. Bygningen er en hvidpudset og muret villa i 1½ etage, med saddeltag med rød vingetegl. Gavlen på østsiden er i bindingsværk med reference fra vikingesymboler.

.

Tidligere funktionærbolig

En af de tidligere funktionærboliger ”châteauer”

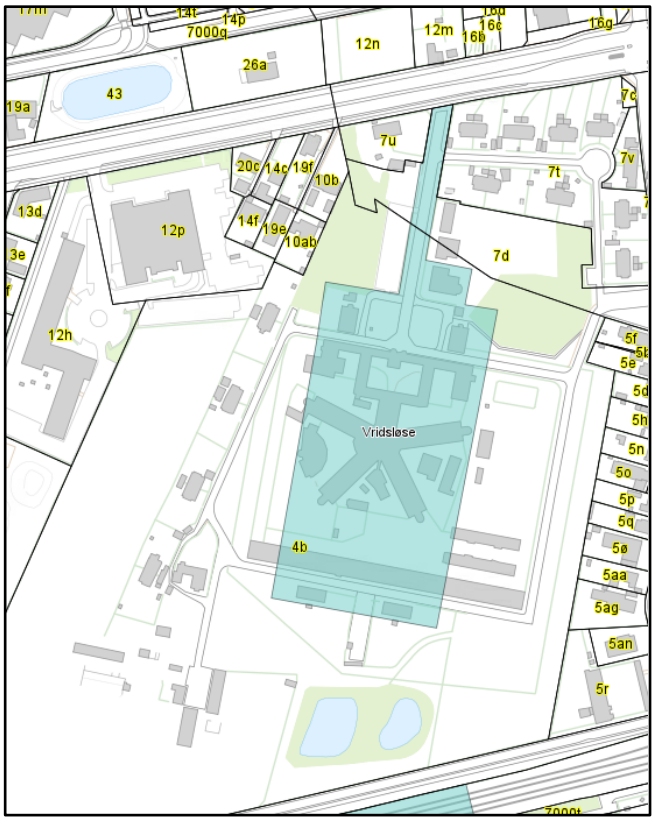
Tidligere inspektørbolig

Kulturhistorie

Det samlede område Vridsløselille Statsfængsel er opført i perioden fra 1856 til 1859. Den ældste del af fængslet er tegnet af arkitekt N.S. Nebelong.
I 1859 blev Vridsløselille Statsfængsel - det nye Forbedringshus, som det hed dengang - indviet. Forbedringshuset var en stor arbejdsplads i området og blev startskuddet på byudviklingen i Albertslund.

Det er derfor ikke kun de enkelte bygninger, der har kulturhistorisk værdi. Området rummer som helhed en vigtig kulturhistorisk fortælling om Vridsløselille og Albertslunds udvikling. Hertil kommer, at Vridsløselille Fængsel har været kulisse for de mange film om Olsenbanden, som er optaget foran den grønne port.
Derfor er den eksisterende vejstrækning Egon Olsens Vej, inspektørboligen, pladsdannelsen foran fængselsbygningen og de to villaer ved pladsen, samt det oprindelige fængselskompleks, værkstedsbygningen, og de to funktionærboliger syd for fængselsmuren udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2022-34.

Det betyder, at de kulturhistoriske værdier i kulturmiljøet som et samlet miljø skal fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området.



Udpegning af værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2022 – 34

Luftfoto fra 1943

Elementer som fx de små vagtposter har værdi for områdets kulturhistoriske fortælling. Derfor skal de bevares, men med mulighed for at de kan flyttes og bruges til nye formål, så de bliver en del af det nye liv i området.

Nord for Bøgeskoven ligger en "Grotte" som skal bevares.

Områdets landskabstræk

Landskabet i området udenfor fængselsbygningerne har store kvaliteter og landskabstræk, som er bevaringsværdige. Albertslund Kommune har foretaget en registrering af områdets bevaringsværdige beplantning. I vurderingen er der lagt vægt på følgende kriterier: størrelse og alder, karakteristisk form for arten, placering, sygdomstegn og anden svækkelse, kulturspor, færdigt element i fremtidig bebyggelse, herlighedsværdi og landskabelig værdi, biologisk værdi som fødekilde, levested samt klimamæssig forbedring (optagelse af CO_2, rensning af luft for støv o.l.) I de følgende beskrives de væsentligste bevaringsværdige landskabstræk, som giver området en særlig æstetisk værdi og som er med til at styrke områdets biodiversitet:

Træer, buske og træruiner

Der er en bred vifte af forskellige træer, buske og træruiner i området. De fleste er hjemmehørende arter og er formentlig plantet dengang fængslet blev opført. Nogle optræder i grupper, andre optræder som solitære træer.

Fritstående træer

Syd for fængslet er der en stor forekomst af solitære træer placeret frit på den grønne plæne omkring chateauerne og søen. Her findes en blanding af forskellige løv- og nåletræer, som med hver sit særpræg giver stedet en stemning af at være en gammel slotshave. Et helt særligt træk er en række prydkirsebær, som går i fuld blomst i løbet af foråret.

Skovlunde

Nord for fængslet er tre lunde med skovplantninger, som fremstår tætte og uberørte og hvor træerne i mange år har kunnet vokse frit som selvstændige habitater med en høj biodiversitet. Det drejer sig om en skovlund med blandet løvskov nordvest for fængslet, en bøgeskov med et hegn af taks nordøst for fængslet og en blandet nåleskov nord for bøgeskoven. Særligt blandingsskoven mod nordvest og bøgeskoven er værdifulde, både i forhold til æstetik og til biodiversitet. Bøgeskoven har, med sine mange gamle bøgetræer et volumen og en karakter, der skaber en helt særlig stemning og værdi for området.

Hegn og træer i skel

Langs villabebyggelserne mod øst er et blandet hegn bestående af løv- og nåletræer, med mange mirabeltræer, der blomstrer med hvide blomster i foråret. Hegnet danner en fin grøn kant mellem villahaverne og fængselsområdet. Langs det vestlige skel mod Hedemarken står en række sølvpopler, der danner en markant overgang til naboområdet.

Træer og buske i grupper

Fritstående træer og prydkirsebær

Bøgeskoven i områdets nordlige del

Række med sølvpopler

Terræn

Terrænet i området er forholdsvis fladt, med et svagt fald mod syd. I dag er store dele af området anlagt som græsplæner. De store plæner og åbne flader danner en fin bund for de store træer og trægrupper, men de kan med fordel tilføres mere varierede bundplantninger, der kan være med til at øge biodiversiteten i området.

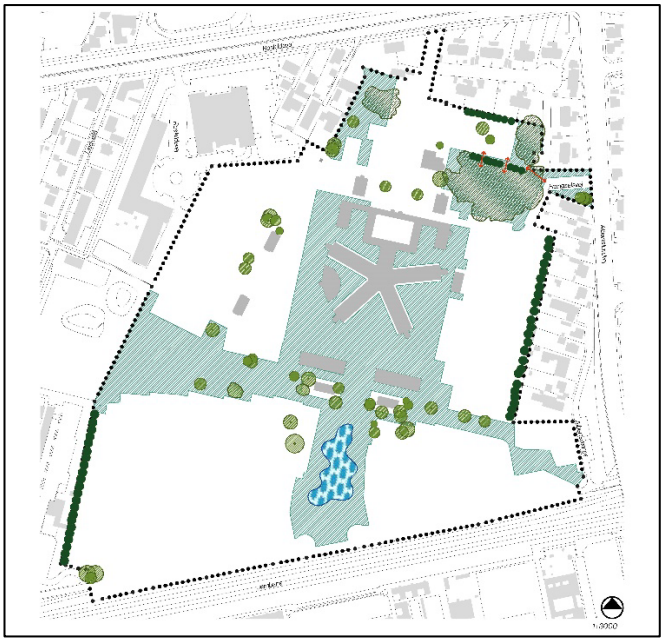
Søer

Syd for fængselsmuren ligger to indbyrdes forbundne regnvandsbassiner. Bassinerne fremstår i dag indhegnede i meget tilgroet tilstand omkranset af relativt stejle skrænter.

Bevaringsværdige træer

I lokalplanen udpeges de mest karakteristiske, værdifulde og sunde træer som bevaringsværdige. I forbindelse med etablering af det nye område, vil der være en påvirkning af den eksisterende beplantning. Derfor fastlægger lokalplanen, at der ud over bevaring af eksisterende træer skal plantes nye træer i de fælles grønne områder.

Dette gælder dog ikke for skovlundene, hvor træer der falder pga. alder, sygdom eller storm, giver mulighed for to helt essentielle ting; masser af dødt ved og en ny lysning. Begge er uvurderlige ift. skovens biodiversitet. Derfor bør der ikke suppleres med nye træer inde i selve bøge- eller blandingsskoven.

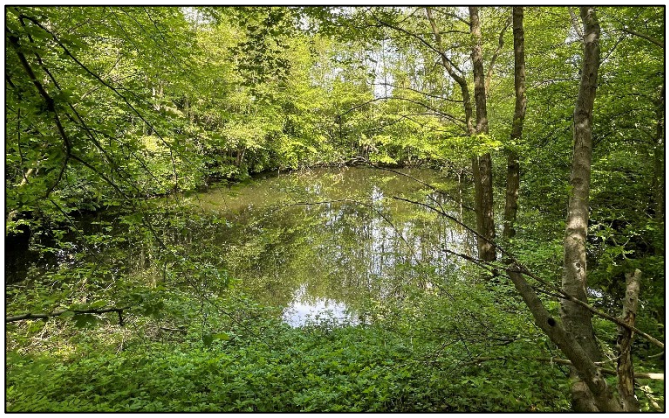


Kort over bevaringsværdige træer i området.

De store karakterfulde træer omkring bebyggelsen

Markante piletræer

En af områdets åbne græsklædte flader set mod syd



Et af de to regnvandsbassiner mod syd

Trafikale forhold

Lokalplanområdet er omgivet af tre større veje; Albertslundvej, Hedemarksvej og Roskildevej. Herudover ligger området op til Hedemarksvænge og Alberts Vænge. Der er i dag ingen direkte adgang til lokalplanområdet fra de overordnede veje til området.

Vejadgangen sker fra Albertslundvej via Fængselsvej og Egon Olsens Vej, hvis slutpunkt er centreret i fængselsporten og ankomstpladsen foran fængslet. I den nordlige ende af Egon Olsens Vej er der i dag et trådhegn og en låge ud til Roskildevej, som ligger næsten 1 m højere i terrænet end Egon Olsens Vej. Trådhegn og låge hindrer udkørsel og giver kun gående adgang til Roskildevej. Langs vejbanen på Hedemarksvej løber en gang- og cykelsti, som har direkte forbindelse til Albertslund Station.

Inde i lokalplanområdet er anlagt enkelte interne veje, der udover at skabe adgang fra nord og øst, også følger fængselsmurens ydre perimeter og skaber adgang til boliger og værksteder placeret rundt om fængslet.

Der er kun få stier i området, men ingen stier, der direkte forbinder området med omgivelserne.

Byggelinjer

Der er udlagt byggelinje langs Roskildevej. Vejbyggelinjen har ingen påvirkning på lokalplanen.

Støj

I forbindelse med Masterplanen er udarbejdet et notat, som undersøger trafikstøjen fra betydende og interne veje samt fra jernbanen.

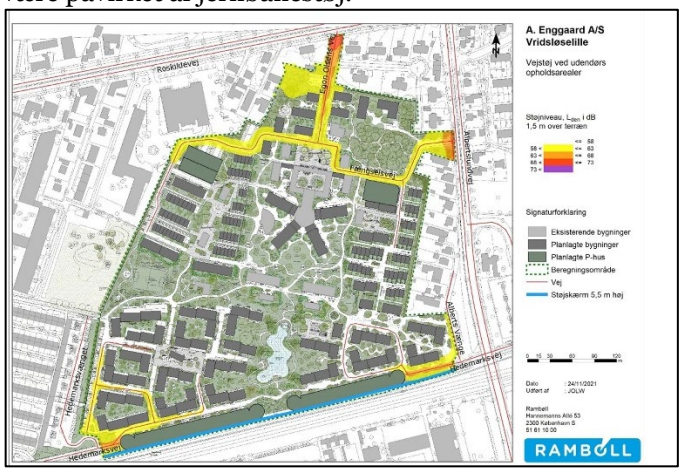
<u>Trafikstøj</u>

Undersøgelserne viser, at der for vejstøjen må forventes overskridelser af grænseværdien på op til 4 dB primært i den nordlige del af området på både udendørs opholdsarealer og boligfacader. Denne støjpåvirkning skal håndteres i forbindelse med de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner. I det nordvestlige hjørne, hvor vejstøjen overstiger Lden 58dB, vurderes det i undersøgelsen muligt at nedbringe støjen ved etablering af lokal støjafskærmning, hvis arealet skal anvendes til udendørs opholdsareal. Dette skal håndteres i forbindelse med den byggeretsgivende lokalplan for området.

<u>Støjpåvirkningen fra jernbanen</u>

Jernbanestøjen forventes alene at medføre overskridelser i den sydlige del af området. I lighed med støjpåvirkningen fra vejtrafikken skal støjpåvirkningen fra jernbanetrafikken håndteres i de efterfølgende lokalplaner.

Opholdsarealer i den grønne struktur forventes ikke at være påvirket af jernbanestøj.



Kort over trafikstøj fra notatet Vridsløse undersøgelse af trafikstøj, udarbejdet af Rambøll.

Lokalplanen har til formål at udlægge området til blandede byfunktioner bestående af mindre bykvarterer med hver deres identitet, bundet sammen af en fælles grøn struktur, som giver området en grøn karakter og styrker fællesskabet i området.

Lokalplanens formål er herudover at fastlægge placeringen og karakteren af den fælles grønne struktur, så den indeholder forskellige muligheder for fællesskab og aktiviteter. Den grønne struktur skal fremstå varieret, og tage afsæt i områdets grønne træk og bevaringsværdige træer, bl.a. med det formål at styrke muligheden for et øget naturindhold og en højere biodiversitet.

Lokalplanen har samtidig til formål at fastlægge placering og udformning af områder til forsinkelse af regnvand, så de får et landskabeligt udtryk.

Endelig skal lokalplanen sikre den overordnede vejadgang til området og fastlægge stiforbindelser gennem området, som kan forbindes til omgivelserne.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan fastlægger alene de overordnede linjer for, hvordan området skal disponeres. Herunder placeringen af en grøn struktur, som på samme tid opdeler og sammenbinder området i seks bykvarterer, der efterfølgende vil blive udarbejdet byggeretsgivende lokalplaner for. Lokalplanen fastlægger, hvordan den grønne struktur skal disponeres og beplantes, så den bliver et attraktivt fælles grønt område.

Lokalplanens fokus på det grønne har til formål at sikre, at området udvikles til et grønt byområde med vægt på biodiversitet og fællesskab.

Udover den grønne struktur fastlægger lokalplanen hvordan veje og stier, der knytter sig til den grønne struktur, eller som går på tværs af flere af de kommende bykvarterer, skal placeres og udformes. Hensigten er, at der skabes en overordnet sammenhæng og at der sikres vejadgang for de kommende etapers udvikling, også hen over områder, som endnu ikke er lokalplanlagt.

Lokalplanen er en rammelokalplan og derfor indeholder den ikke bestemmelser om bebyggelsens placering, udformning eller disponering af de kommende bykvarterer. Dette sker i takt med, at der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte bykvarterer.

Områdets anvendelse

Rammelokalplanen udlægger området til blandede byfunktioner, hvor der kan være blandet bolig og erhverv, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, butikker til lokalområdets forsyning og nærrekreativt område. Den nærmere anvendelse af de enkelte bykvarterer fastlægges i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner for området.

Rammelokalplanen fastlægger primært bestemmelser om anvendelsen og indholdet af en fælles grøn struktur, som binder hele lokalplanområdet sammen. Den grønne struktur er et bærende træk i planen, som samler områdets fremtidige bykvarterer. Mod vest kobler den grønne struktur sig på et eksisterende grønt areal uden for området, og forbinder derfor et af Albertslunds eksisterende grønne arealer med Vridsløse. Mod øst kobler den grønne struktur sig i mere urban form til Albertslund Station.

Den fælles grønne struktur udlægges til rekreative formål og opdeles i delområderne a, b, c, d, e og f, idet der ønskes et varieret indhold og anvendelser i de forskellige dele af den grønne struktur. Delområderne er nærmere beskrevet under afsnittet grønne områder, landskab og beplantning.

Herudover muliggør lokalplanen, at der kan etableres veje, stier, parkeringspladser, og at der kan anlægges en ny sø i form af et regnvandsbassin og lavninger til forsinkelse af regnvand.

Kortbilag 4 viser afgrænsningen af den grønne struktur og en opdeling af den grønne struktur i delområderne a, b, c, d, e og f.

Rammelokalplanen angiver en opdeling af området i seks bykvarterer, og et forslag til, hvordan de kommende lokalplaner kan afgrænses. For de enkelte bykvarterer angives en maksimal bebyggelsesprocent. Den samlede bebyggelsesprocent for området som helhed må ikke overstige 90. Bebyggelsesprocenterne for delområderne er lidt højere end masterplanen, for at kunne rumme mindre tilpasninger i de efterfølgende lokalplaner.

Der er i bebyggelsesprocenten for både Frugtlunden og Skovkvarteret indlagt 3.000 m² til en multihal. Endelig placeringen af hallen i forhold til delområde fastlægges i forbindelse med lokalplanlægning. I det delområde, hvori der ikke placeres en multihal, kan de 3.000 m² ikke udnyttes til andet.

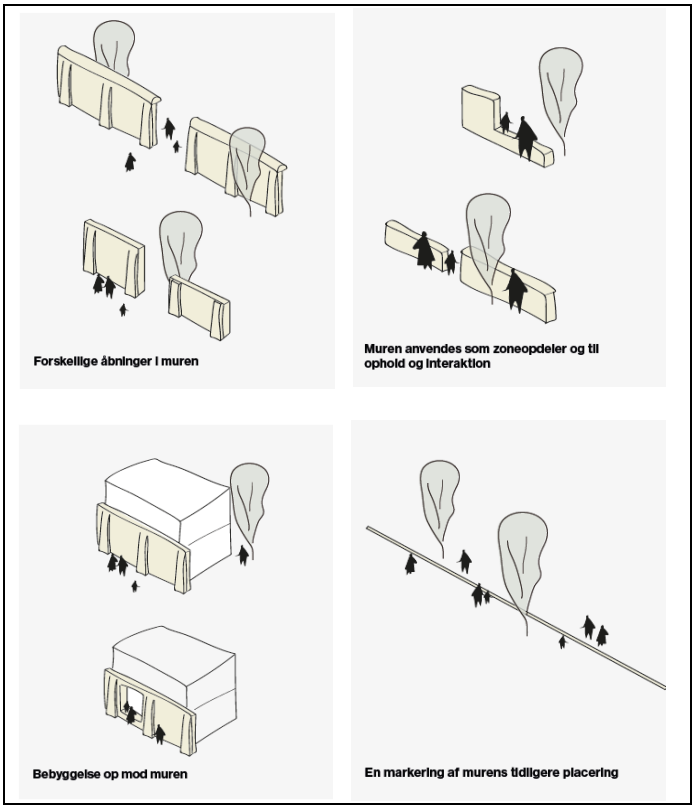
Lokalplanen indeholder ikke yderligere bestemmelser om byggeriets omfang, udformning, placering og ydre fremtræden. Det fastlægges først i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring, hvilke bygninger og anlæg, der er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse og at disse ikke må nedrives, ændres eller tilbygges uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Bygningerne, som ikke er udpeget som bevaringsværdige, må nedrives.

En del af området er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2022 - 2034. Derfor fastlægger lokalplanen, at det samlede kulturmiljø og de kulturhistoriske spor skal fastholdes og videreudvikles.

Det sikrer lokalplanen gennem udpegning af bevaringsværdige bygninger og spor, herunder bevaring af fængselsmuren, hvor mindst 50 % af den fritstående mur skal bevares. Muren kan indgå som element i det nye område i ombygget form. Fx ved at blive halveret, indgå som støttemur for bænke eller ved at være markeret i belægningen.



Bevaringsværdig beplantning

En væsentlig del af områdets karakter og kvaliteter skyldes landskabet og træerne i området. Derfor udpeger lokalplanen bevaringsværdig beplantning i området, med det formål, at den skal danne grundlag for den videre udvikling af den grønne struktur og sammen med nye træer og beplantning sikre en høj biodiversitet i området.
I skovområderne mod nord, som består af en blandingsskov og en bøgeskov, skal nye træer dog plantes uden for de bevaringsværdige skovområder.

Lokalplanen udpeger bevaringsværdig beplantning.

Veje og stier

Lokalplanen fastlægger, at vejbetjening skal ske fra Roskildevej, Albertslundvej og Hedemarksvej, og den muliggør, at der kan skabes vejadgang fra Roskildevej via matr. 12h samt 12p, Vridsløselille By, Herstedvester. Lokalplanen udlægger stier, der indgår i et overordnet stinet, som rækker ud til omgivelserne og giver gode forhold for bløde trafikanter. Nogle stier udlægges som stier i eget tracé, mens andre stier udlægges som en del af vejen. Langs jernbanen udlægges en sti, hvor lette trafikanter prioriteres, men med mulighed for at biler kan passere under hensyn til de lette trafikanter. De primære stier danner sammenhænge med kommunens øvrige hovedstinet, hvorfor der skal sikres offentlig adgang.

Lokalplanen fastlægger både vejprofiler og profiler for stierne, som har varierede forløb og indretning alt efter deres funktion og placering i kilerne. Hovedparten af vejene udlægges med en bredde på mindst 5,5 m, med

henblik på at vejene anlægges som smalle veje, der dominerer mindst muligt i området, og samtidig sikrer et lavt hastighedsniveau hos bilisterne.

Lokalplanen fastlægger også belægning af veje og stier, så de passer til deres placering i området og så der sikres god tilgængelighed.

Ud over de udlagte stier kan der i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner etableres mindre, rekreative stier og forbindelser i de enkelte kvarterer og i den grønne struktur.

Rammelokalplanen ikke er til hinder for, at der etableres en stibro henover banelegemet.

