


## Bilag 1

### Ansøgningskema

Nedenstående skema angiver de oplysninger, som skal indgives til myndighederne ved ansøgning af projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, jf. lovens § 21. Bygherren skal, hvor det er relevant for ansøgningen om det konkrete projekt, tage hensyn til kriterierne i lovens bilag 6, når skemaet udfyldes. Såfremt der allerede foreligger oplysninger om de indvirkninger, projektet kan forventes at få på miljøet, medsendes disse oplysninger. Skemaet finder ikke anvendelse for sager, der behandles af Naturstyrelsen og Energistyrelsen. Skemaets oplysningskrav er vejledende og fastsat under hensyntagen til kriterierne i lovens bilag 5.

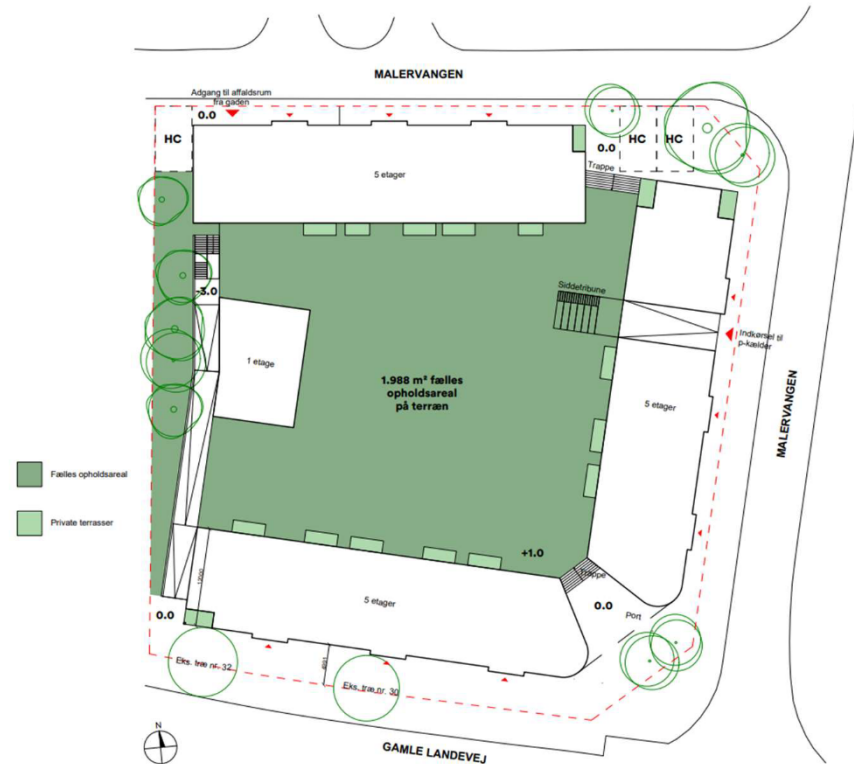
### Indholdsfortegnelse

Basisoplysninger .....	2
Forholdet til VVM-reglerne .....	7
Projektets karakteristika 1 – 4 .....	8
Projektets karakteristika 5 – 6 .....	14
Projektets karakteristika 7 – 23 .....	16
Projektets placering .....	23
Vejledning .....	54

Basisoplysninger	Tekst	Myndighedens bemærkninger
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	<p>Projektet omfatter nedrivning af eksisterende erhvervsbyggeri og opførelse af et boligbyggeri i fem etager. Bebyggelsen vil bestå af en hestesko formet karré, der åbner sig mod vest med et grønt friareal i midten af karréen og fælleshus i en etage i den vestlige del af projektområdet. Bebyggelsen vil indeholde ca. 106 lejligheder med en gennemsnitlig størrelse på ca. 87 m<sup>2</sup>. Projektets placering ses i figur 1. Projektområdet er en del af et byomdannelsesområde i Hersted Industripark og omfattet af Lokalplan 5.11 fra 14. august 2024.</p>  <p>Figur 1: Projektområdets placering på Malervangen 1, 2600 Glostrup i Albertslund Kommune med angivelse af nærliggende erhvervsvirksomheder.</p> <p>Projektet er beliggende på Malervangen 1, 2600 Glostrup i det eksisterende Hersted Industripark i Albertslund Kommune.</p> <p>Som det ses af Figur 1, er der nord og vest for projektområdet forskellige former for erhvervs- og industrivirksomheder. Mod øst grænser projektområdet op til et</p>	<p>Projektet omfatter nedrivning af de eksisterende bygninger på Malervangen 1, og etablering af ny boligbebyggelse, med udgangspunkt i byomdannelsen i Hersted, lokalplan 5.11 for Malervangen 1.</p>

parcelhuskvarter beliggende mellem Nordre Ringvej og Malervangen. Sydlige for projektområdet ligger Gamle Landevej, som støder op til et grønt bælte i forlængelse Nordre Kirkegård i Glostrup Kommune.

På figur 2 ses plantegning over projektet. I bilag 3 ses yderligere tegningsmateriale.



Figur 2: Figuren angiver projektets plantegning. Det maksimale etageantal for boligerne er fem etager og den maksimale højde for byggeriet er 24 m. Fælleshuset vil være en etage.

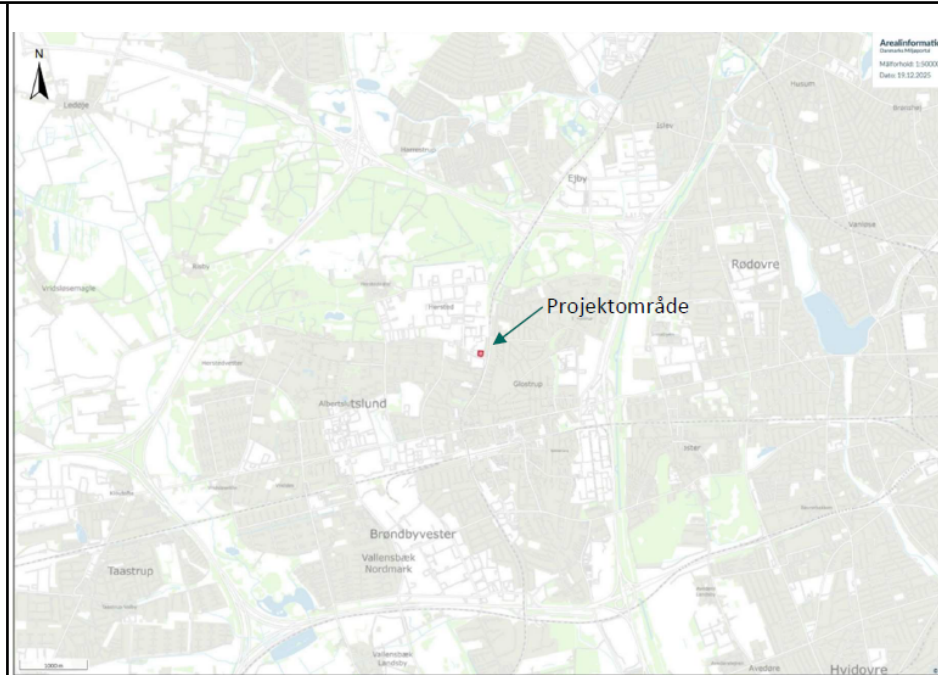
Det eksisterende bebyggede areal er 989 m<sup>2</sup> iht. BBR og udgøres af kontorbygning og udhus med fyringsanlæg med sløjfet nedgravet olietank.

Byggeriets anlægsfase indledes med nedrivning, hvor eksisterende bygninger og installationer fjernes. Herefter følger en periode med jordarbejde og udgravning af byggegruber, herunder

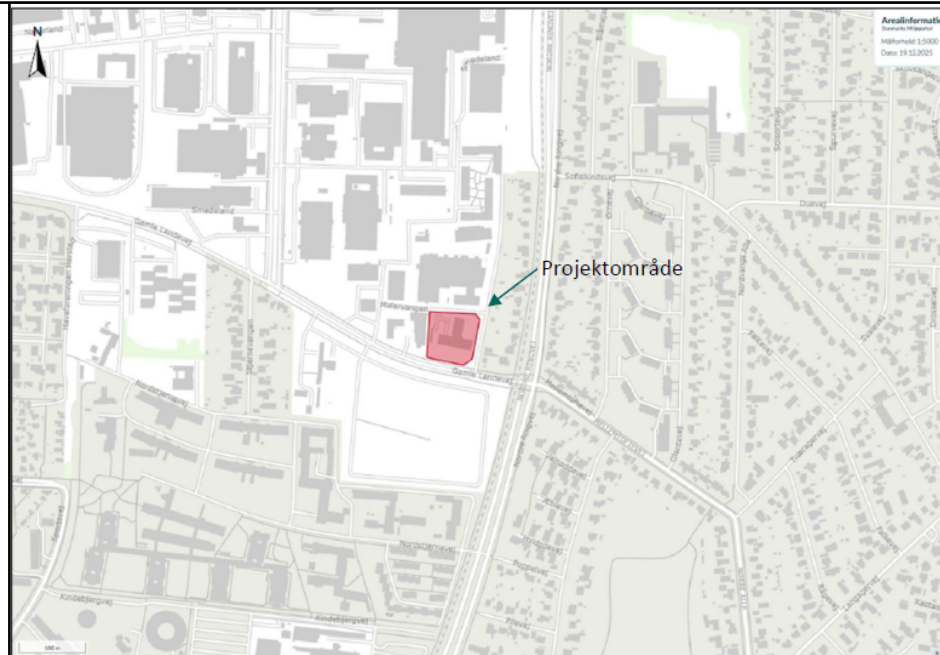
	<p>etablering af midlertidige afvandings- og adgangsforhold. Efterfølgende udføres fundamentarbejde, hvorefter opførelsen af råhuset igangsættes. Når råhusene er opført, gennemføres tætning af bygningerne sammen med de første tekniske installationer.</p> <p>Projektet forventes igangsat i begyndelsen af 2026 og afsluttet i starten af 2028.</p> <p>Albertslund Kommune har den 10. juli 2025 meddelt nedrivningstilladelse til alle eksisterende bygninger på grunden.</p> <p>Projektområdet er omfattet af delområde 1 i lokalplan 5.11. Den 15. april 2024 har Albertslund Kommune udarbejdet miljøvurdering af forslag til Lokalplan 5.11 – Boliger og erhverv på Malervangen 1. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen med tilhørende miljørapport er der udført undersøgelser for trafiksikkerhed, trafik- og virksomhedsstøj og vurdering af luft- og lugtforurening, indbliksgener, vindkomfort, vandhåndteringsplan (hverdagsregn og skybrud), jord og grundvand samt bevaringsværdig beplantning.</p> <p>Undersøgelsesresultaterne anses for fortsat at være gældende og de lægges til grund for vurderingerne i nærværende ansøgning.</p> <p>Siden lokalplanens vedtagelse er der gennemført yderligere undersøgelser og udarbejdet en indledende geoteknisk rapport og en rapport med resultater af indledende miljøundersøgelser, nøgletalsskema og tegningsmateriale samt miljø- og ressourcekortlægning med risikovurdering af omfanget af miljøskadelige stoffer i de eksisterende bygninger, der skal nedrives før det nye byggeri opføres.</p> <p>Disse undersøgelser fremgår af fem notater, som vedlægges som bilag til screeningen (Bilag 1 til 5).</p> <p>Artelia har endvidere i forbindelse med udarbejdelse af nærværende screening udarbejdet et notat bilag, der redegør for potentialet for flagermus og beskyttede arter (Bilag 6).</p> <p>Oversigt over vedlagte bilag: Bilag 1. Indledende geoteknisk rapport parameterundersøgelse udarbejdet af Norconsult den 9. september 2025. Bilag 2. Notat om indledende miljøundersøgelse 11. september 2025. Udarbejdet af Norconsult. Bilag 3. Nøgletalsskema og tegningsmateriale af 15. september 2025, Henning Larsen Bilag 4. Teknisk Due Diligence (TDD) Miljøkortlægning af 15. september 2025, Norconsult</p>	
--	---	--

	Bilag 5. Ressource screening for Malervangen 1 af 17. december 2025. Udarbejdet af Aaen Engineering Bilag 6. Notat vedrørende potentialet for flagermus og forekomster af beskyttede arter af 18. december 2025, Artelia	
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Sophienberg Gruppen A/S Bredgade 40, 1260 København K Tlf: +45 45 46 50 00 E-mail: sophienberg@sophienberg.com	
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Karen Tommerup, Artelia Group A/S Buddingevej 272, 2860 Søborg Tlf: +45 27 74 22 17 E-mail: kato@arteliagroup.dk	
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav. For havbrug angives anlæggets geografiske placering angivet ved koordinater for havbrugets 4 hjørneafmærkninger i bredde/længde (WGS-84 datum).	Malervangen 1, 2600 Glostrup 2 bp, Herstedøster By, Herstedøster	
Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet)	Albertslund Kommune ift. placering af projektareal. Glostrup Kommune ift. støj i anlægsfasen.	

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



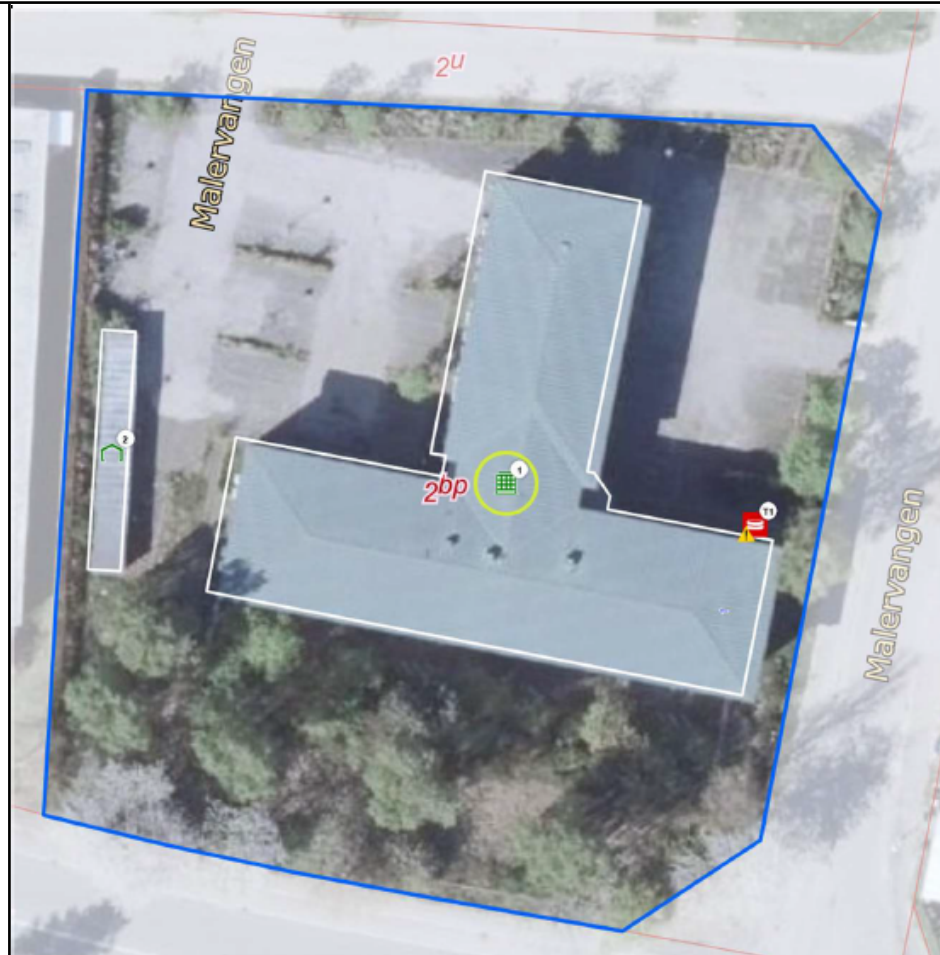
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækingsanlæg).



