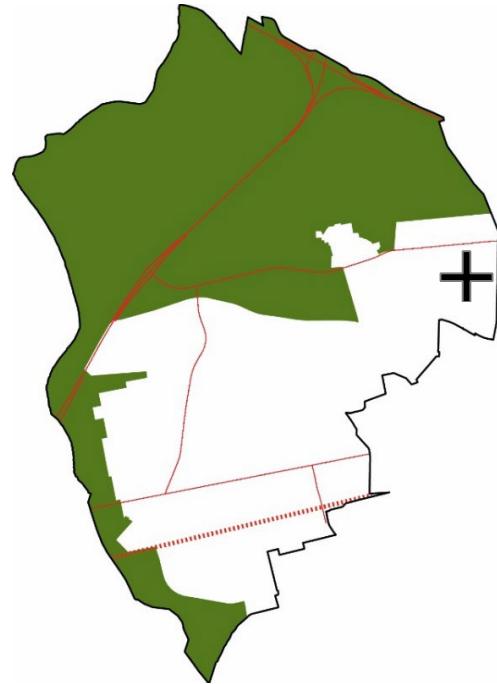
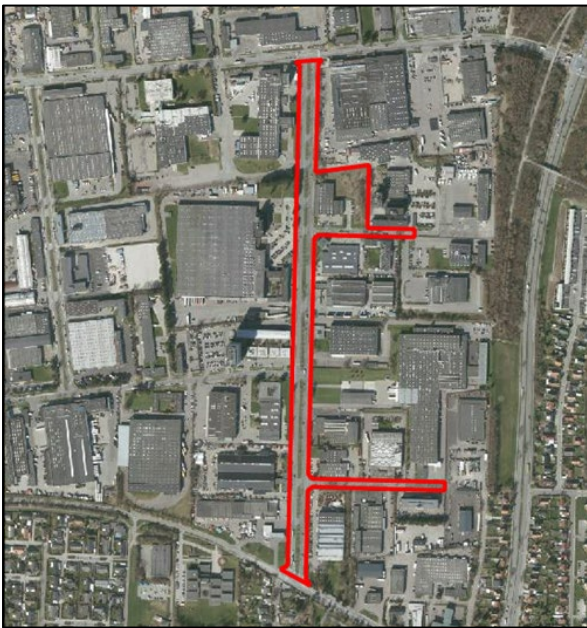


Lokalplan 5.6

Boliger og erhverv på Smedeland 38
13. september 2022



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	5
Hvad er en lokalplan.....	5
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes	5
Miljøvurdering	5
Høring og endelig vedtagelse	5
Lokalplanens retsvirkninger	5
Redegørelse	6
Baggrund.....	6
Lokalplanområdet.....	7
Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus	7
Områdets nuværende anvendelse.....	7
Lokalplanområdets omgivelser	7
Trafikale forhold	8
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens indhold	8
Områdets anvendelse – delområde 1.....	8
Områdets anvendelse – delområde 2 og 3	9
Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden.....	9
Figur og udtryk.....	9
Tårnet på hjørnet.....	10
Top og base	11
Facader og tage.....	11
Vinduer og altaner	11
Skiltning.....	12
Sekundær bebyggelse	12
Veje, stier og parkering	12
Veje og stier	12
Brandredning	13
Bilparkering	13
Delebiler.....	13
Cykelparkering	13
Grønne områder, landskab og beplantning.....	14
Private opholdsrum.....	14
Det hævede grønne gårdrum	14
Ydre kantzoner, se bilag 3A.....	14
Indre kantzoner, se bilag 3B.....	15
Beplantning og vindmiljø.....	15
Beplantning og biodiversitet.....	15
LAR – Lokal afledning af regnvand	16
Trafikstøj	16
Huludfyldningsreglen.....	16
Byomdannelse	17
Miljøpåvirkning fra virksomheder i nærområdet.....	18
Opsummering om byomdannelse	19

Regulering af støj fra virksomheder i byområder	19
Teknisk forsyning i lokalplanområdet	20
Affaldshåndtering	20
Varmeforsyning.....	21
Vandforsyning	21
Spildevand	21
Klimatilpasning og skybrudssikring.....	21
Eksisterende rør- og ledninger	22
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	22
Jordforureningsloven	22
Naturbeskyttelse.....	23
Artsfredningsbekendtgørelsen	23
Museumsloven.....	23
Grundvandsbeskyttelse	23
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning).....	23
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	23
Fingerplan 2019	23
Kommuneplan 2022 - 2034	24
Planstrategi 2020	24
Masterplan for Hersted Industripark.....	24
Eksisterende lokalplan	25
Servitutter	25
Albertslund Kommunes arkitekturpolitik	25
Belysningsplan	25
Klimastrategi	25
Handicappolitik	25
Afgørelse om miljøvurdering.....	26
Bestemmelser	27
§ 1 Lokalplanens formål	27
§ 2 Område og zonestatus.....	27
§ 3 Anvendelse.....	27
§ 4 Udstykning	27
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	27
Antal etager og højder	28
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	28
§ 7 Skiltning.....	29
Boliger	29
Virksomheder	29
§ 8 Veje og stier	29
Delområde 1	29
Delområde 2.....	30
Delområde 3.....	30
§ 9 Parkering.....	30
Biler.....	30
Cykler.....	30
Delområde 2 og 3	30
§ 10 Ubebyggede arealer	31
Delområde 1	31
Delområde 2.....	31
Delområde 3.....	31
§ 11 Klimatilpasning og skybrudssikring.....	31
§ 12 Belysning.....	32

Delområde 1	32
§ 13 Miljøforhold	32
§ 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg	32
§ 15 Grundejerforening	33
§ 16 Forudsætninger for ibrugtagning	33
§ 17 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	34
§ 18 Vedtagelsespåtegning	34
Bilagsfortegnelse	35
Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning	36
Kortbilag 2: Delområde 1 – Principper for byggefelter og opholdsarealer	37
Kortbilag 3: Delområde 1 – Principper for vejadgang, veje, stier og parkering	38
Kortbilag 4: Delområde 1 – Illustrationsplan	39
Kortbilag 5: Afgrænsning af grundejerforening	40
Bilag 1: Form og udtryk	41
Bilag 1A: Udformning og arkitektur	42
Bilag 1B: Facadematerialer og farver	43
Bilag 1C: Vinduer og altaner	44
Bilag 1D: Top og Bund – variation i facader	45
Bilag 2: Facadeopstalter 1-3 – primære karakterer	46
Bilag 2: Facadeopstalter 4-6 – primære karakterer	47
Bilag 2: Facadeopstalter 7-8 – primære karakterer	48
Bilag 3: Ydre kantzoner AA	49
Bilag 3: Ydre kantzoner BB	50
Bilag 3: Ydre kantzoner CC	51
Bilag 3: Ydre kantzoner DD	52
Bilag 3A: Referencer – ydre kantzoner	53
Bilag 3B: Referencer – indre kantzoner og indgangspartier	54
Bilag 4: Sekundære bygninger – facadebeklædning og grønne tage	55
Bilag 5A: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg	56
Bilag 5B: Delområde 3 – vejprofil, Smedeland Boulevard	57
Bilag 5C: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland Boulevard	58
Bilag 6: Servitutredegørelse 1-3 – udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S	59
Bilag 6: Servitutredegørelse 2-3 – udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S	60
Bilag 6: Servitutredegørelse 3-3 – udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S	61

Generelle oplysninger

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.

Miljøvurdering

Lokalplanforslagets miljømæssige konsekvenser blev vurderet efter loven om miljøvurdering af planer og programmer ([LBK nr. 1976 af 27/10/2021](#)). Kommunalbestyrelsen afgjorde på den baggrund, at lokalplanen vil medføre væsentlige miljømæssige gener for omgivelserne. Der er derfor udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Høring og endelig vedtagelse

Efter endt høring vurderer kommunalbestyrelsen, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre forslaget. Kommunalbestyrelsen kan vedtage mindre ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at foretage omfattende ændringer af lokalplanforslaget, så det reelt er en ny lokalplan, skal forslaget udsendes i ny høring.

Lokalplanens retsvirkninger

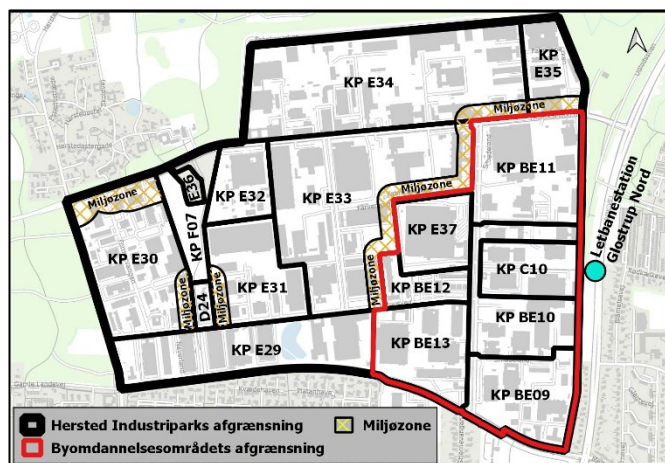
Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den enkelte ejendom fortsætte som hidtil.

Redegørelse

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog tirsdag den 12. maj 2020 ”[Masterplan Hersted 2045](#)”, der sætter visionerne for byomdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv.

[Kommuneplan 2022 – 2034](#) udpeger den østlige del af industriparken til et byomdannelsesområde med blandede byfunktioner jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 og § 11 b, stk. 1, nr. 5, og sætter således de overordnede juridiske rammer herfor.



Figur 1: Den østlige del af Hersted Industripark er udpeget til et byomdannelsesområde i Kommuneplan 2022 - 2034.

Kommuneplan 2022 – 2034's retningslinjer og rammer for den østlige del af Hersted Industripark er i overensstemmelse med § 11 i [Fingerplan 2019](#), hvori der blandt andet står, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening, og stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

I byomdannelsesområder kan lokalplaner for arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når det kan sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger og andre byformål, der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Det er ikke hensigten med byomdannelsesområder, at alle virksomhederne i området skal lukkes eller flyttes. Ikke mindst hensynet til områdets identitet og historiske særpræg vil medføre ønsker om at bevare nogle af de oprindelige funktioner og virksomheder. Også hensynet til en naturlig byudvikling taler for, at der fortsat er de virksomheder til stede i omdannelsesområdet, som ønsker at blive der, og som kan tilpasse sig den nye arealanvendelse.

Albertslund Kommune har traditionelt været en meget funktionsopdelt by, hvor der enten er boliger eller erhverv. Planlovsrevisionen i 2007 gav mulighed for at udlægge områder i kommuneplanen til blandede byfunktioner, hvilket f.eks. er områder for blandet bolig og erhverv. Det fremgår blandt andet af [lovforslaget](#), at formålet med planlovsrevisionen var at give mulighed for at planlægge for områder med en blanding af boliger, service og forskellige former for erhverv for at skabe mangesidede anvendelser, i modsætning til en funktionsopdelt by, hvor boligområder, arbejdspladser og centrumfunktioner er placeret i adskilte områder.

Smedeland 38 er et af flere konkrete projekter i Hersted Industriparks omdannelse, hvor bygherre ønsker at omdanne en eksisterende erhvervsgrund til en ny boligbebyggelse med mulighed for indretning af liberalt erhverv i stueetagen ud mod Smedeland. Området ligger i en afstand af 300 – 400 meter fra den kommende letbanestation Glostrup Nord, der forventes at åbne i år 2025.

Med denne lokalplan lægges der op til en byomdannelse, hvor stationsnærhed i forhold til den planlagte anvendelse samt overgang fra erhvervs- til et blandet bolig- og erhvervsområde med blandede byfunktioner, der samlet set vil betyde en mindre miljøbelastning.

Lokalplanområdet

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

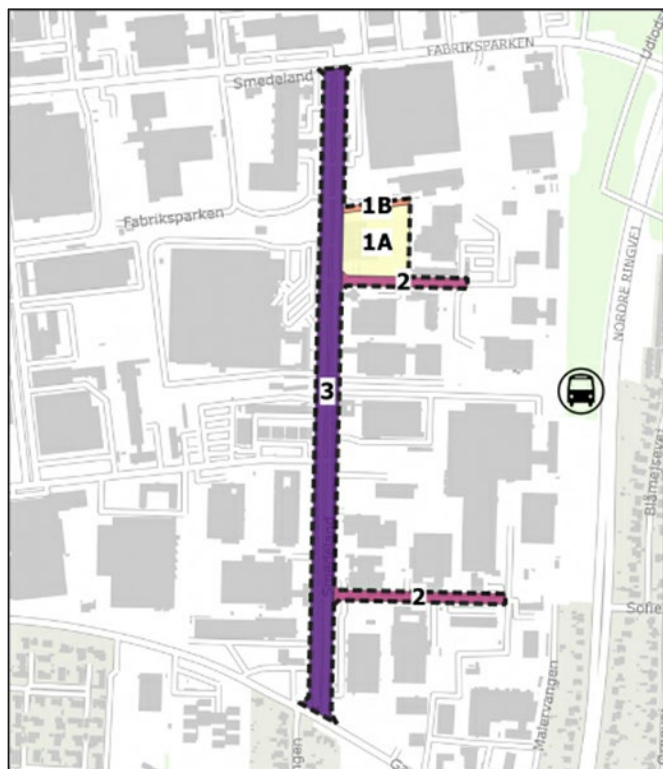
Området er beliggende i den østlige del af Hersted Industripark, og er inddelt i 3 delområder, se figur 2.

Delområde 1 afgrænses mod vest og syd af henholdsvis den offentlige vej Smedeland og den private fællesvej Smedeland og mod nord og øst af industrivirksomheder beliggende ud til ovenstående veje.

Delområde 2 udgøres af de to private fællesveje, der fører fra Smedeland ned til henholdsvis Smedeland 8A og Smedeland 32.

Delområde 3 omfatter den offentlige vej Smedeland.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 46.800 m², hvoraf delområde 1 udgør 10.000 m² og delområderne 2 og 3 udgør tilsammen ca. 36.000 m². Området udgøres af matrikelnumrene 6i, 6at, 6au, 8av, 8cb og vejlitra 7000y Herstedøster By, Herstedøster. Området er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.



Figur 2: Lokalplanområdets afgrænsning med delområder.

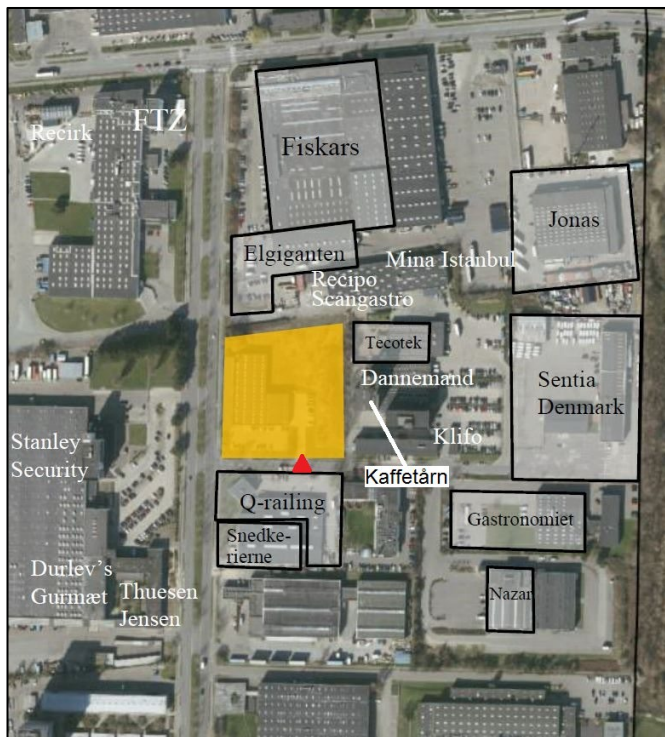
Delområde 1 anvendes af skiltemageren Dansign A/S. På ejendommen er der i 1965 opført en industribygning med et registreret erhvervsareal på 2.700 m². Bygningen er opført i én etage, og ligger med facade mod vest ud mod Smedeland og med indkørsel fra syd ad den private fællesvej Smedeland til et større parkeringsareal. Arealerne nord og øst for bygningen og p-arealet er udlagt som grønt område.

Lokalplanområdets omgivelser

Delområde 1 er beliggende i et eksisterende erhvervsområde med forskellige former for erhvervs- og industrivirksomheder. Den eksisterende bebyggelse på de tilgrænsende erhvervsjendomme er i dag præget af store flade volumener i 1-3 etager i en blanding af enkle betonfacader og karakteristiske gule murstensfacader. Enkelte bygninger som for eksempel kaffetårnet fungerer som markører og identitetsskabere. Hovedparten af bebyggelsen er opført i anden halvdel af 1960-erne.



Figur 3: Ejendommen i dag set fra syd med kaffetårnet i baggrunden.



Figur 4: Delområde 1 (gul markering) og omgivelser.

Eksisterende erhvervsvirksomheder grænser op til delområderne 2 og 3, der fungerer som adgangsveje for de omkringliggende virksomheder.

Trafikale forhold

Indkørsel til delområde 1 sker i dag fra den private fællesvej Smedeland.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at området i fremtiden kan udvikles som bolig- og erhvervsområde med blandede byfunktioner.

Formålet med lokalplanen er således at skabe det planmæssige grundlag for, at der kan opføres op til 184 boliger i form af etageboliger og enkelte erhvervsvirksomheder i stueplan i form af kontor-, liberale og publikumsorienterede serviceerhverv ud mod Smedeland. Publikumsorienterede serviceerhverv er eksempelvis café, restaurant, take-away samt fitness.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse – delområde 1

Der planlægges for opførelse af op til 184 boliger bestående af lejligheder i varierende størrelser, som ligger i bygningskroppe på 4 til 6 etager samt et tårn på hjørnet af Smedeland på 7 etager. De varierede boligstørrelser er med til at skabe en diversitet i bebyggelsen og gør det attraktivt for enlige par og familier samt folk i forskellige aldersgrupper. For at begrænse antallet af helt små boliger, fastsættes, at maksimalt 10 % af alle boliger må være mellem 45 m² og 54 m².

Fælles aktiviteter for borgere i Albertslund Kommune er en vigtig del af at være en del af fællesskabet, og dette skal også understøttes for den enkelte bebyggelse, og derfor skal der sikres plads til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshus m.v. i tilstødende områder.

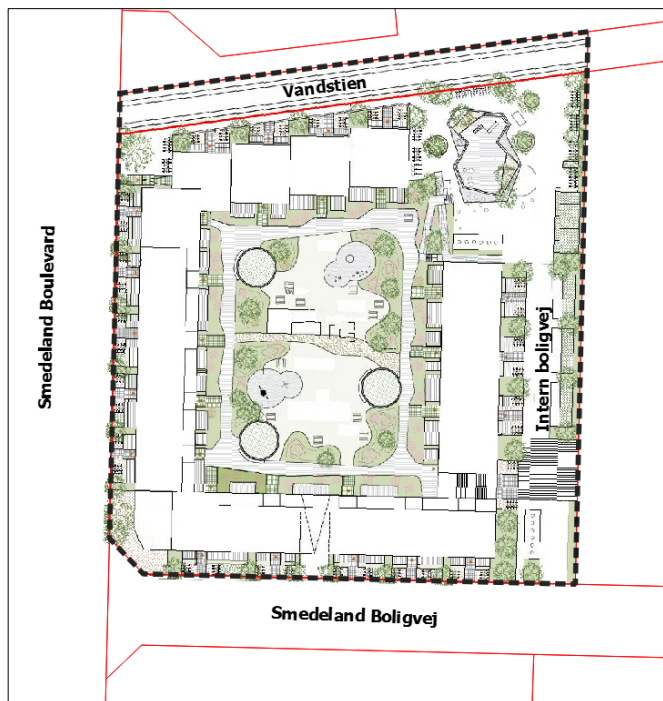
Langs lokalplanområdets nordlige afgræsning etableres en stiforbindelse – *Vandstien* – med offentlig adgang for gående og cyklister, der tillige giver adgang til bebyggelsen.