Grønne områder, landskab og beplantning

Rammelokalplanens bestemmelser har særligt fokus på den grønne struktur, og hvordan der skabes variation i både anvendelsen og karakteren i de enkelte dele inden-for den grønne struktur. Herudover bygger bestemmel-serne på et ønske om at sikre sammenhæng til den eksi-sterende bevaringsværdige beplantning.

Intentionen med bestemmelserne er, at hvert enkelt delområde i den grønne struktur rummer forskellige æstetiske og oplevelsesmæssige værdier, og at de bidrager til at sikre en høj biodiversitet. Lokalplanen fastlægger, at mindst 60 % af beplantningen inden for den grønne struktur skal være af hjemmehørende arter, som bidrager på forskellig vis til en høj biodiversitet for området. Strukturerne skal indrettes med træer, buske, vildeng og urteplæner, som forbindes med beplantninger, der har stor værdi som habitat, f.eks. de bevaringsværdige træer og skovområderne mod nord.

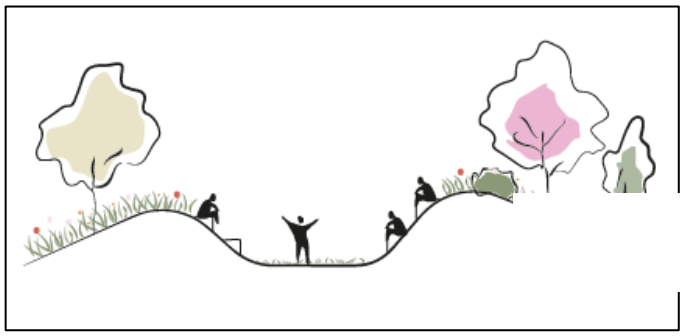
Konkret fastlægger lokalplanen karakteren og beplantningen i de enkelte delområder a, b, c, d, e og f.

Lokalplanen fastlægger at delområderne i den grønne struktur skal bestå af:

a: Aktivitetskilen

Aktivitetskilen skal anlægges med plads til leg, boldspil og aktiviteter. Der kan også etableres nyttehaver og frugtlunde i Aktivitetskilen. I denne kile kan terrænet bearbejdes, fx med små bakker og en nedsænket boldbane, som også kan anvendes som forsinkelsesbassin i forbindelse med skybrud. Lokalplanen fastlægger, at beplantningen i aktivitetskilen skal bestå af vildeng, plænegræsser, buske og træer, og at mindst 10% af beplantningen skal være spiselig.

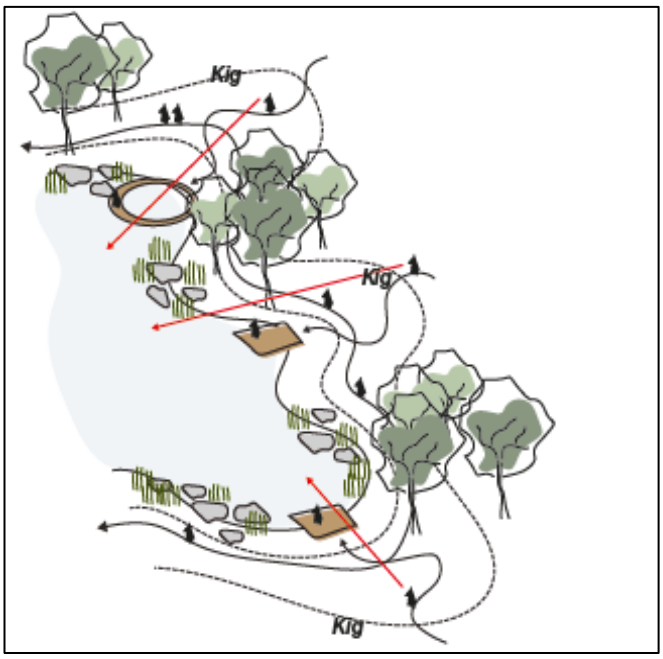
Den grønne struktur opdeles i områderne/kilerne a, b, c, d, e og f



b: Søkilen

Søkilen skal indrettes med en nyt samlet regnvandsbassin i stedet for de to eksisterende. Regnvandsbassinet skal anlægges som en sø, og området skal beplantes med planter og træer, der egner sig til skiftevis tør og fugtig jord. Søkilen skal have forbindelse til de omgivende boligområder.

Rundt om Søkilen udlægger lokalplanen en sti, med adgang til træbroer, som giver mulighed for ophold langs søbredden. Søen skal udformes, så den har karakter af en naturlig sø med flade brinker, der giver mulighed for et varieret plante- og dyreliv. Området mellem søen og den udlagte sti skal etableres med flade brinker med en hældning der kun undtagelsesvis, fx i forbindelse med tekniske anlæg e må være stejlere end 1:5.



c: Den urbane kile

Den urbane kile skal anlægges som en bymæssig kile med belægninger og beplantninger, der hører byen til, fx med planter i afgrænsede plantebede. I den urbane kile vil der være en højere grad af fast belægning end i de andre grønne delområder.

d: Folkeparken

Lokalplanen udlægger folkeparken som et fælles parkrum med plæner til ophold i form af urteplæner og plæner med klippet græs. På plænerne plantes nye træer og anlægges nye bede. Der udlægges stier gennem Folkeparken, hvilket betyder, at det både vil være et område med gennemgang og aktivitet og mulighed for at slå sig ned.

e: Blandingsskoven

Blandingsskoven består af forskellige løv- og nåletræer, hvor dele af skovens træer er udpeget som bevaringsværdige. Lokalplanen fastlægger, at den bevaringsværdige del af den eksisterende beplantning skal bevares, men giver mulighed for at tilpasse den øvrige beplantning, så der kan placeres en legeplads i skovområdets lysning.

f: Bøgeskoven

Bøgeskoven, som består af mange flotte fuldkronede bøgetræer, skal bevares i sit fulde omfang, hvor der kun må etableres trædestier igennem. Lokalplanen muliggør ingen bebyggelse eller anlæg i Bøgeskoven. Nye træer inden for delområdet skal plantes udenfor de bevaringsværdig lunde.

Ny beplantning

For at sikre en høj biodiversitet og gode muligheder for, at der kan etableres spredningskorridorer for planter og dyr, indeholder lokalplanens bestemmelser om, at udvalgte træer og hegn skal bevares. Herudover indeholder lokalplanens bestemmelser om, at der skal plantes nye træer i alle delområder og sikres en varieret beplantning af hjemmehørende arter i både den grønne struktur og overgange til den kommende bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger udstrækningen og karakteren af udvalgte overgange mellem de bebyggede områder og den grønne struktur. Her fastlægges også højden på beplantningen i de enkelte overgange. Dette med henblik på at sikre, at der er en både æstetisk og varieret sammenhæng i overgangene fra bebyggelserne til den grønne struktur.

Terrænregulering

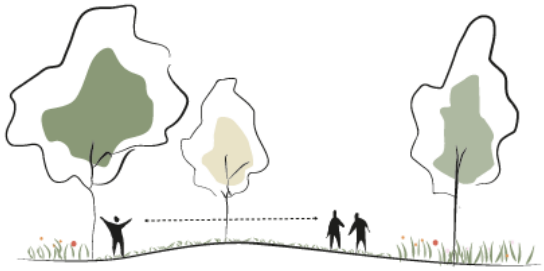
Rammelokalplanen fastlægger, at der flere steder i den grønne struktur kan terrænreguleres. Blandt andet i aktivitetskilen, hvor området skal modelleres med bakker og baner. I Aktivitetskilen åbnes mulighed for, at der kan anlægges små legebakker med en højde på op til 3 m, og en forsænket fodboldbane, der kan sænkes ned til 2 m, så den kan anvendes til midlertidig opstuvning af regnvand.

Den største terrænregulering, som lokalplanen åbner mulighed for, er i Søkilen, hvor lokalplanen fastlægger, at der kan etableres en ny sø med et vandspejl cirka 4 m under det omgivende terræn. Syd for søen åbnes mulighed for, at der kan terrænreguleres op til 5 m ud mod jernbanen som et led i støjdæmpning af området.

I området ved indkørslen fra Albertslundvej udlægges areal til et mindre forsinkelsesanlæg til regnvand. Dette kan anlægges med bløde kanter og have en dybde på op til 1 m.

I forbindelse med tilkobling af vej- og stiforbindelser åbner lokalplanen mulighed for, at der kan terrænreguleres. Dette bl.a. ved koblingen til Roskildevej, hvor der er et terrænspring på omkring 0,5 m.

Nedenfor ses principper for, hvordan der kan terrænreguleres efter lokalplanens bestemmelser.
Øverst tv: Eksempel på lavning til regnvandshåndtering ved indgangen fra Albertslundvej
Øverst th: Eksempel på let bakket terræn i Folkeparken
Nederst tv: Eksempel på sænket boldbane og siddebakker i Aktivitetskilen
Nederst th: Eksempel på legebakker i Aktivitetskilen



Anlæg

Med lokalplanen gives mulighed for, at der kan etableres de for området nødvendige forsyningsanlæg og ledninger. Dette skal ske efter de regler som gælder for de enkelte ledningsejere. Mod syd, langs jernbanen, reserveres et areal, hvor der kan anlægges ledninger. Herudover kan anlægges ledninger i takt med at der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte bykvarterer.

Ledninger skal projekteres og anlægges med hensyn til respektafstande angivet i DS475 samt specifikationer og anvisninger angivet af ledningsejer.

Beplantning såsom træer og anden beplantning med dybe rødder kan ikke plantes ovenpå forsyningsledninger, og der skal som minimum være en respektafstand på 0,75 m fra rodspærrens slutpunkt til midte af forsyningsledningen i vandret afstand. Hertil må der ikke anlægges regnbede eller andre anlæg ovenpå forsyningsledningerne, som kan forhindre adgang til ledningerne. Der skal som udgangspunkt være minimum 0,75 m fra yderkant fra faskine til yderkant af en forsyningsledning.

Grundejerforening

Endelig fastlægger lokalplanen, at der skal oprettes en grundejerforening for hele området med medlemspligt for alle de ejendomme som etableres inden for området.

Teknisk forsyning i lokalplanområdet

Affaldshåndtering

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

Affald fra erhverv skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for erhvervsaffald samt den nationale lovgivning. For virksomheder der kun producerer affald, som i art og mængde svarer til en husholdnings og er beliggende i samme bygning som boligerne, kan benytte boligernes affaldsløsninger. For øvrige virksomheder stilles krav til, at affaldet skal håndteres særskilt og der skal derfor være plads til egne containere.

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR.

Spildevand

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

Parkeringspladser med plads til mere end 20 biler skal der som minimum etableres et 2.500 liters sandfang. Sandfanget skal inspiceres eller tømmes minimum 1 gang om året. Lokalplanområdet ligger indenfor HOFORs forsyningsområde. Albertslund Kommunes spildevandsplan indeholder regler om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand.

Regnvand, herunder lokal afledning af vand (LAR)

For at reducere antal og omfang af oversvømmelser i Albertslund Kommune må der ikke ledes mere regnvand til regnvandskloakken, end den er dimensioneret til.

Lokalplanområdet er udlagt til boligområde/etagehuse. I Albertslund Kommunes gældende Spildevandsplan 2016 - 2025 er den maksimale tilladelige afløbskoefficient 0,5. Det betyder, at der må afledes regnvand fra 50 % af matriklens areal til regnvandssystemet. Hvis afløbskoefficienten overskrides, kan det befæstede areal mindskes, eller der kan etableres forsinkelse på grunden, fx et bassin.

Regnvandsbede er med til at behandle lokal afledning af regnvand. Ved at lede regnvandet fra befæstede arealer og tage ned i regnvandsbedet, får man afledt regnvandet uden at belaste kloakkerne, samtidig med at man får skabt et bed, der varierer med årstiderne og bliver en landskabelig kvalitet. Alle former for forsinkelsesanlæg, for eksempel regnvandsbassiner, regnvandsbede og lavninger, skal udføres med tæt bund, så aktiv nedsivning af regnvand undgås og regnvandet i stedet afledes til regnvandssystemet, når der igen er kapacitet i regnvandssystemet. Anlæg til forsinkelse af regnvand skal godkendes af Albertslund Kommune.

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

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

Eksisterende rør- og ledninger

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

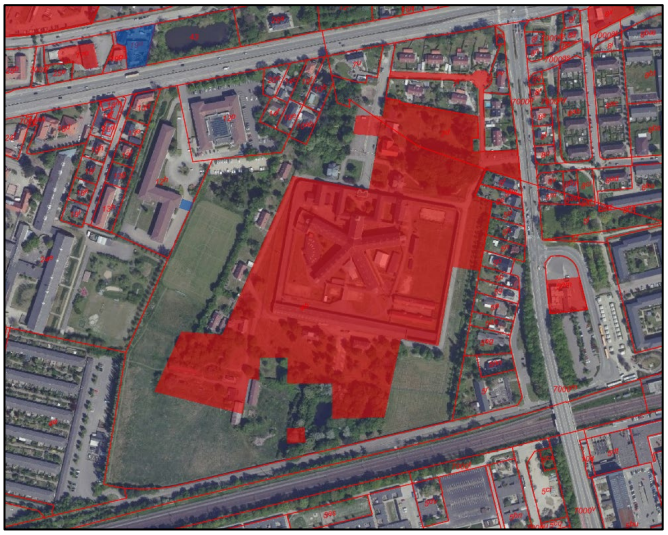
Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Jordforureningsloven

I forbindelse med drift af Vridsløselille Statsfængsel har der været aktiviteter, der har forårsaget jordforurening, og grunden har været kortlagt i mange år. Der er udført forureningsundersøgelser af lokalplanområdet i 2019-2020 og på baggrund af disse undersøgelser, er kun dele af ejendommen i dag registreret som kortlagt jordforurenet på vidensniveau 2 (V2). En ejendom kortlægges på vidensniveau 2, når der er oplysninger om eller

konstateres, at der er en forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko. Den øvrige del af planområdet er ikke kortlagt, det vil sige at der på disse arealer ikke er fundet jordforurening.

En del af det nuværende V2-kortlagte område er yderligere F2 nuanceret, se kortbilag 2b. Forureningskategori F2 betyder, at forureningen kan have betydning for brugen af hus og have. Det kan være en kraftig forurening, der ligger tæt på jordoverfladen, eller en forurening, der kan påvirke indeklimaet i boligen.



Jordforurening på vidensniveau 2 (markeret med rødt), Albertslund Kommune

Der skal inden igangsætning af anlægsarbejder eller ændring af områdets anvendelse ansøges om en tilladelse i henhold til Jordforureningslovens [1] § 8. I denne tilladelse vil der blive stillet vilkår om undersøgelser og afværgetiltag, som bortgravning af forurening, ventilation af forurening eller afskæring af kontakt til forurening. Formålet med en sådan tilladelse er at sikre de fremtidige beboere og brugere af området mod sundhedsskadelige effekter og kontakt med forureningen.

Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser, der forventes at udgøre en risiko for yderligere forurening.

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

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

Naturbeskyttelse herunder Natura 2000

Der er ikke arealer indenfor eller i umiddelbar nærhed af området, der er omfattet af international naturbeskyttelse (Natura 2000 mv.) eller skovlovens § 28. Kun de to regnvandssøer i den sydlige del af området er omfattet af naturbeskyttelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanen. Det skyldes at udpegningsgrundlaget ikke er sårbart overfor de tiltag som planen muliggør. Tiltagene vil alene medføre påvirkninger lokalt i rammelokalplansområdet og i dennes umiddelbare nærhed.

Arterne skæv vindelsnegl, Sumpvindelsnegl og stor vandsalamander forventes ikke at findes i planområdet, ligeledes vil eventuelle populationer her ikke stå i forbindelse med nærliggende Natura 2000-områder grundet afstanden til disse. Naturtyperne på udpegningsgrundlaget vil ikke kunne påvirkes ved gennemførsel af planen, det skyldes at planen ikke medfører tiltag, der kan medføre en direkte påvirkning i Natura 2000-områder eller en indirekte påvirkning.

Overfladevand fra lokalplanområdet ledes til regnvandsbassin, som har overløb til St. Vejleå og har strømretning væk fra Natura 2000-området Vasby Mose og Sengeløse Mose. Overfladevandet kan dermed ikke påvirke Natura 2000-området

Der er ikke fredskov i lokalplanområdet.

I planområdet ligger to regnvandsbassiner dybt i terræn, omkranset af tæt krat. Begge søer er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og naturtilstanden vurderes at være ringe. Søerne er en del af regnvandshåndteringen i Albertslund Kommune og HOFOR har tinglyst rettighed til at anvende de to søer som regnvandsbassiner. Lokalplanen giver mulighed for at etablere ét samlet bassin/regnvandssø til erstatning for de to nuværende. Lokalplanen fastlægger, at bassinet skal udformes som en sø med slyngede brinker og med en beplantning, som øger områdets biodiversitet.

Bilag IV-arter - flagermus

Der er på baggrund af undersøgelser i henholdsvis efteråret 2021, og i sommeren 2022, registreret flagermusaktiviteterne i planområdet. Der er påvist i alt syv

[1] Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017 Bekendtgørelse af lov om forurenet jord.

flagermus arter; Sydflagermus, Vandflagermus, Brunflagermus, Troldflagermus, Dværgflagermus, Langøret flagermus og Skimmelflagermus. Der er fundet rasteområder, men ikke yngleområder i lokalplanområdet.

Lokalplanen udpeger en del af den eksisterende beplantning som bevaringsværdig. De træer der ikke er udpeget som bevaringsværdige er ikke beskyttet mod fældning. Alt efter træernes beskaffenhed kan de ikke bevaringsværdige træer være levested for flagermus.

Det forventes at ca. 18-22 procent af de træer, der er egnede for flagermus, bliver fældet. Der er ikke konstateret ynglekolonier i de træer, der ønskes fældet i forbindelse med byudviklingen af Vridsløse.

Det er vurderet, at fældningen af træerne kan gennemføres uden at skade flagermusenes levevilkår, og at bestandene af flagermus i området efter fældningen vil være mindst på samme niveau som før fældningen. Det skyldes, at der gennemføres kompenserende tiltag for fjernelsen af flagermustræer. Der er i alt 24 potentielle flagermustræer, der planlægges fældet. Disse bliver erstattet af 14 eksisterende træer, der bliver gjort egnet til flagermus med det samme og tilplantning af minimum 51 nye træer i området, der på sigt bliver egnet som levested flagermus.

I miljøvurderingsrapporten er der beskrevet hvilke afværgeforanstaltninger der skal udføres, for at fældningen kan gennemføres uden at skade flagermusenes yngle- og rasteområder. Det konkluderes på den baggrund i miljøvurderingen, at den økologiske funktion for bestandene af flagermus i området vil være mindst på samme niveau som før fældningen.

Der skal derfor i forbindelse med fældning af træer og ved renovering af bygninger, være særlig opmærksomhed på eventuelle rastende flagermus. Forud for renovering og nedrivning af bygninger og fældning af træer skal disse gennemgås for rastende flagermus og nødvendige afværgetiltag skal gennemføres, såfremt der konstateres flagermus.

Fældning af træer i planområdet skal ske efter reglerne i artsfredningsbekendtgørelsen og i overensstemmelse med habitatbekendtgørelsen.

Forhold vedrørende bilag IV-arter er yderligere beskrevet i miljøvurderingen af nærværende lokalplan.

Museumsloven

Kroppedal Museum har fortaget arkæologiske undersøgelser af fængselsgrunden i første halvår 2020. Ved undersøgelsen blev der fundet få og spredte oldtidsspor og museet kunne umiddelbart herefter frigive planområdet til byggemodning.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang der berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum adviseres, jf. museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014). Henvendelser angående fund skal rettes til:
Museet på Kroppedal
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Grundvandsbeskyttelse

Hele lokalplanområdet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde. I nitratfølsomme områder skal der tages særligt hensyn, da der sker stor grundvandsdannelse, og området er særligt følsomt over for forurening. På disse arealer vil kommunen stille særlige tekniske krav til forsinkelsesanlæg.

En del af lokalplanens område er udpeget som boringsnært beskyttelsesområde. Ved byudvikling eller anden ændring af arealanvendelse skal afværge- og monitoreringsboringer i videst muligt omfang beskyttes eller erstattes.

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresse.

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

Vandløbsloven

Der må ikke ske terrænregulering af byggegrunden, der medfører ændret overfladeafstrømning uden opnåelse af tilladelse efter vandløbslovens § 6.

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven.

Området er belastet med støj fra både trafik og jernbane.

Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra veje samt støj og vibrationer fra jernbaner.

Grænseværdierne bruges i planlægningsøjemed jf. planlovens § 15 a, og lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering og administration af støjgener.

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: *"Ekstern støj fra virksomheder"* for blandet bolig- og erhvervsområde, hvor de vejledende grænseværdier er:

- Mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 og lørdag kl. 07.00 – 14.00: 55 dB(A)
- Mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 og lørdag kl. 17.00 – 22.00 samt søn- og helligdage kl. 07.00 – 22.00: 45 dB(A)
- Alle dage kl. 22.00 – 07.00: 40 dB(A)

Anvendelsen til blandede byfunktioner vurderes ikke at medføre væsentlige støjgener for omgivelserne.

Lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og jernbane jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: *"Støj fra veje"*, der fastsætter en vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj for bl.a. boligområder og udendørs opholdsarealer på 58 dB, og Miljøstyrelsens tillæg til vejledning nr. 1 fra 1997: *"Støj og vibrationer fra jernbaner"*, der fastsætter en vejledende grænseværdi for støj fra forbikørende tog for bl.a. boligområder og udendørs opholdsarealer på 64 dB.

Forhold omkring støj skal håndteres i de følgende byggeretsgivende lokalplaner, således at de overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra veje samt støj og vibrationer fra jernbaner.

Tilladelser efter anden lovgivning

Realisering af lokalplanen kræver følgende tilladelser og/eller dispensationer fra anden lovgivning:

Naturbeskyttelsesloven

I den sydlige del af masterplanområdet fungerer de nuværende søer i dag som et spildevandsteknisk anlæg og er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Søernes tilstand er kortlagt som ringe. Før søerne kan sammenlægges, udvides og ændres, så de kan fungere som forsinkelsesbassin skal der ansøges om dispensation til dette jf. Naturbeskyttelsesloven §3.