Forholdet til VVM-reglerne	Ja	Nej		Myndighedens bemærkninger
Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).		X	Projektet er ikke opført på bilag 1.	
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	X		Punktet på bilag 2: 10. INFRASTRUKTURPROJEKTER b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg Projektets bebyggelse er beliggende i byzone.	Projektet om nedrivning af eksisterende bygninger og etablering af ny boligbebyggelse er omfattet af punkt 10b: Anlægsarbejde i byzone.

Projektets karakteristika 1 - 4	Tekst	Myndighedens bemærkninger
1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr. nr. og ejerlav	Ejer: PropCo Malervangen 1 ApS, CVR 46098226 C/O Thylander Gruppen A/S Bredgade 40, 1260 København K Tlf: 70 22 99 22 E-mail: info@thylandergruppen.dk Matr.nr og ejerlav: Matr.nr. 2bp, Herstedøster By, Herstedøster	Ingen bemærkninger
2. Arealanvendelse efter projektets realisering.  Det fremtidige samlede bebyggede areal i m <sup>2</sup>  Det fremtidige samlede befæstede areal i m <sup>2</sup>  Nye arealer, som befæstes ved projektet i m <sup>2</sup>	Bruttoetageareal: 8.915 m <sup>2</sup>  Fælles opholdsarealer forventes at udgøre: 2.675 m <sup>2</sup>  3.500 m <sup>2</sup> inkl. fodaftryk fra hus. P-kælder: 1951 m <sup>2</sup>	Ingen bemærkninger
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning  Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m	Der er som udgangspunkt ikke behov for grundvandssænkning i drifts- eller anlægsfasen, da grundvandets overflade træffes ca. 7,40 m under terræn. Vandstanden bliver i forbindelse med projektet kontrolleret på et senere tidspunkt, idet der kan ske en ændring af de målte vandstandskoter - også gældende for de borer, der er registreret "tørre" i bilag 1 (se side 6).  Som det fremgår af bilag 1 må der i våde perioder af året forventes behov for tørholdelse af byggepladsen  Det omfatter følgende:  Midlertidig tørholdelse i anlægsfasen Eventuelt tilløbende vand i udgravningerne kan fjernes med lænsepumpe kombineret med	Ingen bemærkninger.  Hvis grundvandssænkning bliver nødvendigt, skal det anmeldelse til Albertslund Kommune, som skal give accept eller tilladelse afhængig af den forventede oppumpede vandmængde.  Der skal søges om midlertidig tilslutningstilladelse til afledning af vand fra byggegruber.

<p>Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m<sup>2</sup></p> <p>Projektets bebyggede areal i m<sup>2</sup></p> <p>Projektets nye befæstede areal i m<sup>2</sup></p> <p>Projektets samlede bygningsmasse i m<sup>3</sup></p> <p>Projektets maksimale bygningshøjde i m</p> <p>Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet</p>	<p>nedgravede pumpesumpe og drænrender i kælderen. I forbindelse med projektet foretages en nærmere vurdering, når det endelige kotesatte projekt foreligger, og der er udført supplerende geotekniske borer.</p> <p>Permanent tørholdelse i driftsfasen                  Kældrene kan tørholdes med et traditionelt drænsystem, bestående af tæppedræn under kældergulvene der forbindes til omfangsdræn via stikdræn. Der skal desuden udføres et drænende lag op langs kældervæggene. Ved etablering af omfangsdræn, vil det dimensionsgivende permanente vandspejl være afdræningsniveauet. Der foretages en nærmere vurdering af behovet, når det endelige kotesatte projekt foreligger. Såfremt der er behov for midlertidig- eller permanent grundvandssenkning, vil det fremgå af det samlede byggeandragende til kommunen.</p> <p>5.000 m<sup>2</sup></p> <p>8.915 m<sup>2</sup></p> <p>3.500 m<sup>2</sup> inkl. fodaftryk fra hus</p> <p>45.000 m<sup>3</sup></p> <p>24 m</p> <p>Der nedrives to eksisterende bygninger i projektområdet. Bygning 1 er en kontorbygning og bygning 2 er et udhus. Bygningerne har en samlet bygningsmasse på 989 m<sup>2</sup> (BBR). Nedenstående kort viser eksisterende bygninger der skal nedrives, bygning 1 og bygning 2 på Malervangen 1, 2600 Albertslund. Kortet er indhentet fra BBR.</p>	<p>Da projektet er større end 250 m<sup>2</sup>, er projekt om nedrivning omfattet af reglerne om selektiv nedrivning.</p>
--	--	--



Figur 1: Kortet viser eksisterende bygninger der skal nedrives, bygning 1 og bygning 2 på Malervangen 1, 2600 Albertslund. Kortet er indhentet fra BBR. Kilde: Plandata.dk.

Bygning 1  
Anvendelse: Bygning til kontor  
Opført: 1970  
Etager: 2  
Samlet bygningsareal: 929 m2

Bygning 2

	<p>Anvendelse: Bygning til udhus                  Opført: 1983                  Etager: 0                  Samlet bygningsareal: 60 m2</p> <p>Der er udarbejdet miljø- og ressourcekortlægning af bygningsmassen, se Bilag 2, 4 og 5 og pkt. 4.</p>	
<p>4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden</p> <p>Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde</p> <p>Vandmængde i anlægsperioden</p> <p>Affaldstype og mængder i anlægsperioden</p>	<p>Nedenfor ses bygherres estimeret forbrug af materialer til byggeri i anlægsperioden:</p> <p>Beton 10.000 ton                  Grus 1.300 ton                  Mursten/skærmtegl 300 ton                  Afretning 200 ton                  Puds 0 ton                  Isolering 200 ton                  Mørtel 75 ton                  Træ 250 ton                  Metal 200 ton                  Asfalt 111 ton                  Glas 60 ton                  Installationer 45 ton                  Maling 35 ton                  Gips 20 ton                  Keramikfliser 11 ton                  Tagpap 6 ton                  Plastik 1 ton</p> <p>Ca. 2.000 m3 fra offentlig vandforsyning i hele anlægsfasen.</p> <p>Det følger af affaldsbekendtgørelsen, at affaldsproducerende virksomheder skal udsortere farligt affald, PCB-holdigt affald, asbestholdigt affald og termoruder fra deres bygge og anlægsaffald. Affald fra nedrivningsarbejder er desuden omfattet af bekendtgørelse nr. 496 af 21. maj 2024 om håndtering af affald og materialer fra bygge- og nedrivningsarbejde.</p> <p>Norconsult har gennemført en kortlægning af miljøskadelige stoffer i bygningsmaterialerne af de eksisterende bygninger i projektområdet og har kategoriseret bygningsmaterialerne ud fra forureningsgraden. Notatet af 15. september 2025 er vedlagt som bilag 4 og nedenfor sammenfattes kortlægningens resultater:</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>

	<p><b>Asbestholdige materialer:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rørbøjninger i isolerede varmerør</li></ul> <p><b>Farlige materialer:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maling på brandtrapper og hegn af jern</li><li>• Loftsplader af mineraluld</li><li>• Vinduesmalinger</li></ul> <p><b>Forurenede materialer:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maling på lette vægge</li><li>• Maling på murstensvægge</li><li>• Maling på døre og træplader under vindue</li><li>• Sokkelmaling på bygning 1</li><li>• træmaling på bygning 2</li><li>• Lak på parketgulve</li><li>• Fliser på toiletter og køkken</li><li>• Gulvtæpper</li><li>• Beige linoleum</li></ul> <p><b>Uforurenede materialer:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fibercementplader på bygning 2</li><li>• Facadeplader på bygning 1</li></ul> <p>Aaen engineering har på baggrund af miljøkortlægningen udarbejdet en estimering af affaldsmængder samt vurderet ressourcernes fremtidige anvendelsesmuligheder iht. affaldshierarkiet: Genbrug, genanvendelse, anden nyttiggørelse, forbrænding og deponering, i ressourcenscreening af 17.12.2025 (Bilag 5). I ressourcenscreeningen fremgår følgende opsummering:</p>	<p>Byggeaffaldet skal anmeldes via Bygningsaffald.dk. Da omfanget af nedrivningen er større end 250 m<sup>2</sup>, er projektet omfattet af reglerne om selektiv nedrivning.</p> <p>Det er Albertslund Kommunes vurdering, at bortskaffelse af byggeaffaldet i forbindelse med nedrivning ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet, så længe det sker efter gældende lovgivning på området, herunder Albertslund Kommunes regulativ for erhvervsaffald samt kommunens forskrift for støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsarbejde.</p>
--	--	--

	Materiale	Genbrug	Forb. For genbrug	Genanvendelse	Nyttiggørelse	Potentielt forurenet	Kan afrenses (vurdering)
	Mursten		X	X	X	Ja	Ja
	Kobber tagdækning	X	X	X	X	Ja	Nej
	Vinduer			X	X	Ja	Ja
	Beton		X	X	X	Ja	Ja
	Lette indervægge			X	X	Ja	Nej
	Nedhængte lofter					Ja	Nej
	Trælofter	X	X	X	X	Ja	Ja
	Vindueskarme i marmor	X	X	X	X	Ja	Nej
	Fliser				X	Ja	Nej
	Træplader			X	X	Ja	
	Gulvtæpper				X	Ja	Nej
	Trægulve		X	X	X	Ja	Ja
	Linoleumgulve				X	Ja	Nej
	Indvendige døre, træ		X	X	X	Ja	Ja
	Trækonstruktion, skur		X	X	X	Ja	Ja
	Udvendige belægninger	X	X	X	X	Nej	Ja
	Loftsarmaturer		X	X	X	Ja	Ja

Øvrige affaldsfraktioner forventes at være: gips, træ, metal, beton, tegl og mørtel, plast, isolering og pap.

Overskydende byggematerialer og byggeaffald sorteres på pladsen og køres til nærmeste godkendte modtager. Affaldshåndteringen vil overholde gældende lovgivning (affaldsbekendtgørelsen),

Spildevand til renselanlæg i anlægsperioden  
 Albertslund Kommunes gældende Regulativ for erhvervsaffald og vilkår i nedrivningstilladelsen.

Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden  
 Ca. 750 m3 i hele anlægsperioden.

Håndtering af regnvand i anlægsperioden  
 Der indsendes en ansøgning til Albertslund Kommune om, at spildevand fra mandskabsvogne kobles på eksisterende offentlige spildevandsledning og ledes til renselanlæg.

Der udledes ikke spildevand til recipient i anlægsperioden.

Der skal søges om midlertidige tilslutningstilladelser til skurby samt til afledning af vand fra byggegruber. Ansøger skal efterfølgende sende tilladelserne til HOFOR for godkendelse af tilslutningspunkter for tilslutning og afledning. Ansøgningskemaer kan findes på Albertslund Kommunes hjemmeside.



<p>Spildevand til rensesanlæg:</p> <p>Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav:</p>	<p>Der opføres et affaldsrum 1 stk. med containere på hjul, sortering i henhold til aftale med kommunen.</p> <p>Iht. Vestforbrænding var den samlede affaldsmængde i Albertslund Kommune 680 kg pr. indbygger pr. år i 2020. Med antagelse om, at der er 2 personer pr. boligenhed, giver det en skønnet årlig affaldsmængde på:</p> <p>106 lejligheder x 2 personer x 680 kg = 114.160 kg/år</p> <p>Affald vil blive håndteret og sorteret efter Albertslund Kommunes den til enhver tid gældende Regulativ for Husholdningsaffald. Regulativet indeholder bl.a. krav til placering af affaldsbeholdere, adgangsveje og standpladser.</p> <p>Området er iht. Albertslund Kommunes Spildevandsplan 2016-2025 og Tillæg til Spildevandsplanen 2016-2025 separatkloakeret, hvorfor sanitært spildevand ledes til rensning på BIOFOS Renssanlæg Avedøre inden det udledes til Køge Bugt. Regnvand ledes til den offentlige regnvandskloak, som ledes til Bækrenden gennem Kanalen og de våde enge i Kongsholmsparken, før det ledes ud i St. Vejle Å.</p> <p>Der sker ingen direkte udledning af spildevand til recipienter.</p> <p>Regnvandshåndtering sker med udgangspunkt i bestemmelserne i Spildevandsplan 2016-2025 inkl. tillæg og Lokalplan 5-11. Overfladevand fra tage og befæstede arealer ledes således til offentlig regnvandskloak i Gamle Landevej efter forsinkelse i overensstemmelse med § 12 i lokalplanen for området.</p> <p>Det fremgår af § 12.2, at der maksimalt må afledes 110 l/s/ha til det offentlige regnvandssystem fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 50 i henhold til Albertslund Kommunes spildevandsplan, der fastsætter den gældende afløbskoefficient. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplansområdet, som overskrider afløbskoefficienten. F.eks. i form af bassiner, grønne tage eller lignende.</p> <p>Lokalplan 5.11 har følgende bestemmelse under miljøforhold for at mindske risikoen for at påvirke målsat overfladevand: ”Det skal sikres, at det afledte regnvand fra bygningskonstruktioner f.eks. facader, tage, tagrender og nedløbsrør til regnvandssystemet ikke indeholder f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer”. Dette sikres i projektområdet ved at vælge bygningskonstruktioner uden disse elementer og stoffer</p> <p>Jf. spildevandsplan og lokalplan bestemmelse § 11.1 er aktiv nedsivning er ikke tilladt i</p>	<p>fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvandskloakken.</p> <p>Der er ved udarbejdelse af lokalplan 5.11 med tilhørende miljørapport for Malervangen 1 foretaget vurdering af regnvandshåndtering.</p> <p>Der skal sammen med ansøgning om byggetilladelse indsendes ansøgning om tilslutningstilladelse der viser, at afløbskoefficienten på 0,5 er overholdt, samt at op- og nedstrøms naboer ikke stilles dårligere i en skybrudssituation end før nybyggeriet. Beregninger skal udføres i overensstemmelse med Administrationsgrundlag for regn- og skybrudshåndtering, som kan ses på kommunens hjemmeside</p> <p>Ved meddelelse af en tilladelse med vilkår til tilslutningen vurderes det at tilslutningen ikke medfører forringelse af tilstanden eller hindrer målopfyldelsen i</p>
--	---	---

	<p>projektområdet for at beskytte grundvandet. Projektet medfører ikke aktiv nedsivning af overfladevand. Ydermere gælder følgende lokalplanbestemmelser i projektområdet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skade.</li> <li>2. Der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller der skal skabes en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må ikke stille op- og nedstrøms naboer dårligere end før byomdannelsen.</li> <li>3. Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.</li> </ol> <p>Baseret på denne viden, tilpasses projektet med forsinkelse af regnvandet, som tilsluttes den offentlige regnvandskloak. Inden projekts anlægsfase, ansøger bygherre Albertslund Kommune om tilslutningstilladelse til den offentlige regnvands- og spildevandskloak. Der henvises i øvrigt til bilag 7 til miljørapporten for lokalplanen, hvor der er redegjort for regnvands- og skybrudshåndtering bilag-7-vandhaandteringsplan.pdf.</p>	<p>vandforekomster, som regnvandssystemet udleder til.</p>
--	--	--