I tråd med masterplanen for Hersted Industripark etableres bebyggelsen som en sammensat karré omkring et fælles hævet gårdrum. Som naturlig konsekvens af det hævede gårdrum skabes der høje stueetager i bebyggelsens ydre facader, der er velegnede til atelierboliger og erhverv. Parkering til bebyggelsen ligger under det hævede gårdrum.

Karréen åbner sig mod nordøst, hvor den med en plads til boldspil og skybrudssikring møder *Vandstien*, der forbinder fremtidens Hersted fra øst til vest. Et slynget stiforløb med trin som genvej skaber overgang mellem gårdrum og pladsen. *Vandstien* skaber sammenhæng til et større stinet og en mulighed for at mødes på tværs af bebyggelser.

For at skabe private udendørs opholdsarealer etableres der private mindre haver/terrasser til bebyggelsens stueetager samt altaner til de øvrige lejligheder.

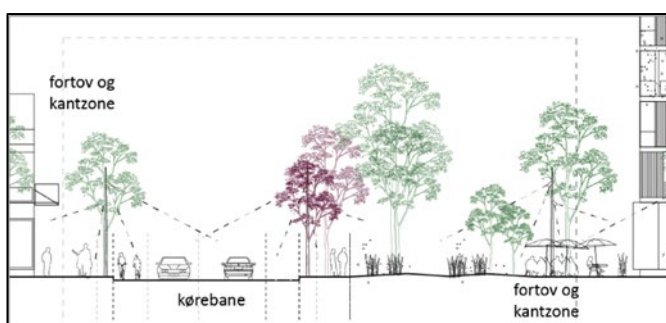
Høje stueetager, der giver mulighed for service-, kontor- og liberale erhverv og atelierboliger, møder den fremtidige rekreative *Smedeland Boulevard* i form af grønne kantzoner.



Figur 5: Illustrationsplan for den nye bebyggelse med tilhørende opholdsarealer og adgangsveje

Delområde 2 skal omlægges til en gade, hvor der med afsæt i det eksisterende vejanlæg anlægges fortove og cykelstier, der plantes vejtræer og etableres nyt inventar som belysning, bænke mm.

Delområde 3 skal ændres fra et bredt vejudlæg til en boulevard. Den brede vejbane på Smedeland (litra 7000y) gøres smallere og omlægges til gade, og det resterende areal indenfor vejmatricken ændres til fællesanlæg. Proces for delvis nedlæggelse af vejarealet vil blive gennemført efter lov om offentlige veje.



Figur 6: Smedeland, tværprofil fra Masterplan for Hersted Industri-park

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

Med reference til områdets karakter som industripark med mange forskellige bygningstyper med løbende tilføjelser og materialer udformes bebyggelsen som en sammensat karré af forskellige størrelser, men med simple variationer, der giver hver bygning sin egen karakteristika. Facader skal generelt fremstå med en rigdhed i detaljer, både i den store og lille skala.

De lange facader trækker strengen op langs *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej*. Udformningen af stueetagen med sin store rumhøjde er oplagt til atelierboliger, der giver mulighed for at viderebringe noget af områdets karakter som et sted, hvor der ikke blot leves, men også produceres.

Hjørnet markeres med et tårnmotiv, der kommer til at fungere som pejlemærke. Hjørnet får en skrå afskæring, der bringer den sydvestvendte orientering i spil som et solfyldt offentligt opholdsrum og et oplagt sted for en café eller lignende.

Mod *Vandstien* brydes bygningen ned i mindre volumener, så den i højere grad tilpasser sig tempoet langs den offentlige cykel-/gangsti og skaber gode solforhold for de forbigående.

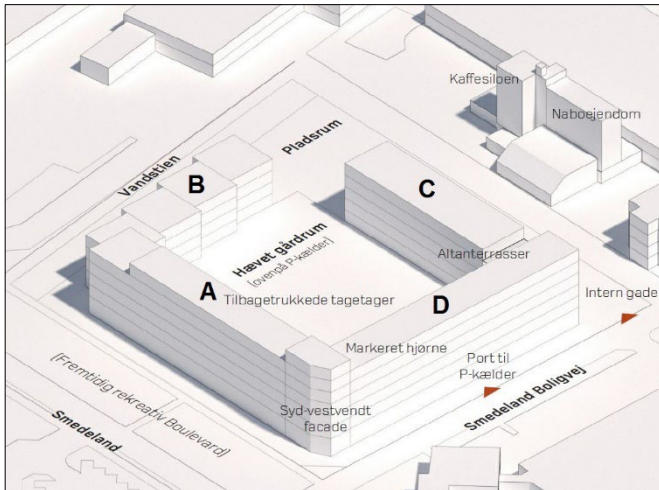
Mød øst ligger en enkelt længe løsrevet med sit eget særlige udtryk og en høj grad af begrønning. Bygningen kobler sig til den øvrige bebyggelse med store altanterasser, der minder om gangbroer mellem industribygningers knopskydninger.

Bebyggelsen kommer på denne måde til at opleves som et samlet hele omkring et fælles gårdrum, men med forskellige karakterer og detaljer der giver en tydelig fornemmelse af tilhørsforhold til den enkelte bolig for dens beboere.

Figur og udtryk

Der udlægges 4 principielle byggefelter, indenfor hvilke bebyggelsen skal opføres. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning, drivhus og lignende.

Bebyggelsen indenfor byggefelterne udgøres af 4 boligbebyggelser (A, B, C og D), se nedenstående figur 7.



Figur 7: Figur og udtryk



Figur 8: Eksempel på tilbagetrukkne tagetager (CF Richsvej, Frederiksberg, Effekt)

De maksimale højder for byggeriet for 4, 5, 6 og 7 etager er henholdsvis 13 m, 16 m, 19 m og 22 meter. Terræn omkring bebyggelsens ydre kant varierer og stueetagens højde dermed også. De maksimale etagehøjder er derfor fastsat fra gårdrummets kote 26,5, som er konstant.

For at bringe skalaen ned og for at optimere lysforholdene i gårdrummet har bygning A's og D's 6. etage tilbagetrækninger på minimum 2,5 meter ind mod gårdrummet. Dog er der mulighed for fremspring ved trappeopgange.

Brugen af tilbagetrukkne tagetager er med til at bringe skala og variation til bebyggelsen, og den tilbagetrukkne tagetage kan samtidig anvendes som privat tagterrasse.

Tårnet på hjørnet

Bebyggelsen danner ryg mod vest og syd og skærmer det indre gårdrum og øvrig bebyggelse for trafikstøj fra Smedeland Boulevard og Smedeland Boligvej.

Den ekstra etage med indramning af vinduet på hjørnet af Smedeland Boulevard og Smedeland Boligvej er med til at give bebyggelsen en særlig karakter og markerer hjørnet.

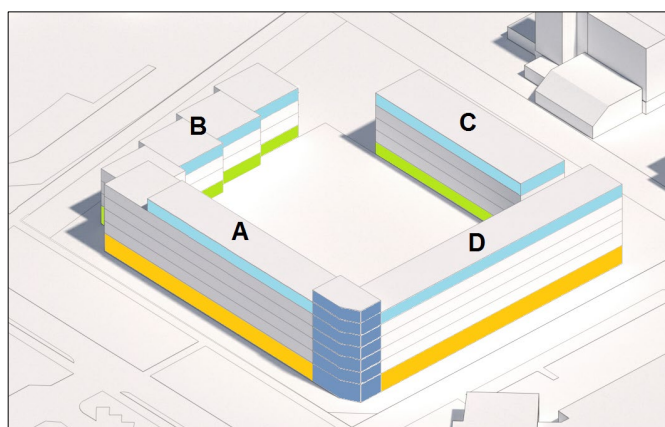


Figur 9: Visualisering af tårnet på hjørnet af Smedeland Boulevard og Smedeland Boligvej

Den let skrå afskæring trækker bygningen omkring hjørnet og giver en sydvestvendt facade til oplagt placering af butik eller café. Vinklen rettes ud af de ovenliggende altaner med forkant i flugt med facaden på begge sider. På den måde formidles bevægelsen omkring hjørnet både igennem den skrå skæring og i de retvinklede altaner, der tilsammen danner et karakteristisk motiv.

Top og base

Top og base i form af stueetage og tagetage markeres, så bygninger både lander på jorden og afsluttes i toppen. For de lange facader er det med til at skabe et vandret motiv og en balanceret proportionering. Midterstykket skal have murværksdetaljer i facaden eller ved facadeåbninger.



Figur 10: Principskitse – markering af tårn samt top og base på bebyggelsen

For bygning A og D markeres tagetage mod gårdrummet med en tilbagetrækning. Tilbagetrækningen kan brydes der, hvor trappekerner føres op.

For bygning B kan toppen markeres blot med en højere tagetage, der giver en opadstræbende karakter.

Den høje stueetage ud mod *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej* på bygning A og D er alene med til at markere basen. Basen skal desuden markeres med murværksdetaljer.

For bygning C markeres basen af en begrønnet base med espalier i form af udspændt wiresystem eller espalier i balustre.

Mod Smedeland har basen tilbagetrukket vinduespartier i stueetagen, der giver basen tyngde, samtidig med at det skaber privathed og opholdsniche for stuelejligheder.

Facader og tage

Bygningernes arkitektoniske udtryk tager afsæt i områdets historie som industripark, hvilket kommer til udtryk i enkle, klare facadegrid, detaljering i murværk og udformning af vinduer og altaner.

Boligernes facader opføres primært i tegl i forskellige rødlige nuancer med indbygget spil i enten lyse eller mørke toner. Skift i nuance og/eller fugefarve er med til at skabe variation mellem de enkelte bygninger.

Ved at anvende blødstøgne tegl får bebyggelsen en overflade med en stoflighed og et udtryk, der får den til at falde til i området fra første færd.



Figur 11: Eksempler på blødstøgne tegl i forskellige røde nuancer (fra Egersund Wienerbergerz hjemmeside)

På bygning C monteres et lodret wiresystem til klatreplanter på facaden.

Tage udføres enten som tagterrasse eller som flade tage. Tagflader kan udføres som grønne tage.

Vinduer og altaner

Der skabes variation med vinduer og altaner, der skal fremstå malede eller elokseret i farverne sort, hvid, mørk grøn eller rød, der harmonerer med de valgte facadematerialer.

Vinduer, der ikke ligger indenfor en altan, skal have en detaljering i murværket, der fremhæver dem som særligt bygningselement. Det kan være i form af murværksdetalje, sidefelt, stik, overlægger, indramning, dybde eller materialeskifte.

Vinduers dybdeplacering i forhold til facaden skal være med til at understrege bygningers lodrette eller vandrette karakter, ligesom de også kan være med til at markere top og bund.

Altaner placeres fortrinsvis mod syd og vest, og kan variere i bredde og dybde og tilpasses den enkelte boligs størrelse og facadebredde. Disse altaner skal som minimum have følgende størrelse i forhold til boligens størrelse:

- Boligstørrelse på 45 – 54 m² skal altanen minimum være på 3,5 m²
- Boligstørrelse på 55 – 79 m² skal altanen minimum være på 4,5 m²
- Boligstørrelse på 80 m² og derover skal altanen minimum være på 6,0 m²

Mellem bygning C og D kan der udspændes altanterrasser, der forbinder de to bygningsfacader. Integrerede plantekasser og klatreplanter skaber et vertikalt grønt element, der spiller sammen med den øvrige begrønning af bygning C.

Altanfronter ud mod *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej* vil fremstå i glas, mens altansiderne udføres i samme farve og materiale som bygning A's og D's 6. sals etage eller i samme teglsten som facaderne. For alle andre altanfronter og sider kan de fremstå enten med slanke, lodrette balustre eller med altanfronter i glas.

Enkle variationer i udformning af altanværn eller anden detaljering som f.eks. farveskift kan være med til at understrege lodrette takter eller vandrette linjer.

Som en del af variationen kan lavthængende altanbunde gives en udformning eller materialitet, der er med til at give en taktil oplevelse af bunden set nedefra.

Skiltning

Etagebebyggelsen vil ligge med en markant placering ud til *Smedeland Boulevard*, og der er derfor behov for at skiltning af stueetagens virksomheder ud mod

Smedeland Boulevard reguleres for at sikre en sammenhæng mellem bebyggelserne langs *Smedeland Boulevard* og samtidig bidrage til sikre virksomheders behov for skiltning.

Sekundær bebyggelse

Overdækninger og skure er listebeklædte og med grønne tage, så de også set fra oven bidrager med en visuel kontakt.

Veje, stier og parkering

Veje og stier

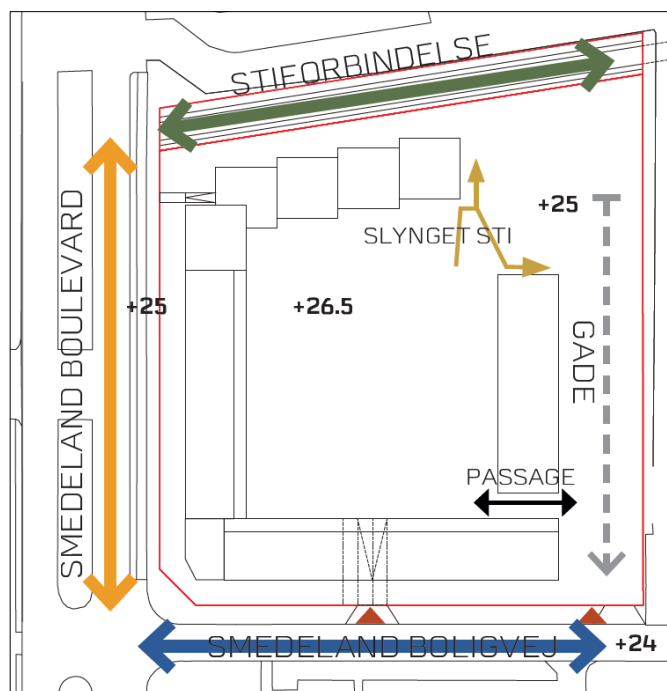
Adgang til bebyggelsen for biler foregår via den private fællesvej *Smedeland Boligvej*.

I overensstemmelse med masterplanen etableres der en dobbeltrettet kombineret cykel- og gangsti – *Vandstien* – der løber langs lokalplanens nordlige afgrænsning.

Bebyggelsen omgives primært af forbindelser til bløde trafikanter, særligt når *Smedeland Boulevard* samt den tværgående stiforbindelse *Vandstien* etableres i fremtiden. I fremtiden vil *Vandstien* være en del af strækningen af den gennemgående private fællessti, der strækker sig gennem hele Hersted Industripark fra vest til øst.

En intern gade forbeholdt beboere, renovationsvogne og lokal afsætning skaber forbindelse til *Vandstien* og *Smedeland Boligvej*. For enden af den interne vej etableres en vendeplads op mod *Vandstien*.

Områdets gårdrum er friholdt for biler for at skabe større, sammenhængende og trygge grønne områder til ophold og leg. Er man på cykel benyttes lokalt placerede cykelstativer i bebyggelsen. Herfra bevæger man sig gennem det grønne opholdsrum til sin bolig.



Figur 12: Forbindelser og adgang til lokalplanområdet

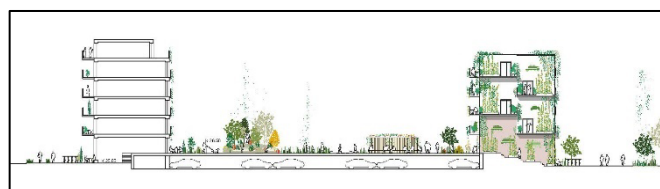
Bebyggelsen brandreddes parallelt med facader langs *Smedeland Boulevard*, *Smedeland Boligvej*, den interne adgangsvej mod øst samt langs *Vandstien* mod nord.

Bilparkering

Ifølge *Kommuneplan 2022 – 2034*'s retningslinje 7 er parkeringsnormen for biler minimum 1,5 pr. bolig ved etagebebyggelse. I det stationsnære kerneområde kan parkeringsnormen for biler reduceres med 50 %.

Idet lokalplanområdet ligger under 600 meter fra den kommende letbanestation og således inden for det stationsnære kerneområde, kan parkeringsnormen således reduceres til minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig. For kontor og liberale erhverv kan parkeringsnormen ligeledes reduceres fra 1 pr. 50 m² til 1 pr. 100 m².

For at optimere størrelsen af de udendørs opholdsarealer håndteres næsten al parkering i delvist nedgravet parkeringskælder med adgang fra *Smedeland Boligvej* gennem en portåbning. Parkeringskælderens ligger således under det hævede gårdrum, hvor adgangen for gående sker via et centralt placeret opgangshus samt fra udvalgte boligopgange. Opgangshuset er med til at bidrage til bevægelse og aktivitet i gårdrummet, og skal indgå som en integreret del af gårdrummets øvrige elementer.



Figur 13: Snit gennem bebyggelsen med parkeringskælder under det hævede gårdrum

Delebiler

Albertslund Kommunes ambitiøse mål om at gå forrest i den grønne omstilling bliver understøttet af mulighed for en delebilsordning, der fremmer bæredygtig mobilitet, ligesom der skal etableres ladestander til elbiler.

I *Kommuneplan 2022 – 2034* kan parkeringsnormen i det stationsnære kerneområde reduceres yderligere, hvis der etableres en delebilsordning. Dette gælder for bebyggelser med minimum 75 boliger, der har fælles parkeringspladser, hvor der maksimalt kan etableres 1 delebilsparkeplads pr. 25 boliger.

Ved etablering af delebilsordning kan parkeringsnormen reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagt delebilsparkeplads.

Cykelparkering

Ifølge *Kommuneplan 2022 - 2034* er parkeringsnormen for cykler i det stationsnære kerneområde fastsat til, at der skal udlægges 3 cykelparkingspladser pr. bolig, hvoraf de 2 cykelparkingspladser skal anlægges ved bebyggelsens opførelse. De resterende udlagte cykelparkingspladser skal anlægges efter behov.

Herudover skal der anlægges 2 cykelparkingspladser pr. 100 m² kontor/liberalt erhverv, og 4 pr. 100 m² restaurationer, biografteater, teater og lignende funktioner.

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

Cykelparkeringen placeres under hensyn til naturlige bevægelseslinjer og nærhed til indgange. I den udstrækning indretningen af kantzonerne tillader det, placeres der cykelparkering langs de ydre facader.

Overdækket cykelparkering i gårdrummet udformes så det aktivt indgår som rumdannere og grønne elementer med integrerede siddeophold eller leg.



Figur 14: Eksempel på overdækket cykelparkering i listebeklædt skur med dobbeltfunktion som ophold eller leg

Minimum halvdelen af pladserne skal være overdækket enten i form af overdækket cykelparkering på terræn eller ved parkering i kælder, da det vil mindske slid på cyklerne og derigennem øge brugen af cykelparkering.

Grønne områder, landskab og beplantning

Private opholdsrum

Alle stueetager indrettes med private haver/terrasser. Alle øvrige lejligheder får altaner. Disse haver, terrasser og altaner skal som minimum have følgende størrelse i forhold til boligens størrelse:

- Boligstørrelse på 45 – 54 m² skal altanen minimum være på 3,5 m²
- Boligstørrelse på 55 – 79 m² skal altanen minimum være på 4,5 m²
- Boligstørrelse på 80 m² og derover skal altanen minimum være på 6,0 m²

Det hævede grønne gårdrum

Bebyggelsen omkranser et stort gårdrum, der er inddelt i to felter, som med sin varierede beplantning og øvrige udformning opfordrer til leg og aktivitet, men også til rolige stunder i fredelige omgivelser.