Vejbyggelinje

Lokalplanen påvirker ikke vejbyggelinjen fra Roskildevej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Albertslund Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde i byfingrene. Området ligger indenfor det stationsnære kerneområde. Fingerplanen åbner mulighed for, at der kan ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur for at styrke den kollektive trafik og begrænse udlægning af ny byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2022 - 2034

I Kommuneplan 2022 – 2034 ligger lokalplanområdet i rammeområde BE04 - *Vridsløse*, hvor anvendelsen er blandet bolig og erhvervsformål, dvs. blandede byfunktioner, med en maksimal bebyggelsesprocent på 100. Af kommuneplanrammen fremgår der følgende:

- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Maks. bebyggelsesprocent: 100
- Beregningsmetode: Området som helhed
- Maksimal bygningshøjde: 30.00 m
- Maksimal antal etager: 7.00
- Minimum tilladte miljøklasse: 1
- Maksimal tilladte miljøklasse: 3
- Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

Bebyggelsens omfang og udformning

- Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 27 m.
- Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 7 etager med en maksimal højde på 30 m til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks.
- Bebyggelser i op til 7 etager skal gives et særligt arkitektonisk udtryk.

Notat - detailhandel

Detailhandel i form af én enkeltstående dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m2 bruttoetageareal, hvilket omfatter salgsareal, lager, kontor og personalefaciliteter mv.

Kulturmiljø

I Kommuneplanen er følgende af lokalplanens område udpeget som værdifuldt kulturmiljø:
Den eksisterende vejstrækning Egon Olsens Vej, inspektørboligen, pladsdannelse foran fængselsbygningen og de to villaer ved pladsen, samt det oprindelige fængselskompleks, værkstedsbygningen, og de to villaer syd for fængselsmuren fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens udpegning af kulturmiljø, idet lokalplanen udpeger hovedparten af bebyggelsen som bevaringsværdig og fastlægger, at der i de byggeretsgivende lokalplaner skal sættes bestemmelser for hvordan området bevares, renoveres og transformeres i overensstemmelse med de bevaringsværdige træk og bebyggelser.

Rækkefølgeplan

Albertslund Kommune planlægger en større boligudbygning ved at udnytte de potentialer, der findes inden for eksisterende byzone, og tæt ved offentlig transport. På den baggrund indgår Vridsløse som udviklingsområde i kommunens rækkefølgeplan, hvoraf det fremgår at området tænkes udviklet over en periode fra 2022 – 2034 med 1.600 boliger.

Rækkefølgeplanen giver mulighed for følgende boligudbygning:
2022-2025 – 600 boliger
2026-2029 – 300 boliger
2030-2034 – 700 boliger

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af byplanvedtægt nr. 13. Den del af byplanvedtægt nr. 13, som ligger inden for lokalplanområdet, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen jf. planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 21.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 13.9 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.
Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag 13.

Albertslund Kommunes arkitekturpolitik 2000

Kommunens arkitekturpolitik *"Rammer for liv"* fra 2000 tager udgangspunkt i sammenbinding af nøgleordene arkitektur, bæredygtighed og gode boligmiljøer som tre uløseligt forbundne elementer.

Arkitekturpolitikken skal åbne mulighed for mangfoldighed og variation i en nutidig udformning. Ved renoveringer bør der fokuseres på materialer og byudstyr, som skal være genkendelige og være med til at skabe sammenhæng og identitet.

Rummene mellem husene og de fælles arealer skal være oplevelsesrige, varierede og indbyde til sociale kontakter. Den sociale kontakt og trygheden ved at færdes i byens forskellige områder skal prioriteres højt, når der sker omdannelse af eksisterende bebyggede områder.

Belysningsplan

Albertslund Kommune ønsker at bidrage til energioptimering, øget trafiksikkerhed og tryghed samt at forbedre det visuelle miljø med belysningen i byområdet.

Der bør derfor anvendes armaturer baseret på LED-teknologi eller mere energibesparende armaturer på områdets fællesarealer.

Målsætningen er at den eksisterende belysning i bebyggelsen optimeres med nye lyskilder og supplerende standere for at højne tryghedsoplevelsen og muligheden for færden på alle tider af døgnet.

Klimastrategi

Albertslund Kommune ønsker at intensivere indsatsen for at reducere energiforbruget og CO2-udslippet i byen.

Albertslund har en vision om et grønt liv med en bæredygtig udvikling af byen. Alle former for bæredygtige tiltag til bygningerne er mulige, når de indgår som indarbejdede arkitektoniske løsninger.

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

Albertslund Kommune ønsker at området fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning og ser gerne, at der etableres lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger) med overfladisk tilbageholdelse af vand som et rekreativt element. Ved nyanlæg og større ombygninger skal det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

Handicappolitik

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

I forbindelse med lokalplanlægning arbejdes der med tilgængelighed og tryghed ved forbindelser til eksisterende vej- og stinet, samt interne forbindelser i området, herunder sikring af adgang til private, fælles og offentlige friarealer, og adgang til indkøb og offentlige institutioner.

Kravene til bygningernes handicapegnethed sikres gennem gældende bygningsreglement, og Albertslund Kommune har opmærksomhed på forhold for handicappede ved udstedelse af byggetilladelser.

Afgørelse om miljøvurdering

Denne lokalplan er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021 om Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og er omfattet af krav om udarbejdelse af en miljørapport. Planen er ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne i § 8, stk. 2, nr. 1, da planen ikke fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og indeholder mindre ændringer af anvendelse, placering og omfang. Lokalplanen er derfor miljøvurderet, og der er blevet udarbejdet en Miljørapport.

Projektet, som planens rammer muliggør, er omfattet af miljøvurderingslovens punkt 10b, bilag 2: *"Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg"*.

Bestemmelser

I medfør af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

1.2 At fastlægge områdets anvendelse til blandet byfunktioner bestående af mindre bykvarterer med hver deres identitet, bundet sammen af en fælles grøn struktur, som giver området en grøn karakter og styrker fællesskabet i området.

1.3 At fastlægge placeringen og karakteren af den fælles grønne struktur, så den indeholder forskellige muligheder for fællesskab og aktiviteter.

1.4 At fastlægge beplantningens karakter i den grønne struktur så den fremstår varieret med afsæt i områdets grønne træk og markante træplantninger, og samtidig understøtter muligheden for naturindhold, høj biodiversitet og for gode levesteder for planter og dyr.

1.5 At fastlægge placering og udformning af områder til forsinkelse af regnvand så de får et landskabeligt udtryk.

1.6 At sikre vejadgang til området.

1.7 At sikre stiforbindelser gennem området og at disse forbindes til omgivelserne.

Note: Lokalplanen fastlægger alene bestemmelser for de overordnede træk og skal følges op af byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte bykvarterer.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 7d, Herstedvester By, Herstedvester samt matr. nr. 4b, 5 an, 5r og en del af matrikel nr. 7000m, Vridsløselille By, Herstedvester samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra den nævnte matrikel.

2.2 Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til blandet bolig og erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, butikker til lokalområdets forsyning og nærrekreativt område. Den nærmere anvendelse af de forskellige delområder fastlægges i de kommende byggeretsgivende lokalplaner for området.

3.2 Som vist på kortbilag 4 udlægges areal til en fælles grøn struktur og rekreative formål med en placering i princippet som vist på kortbilag 4. Kilen opdeles i delområderne a, b, c, d, e og f.

I forbindelse med vedtagelse af byggeretsgivende lokalplaner kan tillades justeringer i afgrænsningen af den grønne struktur på op til 5 m under forudsætning af, at det samlede areal, som den grønne struktur udgør inden for det enkelte delområde ikke mindskes.
A: Aktivitetskile: ca. 10.850 m²
B: Søkile: ca. 8.450 m²
C: Urban kile: ca. 3.850 m²
D: Folkeparken: ca. 16.000 m²
E: Blandingsskoven: ca. 2.550 m²
F: Bøgeskoven: ca. 6.500 m²

Note: Det angivet areal for Folkeparkens svare til de grønt markeret arealer inden for delområdet. Det samlede delområdes størrelse er 26.070 m², i delområdets areal indgår også de bevaringsværdige bebyggelser.

3.3 Den grønne struktur må kun anvendes som nærrekreativt fælles grønt område for hele lokalplanområdet med mulighed for parkområder, fælles byrum, sports- og idrætsfaciliteter, legepladser, fælleshaver, udearealer til café og institutioner og værksteder, regnvandsbassin/sø, tekniske anlæg samt områder til LAR.

3.4 Herudover må der inden for den grønne struktur etableres ledningsanlæg, stier, brandveje og vendepladser samt nødvendige parkeringspladser fx til handicapparkering i relation til den bevaringsværdige bebyggelse.

3.5 Indenfor lokalplanens område må etableres veje og stiforbindelser samt parkering i relation til vejudlæg.

§ 4 Udstykning

4.1 Med vedtagelse af rammelokalplanen kan der fortages udstykninger, der principielt svarer til delområderne angivet på kortbilag 8.

4.2 Yderligere udstykning inden for, de på kortbilaget 8 angivet delområder, kan først foretages ifm. de kommende byggeretsgivende lokalplaner.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Der må ikke opføres ny bebyggelse indenfor den grønne struktur. Undtaget heraf er tekniske anlæg som fx pumpestationer m.v. til drift af de grønne områder og regnvandsbassiner samt mindre overdækninger og lign. i forbindelse med legepladser m.v.

5.2 Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse. Der skal udarbejdes nye byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte bykvarterer, før der kan opføres ny bebyggelse i området. De byggeretsgivende lokalplaner afgrænses i princippet som vist på kortbilag 8. Tilsammen må de 5 byggeretsgivende lokalplaner højst have bebyggelsesprocent på 90. Inden for de enkelte byggeretsgivende lokalplaner må den maksimale bebyggelsesprocent højst udgøre:

1. Karrékvarteret: 134 (delområde 49.970 m²)
2. Bindeleddet: 86 (delområde 36.049 m²)
3. Portkvarteret/Skovkvarteret: 60 (delområde 48.714 m²)
4. Frugtlunden: 109 (delområde 21.557 m²)
5. Havebyen: 95 (delområde 15.136 m²)

Note: Der er i bebyggelsesprocenten for både Frugtlunden og Skovkvarteret indlagt 3.000 m² til en multihal. Endelig placeringen af hallen ift. delområde fastlægges i forbindelse med lokalplanlægning. I det delområde, hvori der ikke placeres en multihal, kan de 3.000 m² ikke udnyttes til andet.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Bebyggelsens ydre fremtræden reguleres i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

§ 7 Bevaringsværdig bebyggelse

7.1 Eksisterende bebyggelse og fængselsmuren vist på kortbilag 3 udpeges som bevaringsværdig.

7.2 Bygninger og anlæg udpeget som bevaringsværdig bebyggelse må ikke nedrives, ændres eller tilbygges uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Note: Forud for nedrivning, ændringer og tilbygninger af bevaringsværdige bebyggelse skal der udføres undersøgelser for bilag IV-arter jf. habitatbekendtgørelsen.

7.3 Fængselsmuren skal bevares mod nordøst som angivet på kortbilag 3 dog med mulighed for mindre ændringer, der ikke slører murens karakter. Minimum 50 % af forløbet/løbende meter af den fritstående fængselsmur skal bevares, men må ombygges og nedrives delvis.

7.4 Bygninger, som ikke er udpeget som bevaringsværdige, må nedrives.

7.5 Den eksisterende vejstrækning Egon Olsens Vej, inspektørboligen, pladsdannelsen foran fængselsbygningen og de to villaer ved pladsen, samt det oprindelige fængselskompleks, værkstedsbygningen, og de to funktionærboliger syd for fængselsmuren er som vist på kortbilag 3 udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2022-2034, og skal fastholdes og videreudvikles som et samlet kulturmiljø.

Note: Med vedtagelse af efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte bykvarterer, stilles krav til, hvordan evt. ombygning og renovering og transformering af bebyggelsen indenfor det enkelte bykvarter må ske. Hensynet til det samlede kulturmiljø skal sikre, at der gennem udvikling og transformering af området stadig kan opleves en kulturhistorisk sammenhæng i det udpegede kulturmiljø.

§ 8 Veje og stier

8.1 Vejadgang til området skal ske som vist på kortbilag 8 fra Roskildevej, Albertslundvej og Hedemarksvej. Herudover kan etableres vejadgang fra Roskildevej via matr. 12h.

8.2 Veje, der går på tværs af flere bykvarterer, skal anlægges i princippet med en placering som angivet på kortbilag 8.

8.3 Veje skal disponeres ud fra principper for vejprofiler som vist på kortbilag 8 og bilag 8.1.

8.4 Vejforløb markeret med **A-A** på kortbilag 8 skal anlægges med en vejbredde på mindst 5,5 m og med en flexzone til fx parkering og beplantning i form af forskudte sektioner langs begge sider af vejarealet. Den nordlige del af vejforløbet kan dog anlægges i en større bredde uden flexzone men med anlæg af fortov og cykelsti i begge sider af vejen. Langs vejen skal anlægges en delt sti på mindst 2,5 m i hver side til lette trafikanter.

8.5 Vejforløb markeret med **B-B** på kortbilag 8 skal anlægges med en vejbredde på mindst 5,5 m. Ved udkørsel til Albertslundvej kan vejbredden øges. Langs vejen skal anlægges et fortov på mindst 1,5 m i hver side af vejen.

8.6 Vejforløb markeret med **C-C** på kortbilag 8 skal anlægges med en vejbredde på mindst 5,5 m. Langs vejen skal anlægges et fortov på mindst 1,5 m i den ene side.

8.7 Vejforløb markeret med **D-D** på kortbilag 8 skal anlægges med en vejbredde på mindst 5,5 m og indgå som en del af ankomstpladsen.

8.8 Vejforløb markeret med **E-E** på kortbilag 8 skal anlægges som delt vej og sti med en vejbredde på mindst 4 m.

8.9 Belægning på delte stier langs veje må kun være asfalt, betonfliser og teglklinker. Undtaget heraf er fortove, som kun må anlægges med betonfliser eller teglklinker.

8.10 Belægning på veje må kun anlægges som asfalt eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning.

8.11 Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje, stier og parkeringsarealer. Delte stier skal have en markering, der tydeliggør opdeling af cykler og gående.

8.12 Vendepladser og indkørsler i den grønne struktur, vist på kortbilag 4, må kun anlægges med fliser, græsarmering eller lign. fast belægning, som kan indpasses naturligt i den grønne strukturs landskabelige udtryk. Dog kan vendeplads i område f og de to nordlige vendepladser i område d udføres med asfaltbelægning.

8.13 Der skal anlægges primære stier, med offentlig adgang for fodgængere og cyklister, og sekundære stier i relation til den grønne struktur med en placering i princippet som vist på kortbilag 9 og bilag 9.1.

8.14 Stier markeret med **a-a** på kortbilag 9 og bilag 9.1 skal anlægges som delte stier til gang- og cykeltrafik i en bredde på mindst 3,5 m.

8.15 Stier markeret **b-b** på kortbilag 9, skal anlægges som sti/fortov som en del af vej, jf. § 8.3-8.9.

NOTE: Stierne b-b skal anlægges som en del af en vejstrækning og er derfor beskrevet i de bestemmelser og snit, der er knyttet til de vejstrækninger de ligger på, se § 8.3-§ 8.9 og bilag 8.1.

8.16 Stien markeret **c-c** på kortbilag 9 og bilag 9.1 skal anlægges som en del af forpladsen eller med en markering i belægningen i en bredde på mindst 1,5 m.

8.17 Stier markeret **d-d** på kortbilag 9 og bilag 9.1 skal anlægges som ”shared space” til vej, gang- og cykeltrafik i en bredde på mindst 5,5 m. I stiens ender skal sikres en kobling med fortov og cykelsti til de eksisterende fortove og cykelstier langs jernbanen/Hedemarksvej.

Note: Stien d-d skal anlægges med henblik på at være en cykel/gangsti hvor bilers kørsel skal underlægge sig de lette trafikanter.

8.18 Stien markeret med **e-e** på kortbilag 9 og bilag 9.1 skal anlægges som delt sti til gang- og cykeltrafik i en bredde på mindst 3,5 m. Stien skal anlægges som en del af pladsens med en markering i belægningen.

8.19 Stier markeret **f-f** på kortbilag 9 og bilag 9.1 skal anlægges som gangstier i en varieret bredde på mindst 1,5 m.

8.20 Stier markeret **g-g** på kortbilag 9 og bilag 9.1 skal anlægges som gangstier med mulighed for kørsel i forbindelse med drift af søen. Stierne skal

anlægges i en bredde på mindst 2 m med mindst 0,75 m kørefast belægning langs begge sider.

8.21 Stier må kun anlægges med følgende belægninger:
Stien **a-a:** asfalt, teglklinker og OB-belægning.
Stier **b-b**: se § 8.9.
Stien **c-c**: stiareal på ankomstplads skal indordne sig pladsbelægningen. Sti tilpasset pladsbelægning kan være natursten, teglklinker og betonklinker.
Stien **d-d**: asfalt, betonfliser og teglklinker.
Stien **e-e**: stiareal i den urbane kile som skal indordnes pladsbelægningen og markeres. Pladsbelægning kan være: natursten, teglklinker og betonklinker.
Stien **f-f**: grus.
Stien **g-g**: grus i en bredde af 2 m med kanter i græsarmering eller skærvearmeret græs for at få stien til at syne smallere

8.22 Belægninger i grus, betonklinker, teglklinker og OB-belægning skal som vist i princippet på bilag 13 være i lyse farver, som i farve og tone passer med de eksisterende fængselsbygningers murede facader.

8.23 Belægninger på stier skal opfylde krav til tilgængelighed for svagtseende og handicappede.

Note: Primære stier er stier, der sikrer adgang for gang og cykeltrafik og opkobling på det omgivende stinet. Sekundære stier er rekreative stier til fodgængere. Bestemmelserne knytter sig til de stier, som er koblet på den grønne struktur eller overordnede adgang til området.

Note: I denne lokalplan fastlægges alene de helt overoverordnede veje og stier i området. Med vedtagelse af efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte bykvarterer fastlægges placeringen og udformningen af yderligere veje, stier samt parkeringsarealer indenfor det enkelte bykvarter.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Der udpeges bevaringsværdig beplantning inden for lokalplanens område som vist på kortbilag 7. Den bevaringsværdige beplantning består af bevaringsværdig lund/skov, bevaringsværdige træer samt bevaringsværdige trærækker og trægrupper.

9.2 Bevaringsværdig beplantning må ikke fældes eller på anden måde ændres, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

Note: Forud for der fældes eller ændre skal der udføres undersøgelser for bilag IV-arter jf. habitatbekendtgørelsen.

9.3 Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring samt fældning/fjernelse af døde træer/beplantning. Træer/beplantning, der er til fare for omgivelserne, kan ligeledes fældes/fjernes.

Note: I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et notat med præcis indmåling af de bevaringsværdige træer.

Graveri, byggeri, anlæg, materialeoplag og jordpåfyldning skal ske udenfor drypzonen af de bevaringsværdige træer og lunde.

Note: Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at træernes rodnet ikke beskadiges. En dispensation kan ske på vilkår om prøvegravning for at fastslå rodnettets eventuelle udstrækning udover drypzonen, håndgravning ved etablering nær rødder, etablering af rodvenligt bærelag, vandgennemtrængelig befæstelse m.v.

9.4 Den grønne struktur vist på kortbilag 4 skal indrettes og anlægges med en variation i aktiviteter, opholdszoner og landskabets karakter, som følger opdelingen og principperne på kortbilag om 5 og bilag 5.1.

9.5 Der skal friholdes sigtelinjer, der sikrer kig ind til den bevaringsværdige bebyggelse vist i princippet på kortbilag 4. Sigtelinje 1 i den urbane kile skal sikre kig ind til de eksisterende værkstedsbygninger mens sigtelinje 2 skal sikre kig fra søkilen til rummet mellem fængselsfløjene og tårnet. Beplantning kan etableres, så længe denne ikke spærrer for kigget.

9.6 Der skal sikres sammenhæng i og mellem beplantningen i de enkelte grønne områder, så nye beplantninger forbindes med de eksisterende bevaringsværdige beplantninger, som har stor værdi som habitater for dyr og planter.

9.7 Område a, Aktivitetskilen:
Område a skal, som vist på bilag 5.1, anlægges med højt naturpræg og med baner til leg, boldspil og bevægelse. Kilen skal anlægges med en boldbane på mindst 32 x 42 m, der er sænket i forhold til det omgivende terræn, så den også kan bruges som forsinkelse af regnvand, jf. § 10.5. I det

øvrige terræn skal modelleres med små bakker og siddeskråninger. Der kan også etableres nyttehaver og dyrkningsarealer i Aktivitetskilen.

Beplantningen i område a skal, som vist på bilag 5.1 bestå af en blanding af træer og buske, hvoraf mindst 10 % er nytteplanter/spiselige træer og buske. Bundbeplantningen skal bestå af vildeng, som brydes af felter fx med klippet plænegræs til ophold og boldspil.

Nye træer: Der skal nyplantes mindst 67 træer i område a.

Område b, Søkilen:
Område b skal, som vist på bilag 5.1 anlægges med et nyt samlet regnvandsbassin udformet således, at det får karakter af en naturlig sø med flade brinker, der giver mulighed for et varieret plante- og dyreliv. Området skal fremstå med stensætninger og vandtolerante træer og vandplanter langs søbrinken. Rundt om søen skal etableres en sti og mindst 3 træbroer med mulighed for ophold. I den sydligste del af området skal terrænet bearbejdes, så det stiger mod syd og udformes som en bakke med siddetrin orienteret mod søen.

Beplantningen i område b skal, som beskrevet på bilag 5.1, variere mellem tætte klyngebeplantninger og buske placeret foran husgavlene. Ved gader og byrum sikres åbne arealer mod søen uden træer, som sikrer kig og lys mod søen. I vandkanten skal plantes forskellige vandplanter og urter til både tør eng og fugtig jord samt vandtolerante træer som fx rødel, pil og rød kornel. Søens brinker skal etableres med flade skråninger og de sydlige brinker skal overvejende friholdes for beplantning. Der skal dog plantes lave buske på højst 1,5 m solitært eller i mindre grupper omkring søen, som kan fungere som levesteder for dyr fra søen. På skråningen syd for søen og stien kan der plantes træer på højst 7 m.

Nye træer: Der skal nyplantes mindst 83 træer i område b.