Projektets karakteristika 7 - 23	Ja	Nej	Tekst	Myndighedens bemærkninger
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		X	Vand leveres af HOFOR.	Projektet ligger indenfor HOFORs vandforsyningsområde.
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		X	Projektet er ikke omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse.	Ingen bemærkninger
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?			Ikke relevant, jf. pkt. 8	Ikke relevant
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		X	Projektet er ikke omfattet af BREF-dokumenter.	Ingen bemærkninger
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Ikke relevant, jf. pkt. 10	Ikke relevant
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		X	Projektet er ikke omfattet af BAT.	Ingen bemærkninger

13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Ikke relevant, jf. pkt. 12	Ikke relevant
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	X		<p>Boligbyggeriet er støjfølsom anvendelse, som er beliggende i et af kommuneplanens byområdesområder. Projektområdet er trafikpåvirket af til Gamle Landevej mod syd. Derudover er området påvirket af støj fra driften af de omkringliggende virksomheder mod nord og vest.</p> <p>Området er omfattet af de vejledende grænseværdier for vejstøj iht. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og grænseværdier for støj fra jernbaner fremgår af et tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner". Grænseværdier for virksomhedsstøj fremgår af Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder". Støjgrænser fremgår af bilag 3 til miljørapporten til lokalplanen bilag-3-stoej-fra-virksomhederog- trafik.pdf.</p> <p>Projektet er i anlægsfasen omfattet af Albertslund Kommunes forskrift: Støvende, støjende og vibrerende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter, marts 2022 forskrift-stoevende-stoejende-bygge-og-anlaegsarbejder.pdf</p>	Nedrivningsarbejdet og opførelse af nyt boligbyggeri er omfattet af støjregler i Albertslund Kommunes forskrift for støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsaktiviteter.
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X		<p>De lokalt fastsatte vejledende grænseværdier og regler for støv, støj og vibrationer, som er fastsat i Albertslund Kommunes forskrift for Støvende, støjende og vibrerende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter af marts 2022, vil blive overholdt.</p> <p>I henhold til forskriftens § 8 skal der altid ved arbejdets udførelse vælges arbejdsmetoder- og maskiner, og indretning af byggeplads, der gør, at omgivelserne generes mindst muligt.</p> <p>Forskriften indeholder ingen støjgrænseværdier, men udstikker en tidsbegrænsning for støjende og vibrerende, samt stærkt støjende anlægsarbejder.</p> <p>Iht. § 5 skal støvende, støjende og vibrationsfrembringende aktiviteter udføres indenfor normal arbejdstid, der er følgende: ·                  Mandag til fredag kl. 7.00 – 18.00 (11 timer)                  Spunsning må kun foregå mandag til fredag kl. 8.00 – 16.00 (7 timer)</p> <p>Der skal ansøges om dispensation, hvis man ønsker at arbejde udenfor normal arbejdstid. Endvidere specificerer forskriften, at de</p>	<p>Nedrivningsarbejdet vil følge Albertslund Kommunes forskrift, herunder at støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder udføres hverdage kl. 7-18.</p> <p>Da forskriften følges, vurderer kommunen, at projektet ikke give anledning til væsentlig påvirkning af miljøet.</p>

		<p>omkringliggende naboer altid skal orienteres om arbejdets art og hvilke gener det kan medføre senest 7 dage før arbejdet starter.</p> <p>Den nærmeste følsomme anvendelse beliggende 10 meter mod øst på malervangen i Glostrup Kommune, i form af parcelhuse, og 200 m væk ligger rækkehuse på Glentevej.</p> <p>Selv om forskriften overholdes vil anlægsarbejdet i korte perioder kunne bidrage med støj til de omkringliggende boligområder. En beskrivelse af de støjende anlægsarbejder i byggeriets forskellige faser gennemgås nedenfor.</p> <p><u>Nedrivning</u> Nedrivningsfasen af de to bygninger forventes at blive udført fra maj 2026 – oktober 2026.</p> <p>Nedrivning af eksisterende byggeri forventes udført af 2 stor gravemaskine med hydrauliske hamre og øvrigt nedrivningsmateriel påmonteret.</p> <p>Derudover almindelig aktivitet som kraner, gravemaskiner, pladevibratører og håndværktøj. Beton knuses på stedet og samlet i depot. Det forventes at nedrivningsperioden vil vare 4-5 måneder.</p> <p>Der forventes i nedrivningsperioden i gennemsnit være 10 transporter i store lastbiler dagligt og op til 20 daglige transporter i kortere perioder.</p> <p><u>Udgravning</u> Jordarbejdet i anlægsfasen forventes at blive udført fra september 2026 til oktober 2026. Det konkrete jordarbejde fastlægges senere i projektfasen.</p> <p><u>Opførelse af byggeri</u> Fundering vil ikke medføre støj i væsentlig grad. Der udgraves til intakte og bæredygtige jordlag. Her etableres der under bygningerne en bundpladeløsning og i gårdrum etableres der linje- og punktfundamenter.</p> <p>Bundplader vil måske støbes på stedet som in-situ støbninger, men ellers benyttes præfabrikerede elementer.</p> <p>Opførelse af råhus indebærer tilkørsel af råstoffer som betonelementer, grus på lastbiler. Det er på nuværende tidspunkt ikke fastlagt, hvor mange læs der køres dagligt.</p>	<p>Det er oplyst, at der i kortere perioder op imod 20 lastbiler dagligt, med et gennemsnit på 10 lastbiler dagligt, i nedrivningsfasen, dog få lastbiler pr. time.</p>
--	--	---	---

		<p><u>Trafik</u>                  Der vil være transport i form af store lastbiler i anlægsperioden som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nedrivningsfase: Det forventes at nedrivningsperioden vil vare 4-5 måneder fra maj 2026 – oktober 2026. Der forventes gennemsnitligt at være 10 transporter i store lastbiler dagligt og op til 20 daglige transporter i kortere perioder. Håndværkerbiler og biler til personalet vil i denne fase på daglig basis være i alt 10-15, svarende til 20-30 ture. De vil parkere på gaden langs grunden.</li> <li>- Udgravning: Udføres i perioden oktober 2026 til november 2026. Der anvendes ca. 5 entreprenørmaskiner og 40 lastbiler. max. 40 biler om dagen svarende 80 ture i form af vare- og personbiler fra varelevering og tilknyttet personale. Parkering vil ske delvist på grunden og delvist på gaden langs grunden på Malervangen. Maks 15 biler vurderes at skulle parkere samtidigt i denne fase.</li> <li>- Opførelse af råhus indebærer tilkørsel af råstoffer som betonelementer, grus på lastbiler i perioden november 2026 –november 2027. Håndværkerbiler og biler til personalet vil i denne fase på daglig basis være i alt 15, svarende til 30 ture. De vil parkere på gaden langs grunden på Malervangen indtil p-kælderen er etableret (byggeriet over 1. sals højde).</li> </ul> <p><u>Samlet sandsynlig miljøpåvirkning</u>                  Som det ses af ovenstående, forventes der støj fra anlægsperioden - særligt i de første 7 måneder, hvor der sker nedrivning og udgravning med dertilhørende trafik.</p> <p>Der ses dog ingen særlig støj i forbindelse med fundering og det øvrige byggeri. Aktiviteterne overholder kommunens forskrift for støjende aktiviteter, herunder arbejdstider og indretning af arbejdspladsen.</p> <p>Området er ikke særlig støjfølsomt mod nord, vest og syd, da der er tale om et erhvervsområde og Gamle Landevej mod syd. Anlægsperioden er midlertidig, hvorefter områdets anvendelse overgår til en ikke støjende anvendelse (blandet bolig og erhverv).</p> <p>Samlet set vurderes støj fra anlægsarbejdet i anlægsperioden at være lille og i en begrænset periode.</p>	<p>Ved udgravning kan der forekomme op imod 40 lastbiler om dagen, over en kort periode. Ansøger oplyser i mail af 8. maj 2026, at der ikke vil holde lastbiler på Gl. Landevej i kø hverken ved jordarbejdet, nedrivningsarbejdet eller ved etablering af ny boligbebyggelse. Eventuelle lastbiler vil holde i kø i området på og omkring Malervangen.</p> <p>Ved opførelse tilkøres grus og fx større betonelementer. Her bliver tale om få lastbiler i perioder hen over byggefasen.</p> <p>Generelt forventes op imod 15 person- og håndværkerbiler dagligt i hele anlægsfasen.</p> <p>Parkering vil foregå på gaden langs grunden på Malervangen og på grunden.</p> <p>Ansøger oplyser i mail af 8. maj 2026, at de er i dialog med Malervangen 5 m.fl. om parkering af håndværkerbiler og privatbiler.</p> <p>Ansøger oplyser i mail af 8. maj 2026 følgende om trafik og parkering i driftsfasen:                  Der er ikke indarbejdet butikker i det konkrete projekt, som lokalplan 5.11 giver mulighed for. Trafikforhold blev afklaret i miljørapporten for Malervangen 1 og i bilag 2 om trafikvurdering, trafikafvikling og trafiksikkerhed. Af det ikke-tekniske resume fremgår: "5.1.1 Trafik. Det forventes ikke, at den samlede trafik fra/til området vil give anledning til kødannelser eller på anden vis pladsmæssige gener. Adgangsforhold vurderes tilstrækkelige, da der er to</p>
--	--	---	--

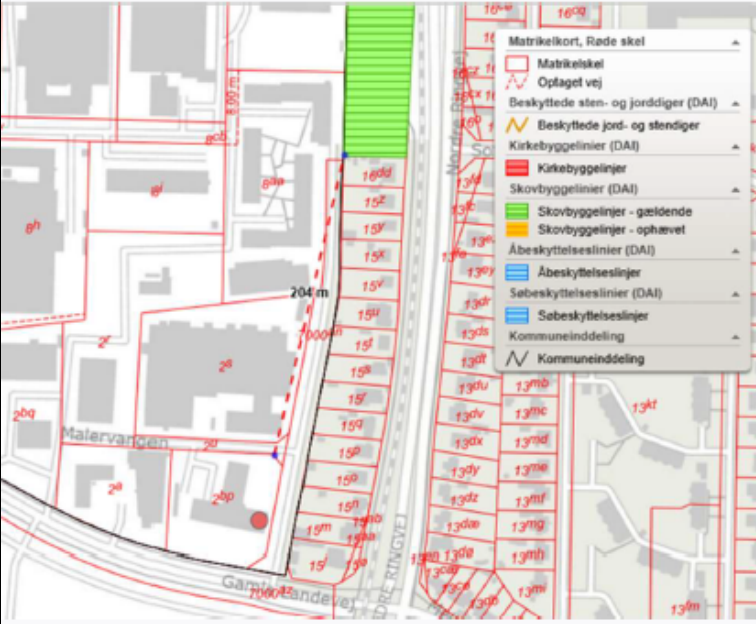
				<p>indkørsler til området, begge med indkørsel fra Malervangen i henholdsvis den østlige og nordvestlige del af planområdet. Mængden af den genererede trafik er begrænset, og planområdet er stationsnært beliggende til den kommende letbanestation. Letbanestationen forventes at være med til at mindske benyttelsen af private biler, hvilket vil bidrage til mindre trafik i området. Konklusion: En vedtagelse og realisering af lokalplansforslaget vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning i form af en ubetydelig negativ påvirkning af trafikken i nærområdet til planforslagets delområde 1 eller delområde 2 og 3.”</p> <p>Albertslund Kommune vurderer, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af miljøet som følge af trafikafvikling ved projektet, hverken i anlægsfasen eller i driftsfasen.</p>
16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X			<p>Ingen bemærkninger</p> <p>Projektet vurderes ikke i sig selv at generere støj, der kan påvirke omgivelserne væsentligt.</p>
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?	X		<p>Området har som almindeligt boligbyggeri ikke afkast, der hører under Miljøstyrelsens vejledninger ift. luft- og lugtforurening, men der er omkringliggende virksomheder, der er omfattet af:</p> <p>Miljøstyrelsen, Vejledning nr. 20/2016, ”Vejledning om B-værdier”</p> <p>Miljøstyrelsen, Vejledning nr. 71/2024, ”Luftvejledningen. Begrænsning af luftforurening fra virksomheder.</p>	<p>Det forudsættes at anlægsarbejderne overholder bestemmelser om begrænsning af støv, jf. Albertslund Kommunes forskrift for støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsaktiviteter, med udgangspunkt i miljøaktivitetsbekendtgørelsen.</p>


			Miljøstyrelsen, Vejledning nr. 4, 1985, ”Lugt vejledningen. Begrænsning af lugtgener fra virksomheder”	
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		<p>Albertslunds Kommunes gældende forskrift om Støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsarbejder (marts 2022) overholdes, og dermed forventes der ikke nogen væsentlig påvirkning af luften. Af denne fremgår det, at støvende aktiviteter, skal udføres på hverdage indenfor normal arbejdstid, der er følgende:</p> <p>Mandag til fredag kl. 7.00 – 18.00                  Lørdag kl. 8.00 -15.00</p> <p>I det konkrete projekt er kilderne til luftforurening nedrivning samt brug af dieseldrevne maskiner. Entreprenørmaskiner opfylder alle gældende emissionskrav og typegodkendelser på såvel nationalt som europæisk niveau. I anlægsfasens mest intensive perioder forventes 4-8 større og mindre entreprenørmaskiner og lastbiler i gang inden for anlægsområdet, hvilket i perioden kan betyde en mindre påvirkning af luftkvaliteten. Dertil maksimalt 15 parkerede biler ad gangen på grunden eller på gaden langs grunden til håndværkere og personale. Set i lyset af områdets gode spredningsforhold, afstand til nærmeste boliger på Malervangen 10 meter mod øst, samt at anlægsarbejdet er midlertidigt over en periode på 2 år, vurderes påvirkningen af luftkvaliteten at være ubetydelig.</p>	<p>Da anlægsarbejderne gennemføres i overensstemmelse med Albertslund Kommunes forskrift for støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsaktiviteter, vurderes der ikke at være væsentlige påvirkninger i forhold til luftforurening.</p> <p>Der er ikke vejledende grænseværdier for luftforurening for byggearbejder.</p>
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		De nærmeste kilder til partikelforurening, vil komme fra de omkringliggende hovedveje. Det vurderes, at boligprojektet ikke vil bidrage yderligere til partikelforureningen eller anden afkast i området.	Ingen bemærkninger
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener i anlægsperioden?		X	<p>Albertslunds Kommunes gældende forskrift om Støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsarbejder (marts 2022) overholdes, og dermed forventes der ikke nogen væsentlig påvirkning af luften. Af denne fremgår det, at støvende aktiviteter, skal udføres på hverdage indenfor normal arbejdstid, der er følgende:</p> <p>Mandag til fredag kl. 7.00 – 18.00                  Lørdag kl. 8.00 -15.00</p> <p>Forskriften angiver desuden, at der i tørre og blæsende perioder skal ske</p>	<p>Ingen bemærkninger</p> <p>Det vurderes, at krav til begrænsning af støv i forskriften kan overholdes ved udførelse af projektet.</p>

