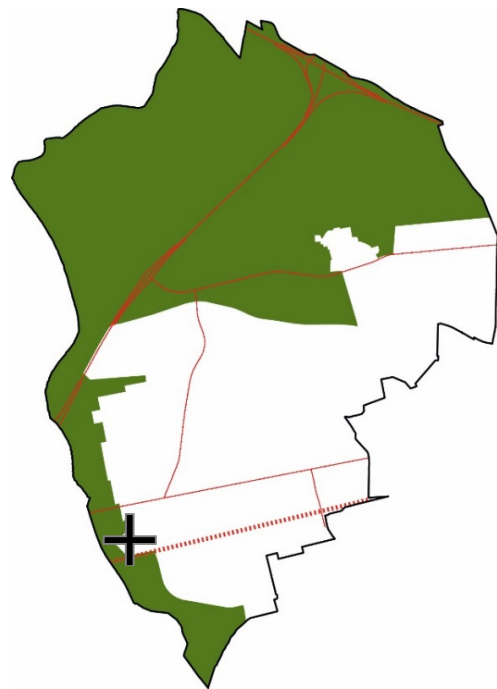


Forslag til lokalplan 12.7

Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	3
Offentliggørelse	3
Høring	3
Hvad er en lokalplan	3
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes	4
Redegørelse	5
Baggrund	5
Lokalplanens formål	5
Eksisterende forhold	6
Selve lokalplanområdet	6
Lokalplanens indhold	8
Visionen for Hyldagerkvarteret	11
Lokalplanens principper	14
Lokalplanens forhold til anden planlægning	20
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	22
Teknisk forsyning og miljøforhold i lokalplan- området	24
Bestemmelser	26
§ 1. Lokalplanens formål	26
§ 2. Område og zonestatus	26
§ 3. Anvendelse	26
§ 4. Udstykning	26
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 6. Ubebyggede arealer	26
§ 7. Veje og stier	27
§ 8. Parkering	27
§ 9. Miljøforhold – støj	27
§ 10. Grundejerforening	27
§ 11. Ophævelse af lokalplan og private bygge- servitutter	27
§ 12. Midlertidige retsvirkninger	27
§ 13. Vedtagelsespåtegning	27
Bilagsfortegnelse	28
Kortbilag 1 – Lokalplanområde og delområder	29
Kortbilag 2 – Vejadgang	30
Kortbilag 3 - Byggelinjer	31
Kortbilag 4 – Træer	32
Bilag 1: Målgrupper – Hyldagerkvarterets kom- mende beboere	33
Bilag 2: Resultater af brugerundersøgelse	34
Bilag 3: Støjberegninger	35

Generelle oplysninger

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslag. Bemærkninger og ændringsforslag skal være modtaget af Sekretariat for Byudvikling & Erhverv senest den xx. xxxxxx 2019.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 12.7 – Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret, fremlægges til høring i perioden xx. xxxx 2019 til xx. xxxxx 2019. Forslag til lokalplan 12.7 - Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret kan ses på kommunens hjemmeside www.albertslund.dk/ihoring.

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

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

Høring

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

byudvikling.erhverv@albertslund.dk

alternativt kan høringssvar sendes med post til

Sekretariat for Byudvikling & Erhverv
Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

Hvad er en lokalplan

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

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

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

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

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

Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

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

Redegørelse

Baggrund

Denne rammelokalplan er udarbejdet med henblik på at udlægge Hyldagergrunden til boligformål.

Før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder, som de der skal foregå i Hyldagerkvarteret, skal der udarbejdes en lokalplan, med et detaljeringsniveau, der gør det muligt at forestille sig, hvordan området vil blive med hensyn til blandt andet bebyggelsens art og omfang samt veje og friarealer, når planen er gennemført. Dette kaldes lokalplanligt.

Nærværende lokalplan er en rammelokalplan. Det vil sige, at den ikke overholder lokalplanpligtens mindstekrav, men blot fastlægger nogle principper, som rammesætter den efterfølgende byudvikling i området. Efter rammelokalplanens vedtagelse, skal der derfor udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner, som opfylder lokalplanpligten.

Lokalplanens formål

Rammelokalplanen har til formål at udlægge området til boliganvendelse, med mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbyggeri. Lokalplanen har også til formål, at sikre vejadgang til kvarteret, og at inddele området i delområder, som efterfølgende udbygges i en rækkefølge, der sikrer, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for boligområder kan overholdes.