NOTE: Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at beplantningen omkring søen sammen med de flade skråninger vil bidrage til, at der skabes gode forhold for den lokale biodiversitet, fx paddeliv.

9.8 Område c, Den urbane kile:

Område c skal, som vist på bilag 5.1, anlægges med en urban karakter med træer og bundbeplantning etableret i afgrænsede plantebede.

Beplantningen i område c skal, som beskrevet på bilag 5.1 primært bestå af blomstrende træer som blandes med fyrretræer. På færdselsarealer skal træer være højstammede.

Bundbeplantningen skal bestå af stauder og græsser, som blomstrer på forskellige tidspunkter over året.

Nye træer: Der skal ny plantes mindst 35 træer i område c.

9.9 Område d, Folkeparken:

Område d skal som vist på bilag 5.1 anlægges som et fælles parkrum med opholdsplæner og sammenhæng til søområdet.

Beplantningen i område b skal bestå af plæner til ophold, hvor mindst 50 % af plænerne anlægges som urteplæner. Som vist på bilag 5.1 kan der i den centrale del anlægges en mere slidstærk plæne med klippet græs. Herudover kan anlægges bede med nyttehaver og staudebede. Plænerne skal beplantes med højstammede solitære træer, som tager udgangspunkt i mange af de bevaringsværdige arter, som står syd for fængslet i dag. Opholdsarealer i Folkeparken kan afgrænses af vilde kanter med træer, buske og vildeng.

Nye træer: Der skal nyplantes mindst 137 træer i område d.

NOTE: En urteplæne etableres af lave flerårige urter af hjemmehørende arter, som tilsammen danner en samlet plæne. Urteplænen indeholder som udgangspunkt ikke græs og urterne består primært af lave urter, som man kan opholde sig på.

9.10 Område e, Blandingsskoven:

Område e skal, som vist på bilag 5.1, bevares som skovområde med naturstier, hvor der skal laves en naturlegeplads. Nye tiltag, som legeplads, må kun ske i skovens eksisterende lysning. Som udgangspunkt skal blandingsskoven fremstå uberørt som et 'vildt hjørne' i Vridsløse.

Nye træer: Der skal nyplantes mindst 8 træer i område e. Disse må kun plantes udenfor de bevaringsværdige lunde og med respekt for de bevaringsværdige træer.

9.11 Område f, Bøgeskoven:

Område f skal, som vist på bilag 5.1, bevares som skovområde. I det nordlige takshegn kan etableres enkelte åbninger i det tætte krat med en maksimal bredde på 2 m. Der må etableres trædestier gennem skoven, hvor nedfaldne grene placeres

for at styre de gåendes flow gennem den sårbare skovbund.

Nye træer: Der skal nyplantes mindst 20 træer i område f. Disse må kun plantes udenfor de bevaringsværdige lunde.

9.12 Det er muligt at plante et større antal træer end det krævede således, at der over tid kan foretages en udtynding, der sikrer de bedste og sundeste træer.

9.13 Mindst 60 % af beplantningen i de enkelte delområder i den grønne struktur skal bestå af hjemmehørende arter. I hvert delområde skal de hjemmehørende arter understøtte karakteren for de enkelte områder. Boldbane i Aktivitetskilen kan friholdes fra opgørelsen.

Note: Hjemmehørende arter:
Hunderose
Æblerose
Blågrøn rose
Klitrose
Vrietorn
Rød kornel
Haveribs
Solbær
Hassel
Havtorn
Engriflet hvidtjørn
Almindelig hvidtjørn
Almindelig hæg
Blomme
Kvalkved
Benved
Almindelig ene
Slåen
Taks
Hedelyng
Klokkelyng
Prikbladet perikon
Revling
Mosebølle
Tyttebær
Blåbær
Drue-hyld

Eksempler på arter som understøtter karakteren i:

A. Aktivitetskilen:
Eg, løn, navr, fyrretræer og gran, hassel, røn, tjørn, vildæble og andre frugttræer, hyld, rød kornel, benved, dunet gedeblad og forsk. frugt-/bærbuske.

B. Søkilen:
Rødel, pil, hæg, birk, stilkeg, røn, skovfyr, vintereg, hyld, tjørn, rød kornel, benved, solbær.

C. Den urbane kile:
Forskellige blomstrende kirsebær - primært fuglekirsebær. Evt. suppleret af tjørn og alm. hæg som opstammede træer og skovfyr. Stauder til staudebede: Hvid okseøje, Alm røllike, Smalbladet klokke, Alm knopurt, Stor knopurt, Eng-storkenæb, Blåhat, Almindelig syre, Djævelsbid, Rejnfan, Kongelys (flere arter), Lægeoksetunge, Katost (flere arter).

D. Folkeparken:
Ahorn, ask, eg, bøg, småbladet lind, avnbøg, navr, skovfyr, birk, kastanje, mirabel, kirsebær, gran. Buske: Hæg, syren, hyld, slåen. Plæner: Lave urter som timian, kamilla, bellis, kløver evt. blandet med græs, græs. Stauder til staudebede: Hvid okseøje, Alm røllike, Smalbladet klokke, Alm knopurt, Stor knopurt, Eng-storkenæb, Blåhat, Almindelig syre, Djævelsbid, Rejnfan, Kongelys (flere arter), Lægeoksetunge, Katost (flere arter).

E. Blandingsskoven:
Fastholdes som blandet skov fx med ahorn, ask, eg, bøg, skovfyr.

F. Bøgeskoven:
Bøg, ask, skovfyr, vildæble, el, hæg.

9.14 I den grønne struktur skal opsættes byrumsinventar, der understøtter de enkelte delområders karakter og aktiviteter som inviterer til ophold, leg og fællesskab, som for eksempel, borde, bænke, lege- og motionsredskaber, med mere.

9.15 Byrumsinventar i den grønne struktur og i fælles områder skal sikres et sammenhængende arkitektonisk udtryk, og skal i forhold til materialer og farver tage afsæt i principperne for byrumsinventar vist på bilag 12.

9.16 Mellem den grønne struktur og de bebyggede områder og haver skal etableres beplantning i overgangszonen, med en placering i princippet som vist på kortbilag 6 og med en beplantning og karakter som angivet på bilag 6.1 a og 6.1 b.

9.17 Overgangszone A:
Skal etableres som en tæt slynget beplantningszone i 1-4 meters bredde bestående af buske af mindst 5 forskellige arter, fx frugtbuske. Højden på beplantningen skal varieres med en maksimal højde på 2 m.

9.18 Overgangszone B:
Skal etableres i en bredde på mindst 2 m bestående af vildeng og mindst 5 forskellige arter af solitære buske som fx tørst, hassel, gedeblad og taks. Højden på beplantningen skal varieres med en maksimal højde på 2 m.

9.19 Overgangszone C:
Skal etableres i et slynget forløb i bredde på 2-8 m og skal bestå af bestående af græsser og mindst 5 forskellige arter af stauder, buske og små træer. Højden på træer må højst være 5 m.

9.20 Overgangszone D:
Skal markers med elementer som plinte, trædesten eller sten, der indskydes i terrænet. Elementer må ikke være til hinder for udsyn og sammenhæng til de bagvedliggende bebyggelser. Beplantningen i overgangszonen skal bestå af vildeng og lave buske med en maksimal højde på 3 m som fx solbær, benved og rød kornel.

9.21 I alle fremtidige boligkvarterer skal der etableres en kvartersplads.

§ 10 Terrænregulering

10.1 Indenfor den grønne struktur må maksimalt foretages terrænregulering svarende til plus/minus 0,5 m i forhold til omgivende eksisterende terræn som angivet på kortbilag 10.

10.2 I forbindelse med etablering af strømningsveje for skybrud kan tillades en yderligere terrænregulering, under forudsætning af at strømningsvejen indpasses naturligt i terrænet. Strømningsveje må ikke have karakter af grøfter eller gravede render.

10.3 Terrænet indenfor de på kortbilag 7 udpegede bevaringsværdige træer må ikke bearbejdes inden for træets drypzone.

10.4 Der kan dog, som vist på kortbilag 10 og bilag 10.1 tillades terrænbearbejdning i forhold til det omgivende terræn for at understøtte karakteren og funktioner i den grønne struktur som følger:

10.5 Område a, Aktivitetskilen:
I område a skal terrænet modelleres efter principperne på kortbilag 10 og bilag 10.1 som følger:

Zone a1: Siddeskråninger i op til 2 m i forhold til det omkringliggende terræn med en hældning mod omgivelser på max 1:1/1:2.

Zone a2: Boldbane, som skal sænkes mindst 1 og op til 2 m i forhold til det eksisterende terræn. Rundt om banen kan etableres siddebakker. Der må højst være en forskel på 2 meter mellem bunden af boldbanen op til toppen af de omgivende siddebakker. Nord og øst for banen kan etableres bakketerræn med siddeplinte på højst 2 m med en hældning på max 1:1/1:2.

Zone a3: Mindst 4 lege- og aktivitets bakker på 0,5- 3 m i forhold til det omkringliggende terræn med varierede hældninger på 1:1/1:2.

Zone a4: Aktivitetsbane med et kuperet terræn bestående af små bakker i varierede hældninger og højder fra 0,5-1,5 m i forhold til det omgivende terræn.

10.6 Område b Søkilen:
I Søkilen skal der, som vist på kortbilag 10, bilag 10.1 og bilag 10.2 foretages terrænregulering i forbindelse med etablering af en ny sø/regnvandsbassin i området. Søen skal udformes som en naturlig sø og anlægges, så dens vandspejl ligger imellem kote 8.5 - 9 m. I område b skal terrænet modelleres efter principperne på bilag 10.2 som følger:

Zone b1: Omkring den nye sø skal terrænet varieres med flade skråninger med hældninger fra 1:3-1:20 og undtagelsesvis 1:2. Den på bilag 10.2 markerede søbrink mellem søen og den fremtidige sti skal udformes med flade brinker, der ikke er stejlere end 1:5. Der kan dog undtagelsesvis etableres hældninger op til 1:3 efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Der skal sikres flade skråninger med adgang fra områdets hovedstinet til søens vandspejl og gode forhold for dyrelivet. Søens brinker skal udformes med bølgende kanter.

Note: Søbrinkens hældning på min. 1:5 skal sikre, at der er gode forhold for dyrelivet, og at der af hensyn

til ophold omkring søen ikke er stejle skrænter ned mod vandspejlet. Hvor der er særlige hensyn, fx til tekniske anlæg eller i forhold til at sikre en landskabsmæssig variation i søbrinken, kan der undtagelsesvis og med kommunalbestyrelsens godkendelse tillades en hældning, der dog ikke må være stejlere end 1:3.

Zone b2: Syd for søen må der foretages en terrænregulering på op til 5 m som led i en landskabelig indpasning af mobilitetshus og støjdæmpning. Der skal etableres siddetrin på skåningen, som højst må have en hældning på 1:2.

10.7 Område d, Folkeparken

I Folkeparken skal etableres bløde bakker i princippet som vist på kortbilag 10 og bilag 10.1. Bakkerne må kun udformes med en svag hældning og en højde på max. 0,5 m.

10.8 Område f, Bøgeskoven:

Ved indkørslen til området fra Albertslundvej kan der som vist på kortbilag 10 i forbindelse med etablering af lavninger til forsinkelse af regnvand ske en terrænregulering på op til 1 m. Skråninger skal udformes som bløde og naturlige skråninger.

10.9 Tilslutning til omgivende veje og stier

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

§ 11 Belysning

11.1 Offentligt tilgængelige stier skal belyses.

11.2 Belysning af veje, primære stier, parkeringspladser og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning med en maksimal lyshøjde på 4 m. Lyshøjde over 4 m skal godkendes af kommunalbestyrelsen

11.3 Belysning af vej- og stiarealer samt fælles parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.

11.4 Sekundære stier og opholds- og aktivitetsarealer må herudover belyses med lav pullertbelysning på højst 1,2 m.

11.5 Bøgeskoven i delområde f, blandingsskoven i delområde e og de nære omgivelser omkring søen i delområde b, vist på kortbilag 5, må ikke belyses af hensyn til dyrelivet. Undtaget heraf er stiforløb og legepladsen i blandingsskoven.

§ 12 Miljøforhold

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

12.2 Hvor områder anvendes f.eks. til legepladser, nyttehaver eller til spiselige buske og træer, skal det sikres, at der ikke er risiko for, at disse påvirkes i forhold til jordforurening.

12.3 Parkeringspladser, kørearealer samt alle områder, hvor der transporteres, oplagres eller håndteres stoffer, der kan forurene grundvandet, skal etableres med tætte belægninger og med kontrolleret afløb, så overfladevand kan opsamles og renses.

12.4 Før at de nærrekreative områder kan tages i anvendelse, skal det godtgøres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og jernbane samt ekstern støj fra virksomheder kan overholdes.

§ 13 Tekniske anlæg og ledningsanlæg

13.1 Til brug for fremføring af hovedledninger m.v. udlægges et tracé på 12-15 m bredde med en placering i princippet som vist på kortbilag 11. Der kan i forbindelse med projektering ske mindre tilpasninger samt en reduktion af i tracéets bredde i overensstemmelse med de enkelte ledningsejeres bestemmelser.

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

13.3 Der må ikke plantes træer ovenover fjernvarme-, regn-, spildevands-, drikkevands- og udebelysningsledninger. Ved beplantning langs og på veje, stier og pladser skal der tages hensyn til forsyningsledninger.

13.4 Der må inden for planområdet etableres transformatorstationer, pumpestationer, elskabe og lign til områdets forsyning. De skal gives et udtryk, så de indpasses i området arkitektur.

§ 14 Klimatilpasning

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

14.2 Alle former for forsinkelsesanlæg, for eksempel regnvandsbassiner, regnvandsbede og lavninger, skal udføres med tæt bund, så aktiv nedsivning af regnvand undgås og regnvandet i stedet afledes til regnvandssystemet, når der igen er kapacitet i regnvandssystemet.

14.3 Regnvandsbassiner kan indgå i opholdsareal- og friarealberegningen, såfremt de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældning på maksimalt 1:5 og hvor bassinerne er udformet med et landskabeligt udtryk og/eller indpasses i områdets arkitektur og bymiljø. Selve vandspejlet kan dog ikke indgå i beregningerne.

§ 15 Grundejerforening

15.1 Der skal oprettes en overordnet grundejerforening for hele området omfattet af rammelokalplanen.

15.2 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser i forbindelse med de ejendomme, der hører under Grundejerforeningsområdet.

15.3 Den overordnede grundejerforening står for vedligehold af arealer, der er henvendt til alle, det vil sige veje og stier, parkeringsanlæg, samt den grønne struktur, parken, kvarterspladser, fælleshuse, ankomstpladser og søen. Det gælder også for legepladser, og parkering i de fælles arealer.

15.4 Herudover skal Grundejerforeningen – eventuelt via en særskilt bylivsforening – drive fælles bylivsaktiviteter og kulturelle aktiviteter for Grundejerforeningens medlemmer med henblik på fremme af fællesskabet for medlemmerne.

15.5 Der vil være pligt til medlemskab af Grundejerforeningen for samtlige ejendomme inden for området. Grundejerforeningens vedtægter vil blive tinglyst servitutstiftende på samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet.

15.6 Grundejerforeningerne skal etableres i forbindelse med udbygningen af områderne, og senest når Albertslund kommunalbestyrelse kræver det.

15.7 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

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

15.9 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune.

§ 16 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

16.1 Ved endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 13.9 for Vridsløselille Statsfængsel ophæves byplanvedtægt nr. 13 for Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. for det område, der er omfattet af lokalplanen, jf. lokalplankortet.

16.2 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 13.9 for Vridsløselille Statsfængsel ophæves følgende servitutter helt eller delvis:

- § 5a om mindsteafstand til skel, § 5b om forbud mod anlæg og drift af virksomhed, der kan genere naboerne og § 5c om pligt til hegning af parcellen i servitut om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst d. 23. august 1905 med løbenr. 900134-09 på matr.nr. 4b, Vridsløselille By, Herstedvester samt matr.nr. 7d, Herstedvester By, Herstedvester.

- Servitut om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst d. 18. marts 1908 med løbenr. 900135-09 på matr.nr. 4b, Vridsløselille By, Herstedvester samt matr.nr. 7d, Herstedvester By, Herstedvester.

- Servitut om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst d. 9. september 1914 med løbenr. 900136-09 på matr.nr. 4b, Vridsløselille By, Herstedvester samt matr.nr. 7d, Herstedvester By, Herstedvester.

§ 17 Midlertidige retsvirkninger

17.1 Indtil lokalplanen er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, lokalplanen omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

17.2 Der gælder ifølge planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

17.3 Forslaget til lokalplan skal i offentlig høring i mindst fire uger. Når fristen for indsendelse af indsigelser og bemærkninger er udløbet, kan der ifølge planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med forslaget.

17.4 De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato forslaget til lokalplan er offentliggjort, og til den endelige lokalplan er offentliggjort. Dog højst ét år efter forslagets offentliggørelse. Vedtages forslaget til lokalplan ikke inden tre år efter offentliggørelse, bortfalder forslaget.

§ 18 Vedtagelsespåtegnelse

18.1 I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til lokalplan nr. 13.9 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 13. september 2022.

Endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 14. februar 2023.

Offentligt bekendtgjort den 16. februar 2023.

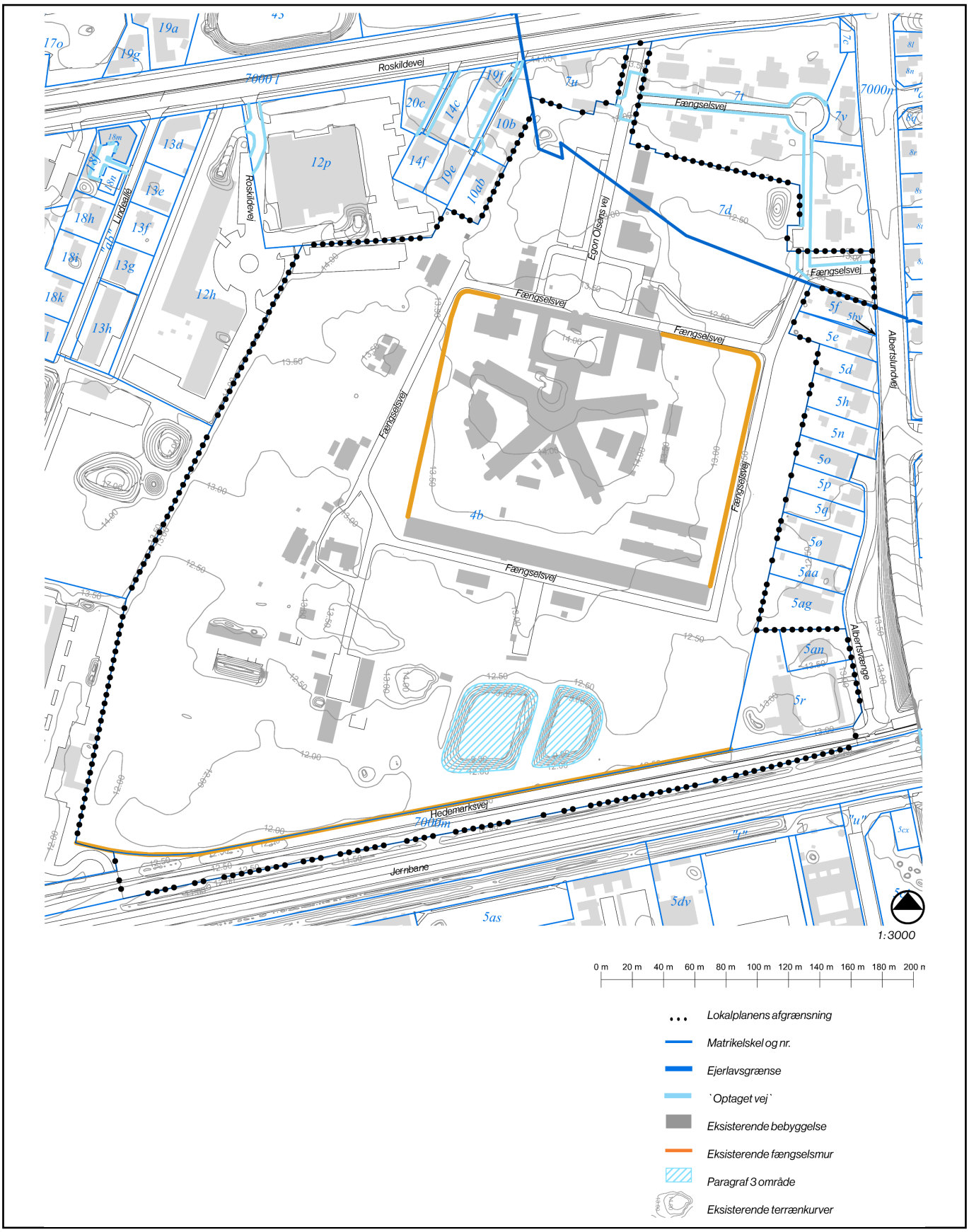
Borgmester Steen Christiansen/
Kommunaldirektør Henrik Harder

Bilagsfortegnelse

Bilagsfortegnelse **40**
Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning og eksisterende forhold 41
Kortbilag 2.a: Eksisterende forhold – Terræn og ledning 42
Kortbilag 2.b: Eksisterende forhold – Jordforurening og boringsnært beskyttelsesområde 43
Kortbilag 3: Bevaringsværdig bebyggelse 44
Kortbilag 4: Udlæg af grøn struktur 45
Kortbilag 5: Principper for karakter af grøn struktur 46
Bilag 5.1a: Aktivitetskile - Principper for karakter af grøn struktur 47
Bilag 5.1b: Søkile - Principper for karakter af grøn struktur 48
Bilag 5.1c: Urbane kile - Principper for karakter af grøn struktur 49
Bilag 5.1d: Folkepark - Principper for karakter af grøn struktur 50
Bilag 5.1e: Blandingsskov - Principper for karakter af grøn struktur 51
Bilag 5.1f: Bøgeskov - Principper for karakter af grøn struktur 52
Bilag 6: Beplantning i overgangszoner i grøn struktur 53
Bilag 6.1a: Overgangszone A & B – principper for beplantning i overgangszoner 54
Bilag 6.1b: Overgangszone C & D – principper for beplantning i overgangszoner 55
Bilag 7: Bevaringsværdig beplantning 56
Bilag 8: Principper for delområder og vejadgang 57
Bilag 8.1a: Vejforløb A-A & B-B – principper for vejudlæg 58
Bilag 8.1b: Vejforløb C-C & D-D – principper for vejudlæg 59
Kortbilag 9: Princip for overordnet stisystem 60
Kortbilag 9.1: Stiforløb a-a, d-d, f-f, e-e, g-g – principper for stiprofil 61
Kortbilag 10: Principper for fremtidigt terræn og LAR i kilerne 62
Kortbilag 10.1a: Principper for fremtidigt terræn 63
Kortbilag 10.1b: B1 & B2 – principper for fremtidigt terræn 64
Kortbilag 11: Princip for udlæg til ledningstracé 65
Bilag 12: Principper for byrumsinventar 66
Bilag 13: Principper for belægninger 67
Kortbilag 14: Illustrationsplan 68
Bilag 15: Aflysning af servitutter 69