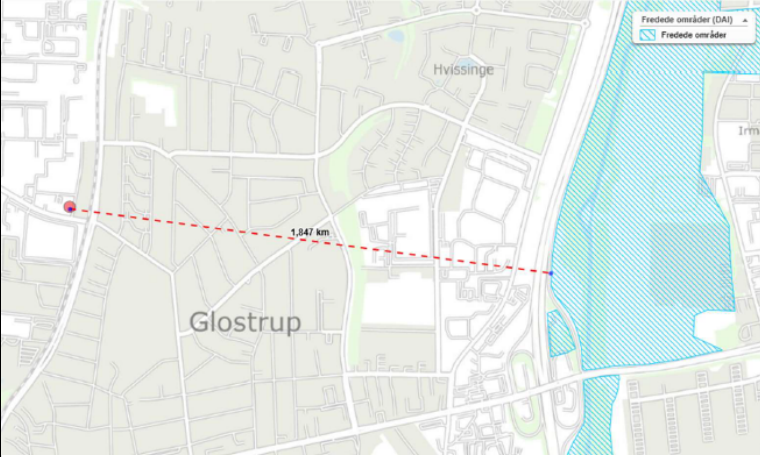
I driftsfasen?		X	<p>regelmæssig vanding af veje, jordbunker, grus og lignende, og at der altid skal vælges maskiner, arbejdsmetoder og indretning af byggeplads, der gør, at omgivelserne generes mindst muligt af støv. De omkringliggende naboer skal altid orienteres om arbejdets art, varighed og gener med kopi til kommunen.</p> <p>Det vurderes, at der kan forekomme diffust støv fra speciel nedrivning af eksisterende bebyggelse, håndtering af jord ved udgravning samt kørsel inden for arbejdsområdet. Såfremt der i ekstraordinært tørre perioder opstår risiko for væsentlig støvudvikling, vil vanding anvendes til at dæmpe støvudviklingen.</p> <p>Ved anvendelse af afværgeforanstaltninger for støv som anført i Albertslund kommunes forskrift for anlægsarbejder, og idet anlægsarbejdet er midlertidigt, over en periode på 2 år, vurderes påvirkningen af luftkvaliteten for boliger i nærområdet at være ubetydelig.</p> <p>I driftsfasen vil der ikke være aktiviteter i området, som medfører støvgener, da området er et boligområde med de aktiviteter, som typisk knytter sig hertil. Der vil desuden kun i begrænset omfang være arealer, som ikke er bebyggede, befæstede eller tilplantet.</p>	
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener I anlægsperioden?		X	<p>Projektets anlægsperiode indebærer ikke aktiviteter, der vil give anledning til væsentlige lugtgener eller øgede lugtgener i anlægsfasen. Der udlægges støbeasfalt i ultimo 2026, som måske kan fornemmes i luften.</p>	Der forventes ikke at være lugtgener fra bygge- og anlægsarbejder i anlægsfasen, eller fra boligbyggeriet i driftsfasen.
I driftsfasen?		X	<p>Som boligområde vil projektet ikke give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener i driftsfasen.</p>	
22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattetimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne I anlægsperioden?		X	<p>Anlægsarbejdet vil foregå i dagtimerne på hverdage mellem kl. 7-18 og lørdage 8-15. Under anlægsfasen vil der opstå behov for belysning af byggepladsen i dagtimerne inden for den normale arbejdstid – særligt i vinterhalvåret. Der kan i nogle områder af byggepladsen være behov for belysning i aften- og nattetimerne af sikkerhedsmæssige årsager. Belysning vil have karakter af gadebelysning. Belysning vil blive rettet ind mod pladsen og</p>	Ingen bemærkninger

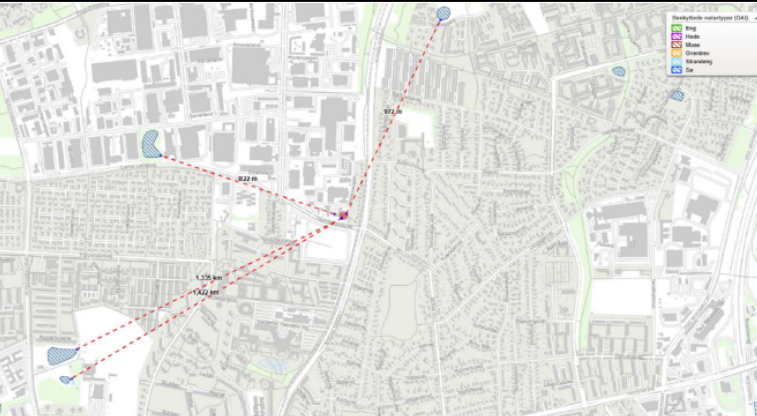
I driftsfasen?		X	<p>vinkles/skærmes, så det ikke har en generende påvirkning af naboer, trafikårer eller omgivelserne i øvrigt.</p> <p>I driftsfasen vil der ikke være behov for belysning i aften- og nattetimerne, da området er et boligområde, og der ikke er aktiviteter i dette tidsrum, som vil medføre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

Projektets placering	Ja	Nej	Tekst	Myndighedens bemærkninger
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	X		<p>Albertslund Byråd har den 14. august 2024 vedtaget Lokalplan 5.11 for Boliger og erhverv på Malervangen 1. Der er gennemført en miljøvurdering af lokalplanforslaget inden vedtagelse.</p> <p>Lokalplan 5.11 muliggør anvendelsen etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, adgangs- og stiforbindelser, parkering, opholds- og friarealer, samt anlæg til håndtering af overfladevand.</p> <p>Formålet med lokalplanen er:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. At fastlægge områdets anvendelse til blandede byfunktioner i form af bolig og erhverv.</li> <li>2. At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser for at sikre adgang til offentlige veje og stier.</li> <li>3. At fastlægge bebyggelsens omfang, placering og arkitektur.</li> <li>4. At sikre opholds- og legearealer for boligerne.</li> <li>5. At området indrettes med grønne kantzoner.</li> </ol> <p>Projektet etableres i overensstemmelse med lokalplanen.</p>	<p>Projektet vurderes at kunne rummes inden for rammerne af lokalplan 5.11.</p>
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		X	<p>Projektet forudsætter ikke dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer.</p> <p>Nærmeste byggelinje er skovbyggelinje ligger ca. 204 meter nordøst for projektområdet (Figur 1).</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>

				
<p>26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?</p>		X	<p>Projektområdet er beliggende i et eksisterende erhvervsområde med omkringliggende virksomheder, som iht. helhedsplanen over tid forventes at overgå til blandet bolig og erhvervsområde. Der er i projektet taget højde for støj fra de omkringliggende virksomheder, ved at projektet tilpasses med følgende (jf. anbefalinger i miljørapport for lokalplan 5.11):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablering af støjskærme på tagterrasser i 1,8 - 2,0 meters høje på den østlige bygning (Bygning A), og 1½ meters højde på de andre bebyggelses tagterrasse.</li> <li>- Altaner på de øverste dele af facaderne ud mod de omkringliggende veje, indrettes med et lukket værn for kunne dæmpe støjen tilstrækkeligt til at overholde de vejledende grænseværdier for støj fra trafik. For mere støjplagede altaner kan der anvendes glasskydepartier for at nedbringe støjen til under de vejledende grænseværdier for støj fra trafik.</li> <li>- Størsteparten af altaner og forhaver skal etableres ind mod gårdrummet for at kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj fra trafik.</li> </ul>	<p>Ingen bemærkninger</p>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der etableres støjskærme på terræn i gårdrummet, således at de vejledende grænseværdier for støj fra trafik på opholdsarealer nær ved portåbninger kan overholdes.</li> <li>- Der etableres støjdæmpende foranstaltninger f.eks. direkte i forbindelsesportene eller ved de private opholdsarealer i forbindelse med boligerne, dvs. altaner og forhaver samt terrasser, for at de vejledende grænseværdier for støj fra trafik på disse arealer kan overholdes.</li> </ul> <p>Projektet vurderes derfor ikke at kunne medføre en begrænsning på denne eller andre virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder.</p>	
<p>27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?</p>		X	<p>Projektet ligger uden for udlagte råstofområder, og vil derfor ikke begrænse anvendelsen af disse.</p> <p>Nærmeste råstofområder er råstofinteresseområder ca. 4,9 km vest og nordvest for projektområdet (Figur 1).</p>  <p><i>Figur 1 Kortet viser placering af projektområdet med rødt punkt og afstanden til to råstofområder. Nærmeste råstofområder er råstofinteresseområder ca. 4,9 km vest og nordvest for projektområdet. Kilde: Plandata.dk.</i></p>	<p>Ingen bemærkninger</p>
<p>28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?</p>		X	<p>Projektet ligger ikke indenfor kystnærhedszonen eller den kystnære del af byzonen.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>

29. Forudsætter projektet rydning af skov?		X	Projektet forudsætter ikke rydning af skov. Der er ikke skov i projektområdet eller skov, der grænser op til projektområdet.	Ingen bemærkninger
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?		X	<p>Der er ingen rejste fredninger eller fredningssager i projektområdet eller i nærheden.</p> <p>Den nærmeste eksisterende fredning for Vestvolden ligger 1,8 km øst fra projektområdet (Figur 1).</p>  <p><i>Figur 1 Kortet viser afstanden til nærmeste fredning "Vestvolden". Kilde: Plandata.dk.</i></p> <p>Projektet vil ikke medføre påvirkning af fredningen, da der her er tale om en arealfredning og projektet ikke berører arealet.</p>	Ingen bemærkninger
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			<p>Der er ingen naturbeskyttede arealer inden for projektområdet.</p> <p>Nærmeste § 3-beskyttede naturtyper er:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sø, ca. 822 m nordvest for projektområdet</li> <li>2. Sø, ca. 972 m nordøst for projektområdet</li> <li>3. Sø, ca. 1,3 km sydvest for projektområdet</li> <li>4. Sø ca. 1,4 km sydvest for projektområdet</li> </ol> <p>Se de nærmeste § 3-beskyttede naturtyper på nedenstående figur 1:</p>	Kommunen vurderer, at projektet ikke vil medføre en påvirkning af beskyttede naturtyper, der ligger forholdsvis langt fra projektområdet.

			 <p>Figur 1 Kortet viser de fire nærmeste S-3-søer. Den nærmeste sø ligger 822 meter nordvest for projektområdet. Kilde: Plandata.dk.</p> <p>Projektet vurderes ikke kunne påvirke tilstanden af de beskyttede naturtyper, idet området er fysisk afskåret fra dem, og der ikke sker ændringer i afvandingen af projektområdet (området er i forvejen udbygget og separatkloakeret). Projektet overholder i øvrigt lokalplanens bestemmelser om ikke at anvende byggematerialer som f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer.</p>	
<p>32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?</p>	X	X	<p><u>Beskyttede arter</u>                  I projektområdet er der ikke registreret fredede arter eller bilag IV-arter. Inden for en 3 km radius fra projektområdet er der ikke registreret disse arter (Arter.dk).</p> <p>Længere væk fra projektområdet i Albertslund Kommune, er der jf. miljøvurdering for lokalplan 5.11, tidligere fundet en række fredede og beskyttede arter (bilag IV arter):</p> <p><i>"Der er kendskab til flere bilag IV-arter i Albertslund Kommune blandt andet forskellige arter af padder f.eks. Spidssnudet Frø som Albertslunds ansvarsart. I de senere år er endvidere Grøn Frø indvandret vestfra".</i></p> <p><i>"Der er i forbindelse med forskellige anlægsprojekter såvel i bysom landzonen fundet adskillige forekomster af flagermusarter, der især er til stede i sommerhalvåret, hvor særligt ådalen og dens beplantninger fungerer som jagtområder. Spredt findes i</i></p>	<p>Ingen bemærkninger</p> <p>Der er ikke registreret beskyttede arter eller bilag IV-arter i projektområdet eller i en radius af 3 km.</p> <p>Der er supplerende foretaget undersøgelse af flagermus i og omkring eksisterende bygninger indenfor projektområdet. Projektområdet rummer tomme kontorbygninger samt træer, hvor nogle er bevaringsværdige. Gennemgang af bygningerne har påvist tegn på tidligere eller nuværende flagermusaktivitet. Bygningernes konstruktion vurderes ikke at være egnet som</p>

			<p><i>skovbevoksninger og ved enkelte regnvandsbassiner mindre bestande af forskellige orkidéarter, som der tages hensyn til i forbindelse med drift og pleje. Disse arter og planter eller andre bilag IV-arter er ikke fundet i planforslagets områder eller i umiddelbar nærhed heraf, og vil således hverken direkte eller indirekte blive ved gennemførelse af planforslaget”.</i></p> <p>Da disse arter findes langt væk fra projektområdet, vurderes der ikke at være risiko for indvandring af f.eks. padden i anlægsfasen. Selve projektområdet vil heller bestå af egnede ynglehabitater for padden, da der ikke etableres søer/vandhuller.</p> <p><u>Bilag IV-arter</u>          Screeningen er foretaget ved afsøgning af registrerede flagermusarter i en radius på ca. 3 km. Ifølge arter.dk er der ikke registreret bilag IV-arter i projektområdet.</p> <p>Det fremgår af miljørapporten til lokalplan 5.11 dateret 15. april 2024, at der ikke er registrerede bilag IV-arter i og nær projektområdet.</p> <p>Af miljørapporten for lokalplan 5.11, fremgår det at kontorbygningen i delområde 1, at området rummer en tom kontorbygning og uden om denne bebyggelse er der parkeringspladser og beplantning herunder træer, hvor nogle af disse træer er udpeget til at være bevaringsværdige. Tomme bygninger, hvor der er åbninger i bygningerne f.eks. til loftet, kan være steder, hvor der kan være flagermus. Det sammen kan være tilfældet for træer med hulninger i. I grønne områder kan der være forekomster af indvandrede planter, som kan være omfattede af bilag IV reglerne. Da området rummer træer, som kan være rastesteder for flagermus, og der i delområde 1 er der en tom kontorbygning, hvor der kan være bilag IV-arter i, skal projektområdet undersøges for tilstedeværelse af flagermus og træer/bygninger skal undersøges for om de fungerer som yngle- og rastesteder for flagermus.</p> <p>Ovenstående er efterkommet ved at da Artelia den 17. december 2025 har foretaget en besigtigelse af projektområdet. Denne undersøgelse omfatter undersøgelse af projektområdet for potentielle flagermus og forekomster af beskyttede arter i træer og bygninger. Besigtigelsen og konklusioner heraf fremgår af bilag 6.</p> <p>Som det ses af bilaget, er der i den indvendige eller udvendige gennemgang af bygningerne påvist tegn på tidligere eller nuværende flagermusaktivitet. Bygningernes konstruktion,</p>	<p>ynge-, raste- eller vinterrasteområde for flagermus.</p> <p>Det vurderes, at projektområdet kan udvikles, herunder bygninger nedrives og træer fældes, samt nogle bevares, uden risiko for at ødelægge yngle- og rastesteder for flagermus.</p>
--	--	--	---	--

			<p>herunder særligt tagudhængets opbygning og manglende adgang til isolerede og beskyttede hulrum, vurderes ikke at være egnet som yngle-, raste- eller vinterrasteområde for flagermus.</p> <p>Samlet set vurderes projektområdet derfor ikke at rumme væsentlige natur- eller artsmæssige bindinger efter naturbeskyttelseslovens § 3 eller Habitatdirektivets bilag IV.</p> <p>På denne baggrund vurderes det, at en eventuel nedrivning af bygningerne kan gennemføres uden behov for yderligere artsundersøgelser, udslusning, overvågning eller særlige afværgeforanstaltninger i relation til beskyttede arter.</p> <p>Konklusionerne i dette notat er baseret på forholdene på undersøgelsestidspunktet og kan ikke uden videre lægges til grund for vurderinger på et senere tidspunkt, idet ændrede bygningsmæssige eller naturmæssige forhold kan medføre en anden vurdering.</p> <p>Hvad angår træer blev der kun udpeget to træer, som ikke fuldstændigt kan udelukkes som potentielle levesteder for flagermus, herunder som yngle-, sommer eller vinterrast, se figur 1. Der blev dog ikke observeret direkte tegn på flagermusaktivitet, såsom ekskrementer eller andre spor. Resten af områdets træer har ingen naturværdi eller potentiale for flagermus.</p> <p>Det vestligste af de to træer, der har potentiale for flagermus, ligger op ad et læskur til busgæster, og er udpeget i den gældende lokalplan som bevaringsværdig og fældes ikke. Det østligste af de to træer ligger på hjørnet mellem Gamle Landevej og Malervangen. Lokalplanens arealudlæg til portindgang nødvendiggør fældning af træet. Træet er bevokset med efeu. Det er derfor ikke muligt visuelt at vurdere stammen og eventuelle hulheder, sprækker eller andre strukturer, der potentielt kan fungere som rastepladser for flagermus. Træets stammediameter er imidlertid kun ca. 40 cm, hvilket generelt vurderes at være under den størrelse, hvor der typisk forekommer større hulheder.</p>	
--	--	--	--	--



Figur 1 Træer inden for projektområdet med flagermus potentiale. Det vestlige skal bevares iht. lokalplanen. Det østlige skal fældes for at skabe plads til portarealet til området i overensstemmelse med lokalplanen. Kilde: Artelia.