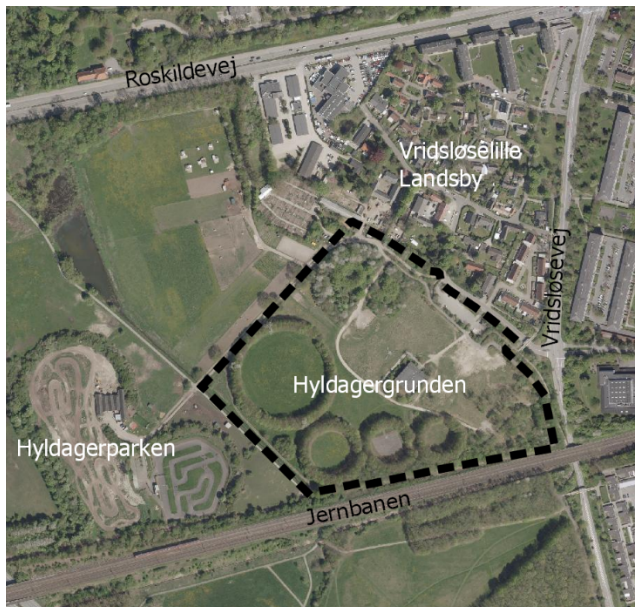
På tidspunktet for rammelokalplanens vedtagelse, kendes der ikke til den eksakte fremtidige bebyggelsesstruktur, og kun i nogen grad til den fremtidige disponering af ejendommens arealer, i form af de delområder, der udlægges. Derfor kan der ikke fastsættes meget detaljerede bestemmelser for dette. Med rammelokalplanen præsenteres en vision for Hyldagerkvarteret og nogle principper, som er retningsgivende for den fremtidige planlægning for området. Disse principper beskrives i lokalplanens redegørelsesdel, og skal efterfølgende fastlægges i en byggeretsgivende lokalplanlægning.

I de byggeretsgivende lokalplaner, vil der stilles nærmere krav til disponeringen af ejendommens arealer og bebyggelsens karakter, skala, arkitektoniske udtryk mv.

Eksisterende forhold

Området omfatter et areal på ca. 8,77 hektar, som ligger øst for Hyldagerparken mellem jernbanen, Vridsløsevej, Vridsløsestræde, Vridsløselille Landsby og Hyldagerparkens stiforbindelser.

Hele området er beliggende i byzone.



Figur 1: Kortet viser Hyldagergrundens hvor bydelen Hyldagerkvarteret skal etableres.

Lokalplanområdets omgivelser

Der er i dag adgang til området fra Vridsløsestræde, der også leder trafikken videre fra Vridsløsevej og Hedemarksvej til Vridsløselille Landsby.

Nordøst for lokalplanområdet, ligger Vridsløselille Landsby, der er en ældre landsby, hvis historie strækker sig over 1000 år tilbage. Landsbyen indeholder en række markante landsbybebyggelser og karakteristiske landsbytræk, blandt andet i form af de smalle og krogede gadeforløb, varierende tætheder og arkitektur, der vidner om landsbyens fremvækst over en lang årrække, samt et stærkt grønt præg, både på de enkelte ejendomme og i form af landsbyens mindre grønninger.

Mellem Lokalplanområdet og Vridsløselille Landsby ligger børnelandbruget Dyregården, samt pensionisthaverne Udsigten. Vest og nordvest for lokalplanområdet, ligger Hyldagerparken, som er en del af hovedstadsområdets grønne kiler.

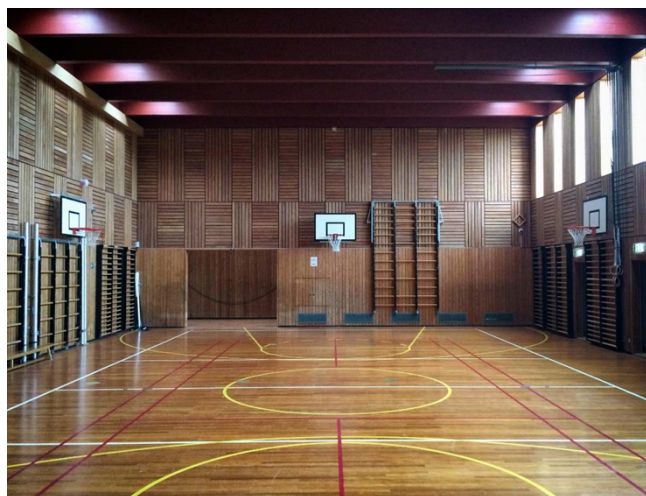
Placeringen nær Roskildevej og især Holbækmotorvejen og jernbanen gør, at støjniveauet på Hyldagergrundens i dag er forholdsvis højt. Dette er ligeledes tilfældet i Hyl-

dagerparken, samt Kongsholmparken syd for jernbanen, hvorfor Albertslund Kommune har besluttet at etablere natur- og landskabsprojektet Hyldager Bakker. Hovedgrebet i dette består i at opføre to store støjvolde langs motorvejen, som vil dæmpe støjniveauet både i parkerne og på Hyldagergrundens.