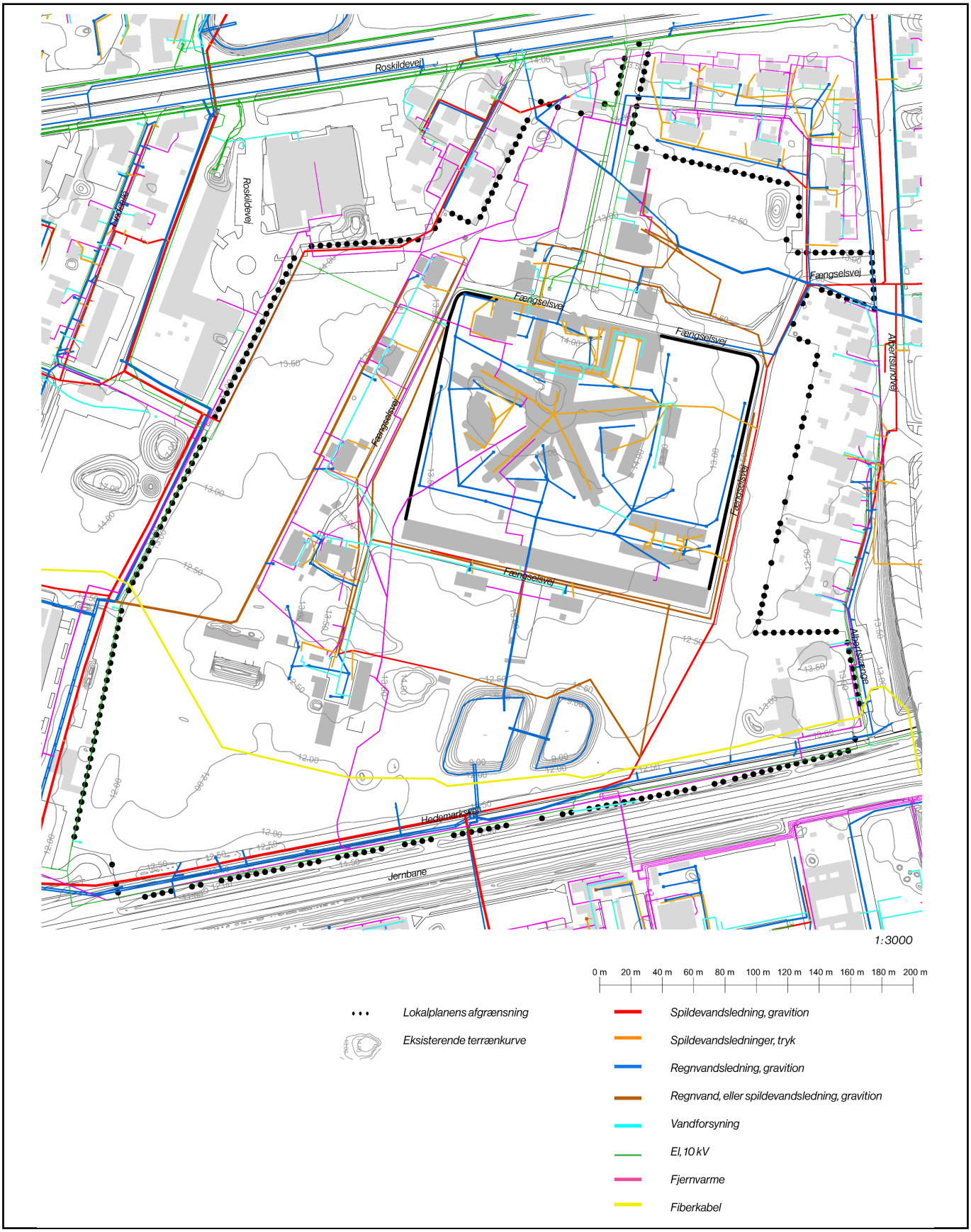
Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning og eksisterende forhold

(kortet er ikke målfast)



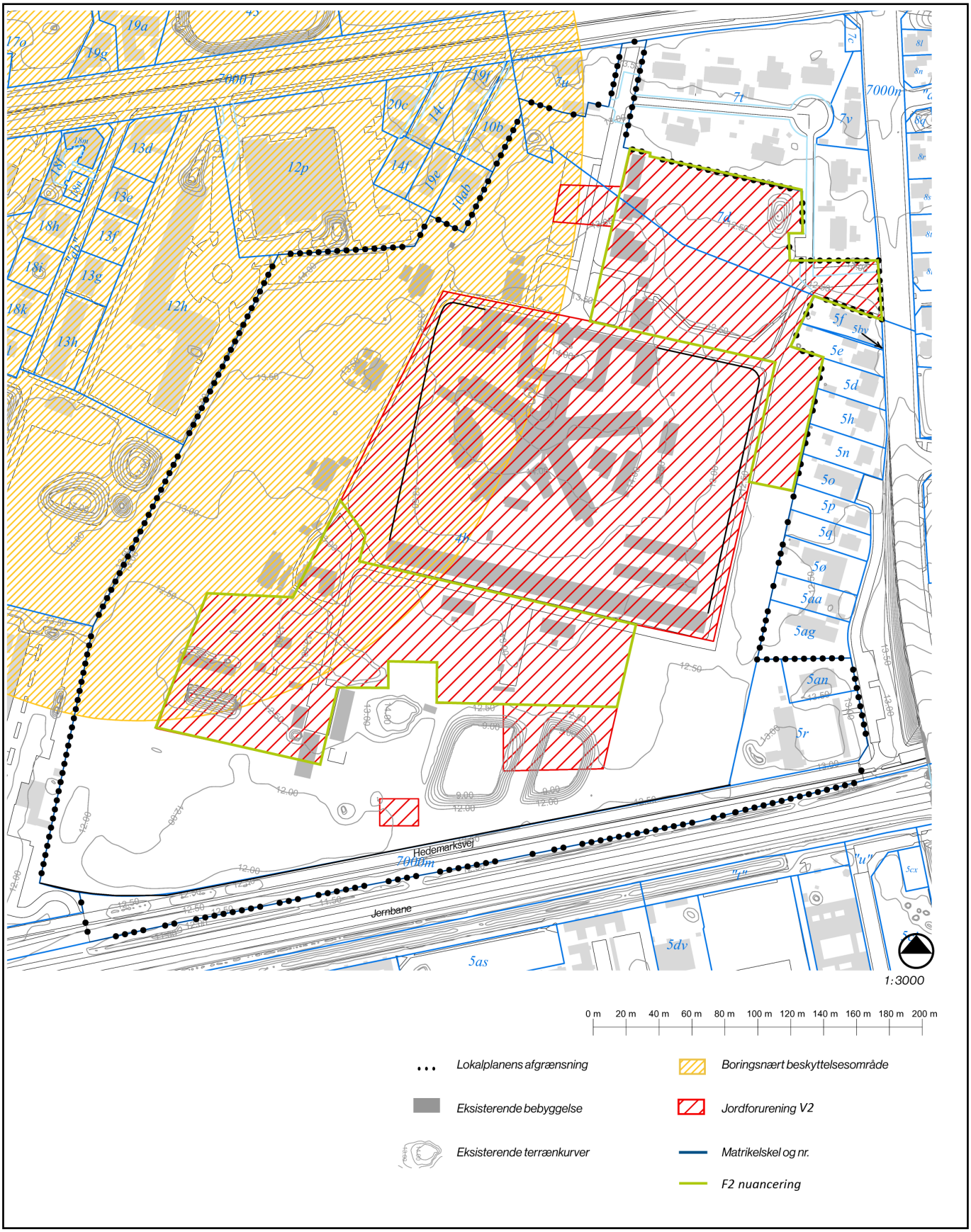
Kortbilag 2a: Eksisterende forhold – Terræn og ledning

(kortet er ikke målfast)



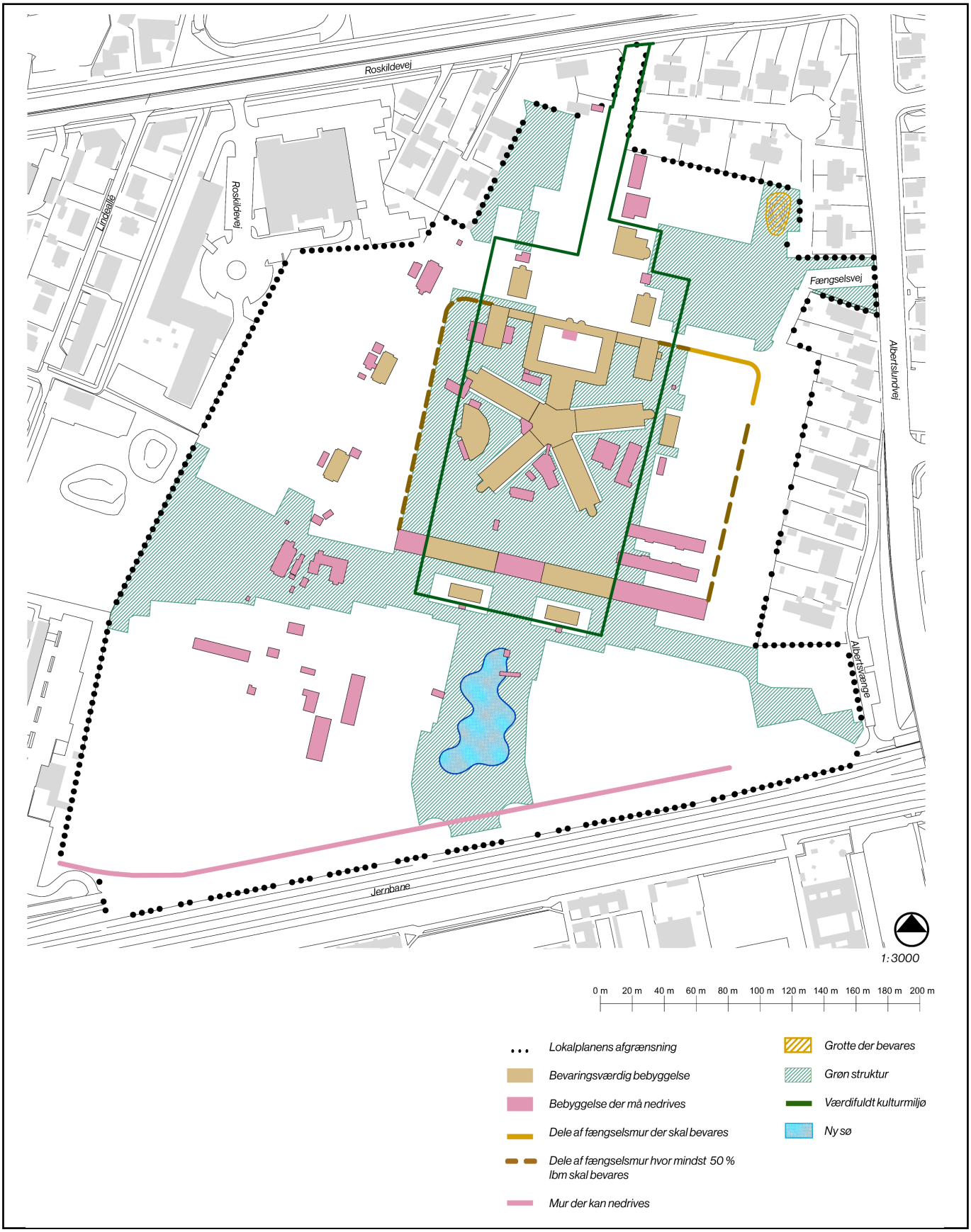
Kortbilag 2b: Eksisterende forhold – Jordforurening og boringsnært beskyttelsesområde

(kortet er ikke målfast)



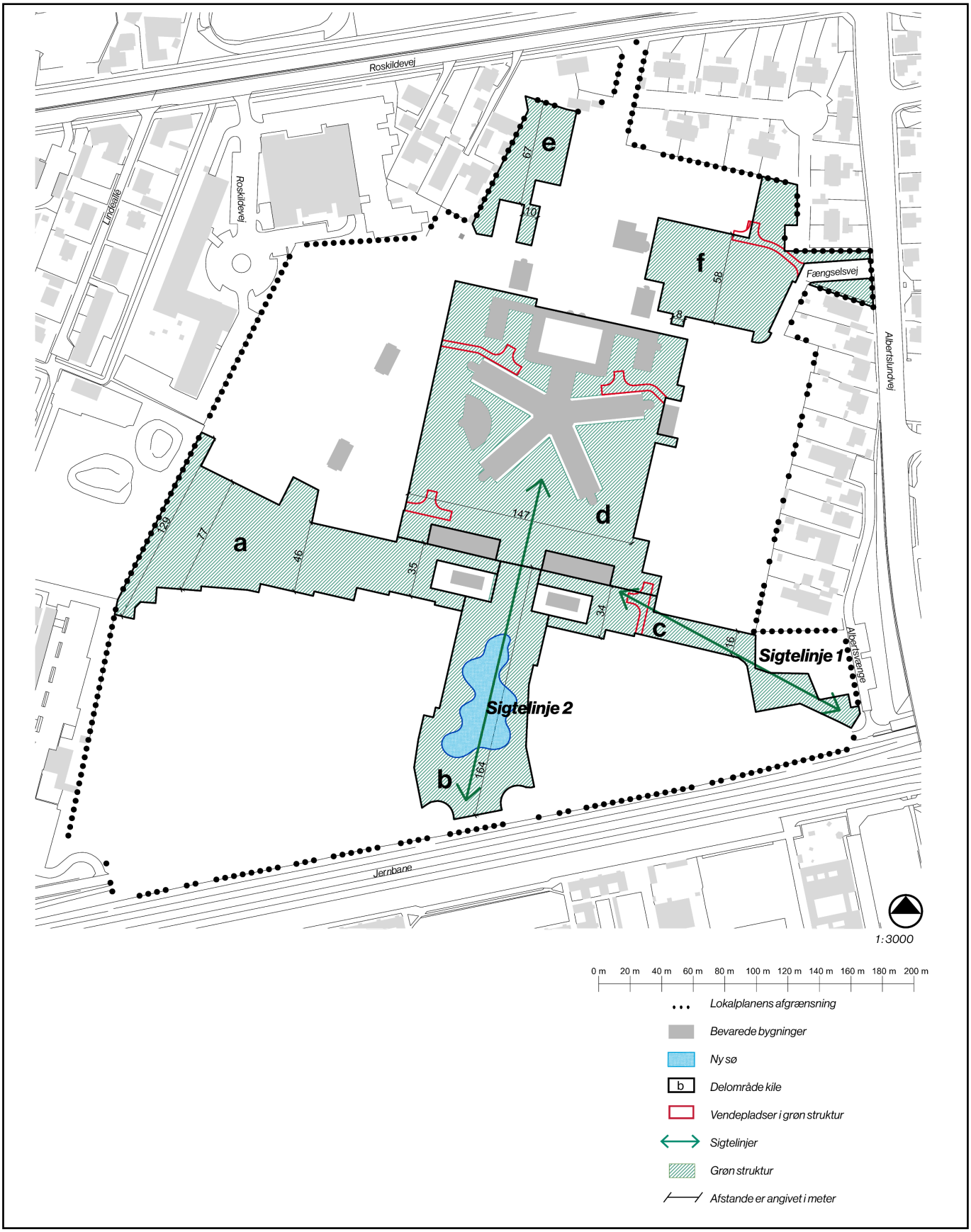
Kortbilag 3: Bevaringsværdig bebyggelse

(kortet er ikke målfast)



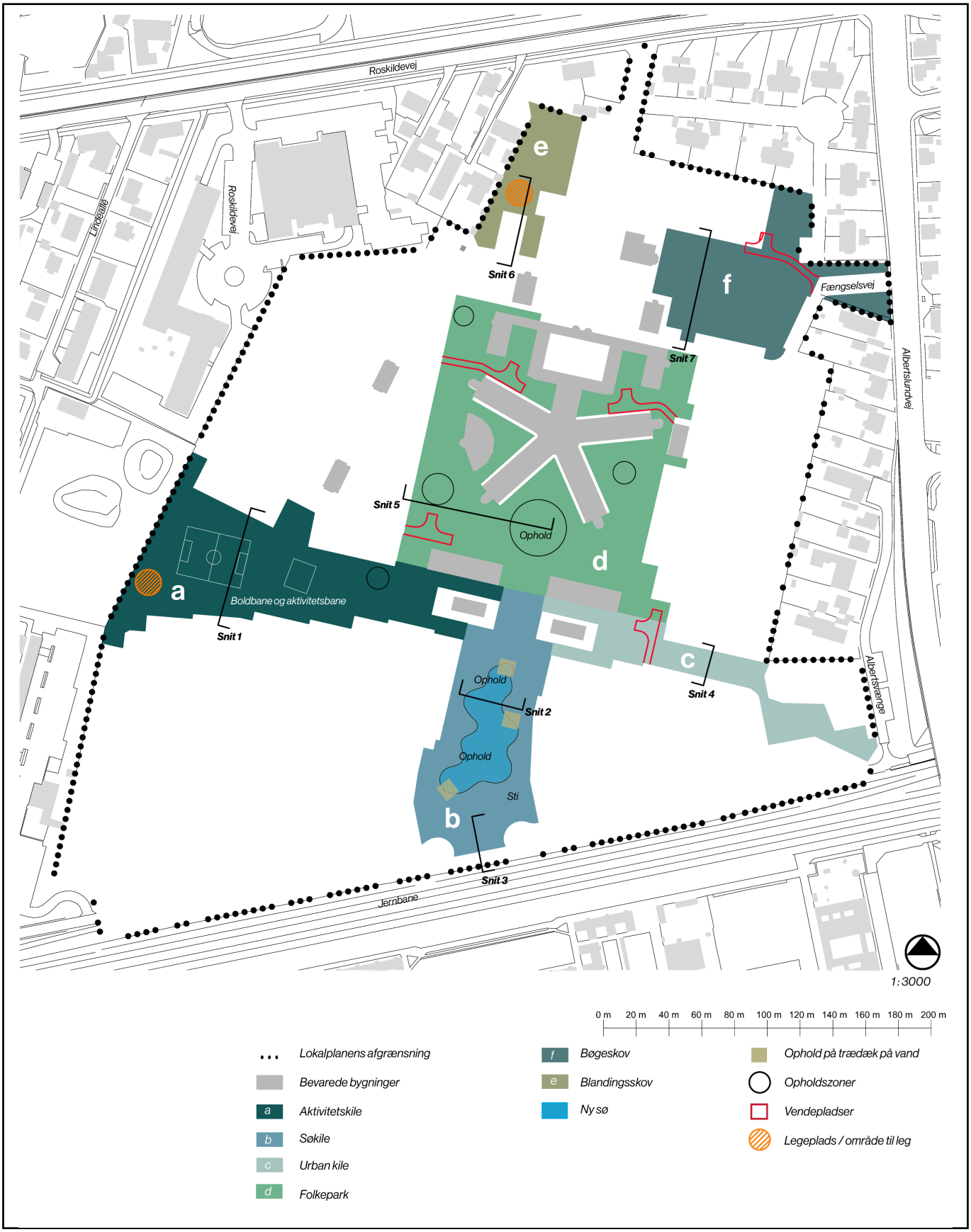
Kortbilag 4: Udlæg af grøn struktur

(kortet er ikke målfast)



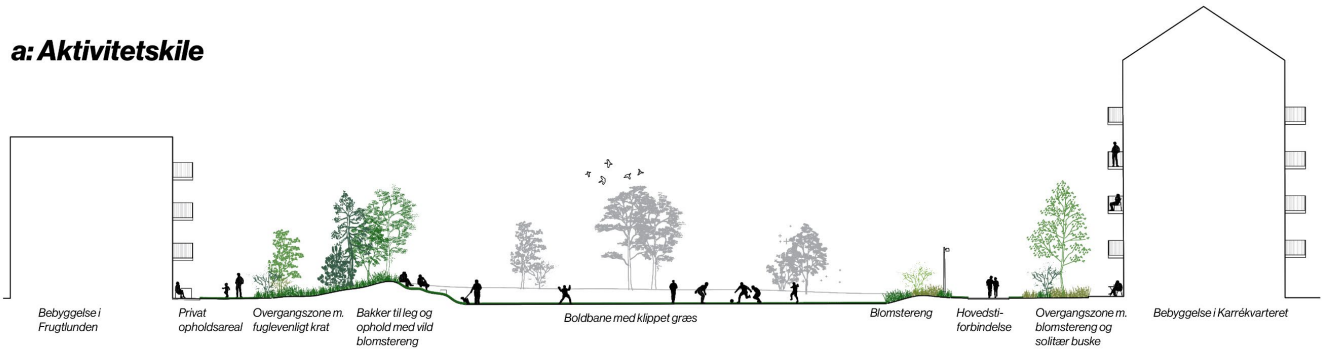
Kortbilag 5: Principper for karakter af grøn struktur

(kortet er ikke målfast)