Der er fokus på leg for de yngste børn, mens de større børn kan søge hen til pladsen mod *Vandstien* eller i fremtiden til den rekreative boulevard på Smedeland.

Pladsen mod *Vandstien* kan eksempelvis indrettes med bordfodbold, bordtennis, trædæk og parkouranlæg.

Mindre væksthuse og nyttehaver kan placeres i gårdrummet til fri afbenyttelse for alle beboerne. Væksthuse kan fungere som en blanding af dyrkningshaver med en dobbeltfunktion som mødested til ophold og leg, ligesom det spiselige landskab også kan være med til at styrke fællesskaber på tværs af bebyggelsen.

Opholdsarealerne er let tilgængelige med direkte adgang fra den enkelte bolig eller opgang. Der lægges vægt på, at belysning, udformning, sol, læ og begrønning sikrer trygge uderum, som er behagelige at opholde sig i på tværs af generationer. Både ophold, leg og rekreative aktiviteter tilgodeses her i fredelige og støjsvage omgivelser.

Ydre kantzoner, se bilag 3A

De ydre kantzoner mod *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej* er 4-5 meter brede, hvoraf 1,5- 2,5 meter udgøres af et privat terrasseareal, der er markeret med belægning. Det resterende areal skal anvendes til skjærmende beplantning og fælles cykelparkering. En vandrende markerer overgangen ud mod fortovet. Smalle plantefelter med mellemhøj beplantning og mindre træer udlægges vinkelret på facaden. Kantzonen mod *Smedeland Boligvej* kan ligeledes udføres som hævet terrasseareal på maksimalt 1 meter.

Foran det sydvestvendte hjørne skabes der en mindre pladsdannelse med rum til enkelte større træer og en oplagt placering af en udadvendt funktion.

Kantzonerne mod *Vandstien* og den interne boligvej er 5 meter brede, dog varierer kantzonen mod *Vandstien* mellem 5-7 m på grund af matriklens skrå skæring. Tættest på facaden kan 0,5-1 m anvendes som plantefelt til begrønning af facaden samt anden beplantning. Herudover markeres et 1-1,5 m felt med belægningskift. Det øvrige areal ud mod stien anvendes til cykelparkering. De smalle plantefelter langs facaden vil definere rum til ophold og skaber en grøn overgang mellem privat bolig og fælles forarealer. Mellem opgange er der plads til plantefelter med mellemhøj beplantning og mindre træer, der udlægges vinkelret på facaden.

Indre kantzoner, se bilag 3B

De indre kantzoner mod gårdrummet udføres med plantefelter i varierende dybde på mellem 0,5 til 1,5 meter, der sikrer et tydeligt grønt og frodigt præg i overgangen mellem de private terrasser og det fælles gårdrum.

I forbindelse med indgange skabes der mulighed for siddeophold i zonen ud mod de interne adgangsstier til boligerne. Indgange markeres, så de står frem blandt stueetagens øvrige elementer, hvilket eksempelvis kan gøres med overdækninger, tilbagetrækninger og integrerede ophold.

De private terrasser får varierende dybder på 2-4 meter med afskærmende beplantning ud mod gårdrummet, og som afskærmning mellem terrasserne skal der etableres faste hegn i op til 1,6 meters højde.

Beplantning og vindmiljø

Spredt beplantning i form af træer og buske vil være afgørende for at opnå et acceptabelt vindmiljø både i gårdrummets midte samt på forpladsen på hjørnet af *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej*.

Særligt i passagen i det sydøstlige hjørne af gårdrummet, vil der for givne vindretninger kunne opleves accelererede vinde, hvilket skyldes den korridoreffekt, der kan opstå. Beplantning i passagens åbninger vil kunne afbøde for generende hvirveldannelse og bremse den gennemstrømmende vind. Beplantning på bygningens facader i form af integrerede plantekasser og klatreplanter, som vist på nedenstående figur, vil have en positiv turbulensdæmpende effekt.



Figur 15: Begrønning af altaner i passagen mellem bygning C og D

Som beskrevet i Kommuneplan 2022 – 2034 og "*Naturplan 2020*", er det kommunens ambition at sikre biodiversiteten lokalt. Lokalplanen understøtter dette ved at stille krav til en grøn og frodig bebyggelse med fokus på grønne kantzoner og opholdsrum.

De to afgrænsede felter i det indre gårdrum får skærmende plantning, hvor der i mindre bakkeformationer kan plantes mindre træer som frugttræer, tjørn og paradisæble. Endvidere plantes høje græsser og stauder, som er med til at fremme insekter, sommerfugle og bestøvende bier i området. Felter med blomstereng kan etableres i tilknytning til legeområderne.

Fuglehuse og insekthoteller kan yderligere være med til at underbygge og tydeliggøre biodiversiteten.

På ydersiden ved indgangene plantes mindre træer, mens der ved pladserne og langs parkeringen plantes større karakterfulde træer med fokus på blomstring og efterårsløv.

Beplantningen udføres hovedsagelig af hjemmehørende arter, der først og fremmest har en biologisk nytteværdi for lokalområdets insekter og fugle over hele vækstsæsonen, det vil sige marts til september. Nyttевærdien består i nektar, pollen, frugt og hjem til dyrelivet.

Beplantningen vil være en blanding af blomstrende urter, både med og uden løg, stauder samt frugttræer og buske. Med denne blanding af plantetyper sikres biologisk nytteværdi over hele vækstsæsonen.



Figur 16: Eksempel på sekundære bygninger med grønne tage

Af biodiversitets- og klimahensyn skal tage på sekundære bygninger udføres som grønne tage.

Grønne tage skal udføres for eksempel som sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter, og må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

Beplantningen har først og fremmest til formål at øge lokalområdets biodiversitet, men vil gennem et mere varieret plante- og dyreliv samtidig bidrage til at skabe en øget trivsel og herlighedsværdi for bebyggelsens beboere.

LAR – Lokal afledning af regnvand

I "Naturplan 2020" er vand en af kommunens tre hovedværdier for at fremme klimatilpasningen.

På egen grund ledes vandet i åbne render, så det bliver et synligt element i de fælles uderum, og om muligt etableres der grøfter, der kan være med til at styrke biodiversiteten. Regnvandsbede kan placeres langs den tværgående sti i nord, der kan bidrage til synlig håndtering af regnvandet med rekreativ værdi og som ramme og overgang mellem sti og bebyggelse.

Pladsen til leg og boldspil i det nordøstlige hjørne kan desuden udformes med fordybning til afhjælpning af skybrudshændelser.

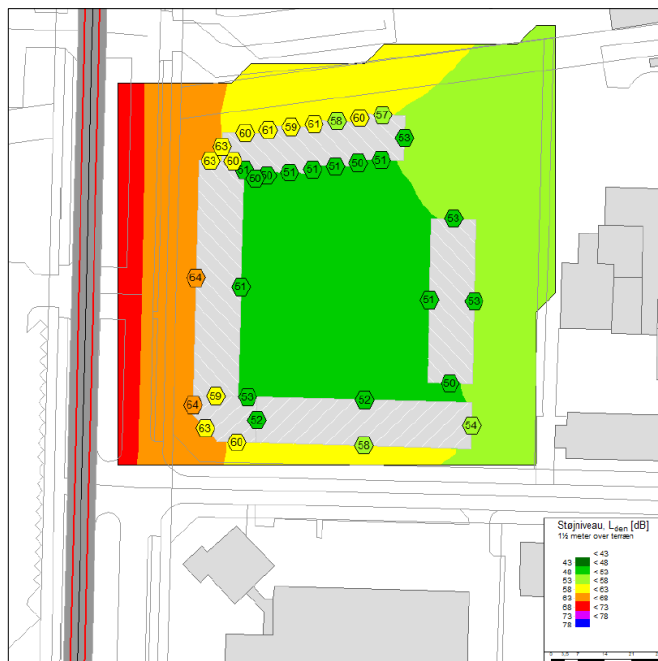
Trafikstøj

En stor del af lokalplanområdet er i dag støjbelastet af trafikstøj fra *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej*, der løber henholdsvis vest og syd for lokalplanområdet.

Dette betyder, at der skal gøres en række tiltag for at skærme udearealer og boliger mod støj fra vejen.

Beregninger af støj fra veje viser, at der på nord- og vestvendte facader kan forventes støjniveauer højere end 58 dB(A), der er den maksimale støjbelastning for facader og udendørs opholdsarealer, mens de øvrige facader kan overholde grænseværdien.

Støjeregninger viser, at støjbelastningen på bebyggelsens udendørs opholdsarealer overholder de vejledende grænseværdier i det indre gårdrum og på de udendørs arealer øst for bygning C – vist med grøn på nedenstående figur.



Figur 17: Fremtidig vejtrafikstøj beregnet 1,5 meter over terræn med omdannelse af boliger i henhold til Masterplan Hersted 2045 og nedlæggelse af Smedeland Boulevards nordgående vejbane

Planloven muliggør udlæg af støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger med videre kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15 a, stk. 1, der henviser til planlovens § 15, stk. 2, nr. 13 og 26.

Af planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 fremgår det, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller i områder for blandede byfunktioner.

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 er udtryk for såkaldt "huludfyldningsregel", som blandt andet muliggør planlægning for ny boligbebyggelse i områder for blandede byfunktioner, når der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.

Lokalplanen har til formål at udlægge området til blandede byfunktioner og derved sikre, at erhverv og boliger kan blandes, hvorved der kan skabes et mangfoldigt og integrerende byområde.

Lokalplanens boliger skal derfor orienteres, således der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod den støjbelastede facade. Samtidig skal nedenstående støjgrænser overholdes (L_{den} (day-evening-night) dB(A)):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33 dB(A)
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 dB(A)

Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 8.1 definerer følgende om opholdsarealer i blandet bolig og erhvervsområder:

”Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse, og skal som udgangspunkt anlægges på terræn. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.

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

Fælles altaner og fælles tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal, men kan i særlige tilfælde og efter en konkret arkitektonisk vurdering indgå i de fælles opholdsarealer”.

Albertslund Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger på 58 dB(A) er de private opholdsarealer.

Lokalplanen fastsætter endvidere bindende bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.

Byomdannelse

Et byomdannelsesområde er et område, som er udpeget i en kommuneplan, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

I byomdannelsesområder giver planlovens § 15 a, stk. 2 mulighed for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder kan overskrides i

en periode, således at der kan sættes gang i en gradvis omdannelse af området til støjfølsom anvendelse.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder			
Områdetype	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
	lørdag kl. 07.00 - 14.00	lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00	
Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

Kilde: [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984](#): "Ekstern støj fra virksomheder".

Figur 18: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

Miljøstyrelsen anbefaler, at de vejledende grænseværdier kan lempes med op til 5 dB(A). I den første fase af byomdannelsen kan det dog efter en konkret vurdering være nødvendigt at lempe med mere end de 5 dB(A) i forhold til de vejledende grænseværdier. Det kan kun undtagelsesvis forsvares at lempe støjgrænserne med mere end 5 dB(A) for aften- og natperioden, da byomdannelsesområdet beboere har behov for hvile og søvn.

En lokalplan i et byomdannelsesområde kan således udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, såfremt det sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Lokalplanen i byomdannelsesområdet skal indeholde en redegørelse for hver af de virksomheder, som bidrager til støjbelastning af lokalplanens område, og beskrive hvilke realistiske foranstaltninger, der skal til, for at støjen i løbet af overgangsperioden kommer ned på Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, således at det sikres, at støjbelastningen både sundhedsmæssigt og miljømæssigt er acceptabel. Desuden gælder det generelt, at unødvendig støj skal undgås.

Tilsynsmyndigheden kan meddele påbud om støjdæmpning til virksomheder, der ikke er godkendelsespligtige, hvis de forårsager væsentlige støjulemper, jævnfør miljøbeskyttelsesloven § 42.

Byomdannelsesområdet kan også være påvirket af andre miljøforhold eksempelvis lugt, støv eller anden luftforurening, der giver anledning til væsentlige gener og ulemper for beboerne. Miljøstyrelsen anbefaler samme fremgangsmåde for disse gener som for støjgener med en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

Oplysningerne om virksomhederne skal så vidt muligt tilvejebringes i dialog med virksomhederne. Hvis en virksomhed ikke ønsker at medvirke til en dialog, må kommunen søge at skaffe de nødvendige oplysninger på anden måde.

Miljøpåvirkning fra virksomheder i nærområdet

Der er vurderet på støjende aktiviteter fra nærliggende virksomheder i området. Bortset fra virksomheden beliggende Smedeland 42-46, vurderes alle de øvrige virksomheder ikke at have støjende drift, der påvirker lokalplanområdet.

På baggrund af interview og besigtigelse er graden af støjende aktiviteter i det følgende vurderet for virksomheden beliggende Smedeland 42-46.

Smedeland 42-46

Virksomheden er et logistikcenter, hvor der forudsættes følgende aktiviteter:

Natperiode: Medarbejdere møder på arbejde i personbiler, varevogne med lift kører til læsseområde, biler læses med sækkevogne i læsseområde og kører væk.

Dagperiode: Flere varevogne med lift læses med sækkevogne og kører væk/kommer retur, der sker

vareleverancer med lastbiler, personale forlader pladsen i personbiler.

Der foregår som udgangspunkt ikke trafik med lastbiler uden for dagperioden.

Der beregnes en støjbelastning, $LA, eq^{1/2t}$, i skel til byggefeltet på op til 47 dB(A) fra aktiviteterne i natperioden (dvs. før kl. 22:00 – 07:00). Støjbidraget er domineret af støj fra læsseaktiviteterne. Evt. bidrag fra bygningens ventilationsanlæg vurderes uden betydning for den samlede støjbelastning. I natperioden er der ved læsseaktiviteter desuden risiko for, at støjen i modtagerpunktet indeholder tydeligt hørbare impulser, og i så fald skal støjbelastningen påføres 5 dB genetillæg. Om impulserne er tydeligt hørbare afhænger af baggrundsstøjniveauet i området, og dette er kun muligt at vurdere i en evt. kontrolsituation.

Støjbelastningen vurderes at overskride nattegrænsen på 40 dB(A) for områder for blandet bolig og erhverv. Overskridelsen forventes mellem 7 og 12 dB afhængig af, om der skal gives impulstillæg.

Typiske støjimpulser der kan opstå i forbindelse med læsning (afsætning af varer i vognbund, dørsæk) forventes ikke at medføre overskridelser af maksimalstøjgrænsen gældende om natten ved boliger (LpA_{max} 55 dB).

For dagperioden regnes en støjbelastning, $LA, eq, 8t$, på 43 dB(A) fra virksomhedens aktiviteter. Selv med evt. tilfaldt impulstillæg vil dette være væsentligt under støjgrænsen på 55 dB(A).

I højsæsonen (fra slutningen af november til og med januar måned) forventer virksomheden udvidet aktivitet i natperioden. Dette vurderes dog ikke at forøge den beregnede støjbelastning, da de støjende aktiviteter ikke forventes forøget i løbet af natperiodens værste halve time, men aktiviteterne i stedet blot forventes gentaget flere gange i løbet af hele natperioden.

Mulighed for håndtering af støjbelastning fra virksomheden

I henhold til planloven kan der kun planlægges for støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener jf. planlovens § 15 a, stk. 1.

I det konkrete tilfælde vurderes det vanskeligt med normal støjafskærmning at reducere støjen for etager over stueetagen. En løsning kan i stedet være, at der på virksomhedens grund etableres overdækning og afskærmning af området, hvor der foregår læsseaktiviteter i natperioden.

Med en tagoverdækning samt afskærmning på tagets sydside forventes støjen i natperioden (22:00 – 07:00) at kunne nedbringes til ca. 40 dB(A) i beregningspunktet nord for de fremtidige boliger, hvormed Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser vil være overholdt. Afskærmningen formodes også at skærme boligerne for evt. impulsstøj fra læsseaktiviteterne (fx fra dørmæk eller håndtering af gods), hvormed der er mindre risiko for at støjbelastningen i en kontrolsituation vil skulle tillægges 5 dB for tydeligt hørbare impulser.

Da området i kommuneplanen er fastlagt som byomdannelsesområde kan der anvendes 5 dB(A) lempede støjgrænser, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dette vurderes dog utilstrækkeligt i forhold til virksomhedens aktiviteter om natten.

Anvendelse af lydisolerende foranstaltninger i facader kan i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 anvendes i eksisterende byområder eller i områder for blandede byfunktioner. Sådanne lydisolerende facader – lydruder og 3G- /ventilationsvinduer vil kunne sikre støjforholdene indendørs i boligerne, men ikke boligernes udendørs opholdsarealer, såfremt disse placeres mod nord.

Opsummering om byomdannelse

Hvis bygherre ikke kan indgå aftale med virksomheden om overdækning og afskærmning af området, hvor der foregår læsseaktiviteter i natperioden, skal bygherre etablere afværgeforanstaltninger til afhjælpning heraf, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Regulering af støj fra virksomheder i byområder

Planloven giver mulighed for, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 – den såkaldte ”huludfyldningsregel”.

Det fremgår af Miljøstyrelsens [tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 ”Ekstern støj fra virksomheder”](#), at ”huludfyldningsregel” ligeledes giver mulighed for at gennemføre nybyggeri, selv om de pågældende virksomheder giver anledning til støjbidrag, der er højere end de vejledende støjgrænser i [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984](#), men ikke højere end det støjniveau, tilsynsmyndigheden har godkendt i en afgørelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Der kan således planlægges nye støjisolerede boliger eller tilsvarende støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen klart sikrer, at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau som er lavere end den vejledende grænseværdi i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner):

Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv.			
Områdetype	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00 lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00 lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og hellig- dag kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
Blandet bolig og erhverv	43 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)
Etageboligområde	38 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB(A)	28 dB(A)	23 dB(A)

Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed, bestemt over et referencetidsrum på 8 timer om dagen (dog kun 7 timer lørdage kl. 07 – 14 og 4 timer lørdage kl. 14 - 18), en time om aftenen og ½ time om natten. Der forudsættes en efterklangstid på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35 m²

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 8.1 definerer følgende om opholdsarealer i blandet bolig og erhvervsområder:

”Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse, og skal som udgangspunkt anlægges på terræn. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.

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

Fælles altaner og fælles tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal, men kan i særlige tilfælde og efter en konkret arkitektonisk vurdering indgå i de fælles opholdsarealer”.

Albertslund Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger på 58 dB(A) er de private opholdsarealer.

Den bygherre, der vil opføre boliger med videre i et støjbelastet område i henhold til disse regler, er ansvarlig for at byggeriet disponeres og projekteres således, at tabelens støjgrænser overholdes.

Hvis støjforholdene senere ændrer sig på de pågældende virksomheder, vil virksomheden være ansvarlig for nødvendig støjdemping efter miljøbeskyttelseslovens almindelige regler. Her kan de særlige foranstaltninger på de støjisolerede boliger forudsættes opretholdt.