Foruden støjvoldene indebærer udførelsen af Hyldager Bakker også, at der etableres en 700 m lang og 2 m høj støjskærm langs jernbanens nordlige side, lige syd for Hyldagergrundens, samt at parkernes naturmæssige og rekreative egenskaber, får et generelt løft. Der kan læses nærmere om natur- og landskabsprojektet i lokalplan 25.6 for Hyldager Bakker.

Selve lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet, har der tidligere ligget en skole, som nu er blevet revet ned. Derfor henligger området som et ubenyttet areal, med undtagelse af Hyldagerhallen, der ligger midt i lokalplanområdet.



Figur 2: Hyldagerhallen set udefra og indefra.

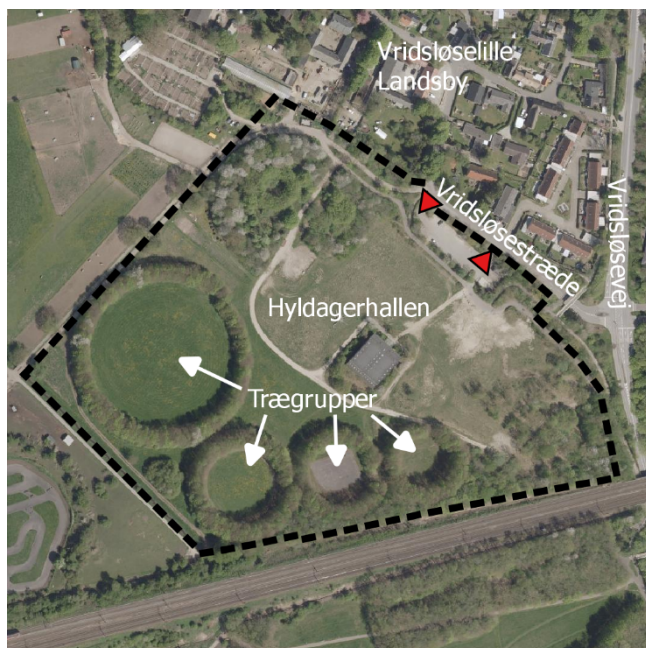
Foruden Hyldagerhallen, der stadigvæk anvendes af byens borgere, fremstår området i dag som et uudnyttet engareal. Området er ikke særligt velholdt og naturkvaliteten for området, isoleret set, er lav. I kraft af områdets placering umiddelbart op til Hyldagerparken, spiller Hyldagergrunden dog stadigvæk en vigtig rekreativ rolle, som overgangszone mellem byen og særligt Vridsløselille Landsby på den ene side, og parkområdet på den anden.

Som det fremgår af Figur 3 og 4, står der på grunden fire ringe af træer, i forskellige størrelser. Trægrupperne har qua deres størrelse og højde en markant tilstedeværelse i området, og er karakteristiske for mange af Albertslunds byparker, der er anlagt efter landskabsplaner, med veldefinerede trægrupper i cirkler, ellipser eller lignende. Dette ses også ved Birkelundparken omkring badesøen og Albertslund Stadion.

Foruden ringene af træer, findes også to tættere bevoksede områder ved Vridsløsestræde mod nord, og i lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Ud mod Vridsløsestræde er der en parkeringsplads, der oprindeligt har været forbeholdt brugere af Hyldagerskolen, som nu er revet ned. Både ind- og udkørsel sker fra Vridsløsestræde, men er opdelt, så udkørsel skær længere mod øst.



Figur 3: Billedet forestiller én af de fire ringe af træer på Hyldagergrunden set udefra (øverst) og indefra (nederst).



Figur 4: Oversigt over Hyldagergrunden. Af kortet fremgår de fire trægrupper i ringe, Hyldagerhallen samt den eksisterende ind- og udkørsel.

Lokalplanens indhold

Da dette er en rammelokalplan, er den udarbejdet med et detaljeringsniveau, hvor der ikke fastsættes detaljerede bestemmelser for bebyggelsen og dens fremtræden. I stedet fastlægges blot de overordnede retningslinjer for området. Dette indebærer bl.a. områdets anvendelsesmuligheder, bebyggelsesprocenter, samt delområder og rækkefølgen for områdets udvikling. Disse overordnede retningslinjer præsenteres her.

Overordnede rammer som fastlægges

Inden for området gives der mulighed for at etablere både boliger og funktioner til offentlige formål som fx skole, sportshal, institutioner, park og lignende. Derudover kan der etableres fælles funktioner, som knytter sig naturligt til anvendelsen til boligformål, som for eksempel legepladser, fælleshuse og andre fælles faciliteter.