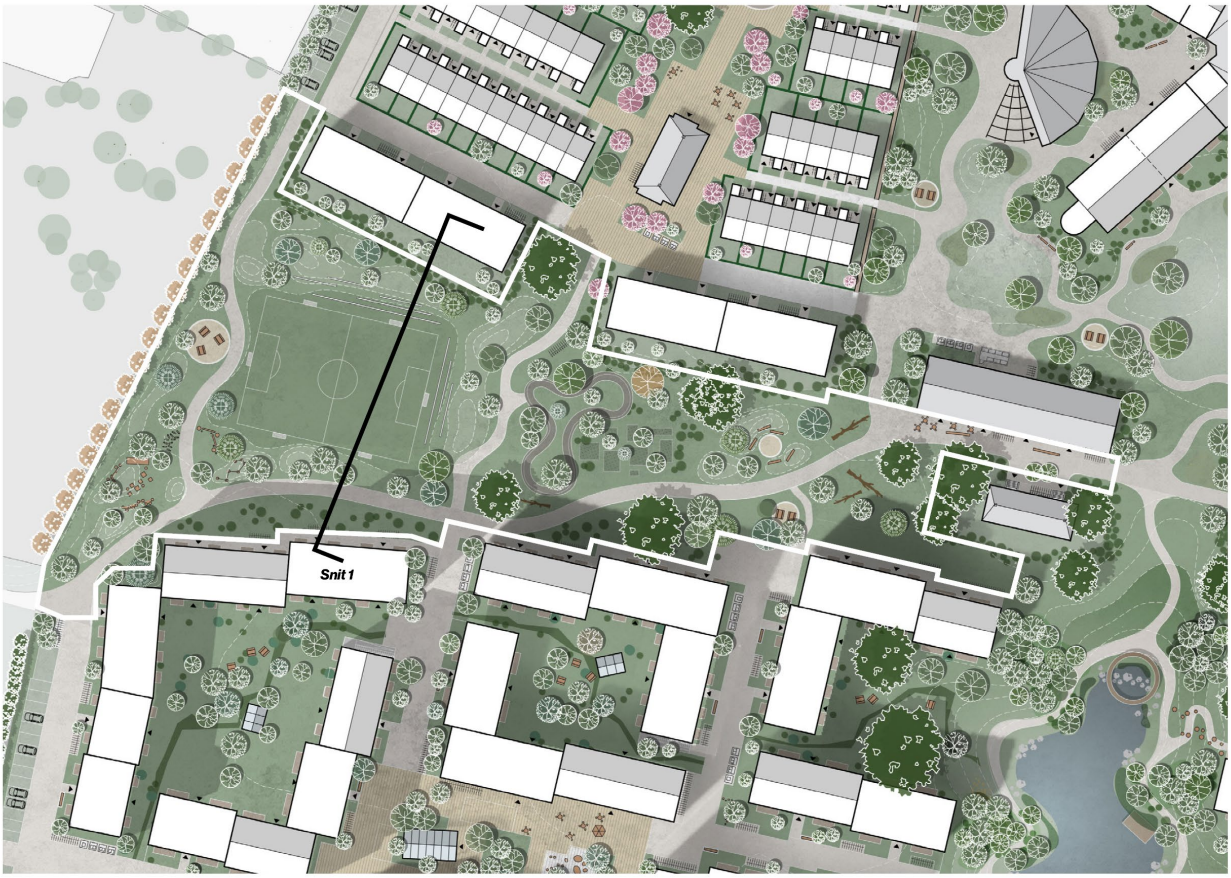
Bilag 5.1a: Aktivitetskile - Principper for karakter af grøn struktur

a: Aktivitetskile



Snit 1, gennem Aktivitetskile
1:500

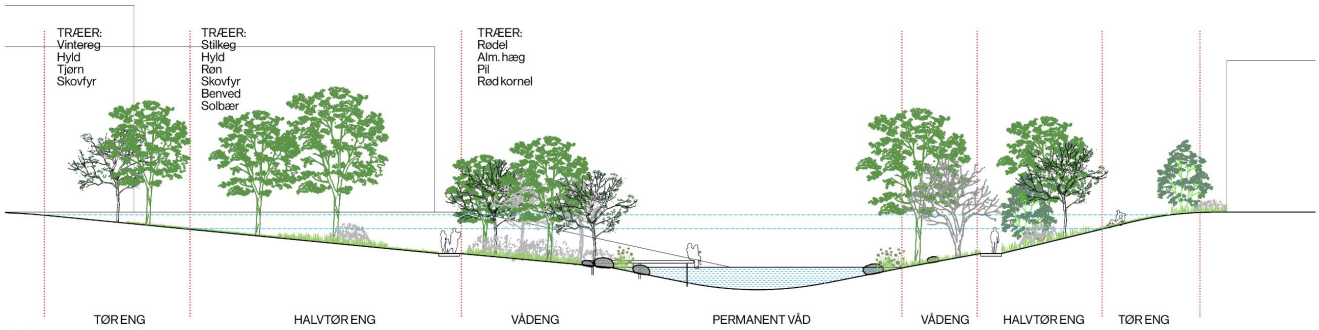
Referencer, Aktivitetskile



Plan, Aktivitetskile, ikke målfast

Bilag 5.1b: Søkile - Principper for karakter af grøn struktur

b: Søkile



Snit 2, gennem Sø
1:500

Snit 3, gennem bakke i kilen mellem mobilitetshuse
1:250

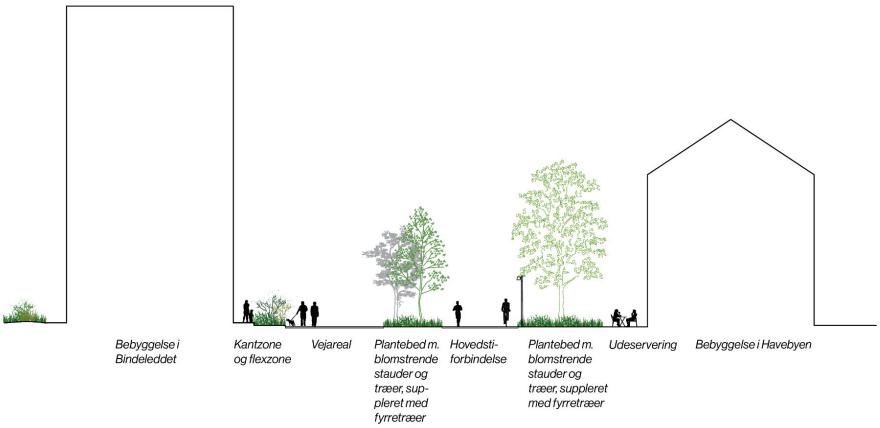
Plan, Søkile, ikke målfast

Referencer, Søkile

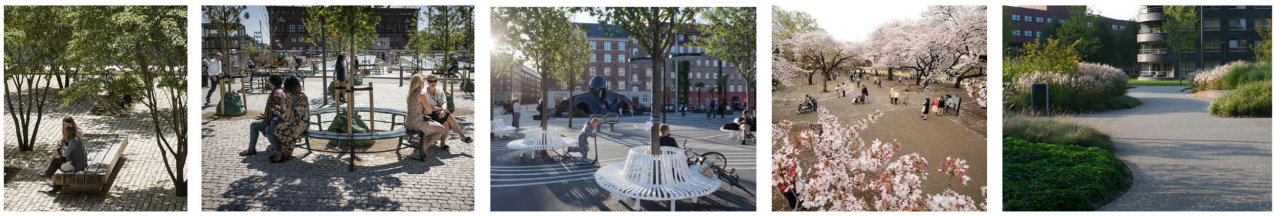
Referencer, Søkile

Bilag 5.1c: Urbane kile - Principper for karakter af grøn struktur

c: Urban kile



Snit 4, gennem Bindeleddet / Den urbane kile
1:500

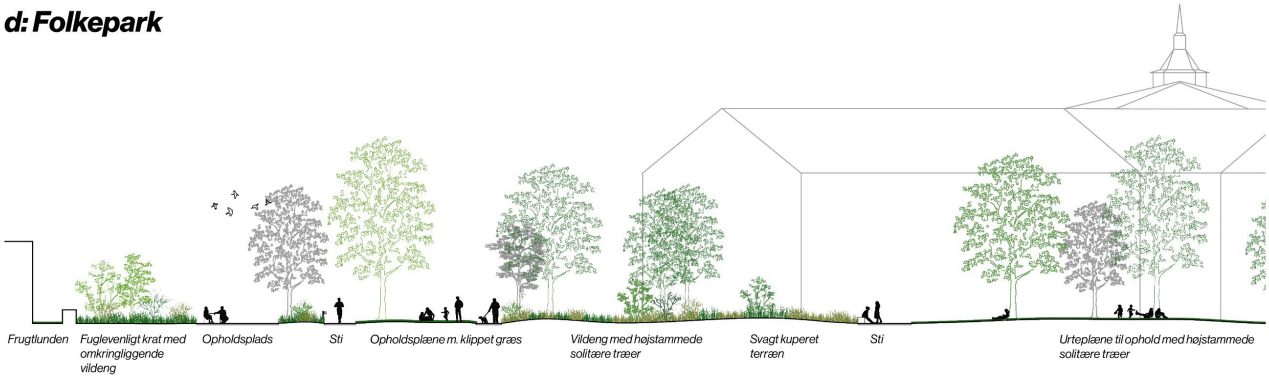


Referencer, Den urbane kile

Plan, Den Urbane Kile, ikke målfast

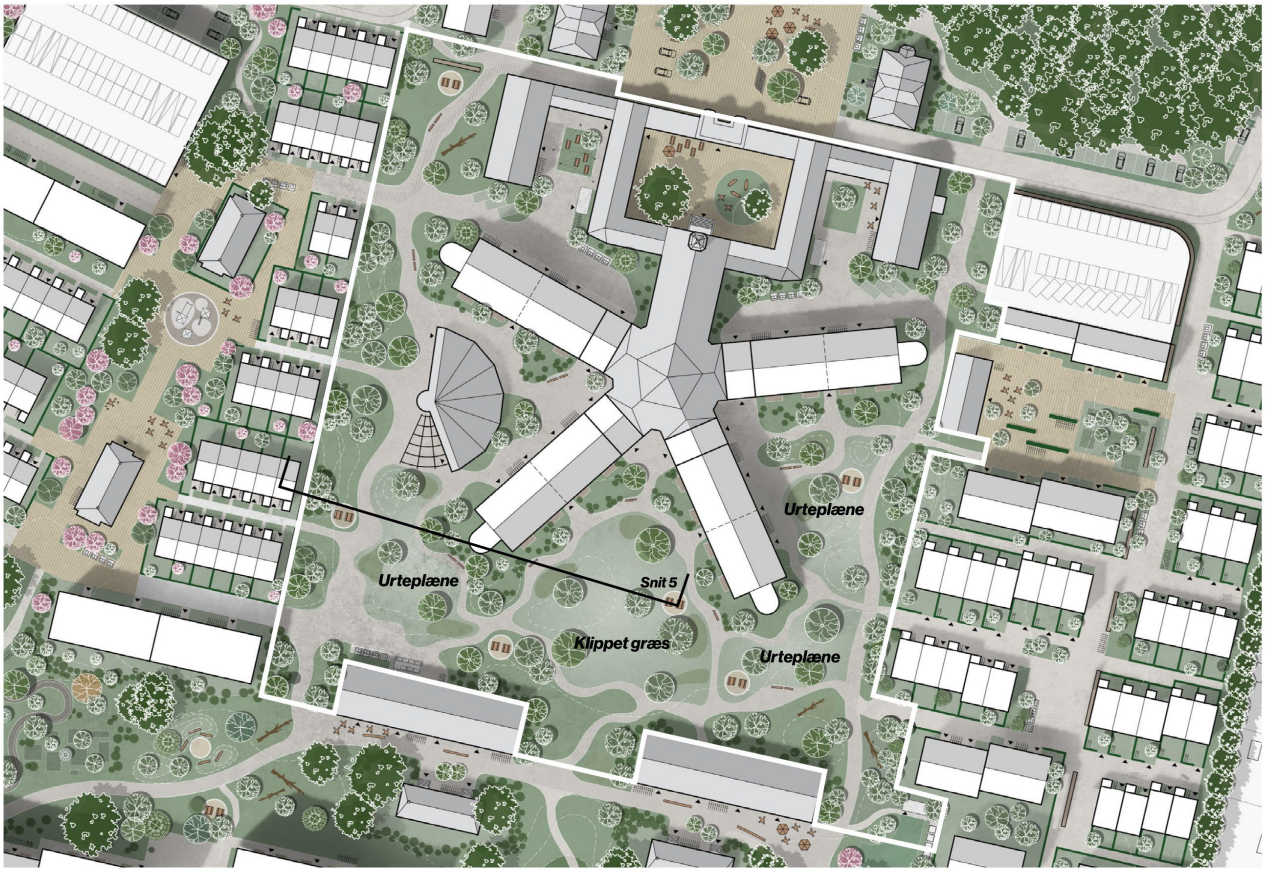
Bilag 5.1d: Folkepark - Principper for karakter af grøn struktur

d: Folkepark



Snit 5, gennem Folkepark
1:500

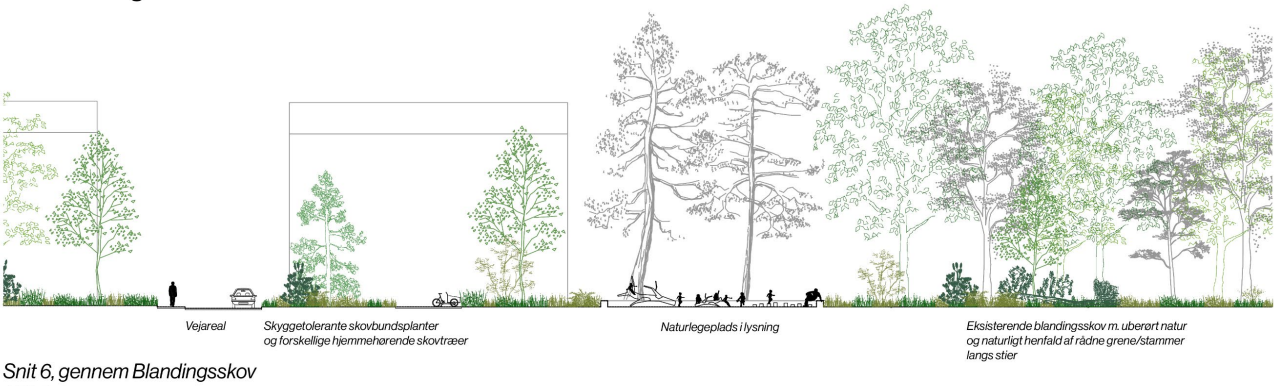
Referencer, Folkepark



Plan, Folkepark, ikke målfast

Bilag 5.1e: Blandingsskov - Principper for karakter af grøn struktur

e: Blandingsskov



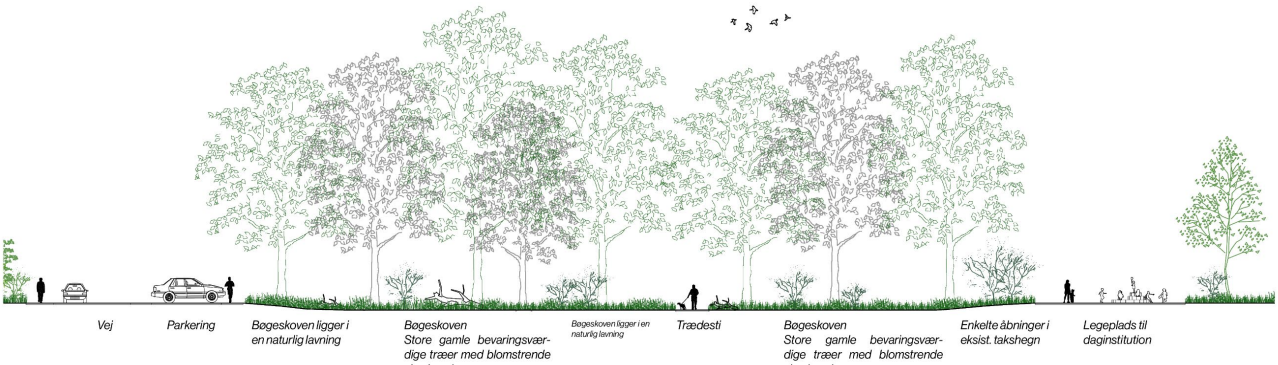
Snit 6, gennem Blandingsskov
1:500

Referencer, Blandingsskov

Plan, Blandingsskov, ikke målfast

Bilag 5.1f: Bøgeskov - Principper for karakter af grøn struktur

f: Bøgeskov



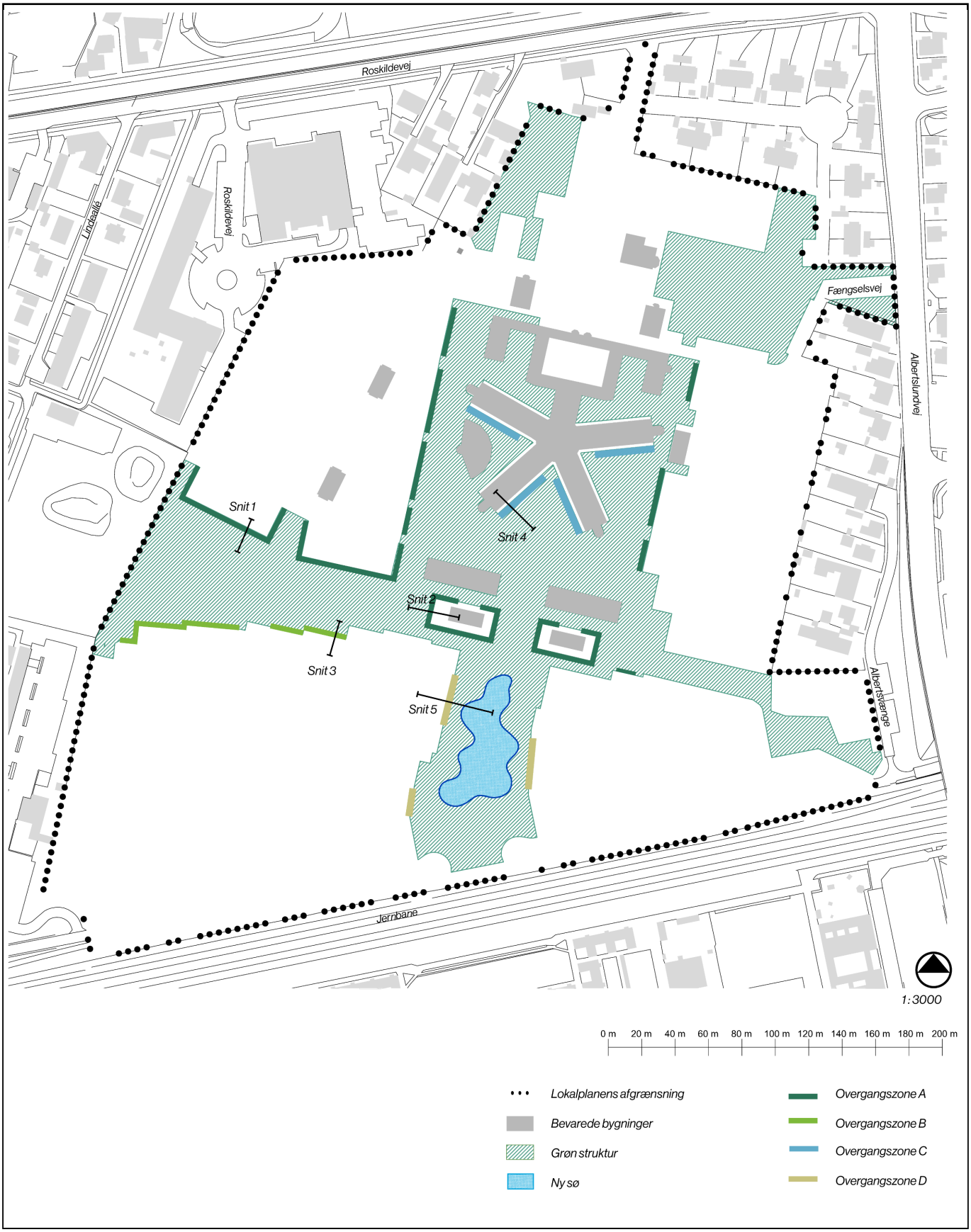
Snit 7, gennem Bøgeskov
1:500

Referencer, Bøgeskov

Plan, Bøgeskov, ikke målfast

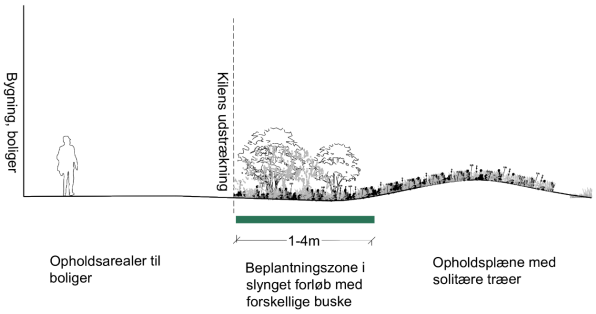
Bilag 6: Beplantning i overgangszoner i grøn struktur

(kortet er ikke målfast)

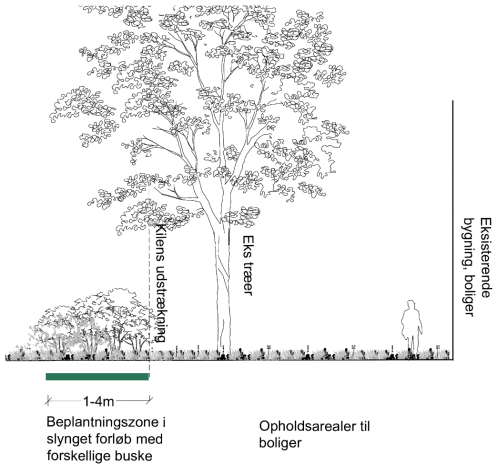


Bilag 6.1a: Overgangszone A & B – principper for beplantning i overgangszoner

Overgangszone A - eksempler på karakter



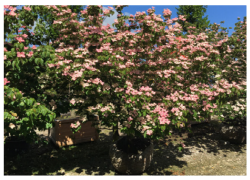
Snit 1- 1:200 (Overgangszone A)



Snit 2 - 1:200 (Overgangszone A)