Teknisk forsyning i lokalplanområdet

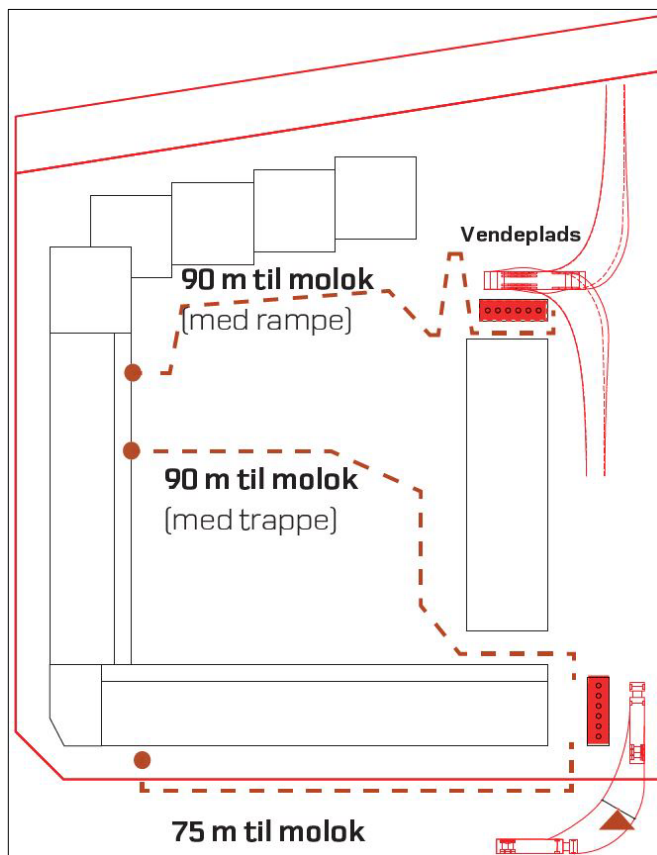
Affaldshåndtering

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. Hvis erhverv er beliggende i samme bygning som boligerne, kan de benytte boligernes affaldsløsning. Hvis erhvervs producerer mere end en almindelig husholdning, kan der stilles krav til, at affaldet skal håndteres særskilt og der skal derfor være plads til egne container.

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

I lokalplanen opsættes der to affaldsøer til dagrenovation samt kildesortering.



Figur 19: Principdiagram for affaldshåndtering

Det skal sikres, at affaldsøerne lever op til den nye nationale klimastrategi for affaldsområdet fra juni 2020, der medfører yderligere krav om sortering af affald.

Affaldsøerne anlægges i form af nedgravede molokker placeret henholdsvis nord og syd for bygning C, så afstanden fra boliger bliver så kort som mulig. Affaldsøerne ligger i naturlig forbindelse med bevægelseslinjer mellem bolig og omkringliggende stier. I planens nordøstlige hjørne etableres vendeplads, så en renovationsvogn på 12 meter kan komme til/fra området.

Området omkring det nedgravede affaldssystem begrønnes således, at der skabes et behageligt og indbydende rum.

Da det ikke er muligt at benytte hverken Smedeland Boulevard eller Vandstien til kørsel for renovationsvogne, foregår affaldshåndteringen fra den interne gade, hvor der er adgang for renovationsvogne fra syd.

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.

Ved 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.

Klimatilpasning og skybrudssikring

Albertslund Kommune og HOFOR har fået udført en hydraulisk kortlægning af oversvømmelser i forbindelse med skybrud som en del af kommunens skybrudsplan. Den hydrauliske kortlægning viser, at hvis Albertslund Kommune sikres til en fremtidig 15-35 års regnvejrshændelse, vil der generelt være op til en 80-95 % reduktion i oversvømmelsesrisikoen.

Hersted Industripark skal derfor skybrudssikres således, at bygningerne skal 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 og
- der skal være fald væk fra bygningerne.

Endvidere skal bygherre screene lokalplanområdet for konsekvenserne af en kraftigere regnvejrshændelse, for eksempel en 100-års-regnvejrshændelse, og bygherre skal dokumentere, at byggeriet ikke udføres

uhensigtsmæssigt. Desuden skal det sikres, at de fremtidige terrænforhold ikke ændres, således at oversvømmelsesforholdene på nabomatrikler forværres.

Det tillades ikke at nedsive regnvand i Hersted Industripark, eftersom der kan være jordforurening som følge af den produktion, som har været eller er i området. Endvidere ligger størsteparten af Hersted Industripark i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), og er således udpeget til et indsatsområde (IO), hvor en særlig indsats er nødvendig for at opretholde en god grundvandskvalitet, da disse områder også er sårbare over for andre forureninger end nitrat.

Lokalplanen stiller således både krav om og giver mulighed for en række løsninger til håndtering af regnvandet inden for lokalplanområdet.

Parkeringsarealer kan for eksempel indrettes, så regnvandet kan håndteres i kanaler og regnvandsbede med filtermuld til rensning af vandet ved en 5 års regnvejrshændelse, og ved en 15 års regnvejrshændelse eller mere kan staves op i en højde af 10 cm under de parkerede biler.

Regnvandsbede er fordybninger i terrænet med udvalgte planter, som både kan tåle tørre og våde perioder, der samtidig forskønner området. Regnvandsbede kan være med til at fordampe og forsinke regnvandet fra tage og befæstede arealer. Regnvandsbede skal være tømt halvt på cirka 24 timer, så der er plads til næste regnskyl. Regnvandsbede skal etableres med filtermuld, som sørger for rensning af vandet, indtil det kan afledes til regnvandskloakken, når der igen er plads i regnvandssystemet.

Træer er ofte et overset element i forhold til klimatilpasning, som både kan være med til at håndtere den øgede nedbør og fremtidens hyppigere hedeølger. Træer optager meget vand afhængig af sort og størrelse, og træernes skygge og fordampning kan sænke temperaturen med op til 8 – 10 grader på en varm sommerdag. Træer kan dog have svært ved at gro i byområder, men ved at plante træerne i rodvenlige bærelagssystemer eller bærelagsopbygninger (gartnermakadam), som skaber et porevolumen, der sikrer trærødderne ilt og vand, kan træerne få den alder og størrelse, der skal til for at være en effektiv og forskønnende løsning i klimatilpasning af et byområde.

Grønne tage optager i gennemsnit op til 50 procent af nedbøren, som falder på taget, og samtidig kan de grønne tage forsinke regnvandet ved et voldsomt regnskyl. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter og bidrager til at øge biodiversiteten. Grønne tage kan ligesom træerne være med til at minimere varmeeffekten i byerne, fordi følgerne af solens varmeindstråling begrænses. Dermed kan det blive mere behageligt at opholde sig i husene og i byen.

Regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvandshåndtering kan indgå i beregning af lokalplanens opholdsareal, og skal da udformes, så de kan benyttes til rekreative formål. Det kan eksempelvis være som et grønt areal, hvor skrænter har en hældningsprocent på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og indpasset i området. Det kan for eksempel også være en idrætsplads med dertilhørende faciliteter, som kun bliver oversvømmet i forbindelse med skybrud.

Eksisterende rør- og ledninger

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

HOFOR gør opmærksom på en ø1100 mm vandtransmissionsledning beliggende i delområde 1B, der er tinglyst på ejendommen. Anlæg af en gang-/cykelsti i servitutbæltet og plantning af træer mv. kan kun ske med HOFORs forudgående tilladelse og godkendelse.

HOFOR har også registreret en ø300 mm vandledning i den nordlige del. Ledningens placering og udstrækning er usikker. Når og hvis der bliver behov herfor, kan HOFOR fastlægge ledningens eksakte placering og udstrækning.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning Jordforureningsloven

Byzonejord i Albertslund Kommune er dog i udgangspunktet klassificeret som lettere forurenede, hvilket betyder, at jord fra bygge- og anlægsarbejder er omfattet af jordforureningslovens bestemmelser om bortskaffelse og anvendelse af jord. Flytning af jord skal godkendes af kommunen.

Der er gennemført jordforureningsundersøgelser af planområdet. Undersøgelserne viser kraftig forurenede jord med henholdsvis nikkel og kulbrinter.

Region Hovedstaden har som følge af jordforureningsundersøgelserne ændret deres afgørelse af 2018, og dele af grunden er i december 2021 kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningslovens §§ 3 og 5. Vidensniveau 2 betyder, at der er konstateret jordforurening på grunden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Det kortlagte areal udgør 6.871 m²:



Figur 20: Det røde område er forurenede på vidensniveau 2 (V2), og det brune område er vurderet men er ikke kortlagt jf. afgørelse fra 2018.

Den forurenede jord skal fjernes ved bortgravning og bortskaffelse. Afværge af forurening skal dokumenteres ved prøver. Ejer eller bruger skal ansøge kommunen om tilladelse til påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde på arealet, da det skal vurderes, om der skal meddeles § 8-tilladelse efter jordforureningsloven.

Der udlægges 1/2 meter ren jord på de ubefæstede arealer. Der vil således ikke være risiko for påvirkning af beboerne fra forurenede jord, hverken i boliger eller på opholdsarealer.

Ren jord må genanvendes på egen grund uden særlig tilladelse. Det vil som udgangspunkt ikke være muligt at indarbejde lettere forurenede jord på egen grund.

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.

Naturbeskyttelse

Der er ikke arealer indenfor eller i umiddelbar nærhed af området, der er omfattet af international naturbeskyttelse (Natura 2000 mv.), national naturbeskyttelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 eller skovlovens § 28.

Artsfredningsbekendtgørelsen

Det er ved besigtigelse af planområdet vurderet, at der ikke er habitater, herunder yngle- eller rasteområder, for bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Det vurderes samtidig at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 14466 af 6. juni 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder f.eks. i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. Kroppedal Museum oplyser i den forbindelse, at der ikke er registreret fund af arkæologisk interesse i området.

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 (NFI-område). 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 forsinkelses anlæg.

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresse. Lokalplanen udlægger ikke området til aktiviteter med risiko for forurening af grundvandet.

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 tømider og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

I henhold til planlovens § 15 a og § 15 b må en lokalplan kun udlægge arealer til miljøfølsom anvendelse for eksempel boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål, hvis lokalplanen sikrer den fremtidige anvendelse mod støj, lugt, støv og anden luftforurening. Dette skal gøres i form af bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger og/eller med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering.

Bestemmelser i lokalplanen sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje bliver overholdt både indendørs og på udendørs opholdsarealer.

Støj fra virksomheder skal i henhold til afsnittet om byomdannelse overholde de vejledende grænseværdier i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Miljøstyrelsen anbefaler samme fremgangsmåde for lugt- og støvgener samt anden luftforurening som for støj fra virksomheder med en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

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

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde BE11 – Ringbyskvarteret i [Kommuneplan 2022 – 2034](#):

Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. bebyggelsesprocent	150
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	33,0 m
Maks. antal etager	9,00
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	3
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Butikker med særligt pladskrævende varer Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003 : ”Ekstern støj i byomdannelsesområder”.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 : ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark

Kommuneplan 2022 – 2034 har blandt andet retningslinjer for:

- Byomdannelsesområdet i den østlige del af Hersted Industripark hvori Smedeland 38 er beliggende,
- Områder med blandet bolig- og erhverv, dvs. blandede byfunktioner,
- Parkeringsnorm herunder delebilsordninger i det stationsnære kerneområde for bebyggelser med minimum 75 boligenheder, parkering i konstruktion og for cykelparkering,
- Opholdsarealer herunder private og fælles opholdsarealer og den procentvise andel heraf i forhold til bebyggelsens antal etager,
- Bynatur – hvor i forbindelse med byudvikling for så vidt muligt skal sikres let adgang til grønne områder, og at det samlede areal af bynatur skal fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022 – 2034.

Planstrategi 2020

Hersted Industripark er i Albertslund Kommunes Planstrategi 2020 [Mere Albertslund](#) udpeget som et område med udviklingsmuligheder. Planstrategien beskriver, hvordan letbanen gør Hersted til et nyt omdrejningspunkt i Albertslund. Området omkring letbanestationen bliver et centralt udgangspunkt for den nye byudvikling. Letbanestationen giver nye muligheder for et blandet byområde for boliger og erhverv beliggende mellem skov og letbane. Der bliver både plads til nye typer erhverv og boliger til nye borgere, der sammen med de oprindelige albertslundere kan skabe en ny og spændende udvikling for hele byen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Planstrategi 2020.

Masterplan for Hersted Industripark

Hersted Industripark bliver en værdibaseret bydel, der viser, hvordan FN's verdensmål og et stærkt samarbejde mellem grundejere, virksomheder, uddannelsesinstitutioner og borgere kan sætte ekstra skub i den grønne omstilling og byens udvikling.

Lokalplanen er i overensstemmelse med [Masterplan Hersted 2045](#).

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#). Den del af Byplanvedtægt nr. 5, der ligger inden for lokalplanens delområde 1, 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 5.6 foretaget en gennemgang af servitutter for delområde 1 for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Servitutter, der ophæves, fremgår af lokalplanens § 16. Servitutredegørelse fremgår af bilag 6.

Albertslund Kommunes arkitekturpolitik

[Arkitekturpolitik for Albertslund Kommune](#) 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 bydstyr, 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 trafikikkerhed 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 fælles arealer.

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.

Ved nye boligprojekter skal der etableres aftaler med Albertslund Forsyning om belysningen, og det anbefales, at bygherre tidligt i processen tager kontakt til forsyningen. Belysningsplanen kan findes [Albertslund Kommunes belysningsplan](#).

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

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), [LBK nr. 1976 af 27/10/2021](#), indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening for at finde ud af, om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Albertslund Kommune har på baggrund af en screening truffet afgørelse om, at lokalplanen er miljøvurderingspligtig efter miljøvurderingsloven. Der er således udarbejdet en miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Myndigheden skal i henhold til § 13, stk. 2 ([LBK nr. 1976 af 27/10/2021](#)) udarbejde en sammenfattende redegørelse i forbindelse med den endelige vedtagelse af en plan eller et program med tilhørende miljøvurderingsrapport for:

- 1) Hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- 2) Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 3) Hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- 4) Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

De ovenstående punkter er således blevet belyst i den sammenfattende redegørelse, og det er godtgjort, at lokalplanen kan lade sig gøre uden en væsentlig indvirkning på miljøet.

Bestemmelser

I henhold til ”Bekendtgørelse om Lov om planlægning” (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål, dvs. blandede byfunktioner.
- 1.2 At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser.
- 1.3 At fastlægge bebyggelsens omfang, placering og arkitektur.
- 1.4 At sikre opholds- og legearealer for boligerne.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.11 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 6i, 6at, 6au, 8av, 8cb og vejlitra 7000y Herstedøster By, Herstedøster samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.
- 2.12 Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1A, 1B, 2 og 3 som vist på kortbilag 1.
- 2.13 Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Delområde 1A må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål i form af etagebebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, adgangs- og stiforbindelser, parkering samt opholds- og friarealer og anlæg til håndtering af overfladevand.
- 3.2 Delområde 1B må kun anvendes til privat fællessti.
- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til privat fællesvej.
- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til offentlig vej og rekreative formål for grundejerforeningen, jf. afgrænsningen vist på bilag 5A.
- 3.5 Bebyggelsen inden for byggefelt B og C, jf. kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål.

- 3.6 Bebyggelsen inden for byggefelt A og D, jf. kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål med undtagelse af stueetagen mod *Smedeland Boulevard*, der enten kan anvendes til boligformål eller erhvervsformål i form af kontor, liberale og publikumsorienterede serviceerhverv.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der kan ikke ske udstykning indenfor delområde 1.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Indenfor delområde 1 må det samlede etageareal indenfor byggefelterne ikke overskride 13.816 m² eksklusivt teknik- og portarealer. Indenfor byggefelterne kan teknik- og portarealer udgøre op til 130 etage-m².
- 5.2 Der kan ikke opføres bebyggelse indenfor delområde 1B og delområde 2. Indenfor delområde 3 kan der ikke opføres bebyggelse bortset fra mindre pavilloner og overdækkede mødesteder til fælles formål samt busskure.
- 5.3 Ny bebyggelse skal opføres inden for de fire principielle byggefelter benævnt A, B, C og D, se kortbilag 2. Undtaget herfra er sekundære bygninger.
- 5.4 Tårnet skal have en dimensionering som vist på kortbilag 1A.
- 5.5 Der må højst opføres 184 boliger.
- 5.6 Ingen bolig må være mindre en 45 m².
- 5.7 Op til 10 % af boligerne kan have en størrelse på 45-54 m².
- 5.8 Til hver enkelt bolig skal der være depotrum.
 - For boliger op til 90 m² - 3 m² i frit gulvareal
 - For boliger mellem 90 og 110 m² - 4 m² i frit gulvareal
 - For boliger over 110 m² - 5 m² i frit gulvareal

Antal etager og højder

- 5.9 Indenfor byggefelt A skal bebyggelsen opføres i 5-6 etager som vist på kortbilag 4 med en maksimal højde på 19 meter.
- 5.10 Indenfor byggefelt B skal bebyggelsen opføres i 4 etager og med en maksimal højde på 13 meter.
- 5.10 Indenfor byggefelt C skal bebyggelsen opføres i 5 etager og med en maksimal højde på 16 meter.
- 5.11 Indenfor byggefelt D skal bebyggelsen opføres i 6-7 etager som vist på kortbilag 4 og med en maksimal højde på 23 meter.

Note: Mindre teknikanlæg såsom elevators overhøjde kan stikke op over tag.

- 5.12 Bebyggelsens maksimale højder måles fra det hævede gårdrums kote 26,5.
- 5.13 Bebyggelsens 6. etage skal ind mod gårdrummet have tilbagetrukket tagetage på minimum 2,5 meter, som vist på kortbilag 4. Tilbagetrækningen kan anvendes som privat tagterrasse.

Note: Opholdsareal på tagterrasser tæller ikke med i det bebyggede areal.

- 5.14 Hjørneafskæringen på bygning D skal have en udformning som vist i princippet på kortbilag 1A.
- 5.15 Alle opgange udføres som gennemgående opgange med adgang som vist på kortbilag 4.
- 5.16 Alle boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal i form af enten have, terrasse eller altan med følgende minimumstørrelse i forhold til boligens størrelse:
- Boligstørrelse på $45 - 54 \text{ m}^2 \leq 3,5 \text{ m}^2$
 - Boligstørrelse på $55 - 79 \text{ m}^2 \leq 4,5 \text{ m}^2$
 - Boligstørrelse på 80 m^2 og derover $\leq 6,0 \text{ m}^2$

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelsen skal fremstå med top og bund, høje stueetager, tilbagetrukket tagetage og markeret hjørnebygning som vist og beskrevet på bilag 1 samt detaljering i facaderne som vist og beskrevet på bilag 1B-D og bilag 2.
- 6.2 Tilbagetrukket tagetage kan gives eget facadeudtryk.

6.3 Facaderne skal fremstå i forskellige nuancer af røde blødstrøgne tegl, se bilag 1B. Undtaget herfra er 6. etage, der opføres i malet eller elokseret aluminium i en mørkere rød farvetone end de underliggende etager.

6.4 Mellem bygning C og D kan der udspændes altanterrasser med integrerede plantekasser.

6.5 På bygning C skal der monteres et wiresystem på facaden til klatreplanter eller espalier af balustre.

6.6 Tage udføres enten som tagterrasse, eller som flade tage med en maksimal hældning på 15 grader målt fra horisontalt plan. Tagflader kan udføres som grønne tage, for eksempel sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter. Tagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

6.7 Den 6. etage kan udføres som mansardetage.

6.8 Vinduer, døre og altaner skal fremstå malede eller elokserede i farverne sort, hvid, mørk grøn eller rød.

6.9 Vinduer, der ikke ligger indenfor en altan, skal have en detaljering enten i form af murværksdetalje, sidefelt, stik, overlægger, indramning, dybde eller materialeskifte.

6.10 Altanfronter mod *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej* skal udføres i glas, og siderne i samme farve og materiale som facaderne på bygning A's og D's 6. sals etage, som vist på visualiseringen på bilag 5A. Altansiderne på tårnet mod *Smedeland Boligvej* kan herudover udføres i samme facademateriale som tårnet.

6.11 Øvrige altaner skal udføres med lodrette balustre eller med værn i glas, se bilag 1C.