Idet der er mange træer og grønne strukturer i området, herunder på Nordre Kirkegård, i Solvangsparken og i den nærliggende Vestskov, vurderes det pågældende træ ikke at være afgørende for opretholdelsen af eventuelle flagermusarters økologiske funktionalitet i området.

Fældning vil ske inden for den generelt anbefalede periode for fældning af træer med potentiel flagermusforekomst, dvs. fra 1. september til 30. oktober, hvor risikoen for påvirkning af ynglende og overvintrende flagermus er mindst.

Fældningen gennemføres i den del af døgnet, hvor flagermus er aktive, typisk ca. én time efter solnedgang. Herved øges sandsynligheden for, at eventuelle rastende individer har forladt træet og kan finde alternative rastesteder i nærområdet.

Det vurderes på den baggrund, at projektområdet kan udvikles, herunder bygninger nedrives og det østligste træ fældes som beskrevet, uden risiko for at ødelægge yngle- og rastesteder for flagermus eller for forsætligt drab eller forstyrrelse af individer.

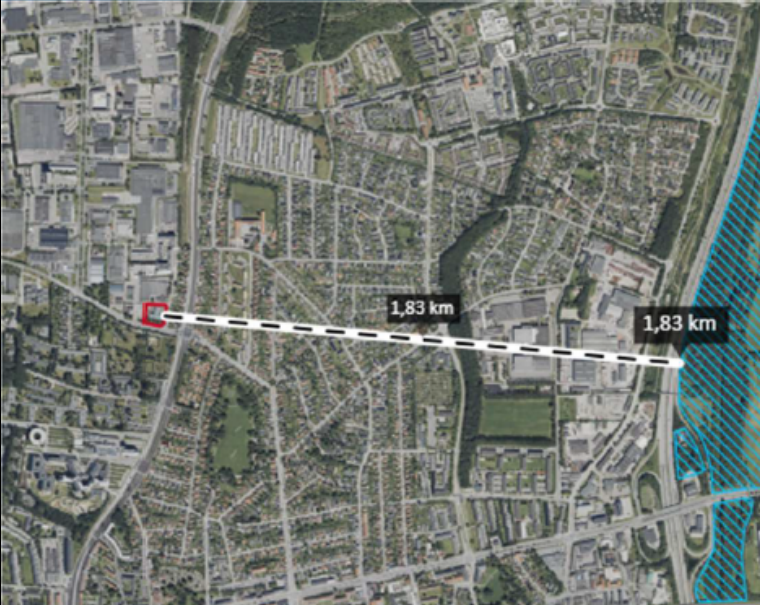
### Beplantning i projektområdet

I projektområdet er der eksisterende træbevoksning på grunden og et grønt areal ud mod Gamle Landevej. Ifølge lokalplan 5.11, bestemmelse 10.12, skal de to kirsebærtræer nr. 30 og 32 bevares, se figur 2.



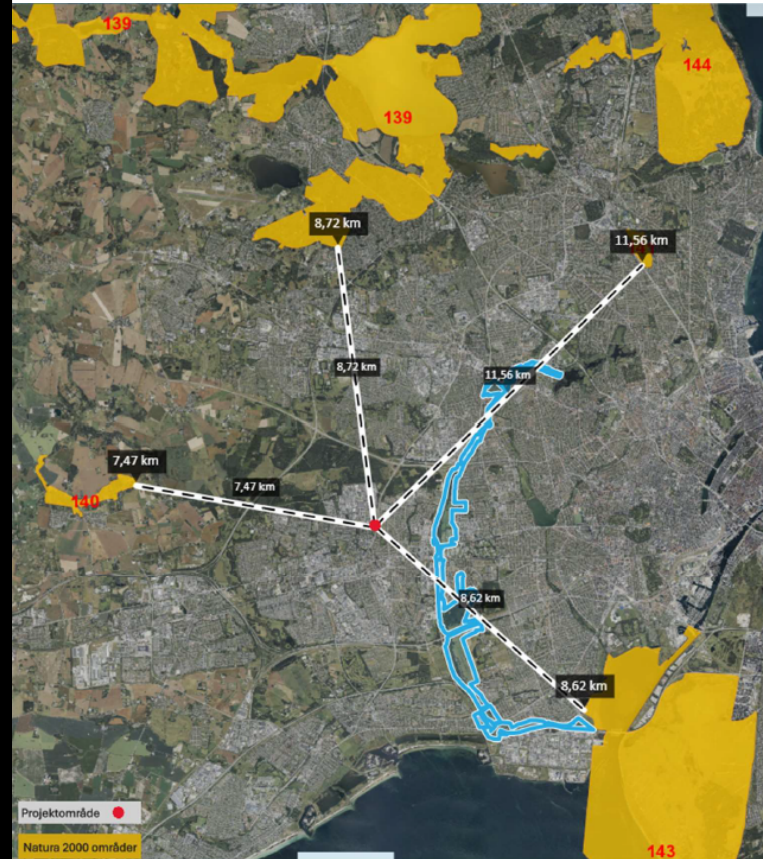
Figur 2 Lokalplanens kortbilag 5 som viser de to kirsebærtræer, der bevares (mørkegrønt markeret mod syd). Kilde: Albertslund Kommune.

Det følger af lokalplanens 10.13, at det landskabelige udtryk af træerækker i de ydre kantzoner mellem de omkransende veje og bebyggelsen, skal bevares. Der skal således etableres træer af hjemmehørende arter af minimum 5 meters højde i de ydre

			<p>kantzoner, mellem bebyggelsen og de omkransende veje Malervangen og Gamle landevej.</p> <p>I forhold til ny beplantning i projektområdet indrettes projektet efter lokalplanens bestemmelser for ny beplantning (lokalplan bestemmelse 10.16-10.21), som eksempelvis lokalplan bestemmelse 10.16, der fastlægger, at minimum 90 % af beplantningen inden for lokalplanområdet skal bestå af hjemmehørende arter.</p> <p>Det vurderes at projektet på sigt vil bidrage til bynatur, idet der i projektet indrettes efter lokalplanens rammer om bevarelse af to eksisterende træer, og at minimum 90 % af den nye beplantning består af hjemmehørende arter.</p>	
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			<p>Det nærmeste fredede område er Vestvolden, som ligger ca. 1,8 km fra projektområdet (se figur 1):</p>  <p>Figur 2 Kortet viser projektområdets placering i forhold til nærmeste fredede område Vestvolden. Kilde: Danmarks Miljøportal 2025.</p>	Ingen bemærkninger

34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).

Afstanden til nærmeste Natura 2000 områder ses på kortet nedenfor:



Figur 1 Kort over de projektområdets placering i forhold til nærmeste Natura 2000-områder. Kilde: Danmarks Miljøportal 2025.

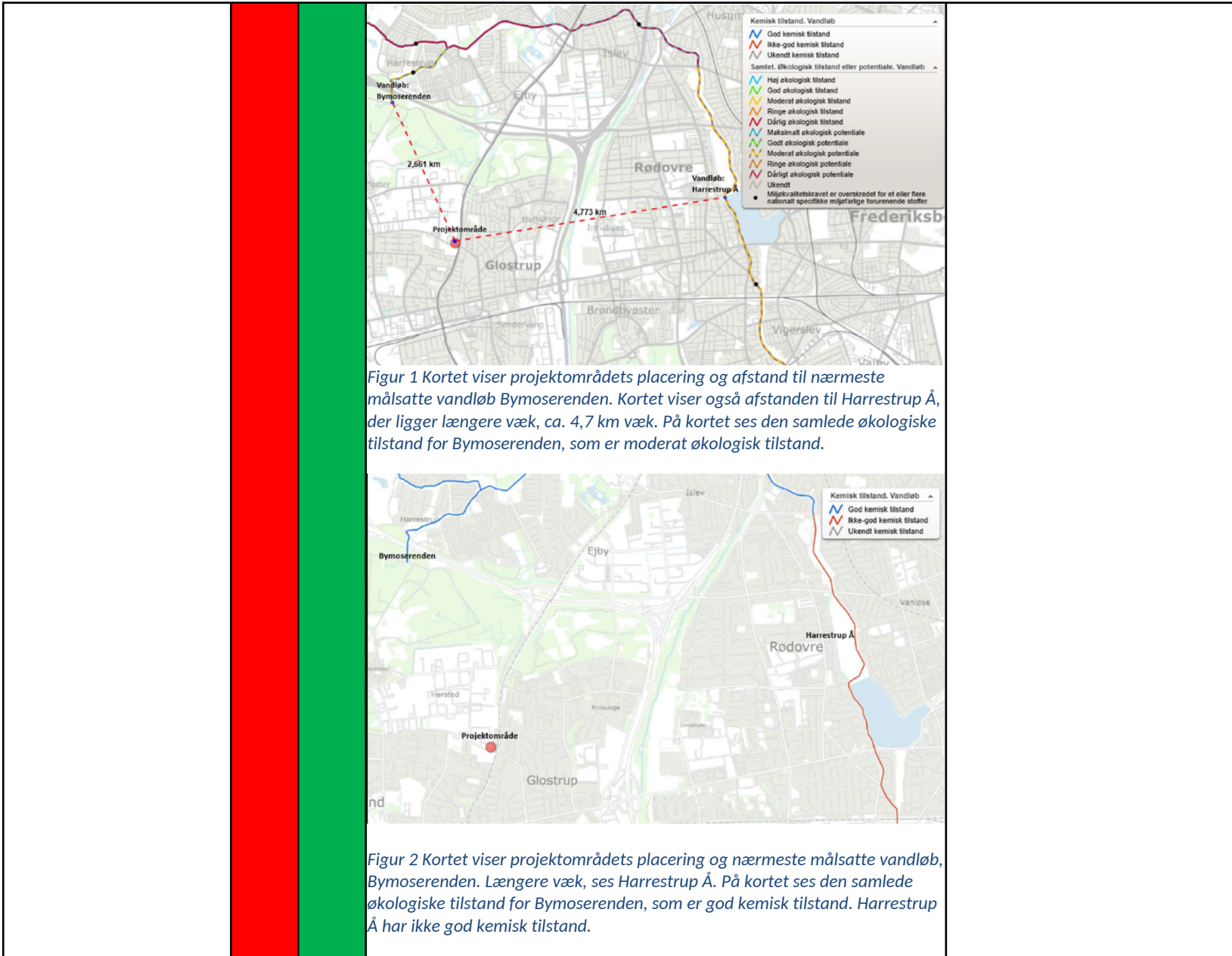
Nr. 140 Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger nærmest projektområdet, findes ca. 7,4 km mod nordvest. Området består af Habitatområde 124.

Habitatområdets udpegningsgrundlag ses nedenfor:

Ingen bemærkninger

Projektet har lokalt karakter, og vurderes ikke at vil medføre påvirkning af Natura 2000-områder m.m., pga. afstanden og ingen hydraulisk forbindelse til disse.

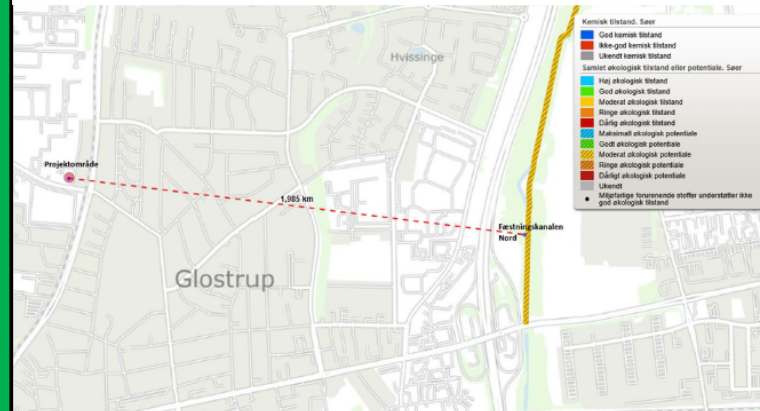
			<p><b>Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 124</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Naturtyper:</td> <td>Kransnålalge-sø (3140)</td> <td>Næringsrig sø (3150)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vandløb (3260)</td> <td>Kalkoverdrev* (6210)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Tidvis våd eng (6410)</td> <td>Hængesæk (7140)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kildevæld* (7220)</td> <td>Rigkær (7230)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Skovbevokset tørvemose* (91D0)</td> <td>Elle- og askeskov* (91E0)</td> </tr> <tr> <td>Arter:</td> <td>Skæv vindelsnegl (1014)</td> <td>Sumpvindelsnegl (1016)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Stor vandsalamander (1166)</td> <td></td> </tr> </table> <p>Største trussel mod habitatområdet er iht. Natura 2000 plan 2022-2027</p> <p>(Miljøstyrelsen, 2023) manglende naturpleje, herunder ophør af græsning og høslæt, fragmentering, manglende sammenhæng mellem naturområderne, uhensigtsmæssig hydrologi (afvanding), invasive arter og kvælstofdeposition.</p> <p>Projektet vil ikke kunne have effekt på hverken kvalitet, udbredelse og fragmentering af naturtyperne inden for habitatområdet pga. afstanden, og fordi der ikke er hydraulisk forbindelse mellem projektområdet og habitatområdet. Projektet kan ligeledes ikke påvirke N depositionen i området.</p>	Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)		Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)		Tidvis våd eng (6410)	Hængesæk (7140)		Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)		Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)	Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)		Stor vandsalamander (1166)		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)																							
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)																							
	Tidvis våd eng (6410)	Hængesæk (7140)																							
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)																							
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)																							
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)																							
	Stor vandsalamander (1166)																								
<p>35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?</p>	<p style="background-color: red; color: white; text-align: center;">X</p>	<p style="background-color: green; color: white; text-align: center;">X</p>	<p><b>Overfladevand</b></p> <p>I projektområdet håndteres regnvand ved forsinkelse af regnvandet efter spildevandsplanen og lokalplanens bestemmelser. Den konkrete forsinkelsesløsning, fastlægges i forbindelse med spildevandsansøgning i det konkrete projekt.</p> <p>Nærmeste målsatte overfladevandområder ses af nedenstående figurer.</p> <p>Nærmeste målsatte vandløb er Bymoserenden ca. 2,7 km mod nordvest, som er i moderat økologisk tilstand og ukendt kemisk tilstand (Figur 1). Bymoserenden løber ud i Harrestrup Å, der er i dårlig økologisk tilstand og god kemisk tilstand.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p> <p>Der skal sammen med ansøgning om byggetilladelse indsendes ansøgning om tilslutningstilladelse, hvor beregninger viser, at afløbskoefficienten på 0,5 for regnvand kan overholdes.</p> <p>Samlet set vurderes projektet ikke at forringe tilstanden eller hindre målopfyldelse i de berørte målsatte vandområder.</p>																					