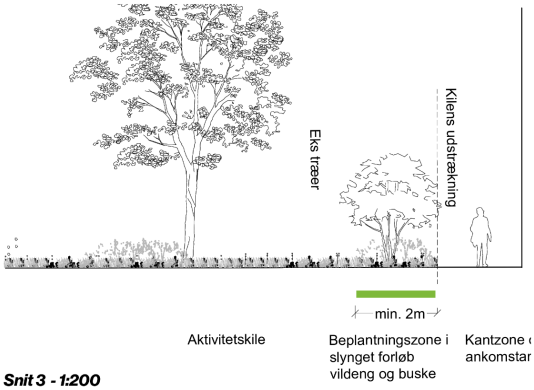
Overgangszonen vil bestå af mange forskellige arter som tiltrækker fugle og insekter

Stedsegrønne arter vil både tiltrække dyreliv men også give krattet karakter om vinteren

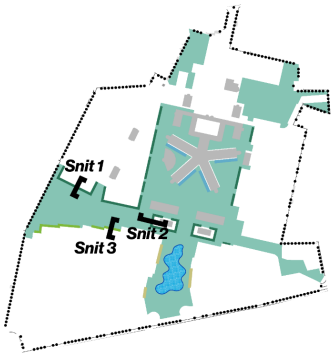


På forskellige tidspunkter om året vil krattet blomstre i forskellige farver

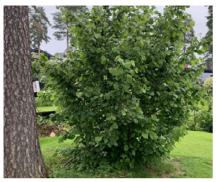
Overgangszone B - eksempler på karakter



Snit 3 - 1:200 (Overgangszone B)



Solitærbuske skaber overgangszone mellem offentligt og privat rum langs kantzoner



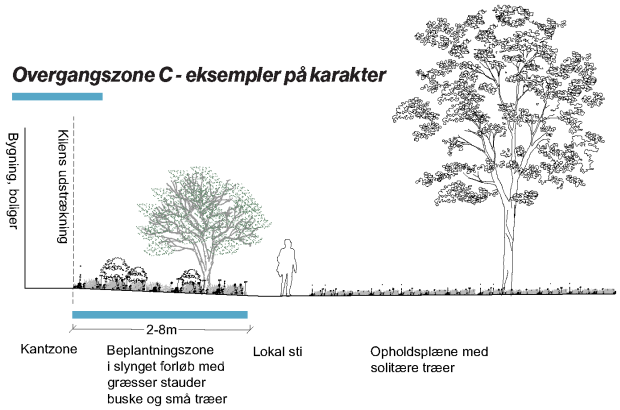
Overgangszonen vil bestå af mange forskellige arter som tiltrækker fugle og insekter

Stedsegrønne arter vil både tiltrække dyreliv men også give krattet karakter om vinteren

På forskellige tidspunkter om året vil buskene blomstre i forskellige farver

Bilag 6.1b: Overgangszone C & D – principper for beplantning i overgangszoner

Overgangszone C - eksempler på karakter



Snit 4 - 1:200
(Overgangszone C)

Overgangszonen består af et slynget plantebed med stauder, buske og små træer

De mange stauder vil give et varieret udtryk og blomstre på forskellige tidspunkter over året

I plantebedet kan placeres mindre træer for at undgå skygge af den private kantzone

Overgangszone D - eksempler på karakter

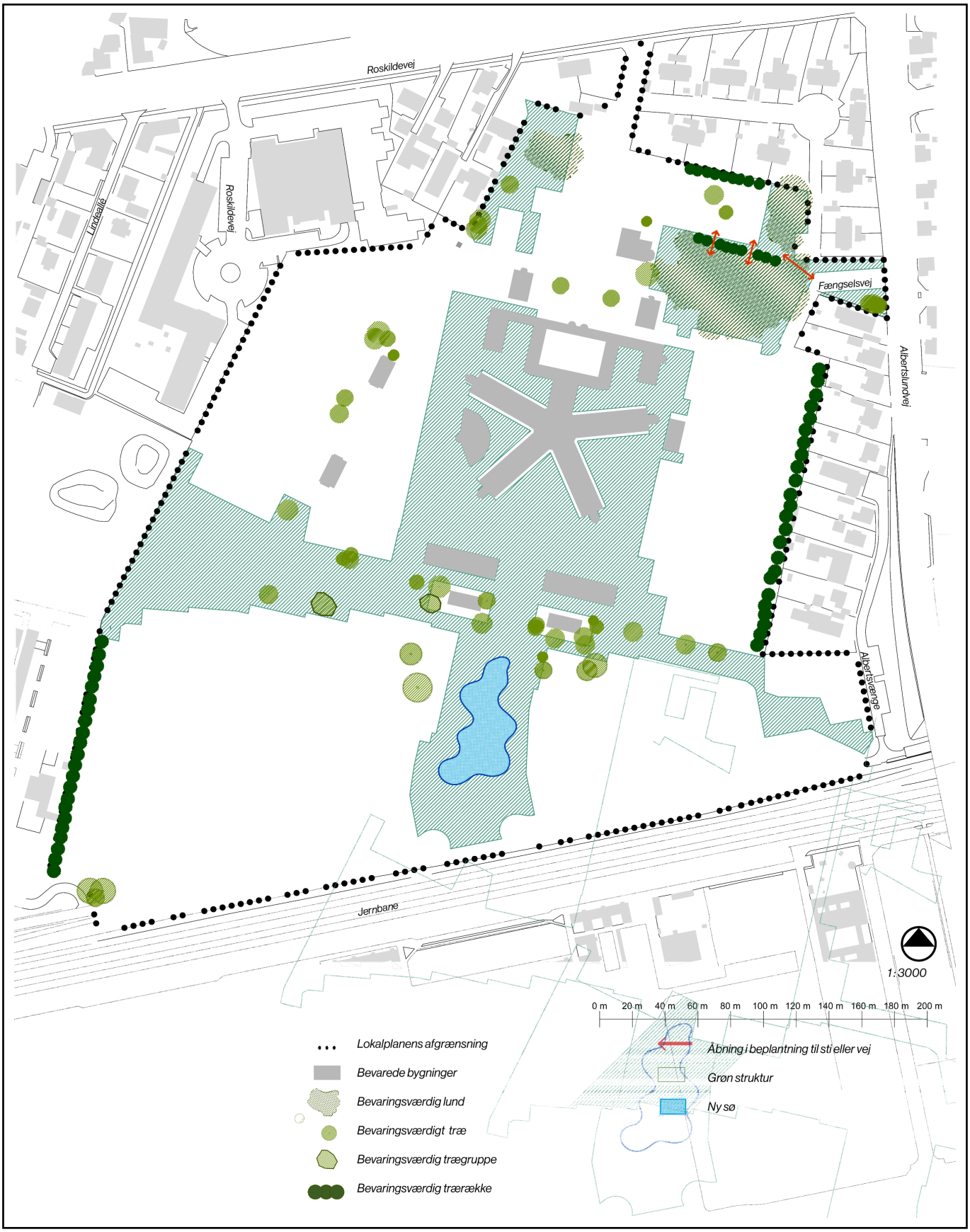
Snit 5 - 1:200
(Overgangszone D)

Markering af overgang mellem søkilen og gårdrum med lave kanter indskudt i terrænet

Markering med løst-placeret sten i terrænet

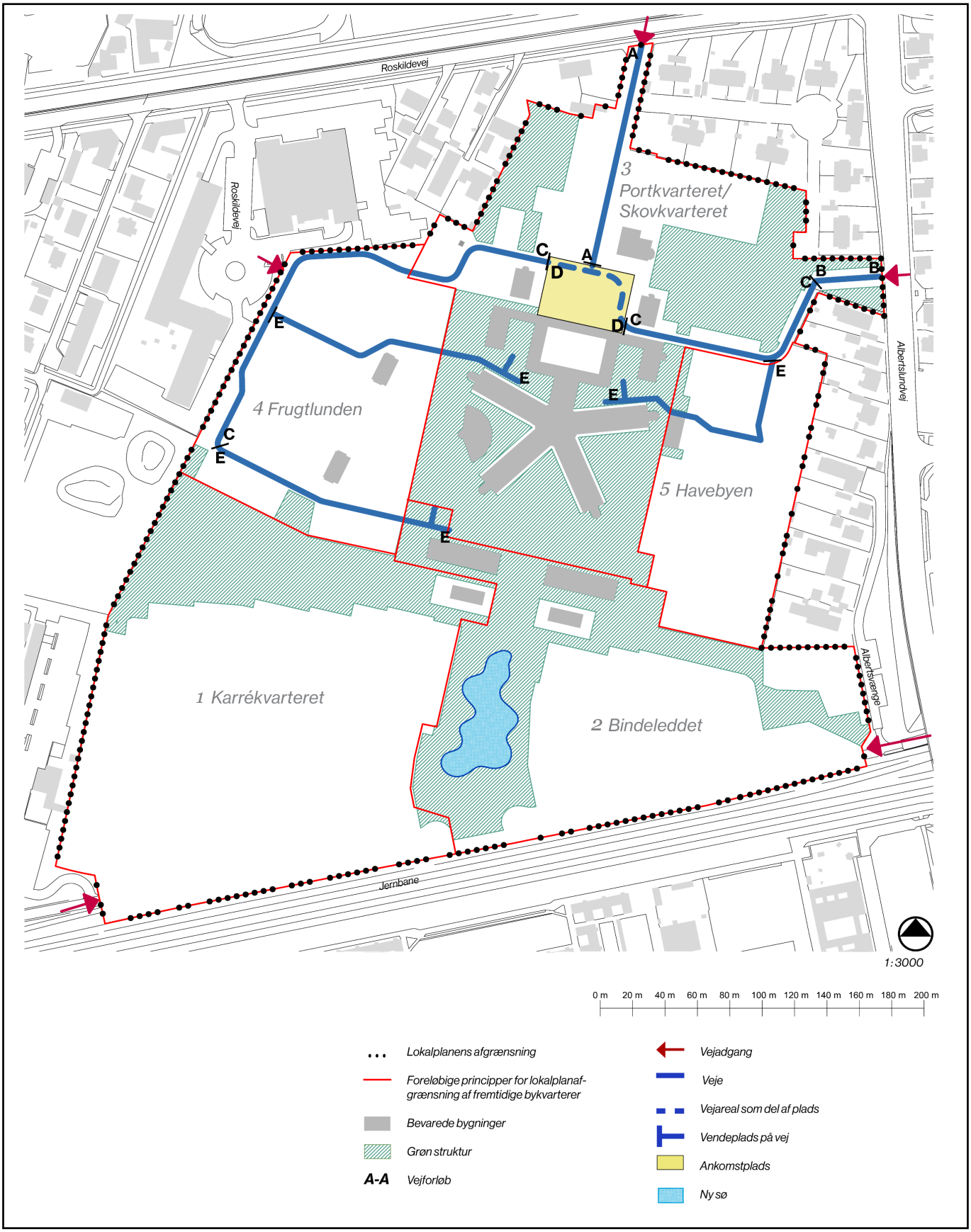
Markering med trædesten indskudt i terrænet

Bilag 7: Bevaringsværdig beplantning



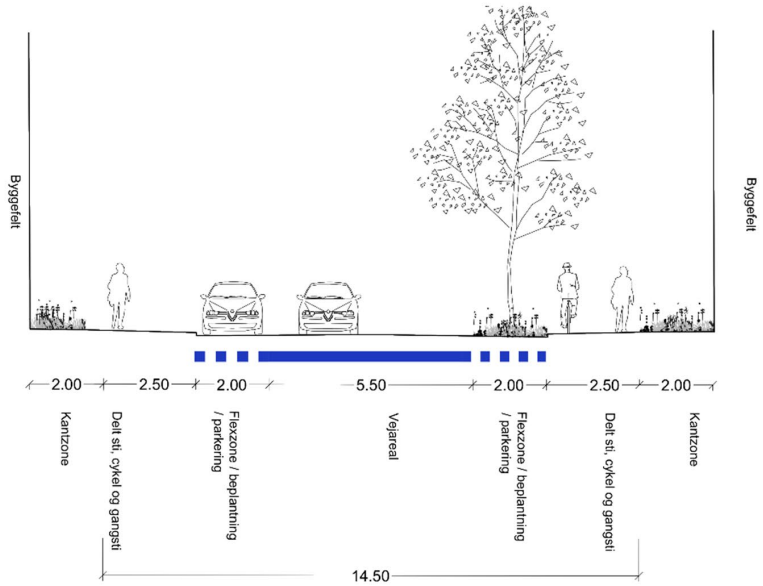
Bilag 8: Principper for delområder og vejadgang

(kortet er ikke målfast)



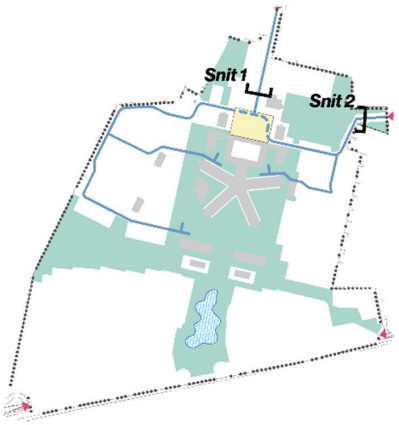
Bilag 8.1a: Vejforløb A-A & B-B – principper for vejudlæg

Vejforløb A-A, snit 1

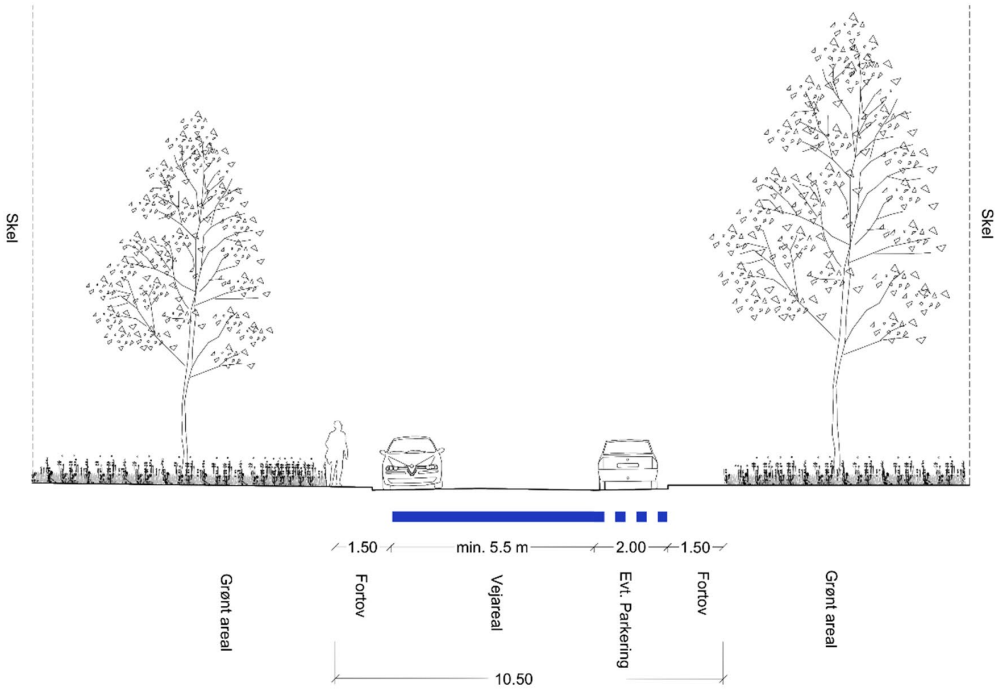


Snit A

Egon Olsens vej, vejareal, delt sti og flexzoner
Ovenstående mål er minimumsmål

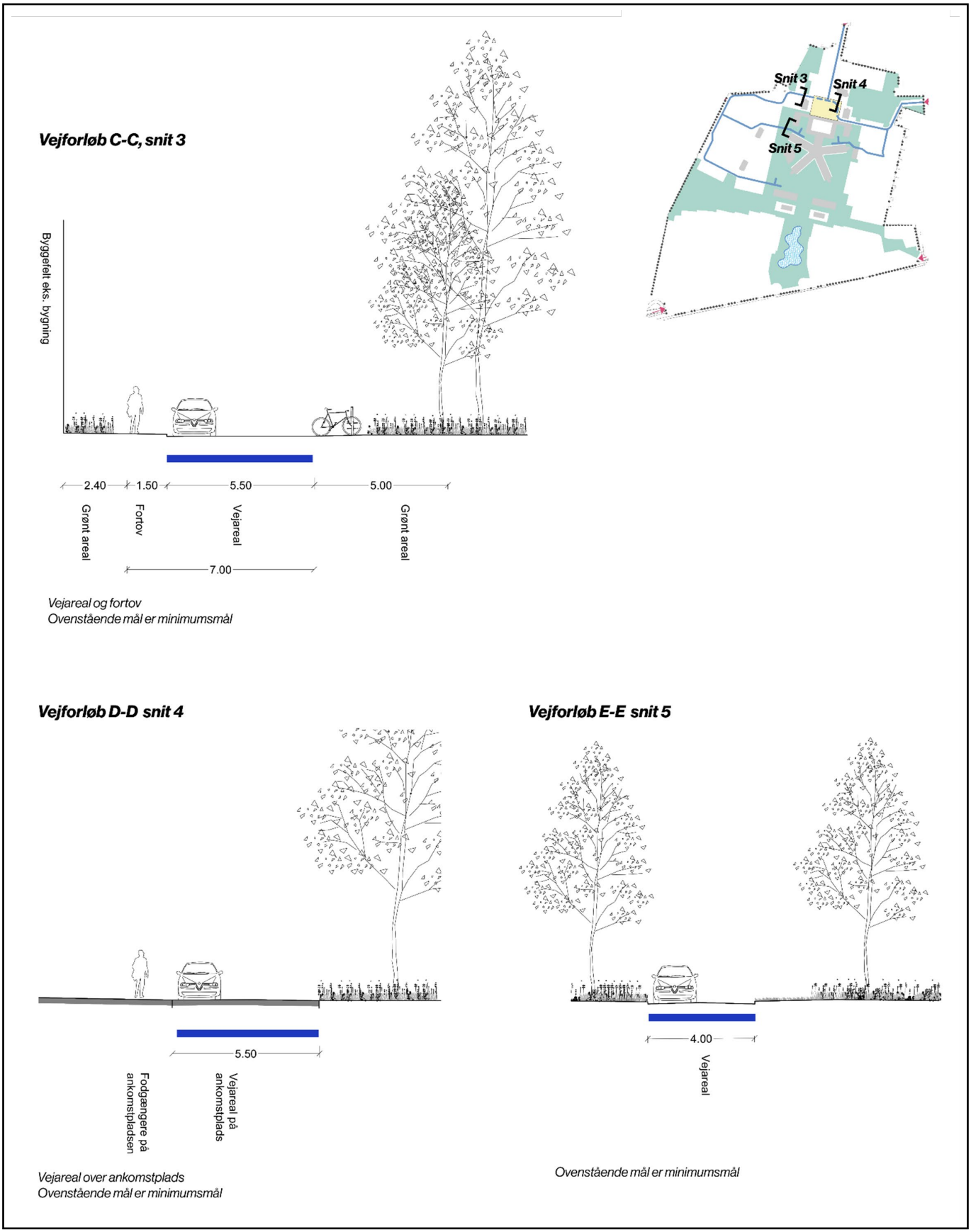


Vejforløb B-B, snit 2



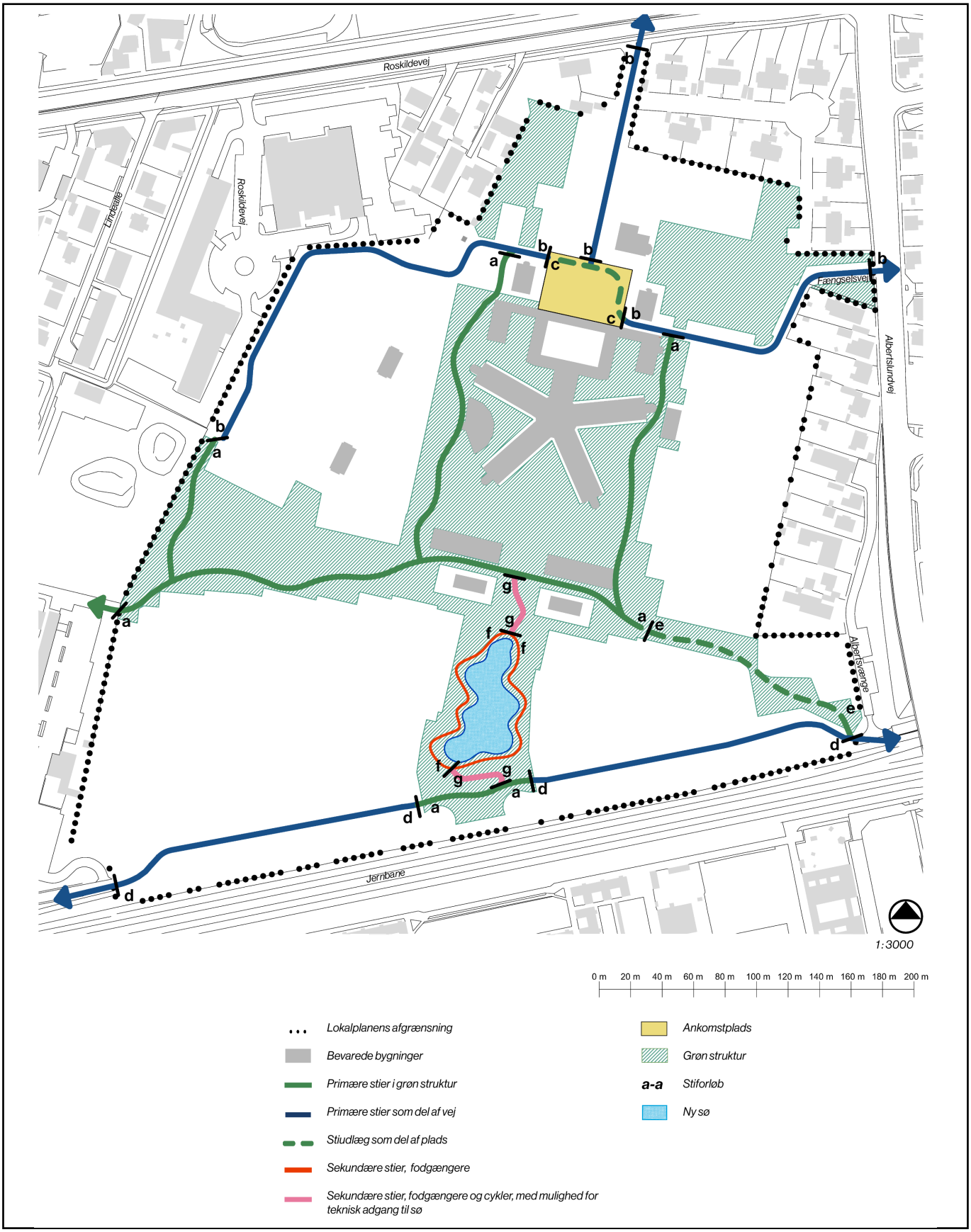
Fængselsvej ved opkobling til Albertslundvej, vejareal fortov og parkering.
Ovenstående mål er minimumsmål