6.12 Altaner skal som minimum have et grundareal i forhold til boligens størrelse på følgende vis:

- Boligstørrelse på $45 - 54 \text{ m}^2 \leq 3,5 \text{ m}^2$
- Boligstørrelse på $55 - 79 \text{ m}^2 \leq 4,5 \text{ m}^2$
- Boligstørrelse på 80 m^2 og derover $\leq 6,0 \text{ m}^2$

6.13 Sekundære bygninger, som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger, skal fremstå med listebeklædning i sort eller ubehandlet træ, dog undtaget drivhus, og tage skal udføres som grønne tage, for eksempel sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter, som vist i principperne på bilag 4. Tagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

6.14 Bygningsmaterialer til udvendige bygnings sider må ikke være reflekterende og give anledning til blænding.

6.15 Tekniske installationer på tagflader og facader skal fremstå inddækkede eller integreres i arkitekturen, undtaget herfor er solcelleanlæg.

Note: Ved tilpasning af bygningens arkitektur forstås, at anlæggene har samme hældning som den flade, hvorpå de monteres. På "flade" tage tillades at vinkle f.eks. solceller.

6.16 Der må ikke opsættes master, parabler, antenner, husstandsvindmøller og lignende inden for lokalplanområdet.

6.17 Tekniske installationer på tage skal som minimum indrykkes i forholdet 1:1 mellem installationens højde og afstanden til bygningens ydre afgrænsning.

6.18 Trappeskakter, elevatorårne og udsugningsanlæg og lignende skal integreres i bygningens arkitektur og må ikke fremstå som selvstændige elementer.

§ 7 Skiltning

Boliger

7.1 Til etageejendommen må opsættes de facadeskilte til orientering, der er nødvendige for en etageboligejendom.

7.2 Der må ikke skiltes eller reklameres på facader eller opgangsdøre i forbindelse med boliger, hvor der er erhverv.

Virksomheder

7.3 Skiltning for erhverv i stueplan ud mod Smedeland Boulevard skal fremtræde enkel og informativ, og skal placeres på vinduerne som udhængsskilte eller som fritstående skilte.

7.4 Al anden skiltning er ikke tilladt.

7.5 Der må ikke opsættes digitale skilte.

7.6 Der må kun skiltes for virksomheder med adresse på den pågældende ejendom.

7.7 Der må højst opsættes ét skilt per vinduesparti.

7.8 Skilte må kun vise forretningens logo, navn og laug (laugskilte).

7.9 Vinduesskilte:

- Transparent folieskiltning på vinduer må maksimalt udgøre 40 % af det enkelte vinduesareal.
- Total blænding af vinduer må ikke finde sted.
- Må ikke lyse, være reflekterende, blinke eller være bevægelige.
- Må maksimalt have et lodret mål på 0,5 meter.

7.10 Udhængsskilte:

- Må kun opsættes over vinduesparti, og der må opsættes ét udhængsskilt per virksomhed.
- Må have en maksimal størrelse på 0,75 m² og gives et maksimalt fremspring fra facaden på 1 meter.
- Må være belyst eller lyse med en jævn og ensartet belysning.
- Må ikke være reflekterende, blinke eller være bevægelige.

7.11 Fritstående skilte:

- Må max. være 110 cm høje og 70 cm brede.
- Skal placeres ud for virksomhedens afgrænsning og helt inde ved facaden.

§ 8 Veje og stier

Delområde 1

8.1 Vejadgang til området sker fra privat fællesvej Smedeland, se kortbilag 3.

8.2 Vejadgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske via forbindelser til det offentlige stisystem, se kortbilag 3.

8.3 Veje og overordnede stier udlægges i princippet med en placering og tværsnit som angivet på kortbilag 3 og bilag 3.

8.4 Der etableres en vendeplads med en placering som vist i princippet på kortbilag 3.

8.5 Belægning må ikke udføres som permeable overflader.

- 8.6 Belægning på veje og parkeringsarealer må kun anlægges som asfalt eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning.
- 8.7 Parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning, og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- 8.8 Ved fælles trafikrum kan vej- og stiarealer udføres i en kombination af flere overfladebelægninger.
- 8.9 Stier med offentlig adgang må kun befæstes med fast belægning af asfalt med overfladebehandling.
- 8.10 Interne stier skal befæstes med brosten, tegl, betonfliser eller lignende.
- 8.11 Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje og parkeringsarealer.

Delområde 2

- 8.12 Området skal indrettes som privat fællesvej med fortove og cykelstier.

Delområde 3

- 8.13 Området skal indrettes som gade (offentlig vej) og fællesanlæg for grundejerforeningen jf. afgrænsningen vist på bilag 5A.

§ 9 Parkering

Biler

- 9.1 Der skal til bebyggelsen anlægges parkering svarende til:
- Minimum 0,75 p-plads pr. bolig
 - Minimum 1,0 plads pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv
- Note: Normen er inklusive handicap p-pladser.*
- 9.2 Parkeringsnormen kan reduceres, hvis der etableres en delebilsordning.
- 9.3 Der kan maksimalt etableres 1 delebilsparkeringsplads for hver 25. bolig.
- 9.4 For hver anlagt delebilsparkeringsplads kan parkeringsnormen reduceres med 4 parkeringspladser.
- 9.5 Areal til p-pladser placeres efter principperne som vist på kortbilag 3 og 4 og indrettes med markerede parkeringsfelter på min. 2,5 x 5 meter.

- 9.6 Der skal anlægges minimum 3 handicap p-pladser på 3,5 x 5 m og minimum 3 handicap p-pladser på 4,5 x 8 meter.

- 9.7 Alle parkeringspladser forberedes til opsætning af ladestandere, jf. "Ladestanderbekendtgørelsen".

- 9.8 Der må indenfor lokalplanområdet ikke henstilles busser, lastbiler, campingvogne, både, køretøjer med en egenvægt på over 3.500 kg, påhængskøretøjer med en egenvægt på over 2.000 kg uindregistrerede biler og lignende.

Cykler

- 9.9 Der skal udlægges minimum 3 cykel p-pladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i 1 etage i forbindelse med boligernes opførelse. De resterende cykelparkeringspladser udlægges som cykelparkering i 2 etager i cykelkælder og anlægges efter behov.

- 9.10 Der skal anlægges minimum 2 cykel p-pladser pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv.

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

- 9.12 Areal til cykelparkering på terræn placeres efter principperne som vist på kortbilag 3 og 4.

- 9.13 Der skal etableres 2 cykelkældre.

- 9.14 Minimum halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket.

Note: Cykelparkering i cykelkælder betragtes som overdækket.

- 9.15 Cykelparkering på terræn må ikke etableres i 2 etager. Cykelparkering i kælder kan etableres i 2 etager.

Delområde 2 og 3

- 9.16 Der må ikke etableres parkering indenfor områderne.

§ 10 Ubebyggede arealer

Delområde 1

- 10.1 Der skal etableres lege- og opholdsarealer svarende til minimum 30 % af etageboligarealet ved bebyggelse under 7 etager og 20 % af etageboligarealet ved bebyggelse over 6 etager.
- 10.2 Lege- og opholdsarealer anlægges som vist efter principperne på kortbilag 4.
- 10.3 *LAR-Pladsen* indrettes som legeområde.
- 10.4 Indenfor hvert felt skal der plantes træer og buske med en spredt placering som vist efter principperne på kortbilag 4.
- 10.5 Øvrig plantning af træer og buske skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 4.
- 10.6 Kantzoner etableres efter principperne som vist og beskrevet på bilag 3, 3A og 3B.
- 10.7 De private haver skal mod gården afgrænses af beplantning på max. 1,6 meters højde, se bilag 3B.
- 10.8 De private haver skal mellem haverne afgrænses af fast hegn i en bredde af min. 2 meter og med en max. højde på 1,6 meter, se bilag 3B.
- 10.9 På *LAR-Pladsen* skal der etableres et regnvandsbassin med en placering som vist efter principperne på kortbilag 4.
- 10.10 Ubebyggede arealer, der ikke gives en fast belægning, skal tilplantes.
- 10.11 Alle brandveje og anlæg i lokalplanområdet skal tillade, at et 12 meter langt brandredningskøretøj med sædvanlige drejeradier kan nå frem og vende til max. 40 meter fra bebyggelsens indgange.
- 10.12 Udendørs oplag må ikke finde sted.

Delområde 2

- 10.13 Indenfor delområde 2 skal der plantes vejtræer og etableres inventar som belysning, bænke mm.

Delområde 3

- 10.14 Indenfor delområde 3 udlægges et fællesanlæg til grundejerforeningen som vist på bilag 5A.

- 10.15 Grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3 skal etableres med en parklignende grøn struktur og/eller fællesanlæg til afledning af regnvand (LAR) som vist efter principperne på bilag 5A og 5B og i referencerne på bilag 5C.

§ 11 Klimatilpasning og skybrudssikring

- 11.1 Nedsivning er ikke tilladt i lokalplanområdet.
- 11.2 Regnvand skal håndteres på egen matrikel, og der må afledes 110 l/s/befæstede ha til det offentlige regnvandssystem med en afløbskoefficient på 0,5.
- 11.3 Bygninger skal kunne modstå en 15 års regnvejrs-hændelse 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 og
 - der skal være fald væk fra bygningerne.
- 11.4 Alle former for forsinkelsesanlæg f.eks. regnvandsbassiner, regnvandsbede og grøfter skal udføres med impermeabel bund.
- 11.5 Regnvandsbede og lignende skal konstrueres således, at det er halvt tomt på cirka 24 timer, så der er plads til næste regnskyl.
- 11.6 Regnvandsbassiner kan indgå i beregningen af opholdsarealer, såfremt de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældningsprocent på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og/eller indpasses i områdets arkitektur og bymiljø.

§ 12 Belysning

Delområde 1

- 12.1 Belysning skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.
- 12.2 Den maksimale lyspunktshøjde er 5 meter for vej- og offentligt tilgængelige stiarealer og 3,5 meter for interne stiarealer og fælles parkeringsarealer.
- 12.3 Lys må ikke styres med bevægelsescensorer.
- 12.4 Offentligt tilgængelige stier skal belyses.
- 12.5 Affaldsstationer skal være belyste.
- 12.6 Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

§ 13 Miljøforhold

- 13.1 Træffes jordforurening i forbindelse med bygge- og/eller anlægsarbejde, skal den til enhver tid gældende lovgivning på området overholdes, og miljømyndigheden skal straks kontaktes.
- 13.2 Bebyggelsen skal disponeres så indendørs og udendørs opholdsarealer beskyttes mod trafik- og virksomhedsstøj.
- 13.3 Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens vejledning [nr. 4/2007: "Støj fra veje"](#). Det vil sige, at det for bebyggelsen inden for lokalplanområdet særligt gælder, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB(A)):
- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 dB(A)
 - Støjniveau på boligfacader: 68 dB(A)
 - Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 dB(A)
 - Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 dB(A)
 - Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 (dB(A))

13.4 Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens [tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder"](#). Det vil sige, at det for bebyggelsen inden for lokalplanområdet særligt gælder, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB(A)):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 55 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) fra mandag til fredag kl. 07 – 18 og lørdag kl. 07 – 14: 43 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) fra mandag til fredag kl. 18 – 22 og lørdag kl. 14 – 22 samt søn- og helligdag kl. 07 – 22: 33 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) alle dage kl. 22 – 07: 28 dB(A)

13.5 Før nyt byggeri påbegyndes, skal det godtgøres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforurening kan overholdes.

§ 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg

- 14.1 Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.
- 14.2 Energitekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen.
- 14.3 Energitekniske anlæg og installationer placeret på tag skal trækkes tilbage fra tagkanten (tilbagetrækning er lig med højde på anlæg og installationer). Disse anlæg skal endvidere udformes således, at de indgår i bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.
- 14.4 Ingen anlæg må give anledning til blænding til naboer og offentlig vej.

§ 15 Grundejerforening

- 15.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere udpeget på kortbilag 5.
- 15.2 Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i grundejerforeningens område.
- 15.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 15.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 15.5 Grundejerforeningen skal forestå etablering af de i § 10.15 angivne fællesanlæg efter principperne på bilag 5A og 5B og i referencerne på bilag 5C.
- 15.6 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg jf. kortbilag 5. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer, private fællesveje indenfor grundejerforeningens område i det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen.
- 15.7 Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3.
- 15.8 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
- 15.9 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.
- 15.10 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.

- 15.11 Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer, og som udligner forskellen medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesanlæg.
- 15.12 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.
- 15.13 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune.

§ 16 Forudsætninger for ibrugtagning

16.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres:

- At der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. §§ 9.1, 9.2, 9.3, 9.5 og 9.6.
- At der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser, jf. §§ 9.8, 9.9 og 8.10.
- At der er anlagt opholds- og legearealer, jf. §§ 10.1, 10.2 og 10.3.
- At den dobbelttreppede gang- og cykelsti jf. kortbilag 3 er anlagt.
- At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje er overholdt, jf. § 13.3.
- At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder er overholdt, jf. § 13.4.
- At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og lugt, støv eller anden luftforening er overholdt jf. §§ 13.5 og 13.6.
- At affaldsløsninger er etableret og godkendt af Albertslund Kommune.
- At der er stiftet grundejerforening, jf. § 15.1 og fællesanlæg efter § 10.15 etableres straks og i deres helhed ved det første byggeri, hvis der ikke dispenseres herfra. Som betingelse for dispensation, vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende medlems/ejendoms forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering, medmindre den forholdsmæssige andel er indbetalt til grundejerforeningen, jf. § 15.10.

§ 17 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

17.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 5.6 – *Boliger og erhverv på Smedeland 38* ophæves Byplanvedtægt nr. 5 - Hersted Industri-park for det område, der er omfattet af lokalplanens delområde 1, se kortbilag 1.

17.2 Nedenstående servitutter, der er tinglyst på matr.nr. 6at og 6au Herstedøster By, Herstedøster, ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

- Servitut 11333-09 af 5. september 1964.

§ 18 Vedtagelsespåtegning

18.1 I henhold til § 27 i Lov om planlægning er Lokalplan nr. 5.6 – *Boliger og erhverv på Smedeland 38* vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 13. september 2022.

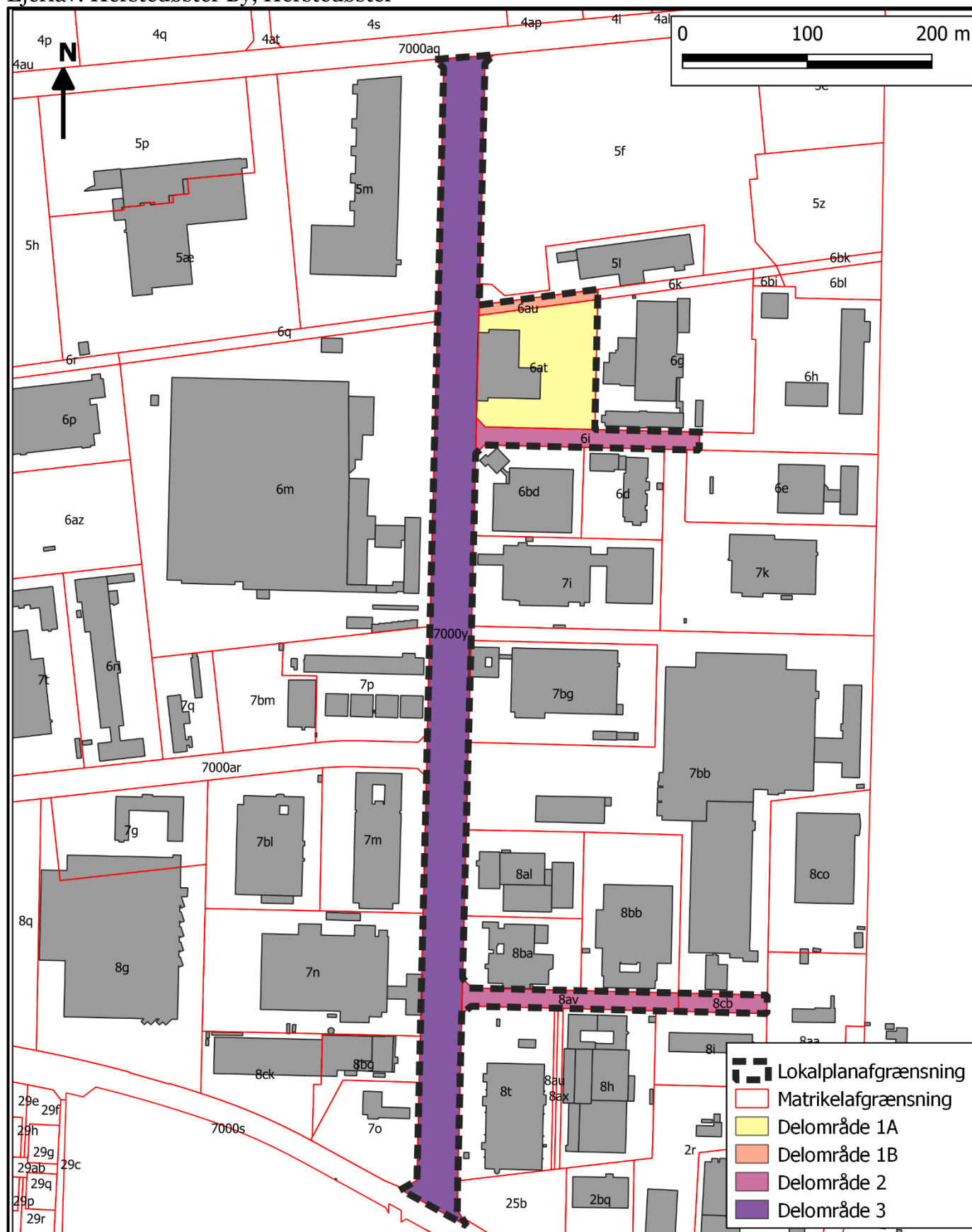
Borgmester Steen Christiansen/
Kommunaldirektør Henrik Harder