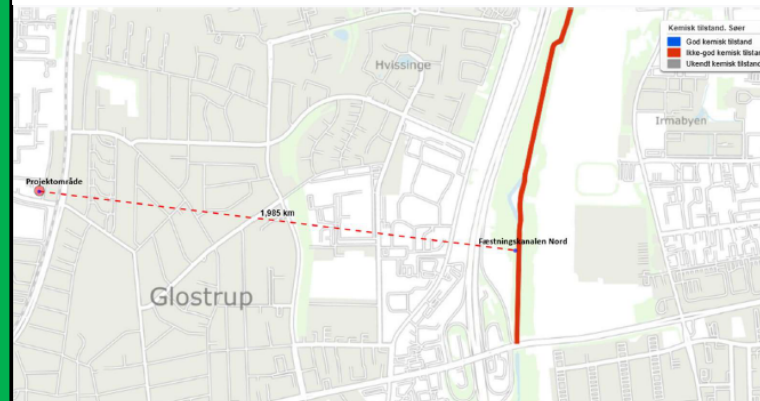
Figur 1 Kortet viser projektområdets placering og afstand til nærmeste målsatte vandløb Bymoserenden. Kortet viser også afstanden til Harrestrup Å, der ligger længere væk, ca. 4,7 km væk. På kortet ses den samlede økologiske tilstand for Bymoserenden, som er moderat økologisk tilstand.

Figur 2 Kortet viser projektområdets placering og nærmeste målsatte vandløb, Bymoserenden. Længere væk, ses Harrestrup Å. På kortet ses den samlede økologiske tilstand for Bymoserenden, som er god kemisk tilstand. Harrestrup Å har ikke god kemisk tilstand.

Nærmeste målsatte sø er Fæstningskanalen Nord, som er i moderat økologisk tilstand og ikke god kemisk tilstand (Figur 3 og figur 4).

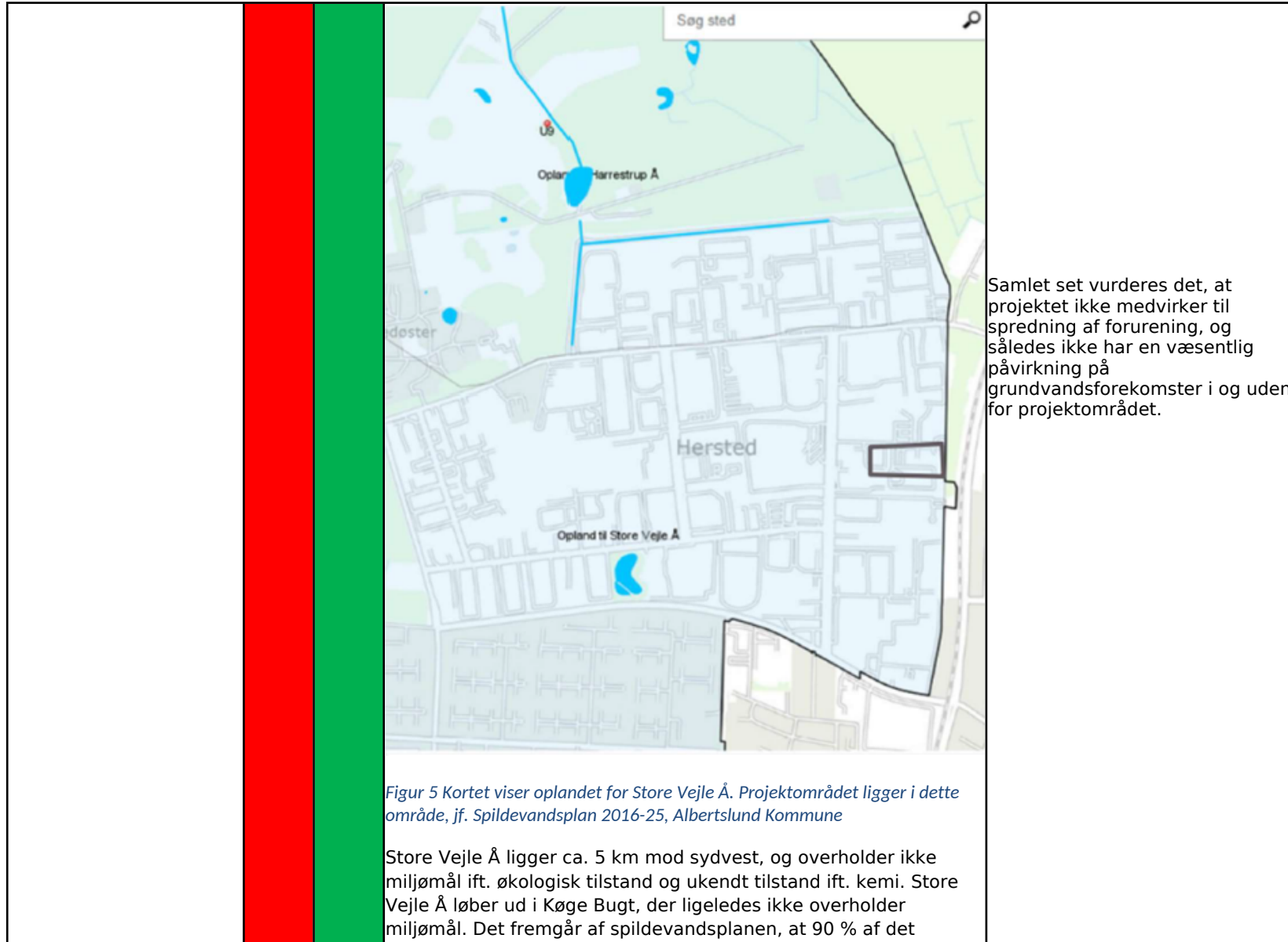


Figur 3 Kortet viser projektområdets placering og afstand til nærmeste målsatte sø, Fæstningskanalen Nord. På kortet er der angivet den samlede økologiske tilstand for søen, som er moderat økologisk tilstand.

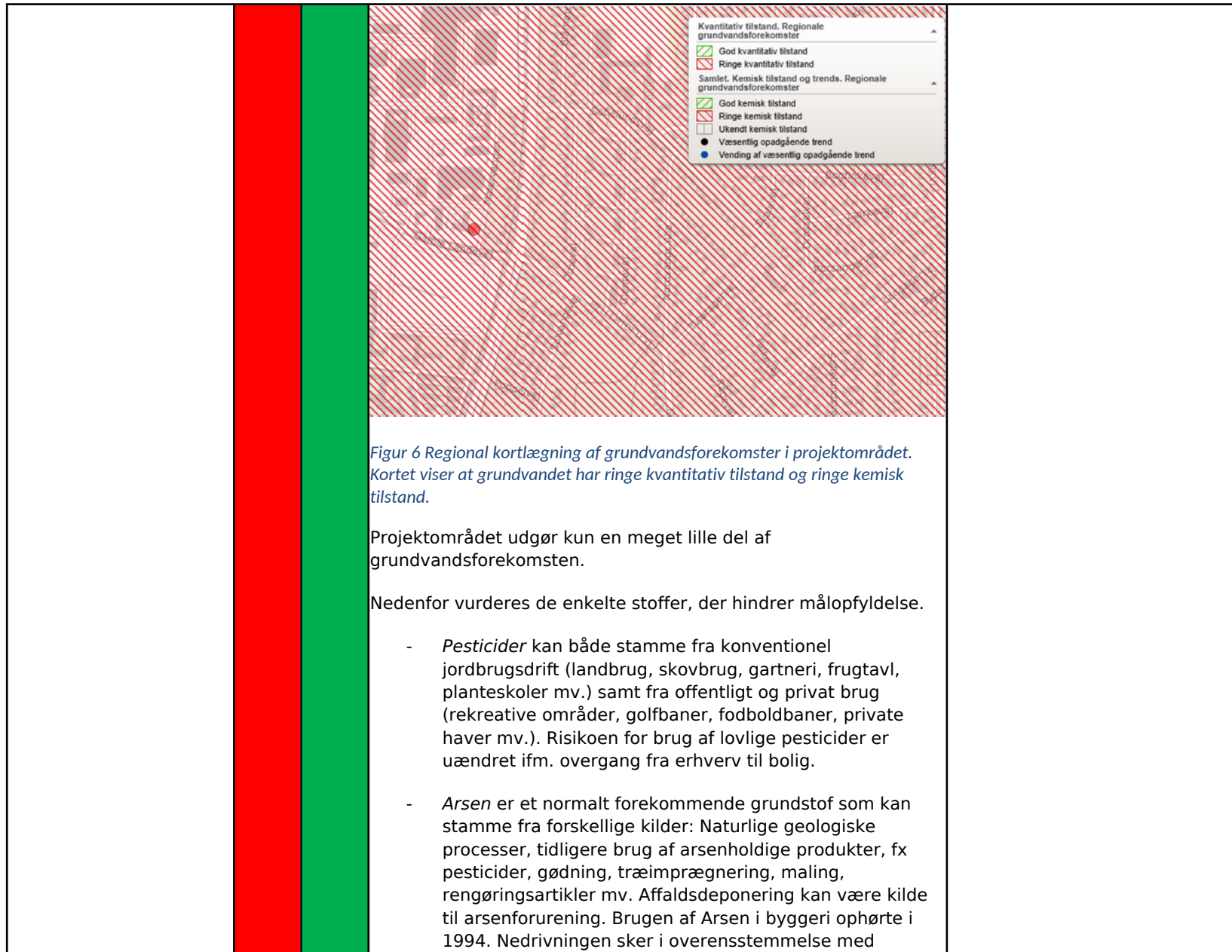


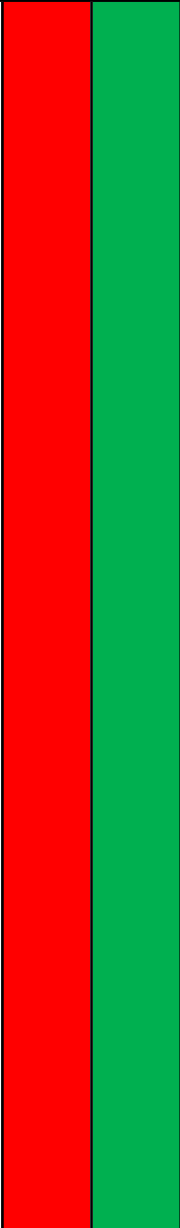
Figur 4 Kortet viser projektområdets placering og afstand til nærmeste målsatte sø, Fæstningskanalen Nord. Den kemiske tilstand er ikke god og dette ses på kortet.

			<p>Det fremgår af Spildevandsplan 2016-25 for Albertslund Kommune, at Hersted</p> <p>Industriområde ligger i opland til Store Vejle Å, se nedenstående figur 5. Dermed er projektområdet ikke hydraulisk forbundet med disse målsatte overfladevandområder og kan dermed ikke påvirke målopfyldelsen.</p>	
--	--	--	---	--




			<p>regnvand, der falder i Albertslund Kommune, føres til Store Vejle Å.</p> <p>Projektområdets afvandingsløsning godkendes via en tilslutningstilladelse indenfor rammerne af gældende udledningstilladelse til det kommunale regnvandssystem. Da projektet ligger inden for rammerne af spildevandsplanen og i øvrigt ikke indebærer aktiviteter, der ændrer udledningen fra regnvandssystemet, vurderes projektet ikke at kunne forringe tilstanden eller hindre opfyldelse af miljømålet i Store Vejle Å eller Køge Bugt.</p> <p><u>Grundvand</u> Projektområdet kan anvendes til boliger og erhverv i miljøklasse 1 samt parkering. I henhold til retningslinje 26.1 i Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034, tillades det ikke, at der er aktiv nedsivning af regnvand i industriområdet. Dette sikrer bl.a. beskyttelse af grundvandet.</p> <p>De terrænnære og dybe grundvandsforekomster under projektområdet overholder både kemiske og kvantitative miljømål.</p> <p>Projektområdet er beliggende indenfor en større regional grundvandsforekomst (DK204_dkms_3627_kalk) på 663,94 km<sup>2</sup>, som ikke overholder miljømål, hverken kvalitativt (pesticider) eller kvantitativt (påvirkning af drikkevand ift. Arsen, Chlorerede opløsningsmidler, Chlorid, MTBE, Nikkel, Pesticider). Se figur 1 nedenfor.</p>	
--	--	--	--	--