Bilag 8.1b: Vejforløb C-C & D-D – principper for vejudlæg



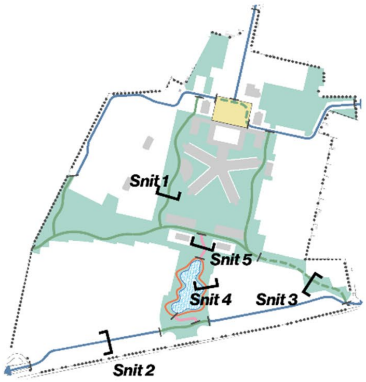
Kortbilag 9: Princip for overordnet stisystem

(kortet er ikke målfast)



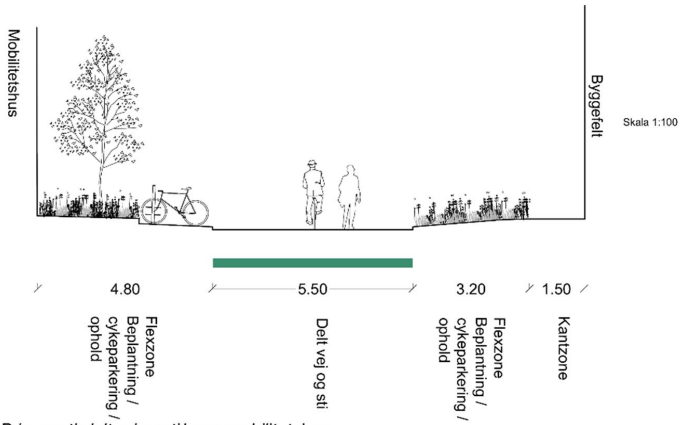
Kortbilag 9.1: Stiforløb a-a, d-d, f-f, e-e, g-g – principper for stiprofil

Stiforløb a-a, snit 1



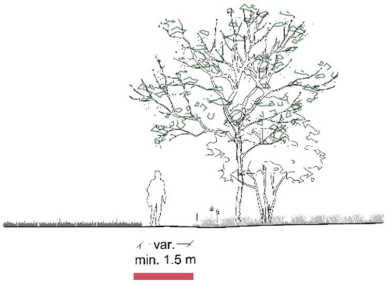
Primær sti, gennem grøn struktur
Ovenstående mål er minimumsmål
Stiforløb b-b og c-c, se bilag 8.1, indgår som dele af vejforløb

Stiforløb d-d, snit 2



Primær sti, delt vej og sti langs mobilitetshus
Ovenstående mål er minimumsmål

Stiforløb f-f, snit 4

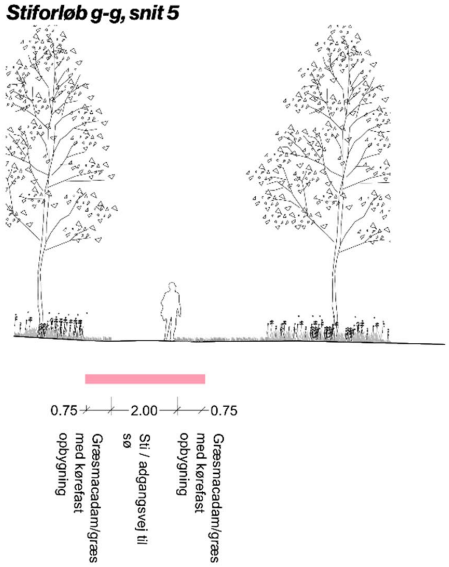


Sekundær sti, stier i kiler varierer i bredde, min 1.5 m
Ovenstående mål er minimumsmål

Stiforløb e-e, snit 3

Primær sti, stiudlæg som del af plads og markering i belægning
Ovenstående mål er minimumsmål

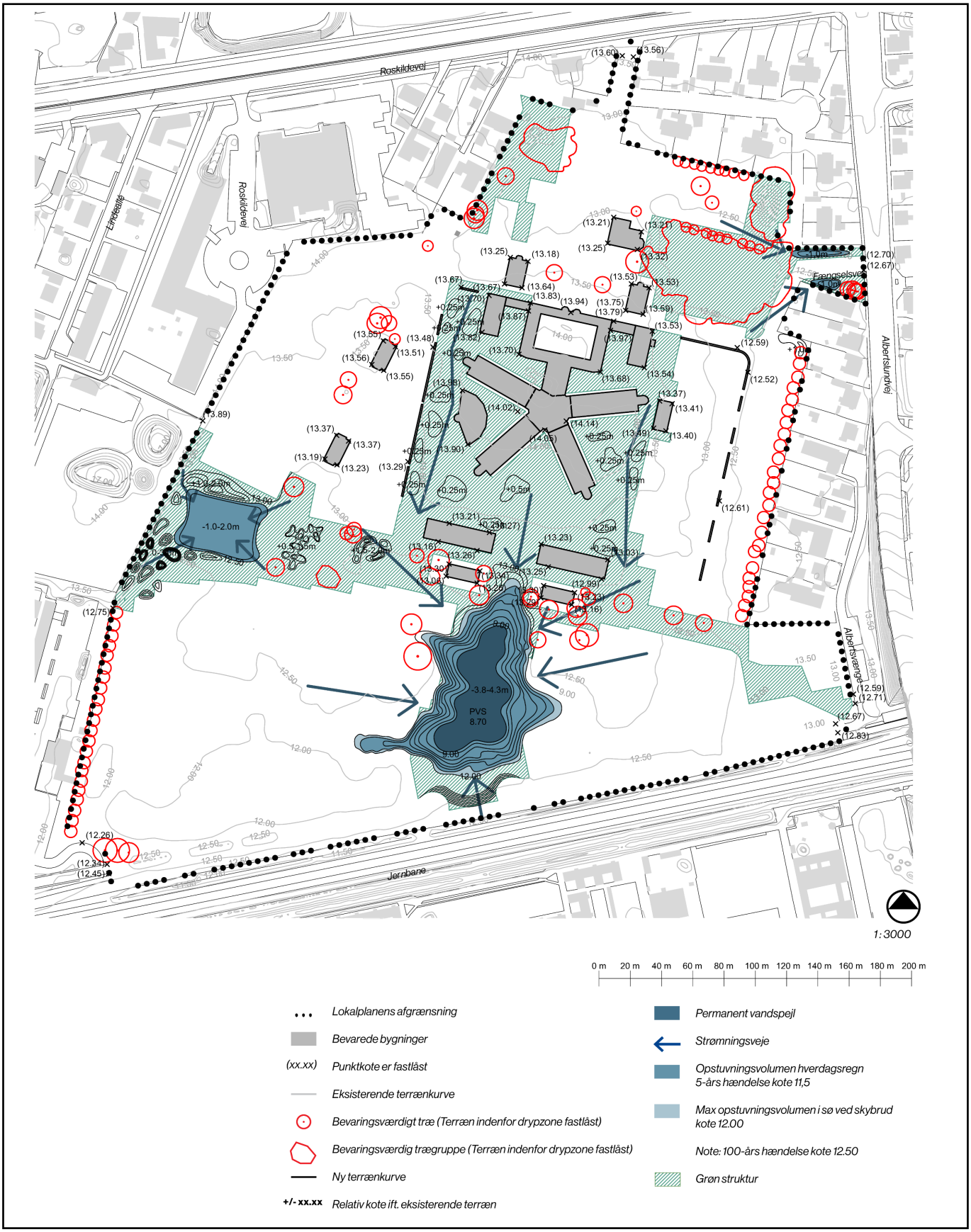
Stiforløb g-g, snit 5



Sekundær sti/ adgang til søen til drift
Ovenstående mål er minimumsmål

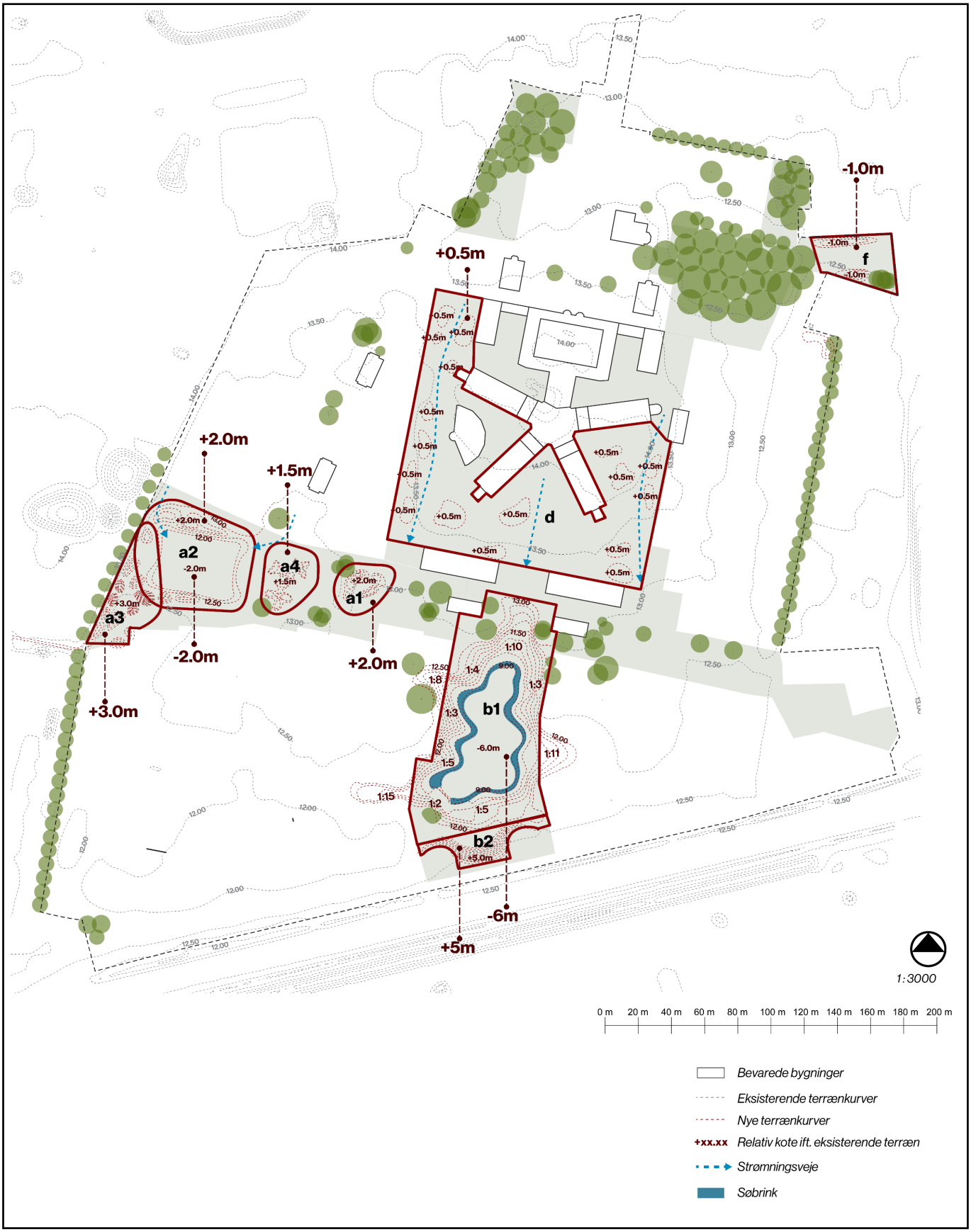
Kortbilag 10: Principper for fremtidigt terræn og LAR i kilerne

(kortet er ikke målfast)



Kortbilag 10.1a: Principper for fremtidigt terræn

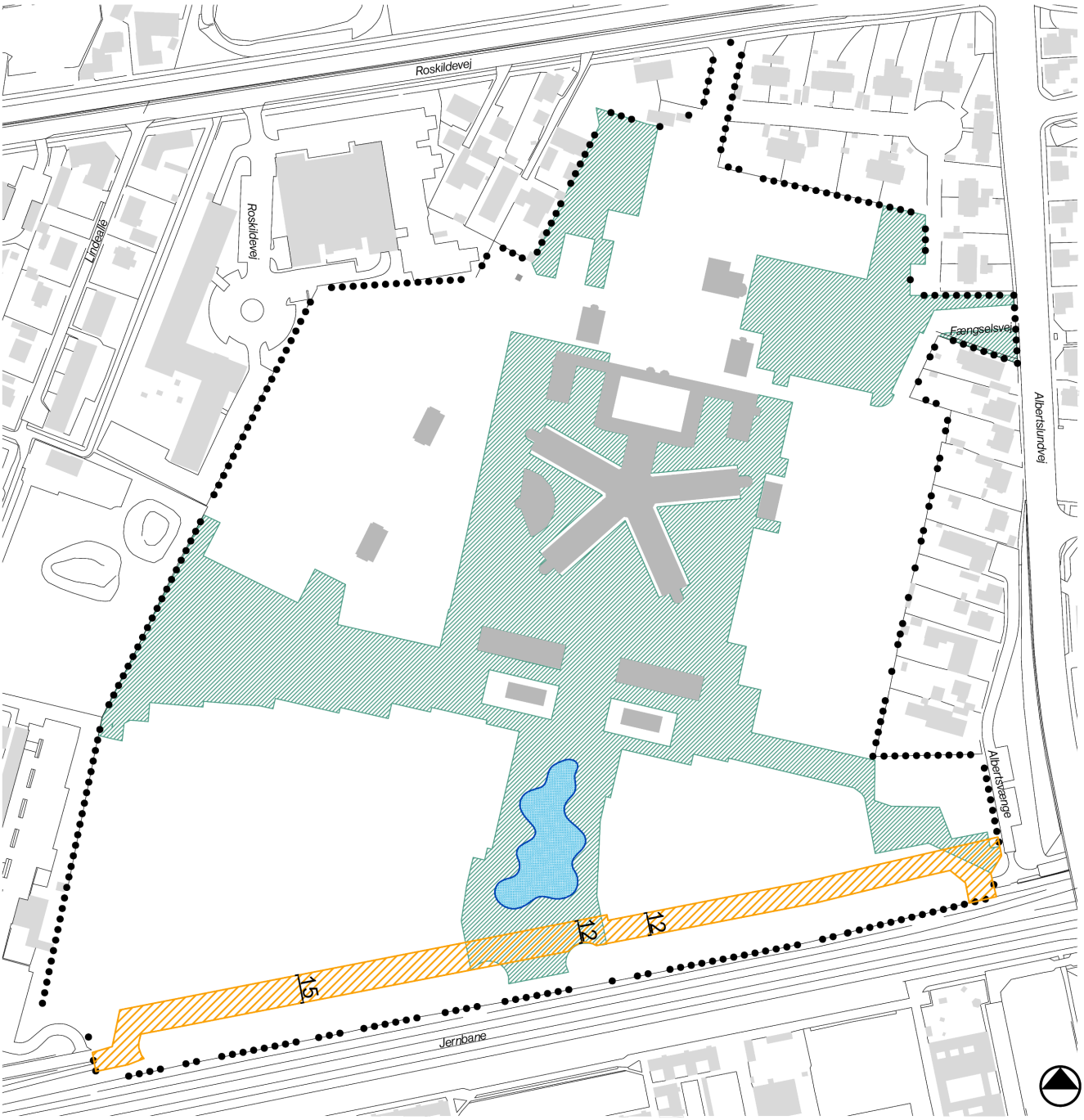
(kortet er ikke målfast)



Kortbilag 10.1b: B1 & B2 – principper for fremtidigt terræn

Kortbilag 11: Princip for udlæg til ledningstracé

(kortet er ikke målfast)



Kortet viser ikke en præcis placering men en overordnet og principiel placering. Der kan foretages mindre forskydninger i placeringen i forbindelse med den konkrete projektering.

1:3000

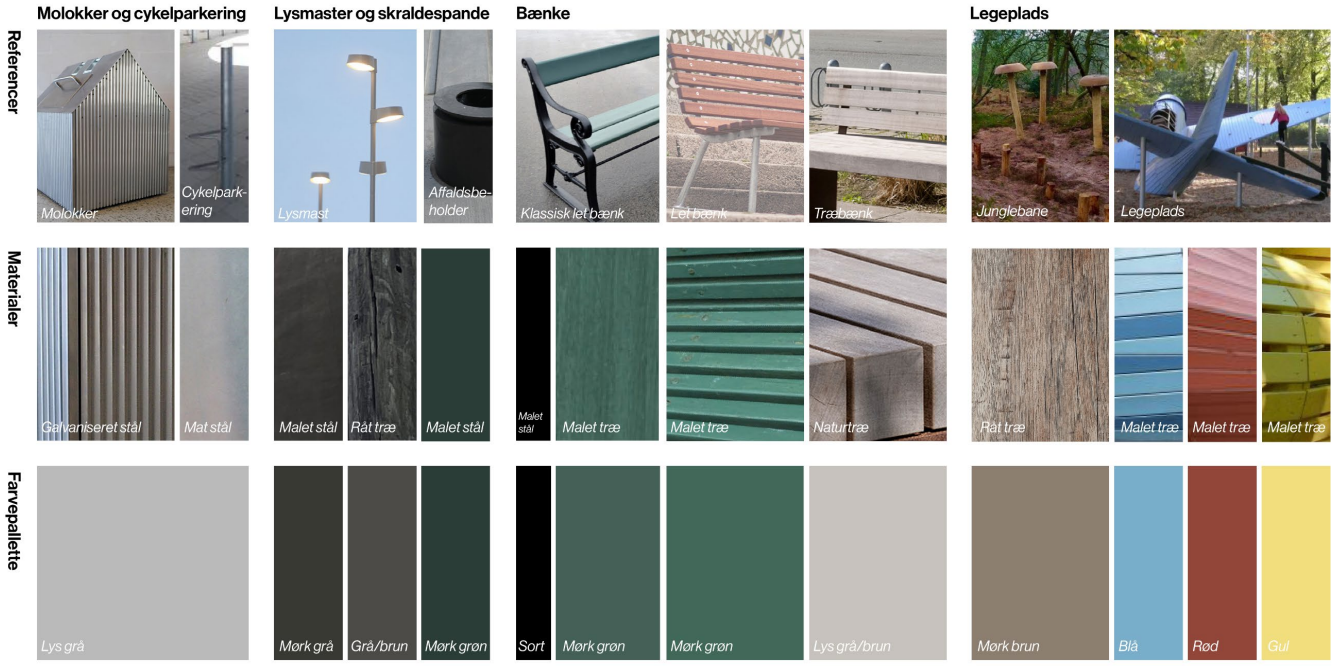
0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 120 m 140 m 160 m 180 m 200 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Bevarede bygninger
- Principielt tracé for fremtidige hovedledninger
- Grøn struktur
- Ny sø

Bilag 12: Principper for byrumsinventar

Farver og materialer fra konteksten:
Den grønne farve og de robuste materialer bygger på den eksisterende egenart for Vridsløse.

Robuste materialer:
Det nye byrumsinventar skal kunne holde i mange år. Materialer som stål og træ kan holde længe og ældes med ynde.



Molokker og cykelparkering er i stål, og fremstår enkle. Materialet er robust.

Lysmaster og skraldespande skal have et let udtryk, og kan udføres i malet stål, i grønt, gråt eller sort. Eventuelt kan lysmasterne være i træ, inspireret af egenarten.

Bænkene har et let og klassisk udtryk, der passer til Vridsløse. Træet kan males, men det kan også stå råt. Detaljer bør være enkle og inspireret af egenarten.

Legepladserne er i træ, og enten i råt træ eller malet træ.

Bilag 13: Principper for belægninger

Farver og materialer: Den gyldne farver bygger på den eksisterende egenart for Vridsløse med de gule teglstensbygninger. Toner af belægninger skal være hovedsagligt varme og forholde sig til den eksisterende bebyggelse.

Referencer

Materialer

Farvepallette

Grå toner
Kan vælges til afsalt på primære stier i den grønne struktur og veje. Samt til betonfliser på fortove langs veje og granitsten.

Lysegrå/sandfarvet
Kan vælges til OB-belægninger, tegllklinker, betonfliser og grus på sekundære stier i den grønne struktur. Samt tegllklinker og betonfliser på opholdspladser og fortove langs veje.

Lyse gule/sandfarvede toner
Kan vælges til OB-belægninger på primære stier. Samt tegl- og betonklinker på opholdspladser samt fortove langs veje.

Græsarmering
Kan vælges på vendepladser og udvalgte parke-ringspladser.

Kortbilag 14: Illustrationsplan

(kortet er ikke målfast)

Illustrationsplan fra Masterplanen.
Planen er ikke en færdig plan, men en skitse som viser, hvordan den grønne struktur med lokalplanens bestemmelser tænkes at forbinde de fremtidige bykvarterer.
Bykvarterenes disponering planlægges mere detaljeret i forbindelse med de kommende byggeretsgivende lokalplaner.

Bilag 15: Aflysning af servitutter

Liste over aflysning af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 13.9 for Vridsløselille Statsfængsel ophæves følgende servitutter helt eller delvis:

- § 5a om mindsteafstand til skel, § 5b om forbud mod anlæg og drift af virksomhed, der kan genere naboerne og § 5c om pligt til hegning af parcellen i servitut om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst d. 23. august 1905 med løbenr. 900134-09 på matr.nr. 4b, Vridsløselille By, Herstedvester samt matr.nr. 7d, Herstedvester By, Herstedvester.

- Servitut om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst d. 18. marts 1908 med løbenr. 900135-09 på matr.nr. 4b, Vridsløselille By, Herstedvester samt matr.nr. 7d, Herstedvester By, Herstedvester.

- Servitut om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst d. 9. september 1914 med løbenr. 900136-09 på matr.nr. 4b, Vridsløselille By, Herstedvester samt matr.nr. 7d, Herstedvester By, Herstedvester.