Bilagsfortegnelse

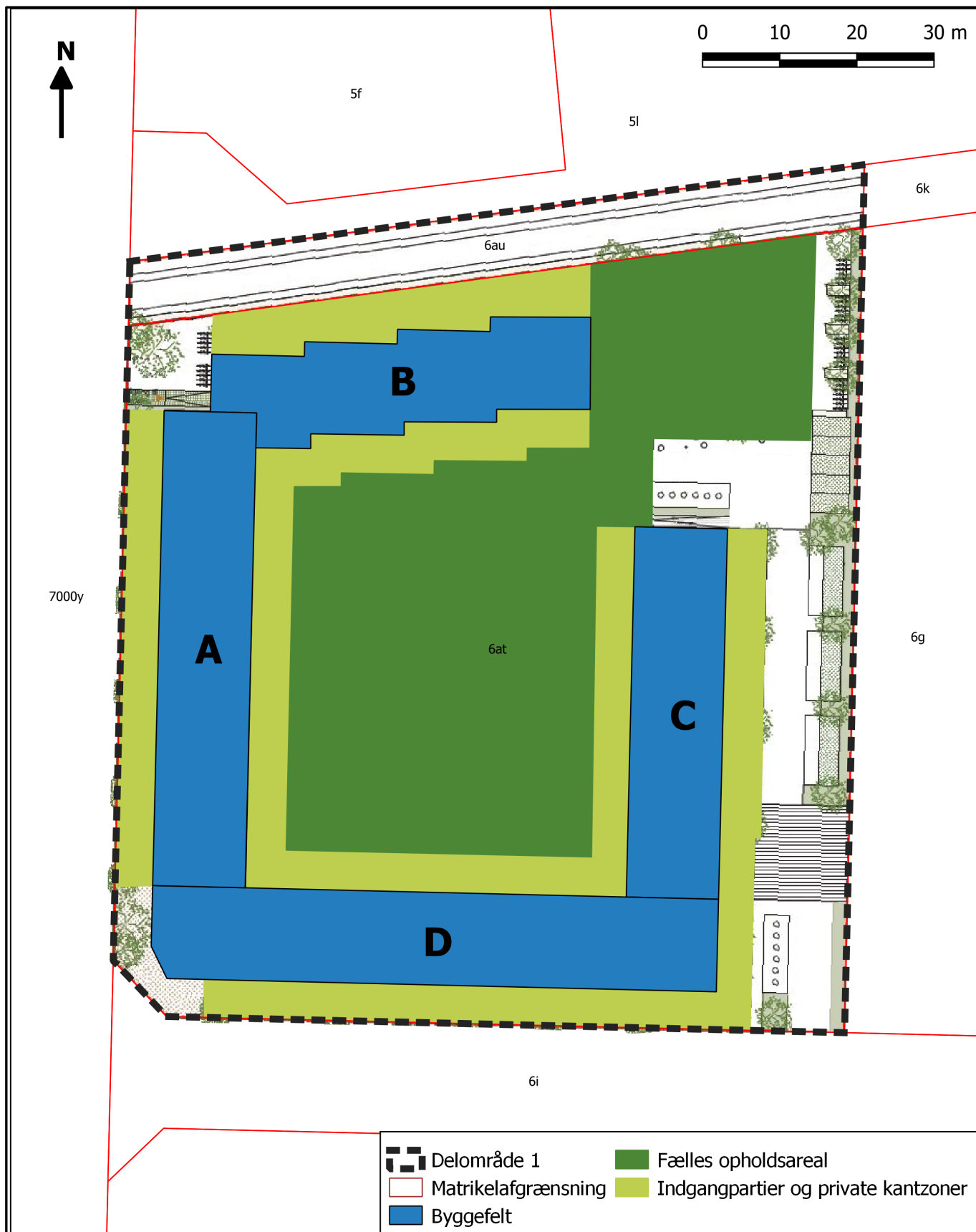
<u>Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning</u>	36
<u>Kortbilag 2: Delområde 1 – Principper for byggefelter og opholdsarealer</u>	37
<u>Kortbilag 3: Delområde 1 – Principper for vejadgang, veje, stier og parkering</u>	38
<u>Kortbilag 4: Delområde 1 – Illustrationsplan</u>	39
<u>Kortbilag 5: Afgrænsning af grundejerforening</u>	40
<u>Bilag 1: Form og udtryk</u>	41
<u>Bilag 1A: Udformning og arkitektur</u>	42
<u>Bilag 1B: Facadematerialer og farver</u>	43
<u>Bilag 1C: Vinduer og altaner</u>	44
<u>Bilag 1D: Top og Bund – variation i facader</u>	45
<u>Bilag 2: Facadeopstalter 1-3 – primære karakterer</u>	46
<u>Bilag 2: Facadeopstalter 4-6 – primære karakterer</u>	47
<u>Bilag 2: Facadeopstalter 7-8 – primære karakterer</u>	48
<u>Bilag 3: Ydre kantzoner AA</u>	49
<u>Bilag 3: Ydre kantzoner BB</u>	50
<u>Bilag 3: Ydre kantzoner CC</u>	51
<u>Bilag 3: Ydre kantzoner DD</u>	52
<u>Bilag 3A: Referencer – ydre kantzoner</u>	53
<u>Bilag 3B: Referencer – indre kantzoner og indgangspartier</u>	54
<u>Bilag 4: Sekundære bygninger – facadebeklædning og grønne tage</u>	55
<u>Bilag 5A: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg</u>	56
<u>Bilag 5B: Delområde 3 – vejprofil, Smedeland Boulevard</u>	57
<u>Bilag 5C: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland Boulevard</u>	58
<u>Bilag 6: Servitutredagørelse 1-3 – udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S</u>	59
<u>Bilag 6: Servitutredagørelse 2-3 – udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S</u>	60
<u>Bilag 6: Servitutredagørelse 3-3 – udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S</u>	61

Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning

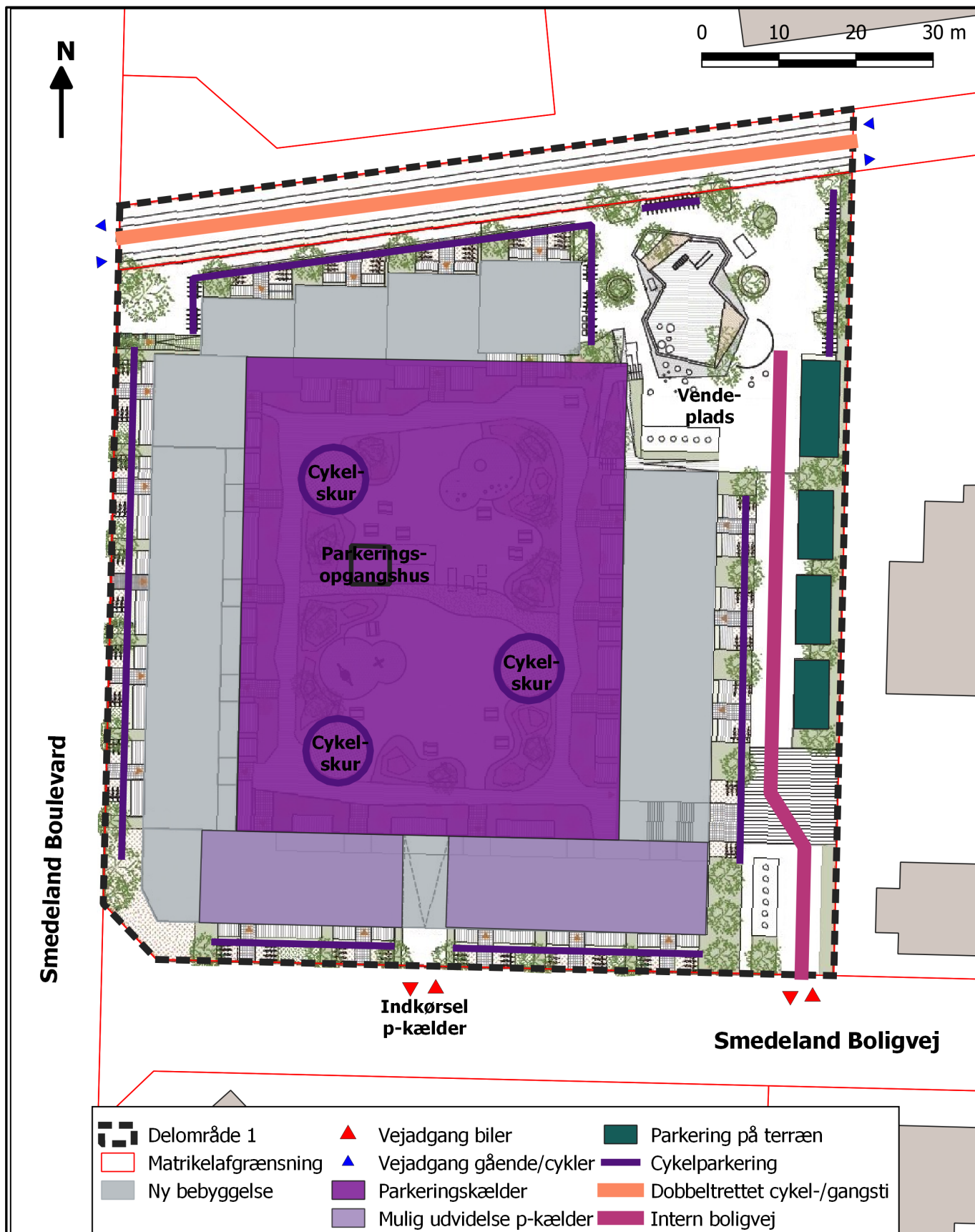
Ejerlav: Herstedøster By, Herstedøster



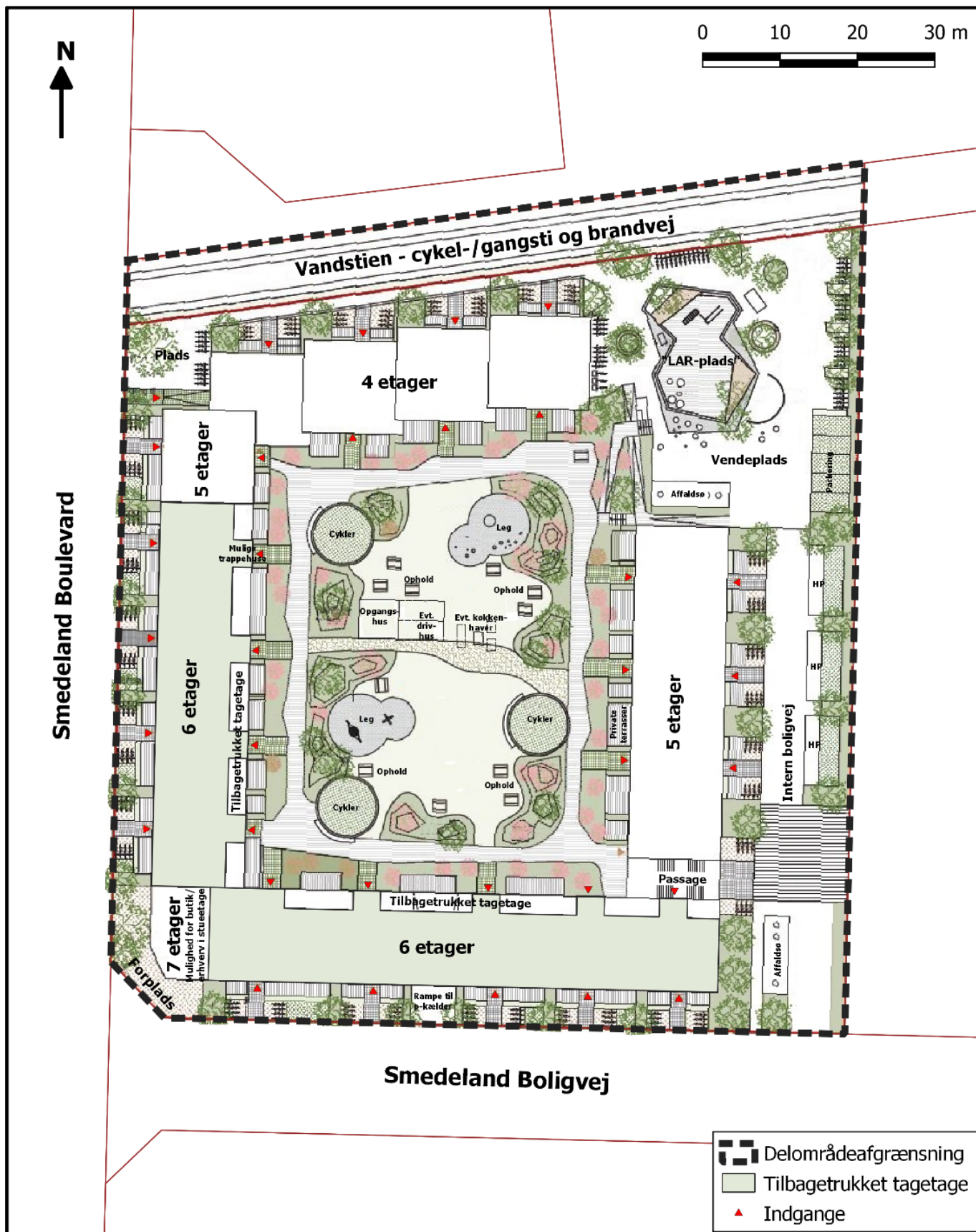
Kortbilag 2: Delområde 1 – Principper for byggefelter og opholdsarealer



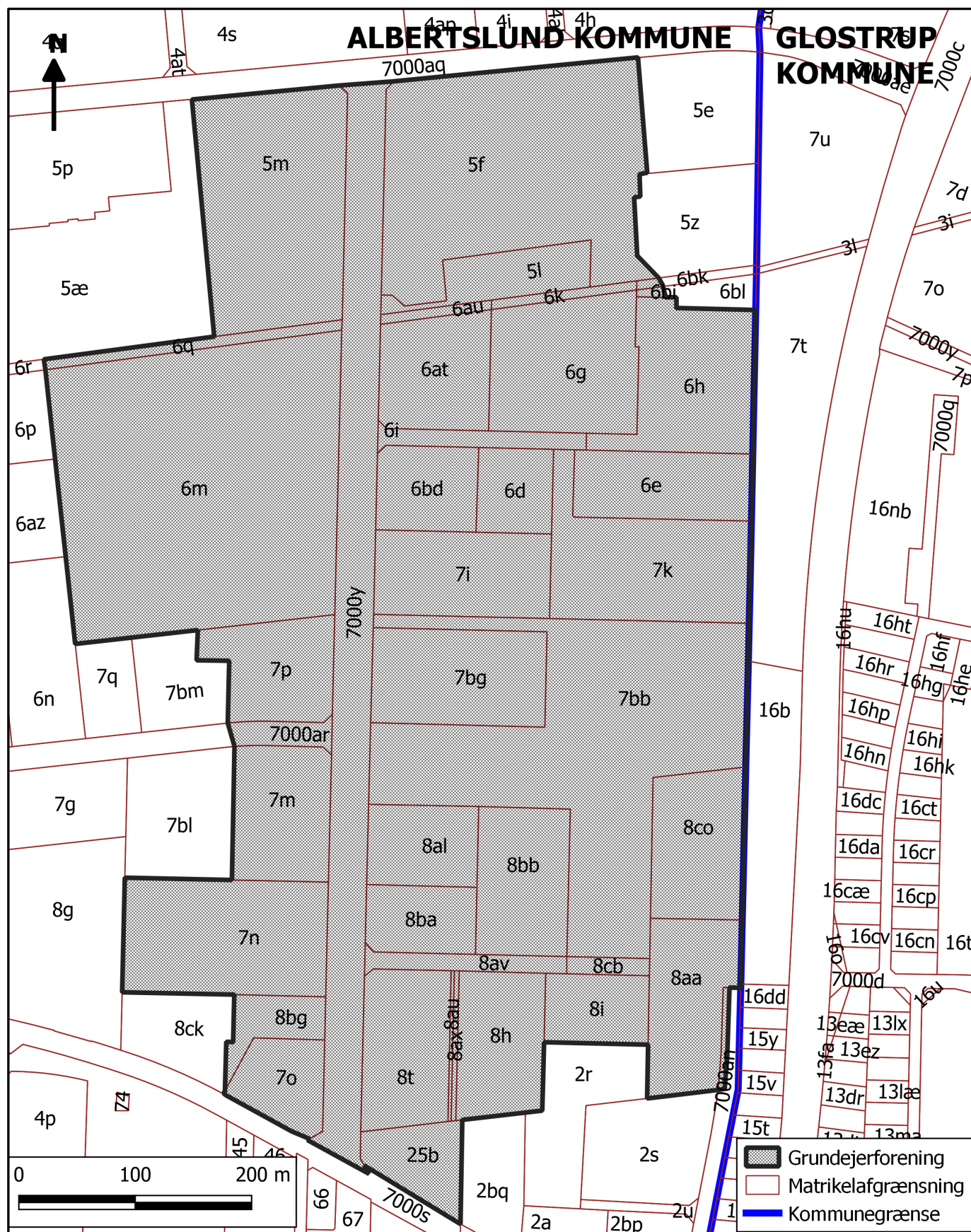
Kortbilag 3: Delområde 1 – Principper for vejadgang, veje, stier og parkering



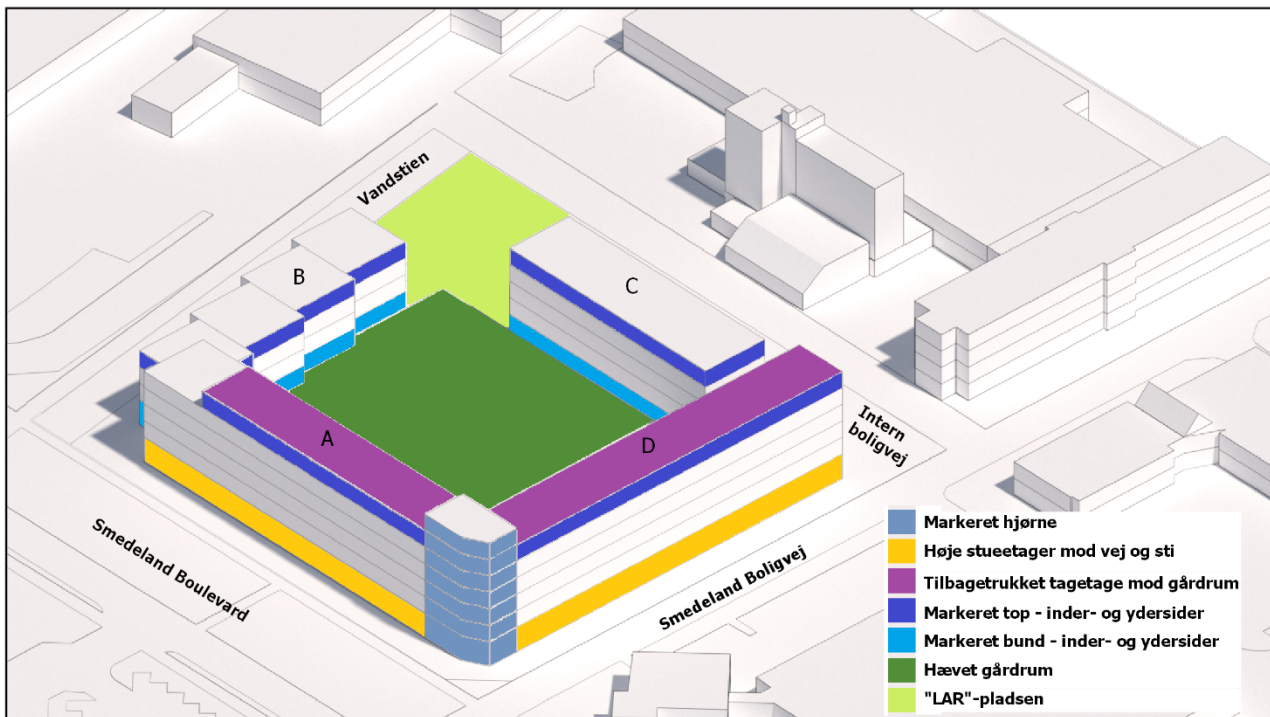
Kortbilag 4: Delområde 1 - Illustrationsplan



Kortbilag 5: Afgrænsning af grundejerforening



Bilag 1: Form og udtryk



KARRÉ MED MARKERET HJØRNE

Bebyggelsen er udformet som en karré med et åbent hjørne i nordøst mod Vandstien.

Højderne varierer fra 4 til 6 etager med en enkel markering af hjørnet mod Smedeland i 7 etager, der er med til at give bebyggelsen en særlig karakter og markerer et særligt hjørne.

HØJE STUEETAGER OG AFSKÅRET HJØRNE

Som naturlig konsekvens af det hævede gårdrum skabes der høje stueetager i bebyggelsens ydre facader, der er velegnede til atelierboliger og erhverv.

En skrå afskæring af hjørnet mod Smedeland skaber en sydvestvendt facade med gode opholdsforhold.

TILBAGETRUKNE TAGETAGER

Brugen af tilbagetrukne tagetager er med til at bringe skalaen mod gårdrummet ned.

Bygning A og D har tilbagetrukne tagetager i størstedelen af facadens længde mod gården, så de møder det fælles gårdrum med en etage mindre.

MARKERET TOP OG BUND

Top og bund i form af stueetage og tagetage markeres, så bygninger både lander på jorden og afsluttes i toppen.

For de lange facader er det med til at skabe et vandret motiv og en balanceret proportionering.