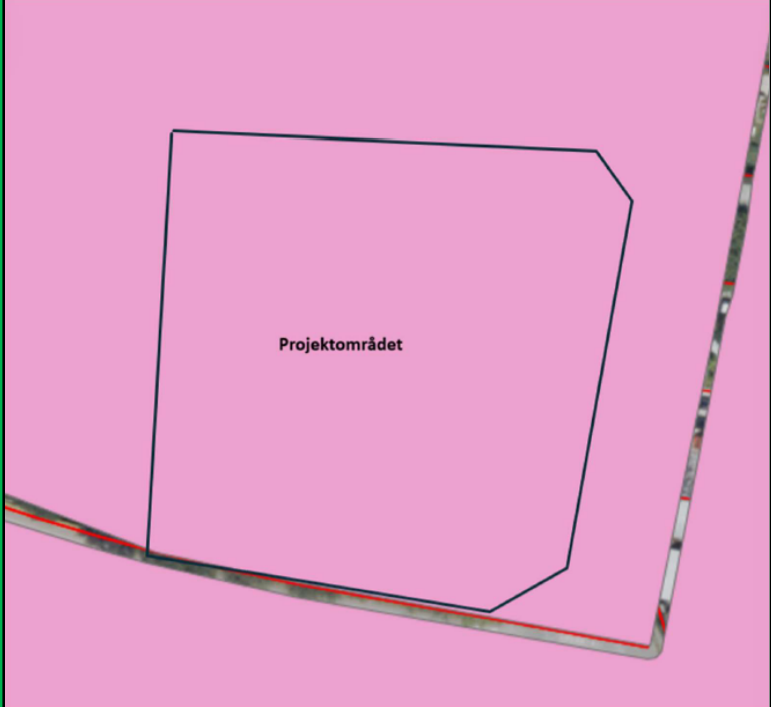


		<p>gældende lovgivning, så der ikke sker spredning af arsen fra byggematerialerne. Projektets gennemførelse medfører ikke nye potentielle kilder til arsenforurening.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Nikkel</i> Kan frigives naturligt fra jordlagene, hvis grundvandet sænkes. Desuden anvendes nikkel i industrien (metalforarbejdning og galvanisering), i gødning og pesticider og affaldsdeponering. Nikkel kan bruges i byggematerialer i af rustfrit stål og galvaniseret metaller. Der sker ikke grundvandssænkning eller anvendes nikkel i projektet.</li><li>- <i>Chlorid</i> I det regionale grundvand stammer fra naturlige kilder og saltning af veje, men kan også stamme fra udledning fra fabrikker og forkert bortskaffelse af affald. Gødning og pesticider kan også indeholde chlorid. Der nedsives ikke vejvand fra projektområdet, hvorfor dette ikke udgør en hindring for målopfyldelse.</li><li>- <i>MTBE</i> Er tidligere brugt som tilsætningsstof i benzin for at forbedre forbrænding og reducere luftforurening. Spild fra benzintanke, herunder lækager fra underjordiske benzintanke på tankstationer, har ført til forurening. MBTE har desuden været anvendt i industrielle processer som opløsningsmiddel eller i kemisk produktion. Stoffet er ikke længere i almindeligt brug. Projektet vil oprense eventuelle olieforureninger. Da anvendelse af stoffet derudover er udfaset, vil projektet ikke kunne medføre øget risiko for forurening af det regionale grundvand med MBTE.</li><li>- <i>Chlorerede opløsningsmidler</i> Iht. Miljøstyrelsen stammer forurening af chlorerede opløsningsmidler fra historiske punktkilder, fx gamle benzinstationer, garverier og renserier. Pga. stoffernes høje mobilitet og svært nedbrydelige egenskaber, spredes de over store afstande og påvirke mange drikkevandsboringer. Chlorerede opløsningsmidler anvendes ikke i projektet og dermed kan det ikke medføre risiko for øget tilførsel af disse kemikalier til det regionale grundvandsmagasin.</li></ul>	
--	--	--	--

		<p>Samlet set vurderes projektet at medføre en bedre beskyttelse og miljømålsopfyldelse af grundvandet ift. nu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nedrivningen af eksisterende bygninger med problematiske kemiske komponenter håndteres i overensstemmelse med gældende lovgivning og vil dermed ikke udgøre en risiko for målopfyldelsen af det regionale grundvand eller øvrige grundvandsforekomster.</li><li>- En stor del af overfladejorden, ansøges om at blive fjernet i overensstemmelse med jordforureningsloven.</li><li>- En eventuel grundvandspumpning ansøges og indrettes således at der ikke sker frigivelse af stoffer til det regionale grundvand.</li><li>- Aktiviteterne efter projektets realisering indebærer ikke særligt grundvandstruende aktiviteter. Tværtimod udgør boligområder en mindre risiko for forurening af grundvand ift. erhverv.</li><li>- Parkering sker hovedsageligt i kælder, hvorfor risikoen for oliespild på ikke befæstede arealer, er minimeret.</li><li>- Projektområdet er ikke kortlagt forurenat</li></ul> <p><i>Nærliggende forurenat grund - Malervangen 9-11</i> Nord for projektområdet, på Malervangen 9 - 11 er grunden kortlagt V2. På denne grund er der jf. Jf. miljøvurdering af lokalplan 5.11, konstateret klorerede opløsningsmidler og nedbrydningsprodukter i grundvandet, der stammer fra driften af en tidligere maskinindustri. Der er i jupiterboring boring B101 koncentrationer af trichlorethylen på 18 µg/L. Ud fra pejlingerne vurderes det, at grundvandet generelt strømmer mod syd (se miljørapport).</p> <p><i>Indledende geotekniskundersøgelse- og notat om indledende miljøundersøgelse i projektområdet</i> Der er blevet udført en indledende geoteknisk- og miljøundersøgelse i projektområdet (Bilag 1 og 2). Den indledende geotekniske undersøgelse omfatter udtagning af 5 stk. forede geotekniske lagfølgeboringer (B1-B5) med vingeforsøg og</p>	
--	--	--	--

		<p>udtagning af omrørte jordprøver. Boringer er udført til top af den hårde kalk, 6,60- 8,50 m under terræn. Der er i boringerne udtaget jordprøver for minimum hver halve meter, og laggrænserne er registreret og optegnet på boreprofilerne. I boringerne er der monteret Ø25 mm pejlerør af perforeret plast med mulighed for grundvandsobservationer.</p> <p>Herudover er der udført to miljøboringer, M1-M2, i området ved den nedgravede olietank.</p> <p>Miljøundersøgelsen (Bilag 2) omhandler resultaterne af miljøprøver udtaget i de geotekniske boringer samt resultater af to boringer udført ved nedgravet olietank.</p> <p>Analyseresultaterne for boringerne viser følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der er udtaget jordprøver til kemisk analyse fra fem geotekniske boringer fordelt på ejendommen samt udtaget jordprøver fra to boringer ved nedgravet olietank. Der er ikke påvist jordforurening i nogen af prøverne.</li><li>- Det var planen at udtage vandprøver fra de to nordligste boringer, men da der ikke var vand i boringerne ved den planlagte prøvetagning, var det ikke muligt. Det har derfor ikke været muligt at afklare om der er trængt grundvandsforurening med chlorerede opløsningsmidler fra nabogrunden mod nord ind på ejendommen.</li></ul> <p>Da det ikke var muligt at udtage prøver i den nordlige del af projektområdet og undersøge grundvandet der, vil der inden projektets anlægfase, foretages yderligere vandprøver i nordlige boringer, for at undersøge om grundvandet er forurenet.</p> <p>Hvis der konstateres betydende indhold af klorerede opløsningsmidler i grundvandet, skal der foretages poreluftmålinger i byggefeltene (jf. miljørapporten). Såfremt poreluftmåler overskrider de vejledende grænseværdier, skal der i bebyggelsen gulv i kælderen indarbejdes afværgeforanstaltninger eller andre former for afværgeforanstaltninger, således at de kommende beboere i bebyggelsen ikke udsættes for disse forurenende stoffer (jf. miljørapport).</p>	
--	--	--	--

			<p>Disse undersøgelser og eventuelle afværgetiltag udføres efter Albertslund Kommunes anvisninger og tilladelser fra kommunen.</p> <p>Grundvandet beskyttes yderligere ved, at der i projektet ikke vil være aktiv</p> <p>nedsivning af overfladevand eller regnvand. I projektet håndteres overfladevand og regnvand ved forsinkelse og afledning til det offentlige regnvandssystem.</p> <p>Samlet set kan det konkluderes at projektet ikke medvirker til spredning af forurening. Det kan konkluderes at projektet ikke har væsentlig påvirkning på grundvandsforekomster i- og uden for projektområdet.</p>	
<p>36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser?</p>		X	<p>Projektområdet er placeret i et område med drikkevandsinteresser, OD, i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) og Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Albertslund Kommune. Projektområdet er dog ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Dette er angivet på nedenstående figur 1:</p>  <p><i>Figur 1 Kort over drikkevandsinteresser i projektområdet på Malervangen 1, 2600 Albertslund Kommune. Projektområdet er afgrænset med rød markering og ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Kilde: Plandata.dk</i></p>	<p>Ingen bemærkninger</p>
<p>37. Er projektet placeret i et område med</p>		X	<p>Projektområdet jordforhold og indledende geotekniske undersøgelser</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>

<p>registreret jordforurening?</p>		<p>Projektområdet er ikke kortlagt som værende i risiko for jordforurening (V1) eller påvist forurenet (V2) iht. Danmarks Arealinformation. Planområdet er dog områdeklassificeret (byjord, hvor overfladejorden forventes at være lettere forurenet som følge af menneskelig aktivitet siden slutningen af 1960'erne) (Figur 1).</p>  <p>Figur 1 Kortet angiver projektområdet på Malervangen 1, 2600 Albertslund Kommune. Projektområdet er beliggende inden for områdeklassificeret område (lyserød markering). Kilde: Danmarks Miljøportal, 2025.</p> <p>Der er foretaget en indledende geoteknisk undersøgelse i projektområdet (Bilag 1), der omfatter fem geotekniske borer (B1-B5 borer) og to borer ved den nedgravede olietank (M1-M2 borer). Der er udtaget jordprøver fra borerne. For jordprøverne fra M1 og M2 er der analyseret for først flygtige organiske komponenter (PID-analyse) og dernæst udtaget enkelte borer, der gav PID udslag. Disse blev analyseret for olie, BTEX, PAH'er og 6 metaller. B1 og B2 jordprøverne blev analyseret for indhold af olie, PAH'er og 6 metaller (bly, cadmium, chrom, kobber, nikkel og zink).</p>	<p>Grunden er ikke kortlagt på hverken V1 eller V2.</p> <p>Undersøgelser viser, at der er en nedgravet sløjfet tank. Tanken opgraves herunder evt. forurenet jord.</p> <p>Resultaterne af den indledende geotekniske undersøgelse viser, at der ikke er fundet jordforurening i projektområdet.</p> <p>Samlet set vurderes det, at projektet ikke har en væsentlig indvirkning på jord- og grundvandsforholdene i projektområdet. Det betyder, at projektet ikke medføre spredning af jordforurening eller forurening af grundvandet.</p>
------------------------------------	--	---	---

			<p>Det fremgår af den geotekniske undersøgelse og miljønotat (Bilag 1), at alle jordprøverne (B1-B5) overholder alle jordkvalitetskriterier. Jorden svarer til klasse 0/1 jord i henhold til Jordplan Sjælland. Jordprøverne fra M1 og M2 er analyseret for BTEX'er, men der er ikke detekteret indhold af BTEX'er i nogen af prøverne.</p> <p>Dette betyder samlet set, at der er ikke påvist jordforurening i nogen af prøverne (B1-B5 og M1-M2).</p> <p>Af miljønotatet (Bilag 2) fremgår det, at det ikke var muligt at udtage grundvandsprøver i de nordligste borer på grunden, fordi der ikke var vand i borerne. Det har derfor ikke været muligt at afklare, om der er trængt grundvandsforurening med chlorerede opløsningsmidler fra nabogrunden mod nord ind på ejendommen. På baggrund af dette, vil der i projektet blive udført udtagning af prøver i grundvandet i de nordligste borer. Hvis der konstateres betydende indhold af chlorerede opløsningsmidler i grundvandet, skal der foretages poreluftmålinger i byggefeltene (jf. miljørapporten).</p> <p>Med den yderligere grundvandsundersøgelse og håndtering af jorden efter gældende lovgivning, herunder anmeldelse af jordflytning hos Albertslund Kommune, sikrer projektet beskyttelse af jord og grundvandet. Derudover viser resultaterne af den indledende geotekniske undersøgelse at der ikke er fundet jordforurening i projektområdet.</p> <p>Baseret på dette, vurderes det samlet set at projektet har ingen væsentlig indvirkning på jord- og grundvandsforholdene i projektområdet. Det betyder at projektet ikke medføre spredning af jordforurening eller forurening af grundvandet.</p> <p><u>Håndtering af jord i projektets nedrivningsfase</u> Realisering af projektet medfører i første fase nedrivning af bygninger og flytning af jord. Nedrivning af bygninger omfatter en kontorbygning og et udhus (Figur 1).</p>	
--	--	--	--	--



Billede af ejendommen fra skraafoto.dataforsyningen.dk med påført grafik.

Figur 1 Kortet viser to bygninger (B1 og B2), der skal nedrives i forbindelse med projektet på Malervangen 1, 2600 Glostrup. Kilde: TDD MILJØKORTLÆGNING, Norconsult af 15. september 2025 (Bilag 4).

Norconsult har udført en Due Diligence kortlægning af bygningerne i 2025.

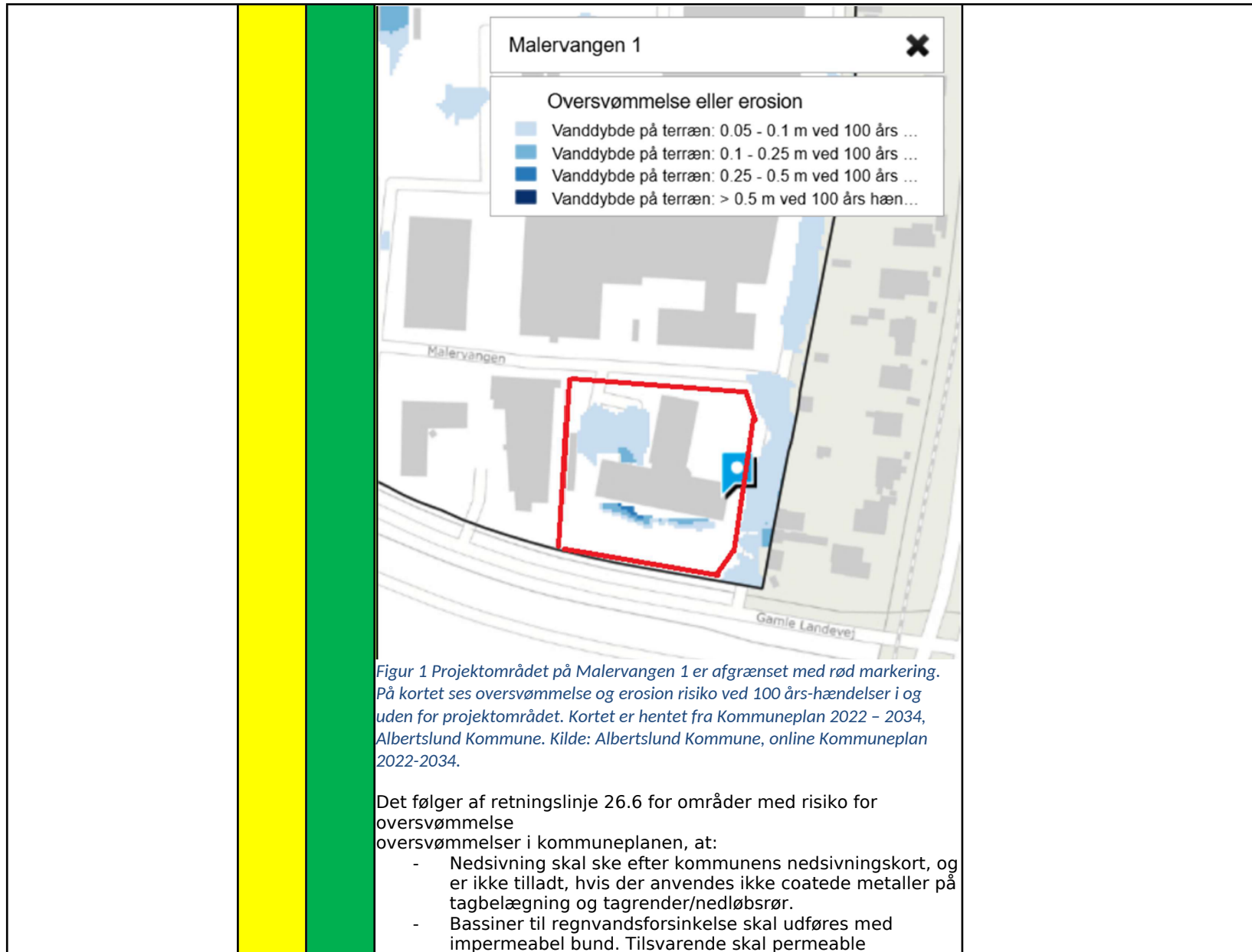
Undersøgelsen omfatter udtagning af prøver af bygningsmaterialer, der indeholder miljøfarlige stoffer og/eller bygningsmaterialer der findes i større mængder i ejendommen og som har størst økonomisk indflydelse ifm. fremtidig renovering/nedrivning. Der er altså ikke lavet en fuld miljøkortlægning af ejendommen (Bilag 4).