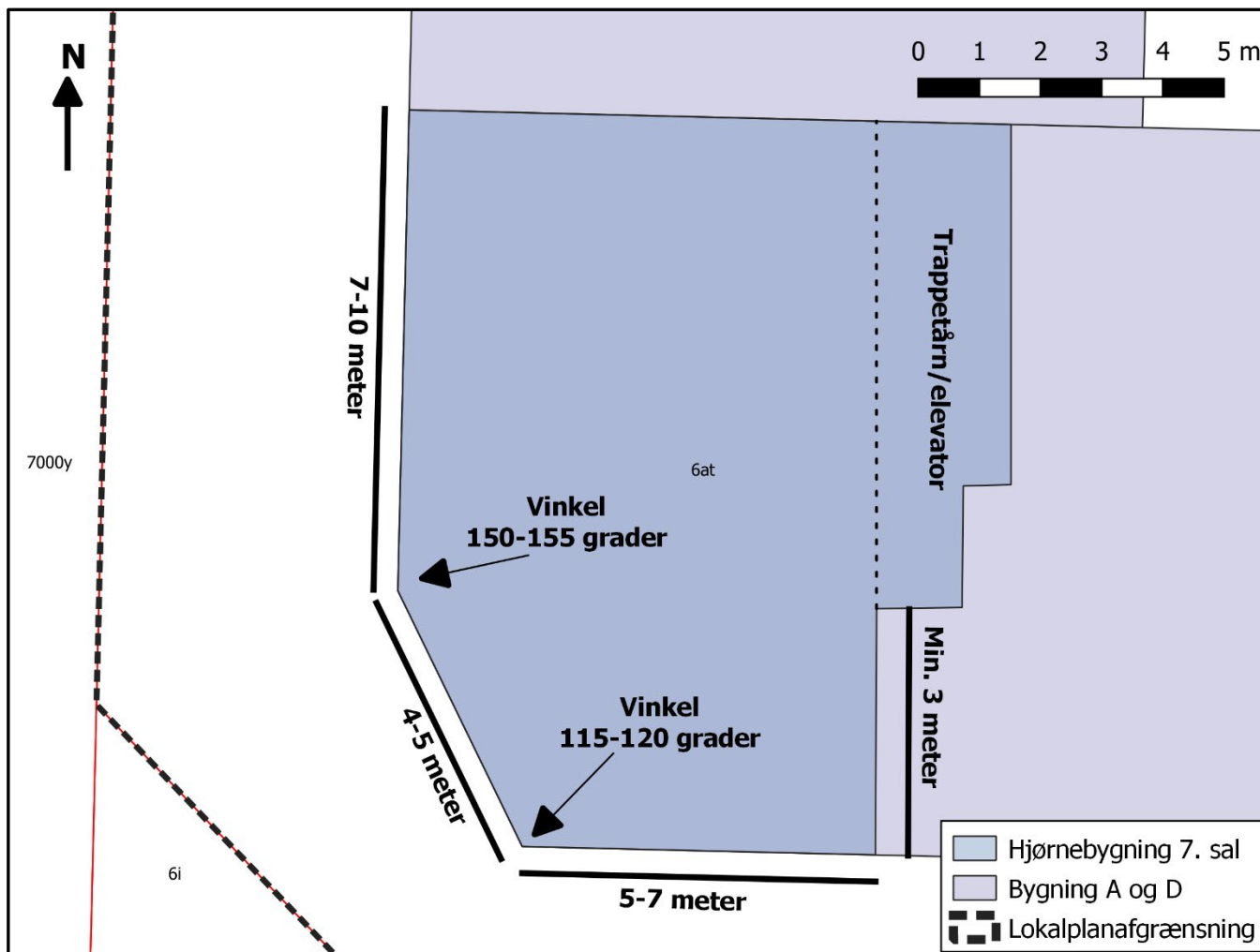
Midterstykket skal have murværksdetaljer i facaden eller ved facadeåbninger.

HÆVET GÅRDRUM OG LOKAL "LAR"-PLADS

Ovenpå delvis nedgravet p-kælder etableres et hævet gårdrum, der udgør det fælles hjerte i bebyggelsen.

I planens nordøstlige hjørne etableres "LAR"-pladsen til leg og boldspil, der ligeledes fungerer som skybrudsbassin.

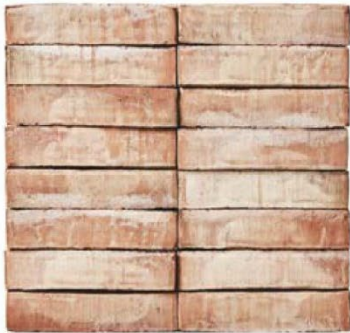
Bilag 1A: Udformning og arkitektur



Bilag 1B: Facadematerialer og farver

(skal ses på en skærm)

PRIMÆRE FACADEMATERIALER - BLØDSTRØGNE TEGL



Rød med hvide nuancer



Rød med nuancer af hvidt og rust



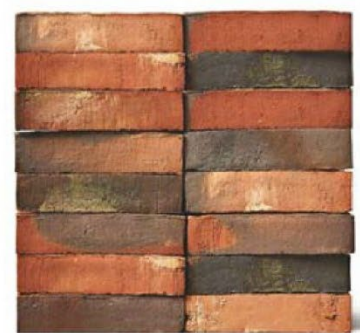
Rød med grå og violette nuancer



Rød med sorte nuancer



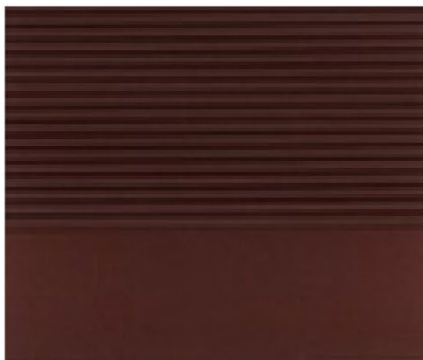
Rød med brændte violette og gyldne nuancer



Rød med mørkere nuancer

Eksempler på blødstrøgne mursten i røde toner med indbygget spil (www.egernsund.dk)

EKSEMPEL PÅ FACADEMATERIALE 6. ETAGE



Eksempel på vinrød plade i malet eller i elokseret aluminium



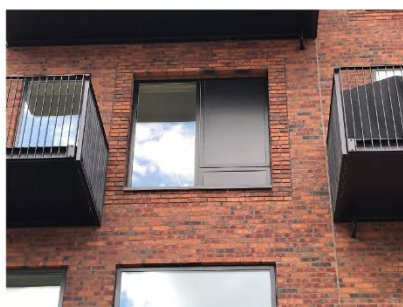
Eksempel på 6. etages skift i materialetype og vinduestype, Amager Fællesvej (Arkitema)

Bilag 1C: Vinduer og altaner

VINDUER



Markering af vindue med betonoverlægger og sålbænk
Århusgadekvarteret, Nordhavn
(Henning Larsen Tegnesteue)



Markering af vindue med pladefelt,
f.eks. i forbindelse med lydsluse,
Grønttorvet, Valby (Holscher Nordberg)



Markering af vindue som dybtliggende og gående ramme i træ, Islands Brygge, (Vandkunsten)

ALTANER



Skift i altantype, der skaber variation og lodrette takter, Grønttorvet, Valby (Holscher Nordberg)



Farvet altanbund, Grønttorvet, Valby



Spinkel altanbund i fiberbeton, Islands Brygge

Bilag 1D: Top og Bund – variation i facader

TOP OG BUND



Tilbagetrukket tagetage markerer toppen, CF Richsvej, Frederiksberg (Effekt)



Vandret markeret top med murværksdetalje, Grønttorvet, Valby



Høj tagetage markerer toppen, Carlsbergbyen (Adept)



Markering af top og bund med tilbagetrukne vinduer, Islands Brygge (Vandkunsten)

Bilag 2: Facadeopstalter 1-3 – primære karakterer

Facadeopstalt nr. 1: Bygning D - Facade syd set fra Smedeland Boligvej



Primære karakterer:

Markeret top med materialeskift

Mulighed for mansardtag

Lodrette takter i vinduer og altaner

Markeret hjørne med ekstra etage og indramning af øverste eller øverste 2 vinduespartier

Høj stueetage

Facadeopstalt nr. 2: Bygning B - Facade nord set fra Vandstien



Primære karakterer:

Markeret base med høj kantzone og skærmende beplantning

Forskydninger i bygningskroppen deler bygningen op i 4 volumner

Øverste etage markeres med enkle murværksdetaljer

Facadeopstalt nr. 3: Bygning A - Facade syd set fra Smedeland Boulevard



Primære karakterer:

Markeret top med materialeskift

Mulighed for mansardtag

Lodrette takter i vinduer og altaner

Høj stueetage

Tilbagetrukne vinduer i stueetage

Bilag 2: Facadeopstalter 4-6 – primære karakterer

Facadeopstalt nr. 4: Bygning C - Facade øst set fra intern gade



Primære karakterer:

- Passage mellem bygning C og D
- Begrønnet base med espalier i form af udspændt wiresystem
- Markering af top i form af enkle murværksdetaljer
- Lodret motiv med vinduessætning og begrønning

Facadeopstalt nr. 5: Bygning D - Facade nord set fra gården



Primære karakterer:

- Tilbagetrukket tagetage med materialeskift
- Forskellige dybder i vinduesplacering
- Mulighed for trappetårne

Facadeopstalt nr. 6: Bygning B - Facade syd set fra gården



Primære karakterer:

- Detaljeret omkring vinduer
- Altaner og lodrette takter i facade
- Evt. høj tagetage

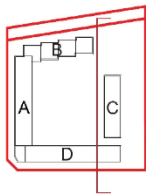
Bilag 2: Facadeopstalter 7-8 – primære karakterer

Facadeopstalt nr. 7: Bygning A - Facade øst set fra gården



Primære karakterer:
Tilbagetrukket tagetage med materialeskift
Forskellige dybder i vinduesplacering
Mulighed for trappetårne

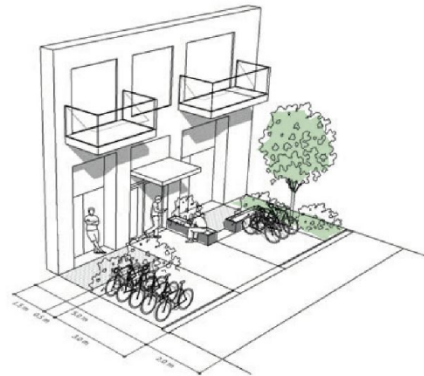
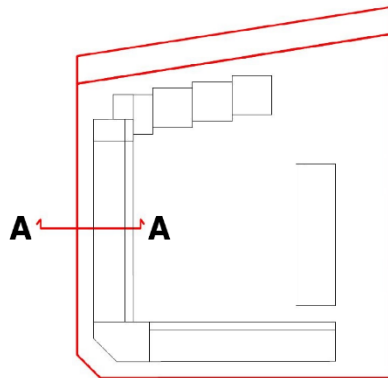
Facadeopstalt nr. 8: Bygning C - Facade vest set fra gården



Primære karakterer:
Passage mellem bygning C og D
Lodret motiv med vinduessætning og begrønning
Altaner med integrerede plantekummer
Markeret stueetage og tagetage
Markeret top i form af enkle murværksdetaljer

Bilag 3: Ydre kantzoner AA

YDRE KANTZONER MOD SMEDELAND BOULEVARD

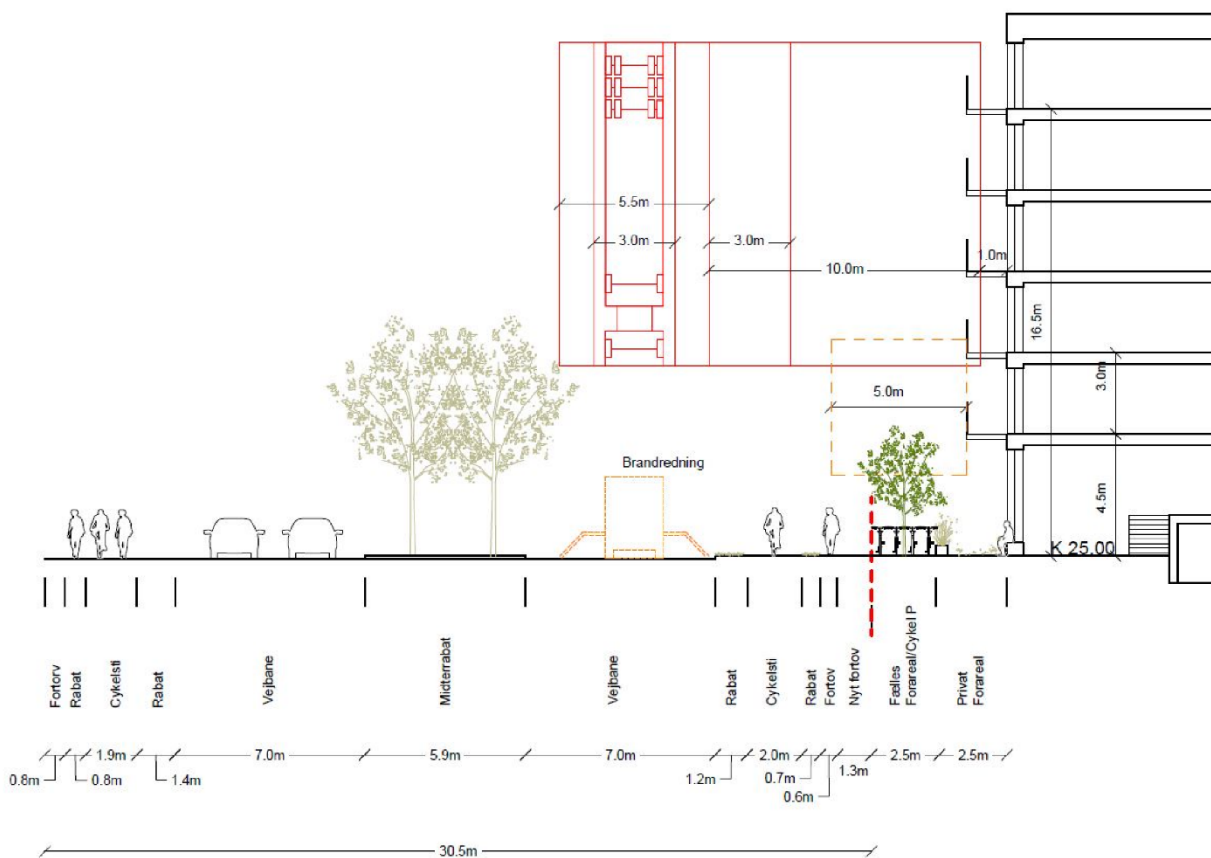


Kantzonen har i overvejende grad udgang og gulvkote i samme niveau som forareal og fortov, hvilket skaber en niveaufri kantzone med mulighed for erhverv i stueetagens højloftede lokaler.

Vinduer trækkes tilbage fra facadekant for at øge privathed samt skabe mulighed for ophold i vinduesnicher.

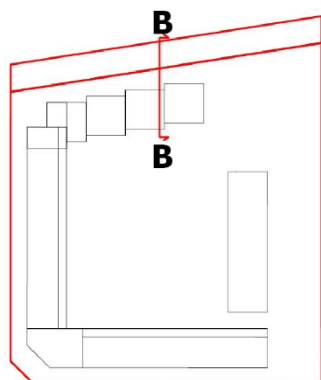
Kantzonen afgrænses mod fortov af vandrende.

Privat terrasse må af hensyn til brandredning kun afgrænses af mobile plantekummer.



Bilag 3: Ydre kantzoner BB

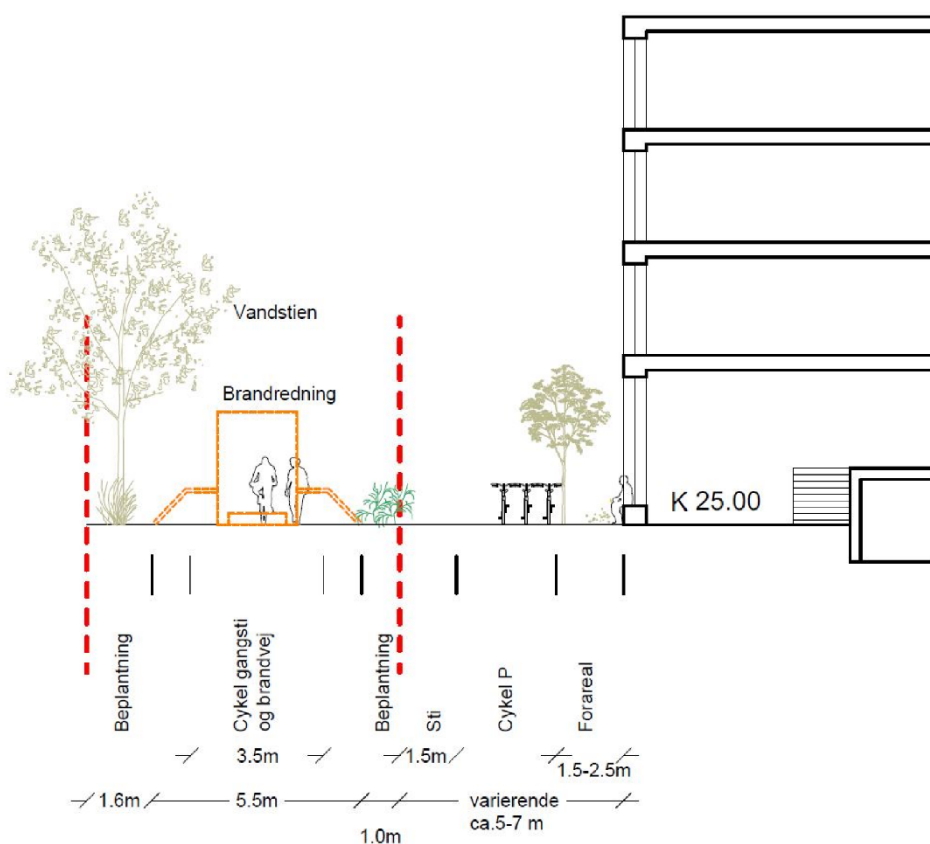
YDRE KANTZONER MOD VANDSTIEN



Kantzonen's bredde varierer mellem 5-7 m på grund af matriklens skrå skæring. Tættest på facaden kan 0,5-1 m anvendes som plantefelt til begrønning af facaden samt anden beplantning. Herudover markeres et 1-1,5 m felt med belægningsskift. Det øvrige areal ud mod stien anvendes til cykelparkering.

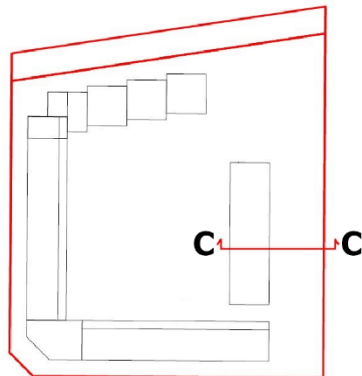
De smalle plantefelter langs facaden vil definere rum til ophold og skaber en grøn overgang mellem privat bolig og fælles forarealer

Mellem opgange er der plads til plantefelter med mellemhøj beplantning og mindre træer, der udlægges vinkelret på facaden i kantzonen's fulde dybde.