Resultaterne af undersøgelsen viser, at der er en række byggematerialer med forurenede materialer, asbestholdige materiale og uforurenede materialer (Bilag 4).

Nedrivning af bygninger følger bekendtgørelse nr. 496 af 21. maj 2024 om håndtering af affald og materialer fra bygge- og nedrivningsarbejde. Bekendtgørelsen stiller krav om, at selektiv nedrivning (sortering af materialer) skal udføres ved nedrivning af bygninger med et samlet etageareal på 250 m<sup>2</sup> eller mere. Det er bygherre, der er ansvarlig for at indhente den nødvendige autorisation fra en autoriseret nedriver, for at udføre arbejdet, jf. § 9 i bekendtgørelsen. Dermed sikres det, at nedrivning af

		<p>forurenende bygningskomponenter ikke medvirker til forurening af jorden.</p> <p><u>Nedgravet olietank i projektområdet</u> I projektområdet er der ved det eksisterende udhus en nedgravet og sløjfet 15.000 liters olietank (BBR).</p> <p>I miljøvurdering af forslag til Lokalplan 5.11 – Boliger og erhverv på Malervangen 1 (15. april 2024) er bortskaffelse og håndtering af evt. forurenede jord i forbindelse med olietanken vurderet af Albertslund Kommune. Albertslund Kommune har i den forbindelse vurderet, at hvis den formodede olietank på ejendommen lokaliseres, skal tanken blive opgravet og bortskaffet i overensstemmelse med olietankbekendtgørelsen. Der skal efterfølgende blive udtaget dokumentationsprøver i udgravningen, for at sikre bortskaffelse af evt. forurenede jord.</p> <p>I forbindelse med projektet vil der i forbindelse med opgravning og bortkørsel af jord, udføres en forklassificering til de forventede udgravningskoter på ejendommen. Analysefrekvensen aftales med Albertslund Kommune inden anlægsarbejdet påbegyndes jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Evt. forurenede jord anmeldes og bortskaffes iht. jordflytningsbekendtgørelsens bestemmelser.</p> <p>Baseret på at jorden – herunder evt. forurenede jord - bortskaffes i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser, vurderes det, at virkeliggørelse af projektet vil reducere risikoen for spredning af en eventuel jordforurening.</p> <p><u>Håndtering af jord i projektets anlægsfase</u> I projektet vil der være håndtering og bortskaffelse af jord i anlægsfasen.</p> <p>Jf. miljørapporten til lokalplanen, anbefales der følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Det anbefales at der i forbindelse med opgravning og bortkørsel af jord, udføres en fuld forklassificering til de forventede udgravningskoter på ejendommen.</li><li>- Analysefrekvensen aftales med kommunen inden arbejdets opstart. Da planområdet påtænkes ændret fra erhverv til blandet bolig og erhverv, skal det sikres, at den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer er dokumenteret ren jf. § 72 b i Jordforureningsloven (LBK nr. 282 af 27/03/2017). Boliger og erhverv på Malervangen 1 kan i praksis udføres ved udtagning af overfladeprøver eller udlægning af en halv meter dokumenterede rene tilkørte materialer over et miljø- og signalnet. Miljø- og signalnettet rulles ud for at markere, hvor dyb en udgravning der har fundet sted, og adskiller således den</li></ul>	
--	--	--	--

			<p>gamle forurenede jord med den nye rene tilkørte jord. Ved eventuelt fund af forurening i forbindelse med udviklingen af arealet håndteres dette i henhold til bestemmelserne herom i jordforureningsloven.</p> <p>Projektet tilpasses efter ovenstående anbefalinger og efter reglerne i Jordforureningsloven.</p> <p>Etablering af boliger i et områdeklassificeret område fordrer dokumentation for, at den øverste halve meter af jorden i de frie ikke befæstede arealer overholder gældende jordkvalitetskriterier for ren jord.</p> <p>Efter rømning af arealet vil der foretages en undersøgelse af overfladejorden og jorden i byggefeltene og de fremtidige grønne arealer. Jord, der skal bortskaffes, skal dokumenteres med en analysefrekvens, som anvist af kommunen. Analyseprogrammet vil omfatte kemiske stoffer udpeget i den historiske redegørelse og som minimum kulbrinter (olieprodukter), tungmetaller og tjærestoffer (PAH). Da der inden anlægsfase foretages udtagning og analyse af jorden i projektområdet iht. jordforureningsloven, vurderes projektet at have ingen væsentlig indvirkning på jordforholdene i projektområdet.</p> <p><u>Driftsfase</u>          I projektets driftsfase vil der ikke være forurenende aktiviteter i projektområdet, da området anvendes til boligformål. Projektets driftsfase har derfor ingen væsentlig indvirkning på jordressourcen.</p>	
<p>38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.</p>	<p>X</p>		<p>Den vestligste og en mindre del af den sydlige del af projektområdet er omfattet af Albertslunds Kommuneplan 2022-2034 udpegning af områder i risiko for oversvømmelser ved skybrud, se figur 1 nedenfor. Projektområdet er på figuren markeret med rød afgrænsning.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p> <p>Der skal indsendes ansøgning om tilslutningstilladelse hvori det skal beregnes, at skybrudshåndteringen er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Administrationsgrundlag for regn- og skybrudshåndtering, herunder dokumentation for strømningsforhold og magasinering</p>



			<p>belægninger, regnbede og grøfter på P arealer udføres som forsinkelselementer med dræn til regnvandssystemet og impermeabel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ved etablering af anlæg til håndtering af regnvand skal disse så vidt som muligt indvirke positivt på vandmiljøet, biodiversitet og den rekreative værdi.</li> <li>- Byudvikling og byomdannelse må ikke give anledning til øget risiko for oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms byudviklingsområdet.</li> <li>- Ved skybrud skal vand fortsat kunne strømme og magasineres som før udviklingen. Dette dokumenteres ved at simulere afstrømning af 50 mm regn på en digital terrænmodel før og efter udvikling.</li> <li>- Ved etablering af ny bebyggelse skal bygninger kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrshændelse ved, at der kan stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller ved at skabe en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Terræn skal etableres med fald væk fra bygningerne.</li> </ul> <p>I projektet håndteres regnvand og skybrud ved forsinkelse og afledning til den offentlige kloak og i overensstemmelse med bilag 7 til miljørapporten til lokalplanen <a href="#">bilag-7-vandhaandteringsplan.pdf</a></p> <p>Det betyder at forsinkelsesvolumen skal tænkes ind i den eksisterende situationsplan som flere mindre bassiner med impermeabel bund. Da der skal etableres forsinkelsesvolumen til både hverdagsregnen på 28 m<sup>3</sup> + 112 m<sup>3</sup> til en 100-års hændelse, skal den samlede forsinkelsesvolumen være 140 m<sup>3</sup> (miljøvurdering af lokalplan 5.11).</p> <p>I projektområdet afledes regnvand med maksimalt 110 l regnvand pr. sekund pr. reduceret hektar efter retningslinjer i Albertslund Kommunes spildevandsplan.</p> <p>Regnvands- og skybrudshåndteringen er under nærmere detailplanlægning.          Dokumentation for strømningsforhold og magasinering på terræn fremsendes i forbindelse med ansøgning om spildevandstilladelser.</p>	
<p>39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?</p>		<p>X</p>	<p>Projektområdet er ikke placeret inden for et område der er udpeget efter oversvømmelsesloven.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>

<p>40. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (Kumulative forhold)?</p>		X	<p>Anlægsarbejdet for letbanen forventes afsluttet i 2025, hvorfor der ikke vil være kumulative effekter på støj, trafik og lign. fra dette anlægsprojekt.</p> <p>Nord for projektområdet, ca. 650 m væk er der et kommende projekt på Smedeland 30, 2600 Glostrup i Albertslund Kommune. I projektet boliger i projektområdet. Projektets anlægsfase forventes at være fra ca. 05/26 – 06/28 (25 måneder). Bygherre har i ansøgning om screening af projektet efter miljøvurderingsloven oplyst Albertslund Kommune, at aktiviteterne i projektet overholder kommunens forskrift for støjende aktiviteter, herunder arbejdstider og indretning af arbejdspladsen.</p> <p>Anlægsperioden for projektet på Malervangen 1 er fra maj 2026 til maj 2028. Derfor vil der være et overlap mellem projektet på Smedeland 30 og Malervangen 1.</p> <p>Projektet på Malervangen 1 har ingen særlig støj i forbindelse med fundering og det øvrige byggeri. Aktiviteterne overholder kommunens forskrift for støjende aktiviteter, herunder arbejdstider og indretning af arbejdspladsen.</p> <p>Anlægsperioden er midlertidig, hvorefter områdets anvendelse overgår til en ikke støjende anvendelse (blandet bolig og erhverv). Samlet set vurderes støj fra anlægsarbejdet i anlægsperioden at midlertidig og lille.</p> <p>Da projektet på Malervangen 1 ligger ca. 650 m væk fra Smedeland 30, vurderes den samlede støjpåvirkning ikke at være væsentlig, og medfører derfor en mindre øget påvirkning af miljøet.</p>	<p>Der pågår en række andre byggeprojekter i området som led i realisering af Masterplan Hersted 2045.</p> <p>Forhold, som sammen med de øvrige projekter kan risikere at skabe kumulation, kan i projektet være trafikale forhold, samt støj og støv i anlægsfasen.</p> <p>Projektområdet ligger i et industriområde med tung trafik i forvejen.</p> <p>Hvis flere større anlægsarbejder sker samtidig, kan det dog medføre gener som fremkommelighed og kapacitet for trafikken i anlægsfasen.</p> <p>Ansøger oplyser i mail af 8. maj 2026, at der ikke vil holde lastbiler på Gl. Landevej i kø hverken ved jordarbejdet, nedrivningsarbejdet eller ved etablering af ny boligbebyggelse. Eventuelle lastbiler vil holde i kø i området på og omkring Malervangen.</p> <p>Parkering vil foregå på gaden langs grunden på Malervangen og på grunden. Ansøger oplyser i mail af 8. maj 2026, at de er i dialog med Malervangen 5 m.fl. om parkering af håndværkerbiler og privatbiler.</p>
<p>41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?</p>		X	<p>Projektet vil ikke kunne berøre nabolande.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>
<p>42. En beskrivelse af de tilpasninger, ansøger har foretaget af projektet inden ansøgningen blev indsendt og de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå,</p>			<p><b>Håndtering af regnvand (punkt 6 og punkt 35)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det sikres, at det afledte regnvand fra bygningskonstruktioner f.eks. facader, tage, tagrender og nedløbsrør til regnvandssystemet ikke indeholder f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer.</li> </ul>	<p>Albertslund Kommune vurderer, at ansøger har truffet tilstrækkelige tilpasninger af projektet for at undgå, forebygge og begrænse væsentlige skadelige påvirkninger af miljøet.</p>

forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger for miljøet?		<ul style="list-style-type: none"><li>- Projektet afleder regnvand til det offentlige kloaksystem. Regnvandet afledes med maksimalt afledning 110 l/s/ha for max 50% af det befæstede areal.</li><li>- Projektet omfatter ikke aktiv nedsivning af overfladevand for at beskytte grundvandet.</li><li>- I projektet beskyttes bygninger ved at:<ol style="list-style-type: none"><li>1. Vand afledes til områder, hvor det ikke forvolder skade.</li><li>2. Der vil kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller der skal skabes en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må ikke stille op- og nedstrøms naboer dårligere end før byomdannelsen.</li><li>3. Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.</li></ol></li></ul> <p><b>Støj (Punkt 26)</b> Der er i projektet taget højde for støj fra de omkringliggende virksomheder, ved at projektet tilpasses med følgende (jf. anbefalinger i miljørapport for lokalplan 5.11):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Etablering af støjskærme på tagterrasser i 1,8 - 2,0 meters højde på den østlige bygning (Bygning A), og 1½ meters højde på de andre bebyggelses tagterrasse.</li><li>- Altaner på de øverste dele af facaderne ud mod de omkringliggende veje indrettes med et lukket værn for kunne dæmpe støjen tilstrækkeligt til at overholde de vejledende grænseværdier for støj fra trafik. For mere støjplagede altaner kan der anvendes glasskydepartier for at nedbringe støjen til under de vejledende grænseværdier for støj fra trafik.</li><li>- Størsteparten af altaner og forhaver skal etableres ind mod gårdrummet for at kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj fra trafik.</li><li>- Der etableres støjskærme på terræn i gårdrummet, således at de vejledende grænseværdier for støj fra trafik på opholdsarealer nær ved portåbninger kan overholdes.</li><li>- Der etableres støjdæmpende foranstaltninger f.eks. direkte i forbindelse portene eller ved de private opholdsarealer i forbindelse med boligerne, dvs. altaner og forhaver samt terrasser, for at de vejledende grænseværdier for støj fra trafik på disse arealer kan overholdes</li></ul> <p><b>Grundvand (Punkt 35)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der tages yderligere vandprøver i nordlige borer, for at undersøge om grundvandet er forurenat.</li></ul>	
---	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"><li>- Hvis der konstateres betydende indhold af klorerede opløsningsmidler i grundvandet, foretages poreluftmålinger i byggefeltene (jf. miljørapporten). Såfremt poreluftmåler overskrider de vejledende grænseværdier, skal der i bebyggelsen gulv i kælderen indarbejdes afværgeforanstaltninger eller andre former for afværgeforanstaltninger, således at de kommende beboere i bebyggelsen ikke udsættes for disse forurenende stoffer (jf. miljørapport).</li><li>- Disse undersøgelser og eventuelle afværgetiltag udføres efter Albertslunds Kommunes anvisninger og tilladelser.</li><li>- Grundvandet beskyttes yderligere ved, at der i projektet ikke vil være aktiv nedsivning af overfladevand og regnvand. I projektet håndteres overfladevand og regnvand ved forsinkelse og afledning til det offentlige regnvandssystem.</li></ul> <p><b>Bevaringsværdig beplantning og fældning af træ</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bevaringsværdige beplantning/træer bevares</li><li>- Fældning af træ med ukendt potentiel flagermusforekomst vil ske inden for den generelt anbefalede periode for fældning af træer, dvs. fra 1. september til 30. oktober hvor risikoen for påvirkning af flagermus er mindst. Fældningen gennemføres den del af døgnet, hvor flagermus er aktive, typisk ca. én time efter solnedgang.</li></ul>	
--	--	--	--

43. Undertegnede erklærer herved på tro og love rigtigheden af ovenstående oplysninger.

Dato: 30-3-2026 Bygherre/anmelder: Karen Tommerup

### Vejledning

Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til i skemaet. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning, som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets forventede påvirkninger men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på offentlige hjemmesider.

Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed.

Bygherres eller dennes rådgivers udfyldelse af skemaet er omfattet af straffelovens § 161 om strafansvar ved afgivelse af urigtige oplysninger til en offentlig myndighed.