Bilag 3: Ydre kantzoner CC

YDRE KANTZONER MOD INTERN GADE

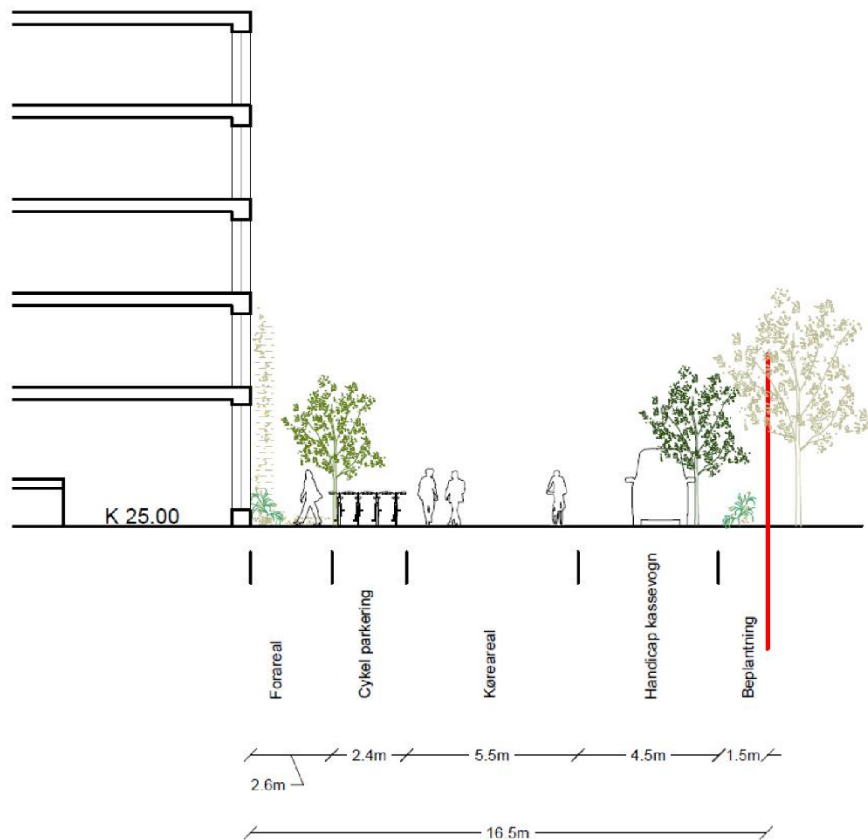


Kantzonen's bredde er 5 m. Tættest på facaden kan 0,5-1 m anvendes som plantefelt til begrønning af facaden samt anden beplantning. Herudover markeres et 1-1,5 m felt med belægningsskift. Det øvrige areal ud mod gaden anvendes til cykelparkering.

De smalle plantefelter langs facaden vil definere rum til ophold og skaber en grøn overgang mellem privat bolig og fælles forarealer

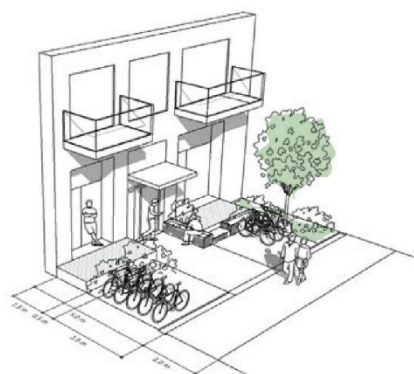
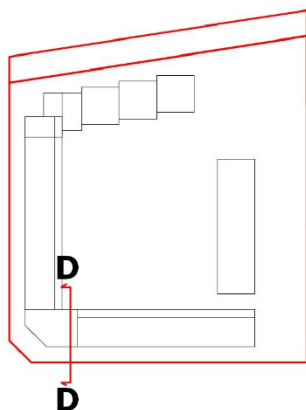
Mellem opgange er der plads til plantefelter med mellemhøj beplantning og mindre træer, der udlægges vinkelret på facaden i kantzonen's fulde dybde.

Belægningsskift, og træer på begge sider af vejen deler rummet op i mindre dele og skaber et grønt rum understøttet af facadens begrønning.



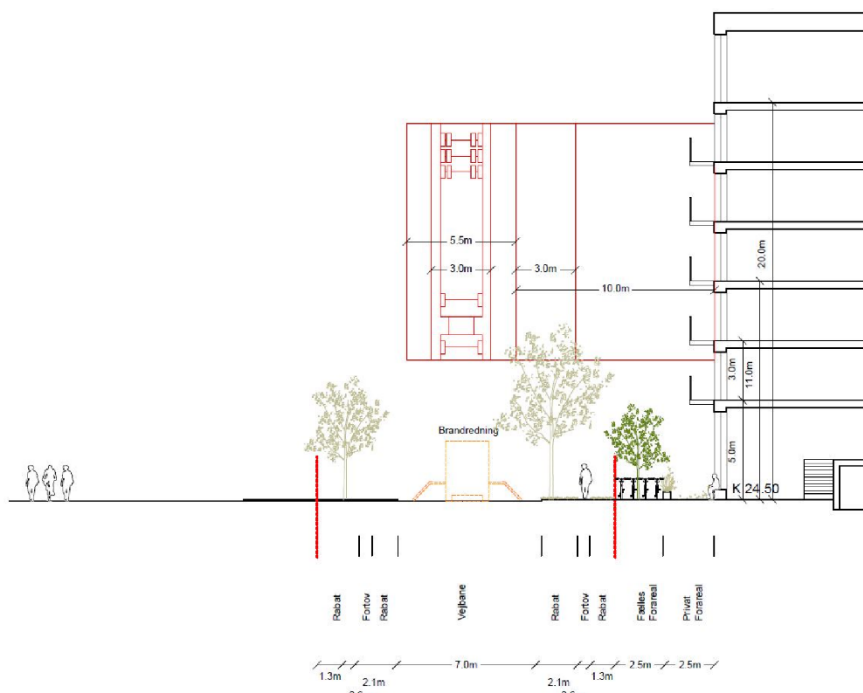
Bilag 3: Ydre kantzoner DD

YDRE KANTZONER MOD SMEDELAND BOLIGVEJ



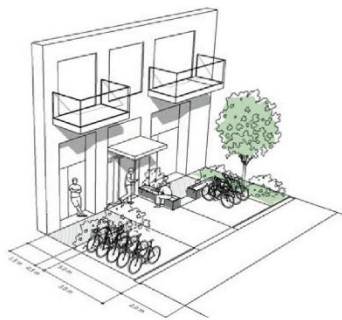
Kantzonen kan udføres på samme måde som ud mod Smedeland Boulevard (Ydre kantzone A-A) eller som hævet terrasseareal på maksimal 1 meter.

Foran det sydvestvendte hjørne skabes der en mindre pladsdannelse med rum til enkelte større træer.



Bilag 3A: Referencer – ydre kantzoner

REFERENCER - YDRE KANTZONER MOD SMEDELAND BOULEVARD OG SMEDELAND BOLIGVEJ



Tilbagetrukne vinduespartier, der skaber en grad af privathed og giver mulighed for ophold i nichen, Grønttovet, Valby (Mangor & Nagel)



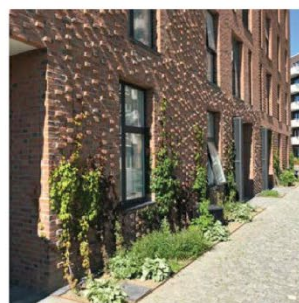
Hævet terrasseareal med afskærmende plantning, Grønttovet, Valby



Dyb kantzone med høj grad af belægning og smalle striber af semihøj plantning, der til trods opleves som et sammenhængende bælte af grønt langs gaden, Ørestad (Upcycle Studios, Lendager Group)



REFERENCER - YDRE KANTZONER MOD VANDSTIEN OG DEN INTERNE BOLIGVEJ



Lav kantzone med bed helt op mod facade, der er med til at definere et smalt privat udeophold, Grønttovet, Valby



Let hævet kantzone med afskærmende plantning helt op mod facade, Sundkaj, Nordhavn

Bilag 3B: Referencer – indre kantzoner og indgangspartier

REFERENCER - INDRE KANTZONER

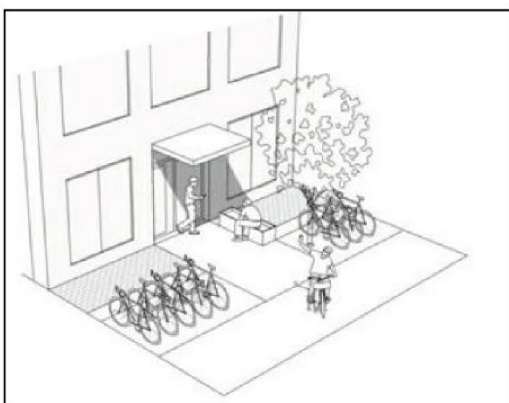


Indre kantzoner med plantefelter, Grønttorvet, Valby



Semihøj beplantning og faste hegn som afgræsning af terrasser, Strandlodsvej, Amager (Holscher Nordberg)

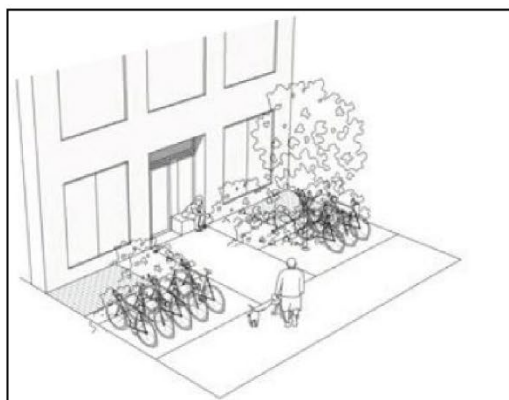
REFERENCER - INDGANGSPARTIER



Overdækket indgangsparti



Overdækket indgangsparti, Grønttorvet, Valby



Tilbagetrukket indgangsparti



Tilbagetrukket indgangsparti med integreret ophold, Ørestad Syd

Bilag 4: Sekundære bygninger – facadebeklædning og grønne tage



Eksempel på overdækket cykelparkering i listebeklædt skur med dobbeltfunktion som ophold eller leg

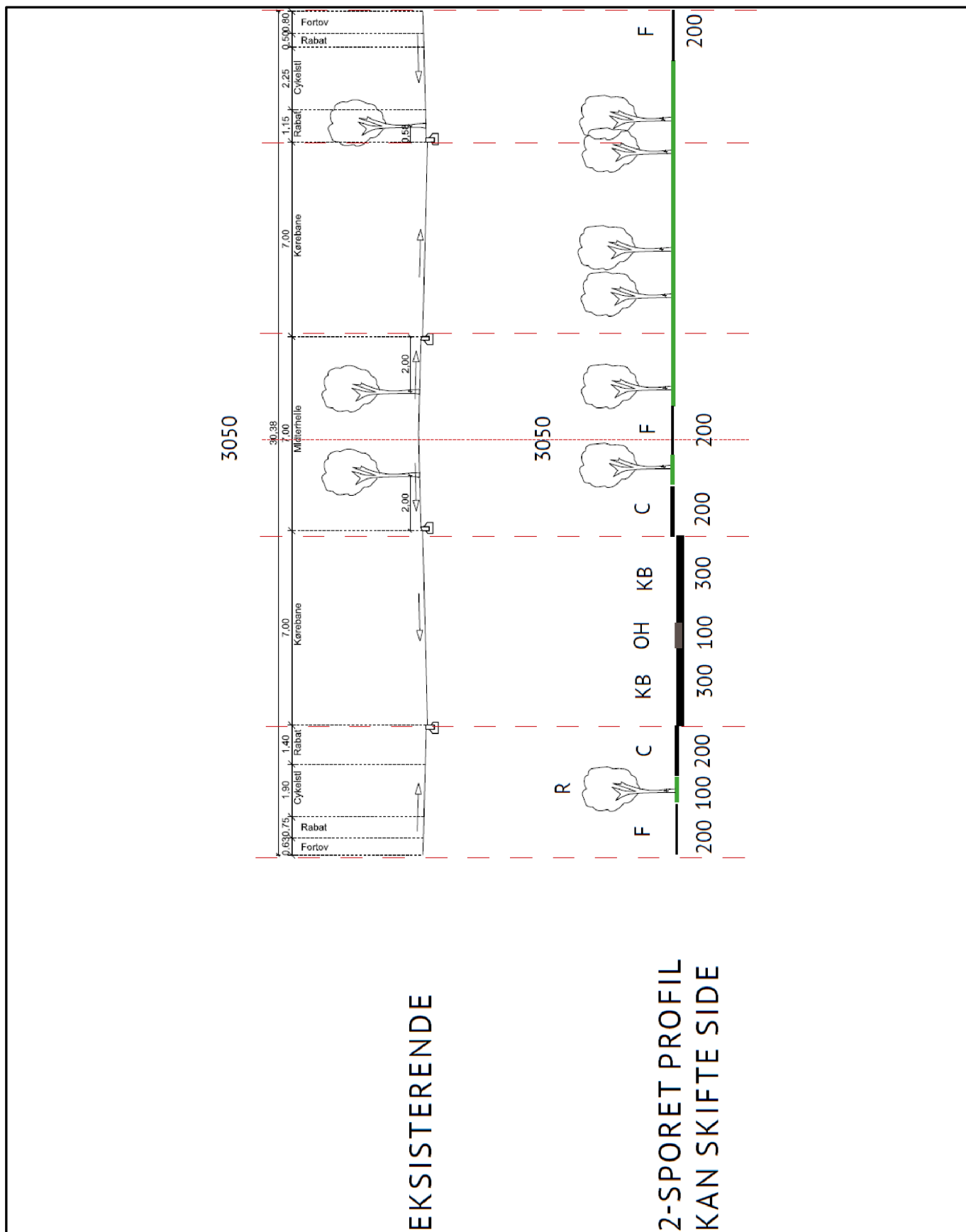


Eksempel på sekundære bygninger med listebeklædning og grønne tage

Bilag 5A: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg



Bilag 5B: Delområde 3 – vejprofil, Smedeland Boulevard



Bilag 5C: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland Boulevard



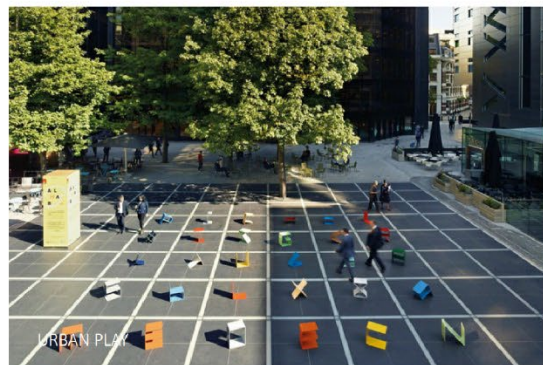
SEB Bank, Skaterforbindelsen, SLA Arkitekter



CBS Campus Promenade, Marianne Levinsen Landskab



Søndre Boulevard, SLA Arkitekter



Urban Play



Urban Play, Køge



Superkilen Nørrebro



Urban Mountain Bike Track

Bilag 6: Servitutredegørelse 1-3 – udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S

På matr.nr. 6at Herstedøster By, Herstedøster er der pr. den 01.10.2020 tinglyst følgende servitutter:			
Prioritet	Dato Løbenr.	Tekst	Redegørelse
1	25.01.1934-8210-09	Dok om Brønd m.m.	Omhandler 1100 mm trykledning med tilhørende udstyr, herunder evt. anbringelse af brønde og elektrisk kabel mv. Indenfor et servitútbælte på 6 – 8 m omkring ledningen må der ikke bygges eller foretages andet der er til hinder for adgang til ledningen. De omhandlede ledninger ligger sandsynligvis i trace på matr.nr. 6at, men bemærk at der jf. LER også findes ledninger på matr.nr. 6au. Påtaleberettiget: HOFOR VAND KØBENHAVNS A/S.
2	05.09.1964-11333-09	Dok om bygningens form, farve, hegn mv, ikke til hinder for prioritering	Indeholder en række bestemmelser der regulerer udseende af bygninger og ejendommens indretning. Påtaleberettiget: Industricentrum Herstedøster A/S eller ejerlaug for Industricentrum Herstedøster (det bemærkes at disse muligvis ikke eksisterer) og Albertslund Kommune.
3	22.12.1988-10138-09	Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg	Indeholder bestemmelser om tilslutningspligt til fjernvarme. Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.
4	06.01.1989-170-09	Anmærkning om hæftelserDok om levering af varme mm uopsigelig i 21 år, Vedr 6AT	Indeholder bestemmelser om levering og aftag af varmt vand, samt bestemmelser om adgang til aflæsning af varmemålere, samt til eftersyn af primære installationer. Derudover bestemmelser
			Kan servitутten slettes i lokalplan Nej - rådigheds servitut, der ikke kan fortrænges af lokalplan. Ja – privat tilstands servitut, der kan fortrænges af lokalplan. Det anbefales at gøre op med servitутten i lokalplanen iht. PL § 15 stk. 2 nr. 21, da det kan være vanskeligt efterfølgende at afgøre, hvilke dele af servitутten, der reelt er indholdsuforenelige med lokalplanen iht. PL § 18. Nej – offentlig retligt pålæg, der ikke kan fortrænges af lokalplan. Nej – ”privat” aftale om forsyningsvilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.

Bilag 6: Servitutredøgørelse 2-3 – udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S

			om aflæsning, afregning, leveringsvilkår opsigelsesbestemmelser mv. Påtaleberettiget: formodentlig Albertslund Forsyning.	
5	12.02.1990-1106-09	Dok om fjernelse af kontorpavillon, Vedr 6AT	Indeholder pligt til fjernelse af kontorpavillon Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligtretligt vilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
6	26.07.1995-6437-09	Dok.om kontorpavillon og dens fjernelse senest ved udgang af juli 1997.	Indeholder pligt til fjernelse af kontorpavillon Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligtretligt vilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
7	15.09.1997-11554-09	Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv	Indeholder pligt til fjernelse af kontorpavillon Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligtretligt vilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
8	02.04.1998-3867-09	Dok. om kontorpavillon og dens fjernelse senest pr.1.august 1999	Indeholder pligt til fjernelse af kontorpavillon Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligtretligt vilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
På matr.nr. 6au Herstedøster By, Herstedøster er der pr. den 01.10.2020 tinglyst følgende servitutter:				
Prioritet	Dato Løbenr.	Tekst		Redegørelse
1	25.01.1934-8210-09	Dok om Brønd m.m.		Omhandler 1100 mm trykledding med tilhørende udstyr, herunder evt. anbringelse af brønde og elektrisk kabel mv. Indenfor et servitútbælte på 6 – 8 m omkring ledningen må der ikke bebygges eller foretages andet der er til hinder for adgang til ledningen. De omhandlede ledninger ligger sandsynligvis i trace på matr.nr. 6at. Påtaleberettiget: HOFOR VAND KØBENHAVNS A/s.
				Kan servituten slettes i lokalplan Nej - rådighedsservitut, der ikke kan fortrænges af lokalplan.

Bilag 6: Servitutredøgørelse 3-3 - udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S

Prioritet	Dato Løbenr.	Tekst	Redegørelse	Kan servituten slettes i lokalplan
2	05.09.1964-11333-09	Dok om bygnings form, farve, hegn mv, ikke til hinder for prioritering	Indeholder en række bestemmelser der regulerer udseende af bygninger og ejendommens indretning. Påtaleberettiget: Industricentrum Herstedøster A/S eller ejerlaug for Industricentrum Herstedøster (det bemærkes at disse muligvis ikke eksisterer) og Albertslund Kommune.	Ja – privat tilstandsservitut, der kan fortrænges af lokalplan. Det anbefales at gøre op med servituten i lokalplanen iht. PL § 15 stk. 2 nr. 21, da det kan være vanskeligt efterfølgende at afgøre, hvilke dele af servituten, der reelt er indholdsuforenelige med lokalplanen iht. PL § 18.
3	22.12.1988-10138-09	Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg	Indeholder bestemmelser om tilslutningspligt til fjernvarme. Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligt pålæg, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
4	06.01.1989-170-09	Anmærkning om hæftelserDok om levering af varme mm uopsigelig i 21 år, Vedr 6AT	Indeholder bestemmelser om levering og aftag af varmt vand, samt bestemmelser om adgang til aflæsning af varmemålere, samt til eftersyn af primære installationer. Derudover bestemmelser om aflæsning, afregning, leveringsvilkår opsigelsesbestemmelser mv. Påtaleberettiget: formodentlig Albertslund Forsyning.	Nej – ”privat” aftale om forsyningsvilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
5	12.02.1990-1106-09	Dok om fjernelse af kontorpavillon, Vedr 6AT	Indeholder pligt til fjernelse af kontorpavillon påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligt vilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.