For at give mulighed for at planlægge for forskellige processer og boformer, opdeles lokalplanområdet i tre delområder, hvis afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

For delområde 1, der udgør størstedelen af området (knap 69.000 m²), vil en række private udviklere invites til en åben proces, hvori der skal skitseres forskellige forslag til, hvordan Hyldagerkvarteret skal se ud. I denne proces vil de principper, som præsenteres i denne rammelokalplan, være retningsgivende, og de skal derfor imødekommes.

I delområde 2 og 3, der har et areal på hhv. ca. 9.300 m² og 9.000 m², planlægges der for at etablere to selvstændige bofællesskaber. Disse planlægges uden om processen for delområde 1 og bebyggelsesprocenterne for delområderne fastsættes til 70 % for delområde 2 og 30 % for delområde 3. For delområde 1 fastsættes bebyggelsesprocenten til 40 %.

Da vejadgangen til delområde 2 og 3 skal ske via delområde 1, er det en forudsætning for ibrugtagning af delområde 1, at der etableres vejadgang frem til delområde 2 og 3.

Vision og principper

Med rammelokalplanen fastlægges en vision for Hyldagerkvarteret, samt nogle principper, som er retningsgivende for områdets fremtidige fysiske strukturer.

Visionen er, at Hyldagerkvarteret skal udvikle sig til en bydel for børnene, det grønne og fællesskabet. Særligt

børnefamilierne og deres livsvilkår skal indtænkes i planlægningen for området. Der ønskes dog også en varieret beboersammensætning, hvor der også er gode fysiske rammer for enlige forældre og aktive seniorer samt bofællesskaber.

Principperne for områdets fysiske strukturer, præsenteres fortrinsvist i redegørelsesdelen. Lokalplanen fastsætter principper for:

- Beplantningsbælter i områdets nord- og sydlige del
- Overgangen mellem Hyldagerkvarteret og Vridsløselille Landsby
- Et ønske om et moderne landsbyudtryk
- Et ønske om en gennemgående stiforbindelse
- Udendørs opholdsarealer i forskellige skalaer

Håndtering af støj

Det følger af planlovens § 15 a, stk. 1, at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, 22 og 25, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, og holde støjniveauet under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjbelastede arealer er arealer, hvor grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledninger om støj ikke kan overholdes. Grænseværdien for boligområder er 58 dB og på Hyldagergrunden er der i dag et støjniveau på mellem 55 og 65 dB, hvilket altså er for meget til, at der kan bygges boliger uden etablering af støjskærmende foranstaltninger.

Der er i forbindelse med miljøvurderingen af Lokalplan 25.6 for Hyldager Bakker lavet støjberegninger, der viser, den støjdæmpende effekt i Hyldagerkvarteret. Støjberegningerne er lavet i år 2019, med de nyeste tilgængelige trafiktal fra 2017, fremskrevet til både år 2019 og 2028. I beregningerne er trafikken fremskrevet med 1,2 % årligt, baseret på Vejdirektoratets forventninger til den fremtidige trafikvækst.

Beregningerne viser, at der selv efter etableringen af Hyldager Bakker, som dæmper støjniveauet markant, vil være en marginal overskridelse af miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB. Der skal derfor gøres yderligere støjdæmpende tiltag.

Som en del af Vejdirektoratets asfaltplaner udskiftes den nuværende asfalt på den nærmeste del af Holbækmotorvejen til en mere støjsvag asfalt, forventeligt i år 2028. Der er foretaget beregninger, der viser, at kombinationen af at Hyldager Bakker etableres og at der anlægges en støjsvag asfalt (SMA8 eller bedre) på motorvejen, vil

betyde, at støjgrænseværdien kan overholdes på hele Hyldagergrunden, bortset fra nogle meget små arealer i planområdet udkant – se Bilag 3. I beregningen er det i øvrigt også forudsat, at belægning på Roskildevej, ud for planområdet, er udskiftet til en mere støjsvag asfalt.

Støjberegningerne viser, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at bygge boliger på Hyldagergrunden før Hyldager Bakker er etableret. Derefter vil overskridelsen af den vejledende støjgrænse være marginal, men dog stadig overskridende. Dette giver følgende muligheder efter Hyldager Bakker er færdig anlagt.

Når asfalten på Holbækmotorvejen og Roskildevej er udskiftet (forventeligt 2028), vil der frit kunne etableres boliger på Hyldagergrunden. Dette kræver ingen yderligere støjberegninger. Kun langs det yderste af planområdets nord/nordvestlige afgrænsning mod Hyldagerparken og sydøstlige afgrænsning mod Vridsløsevej, vil støjniveauet overgå 58 dB. Disse små områder bør derfor ikke anvendes som primære opholdsarealer, med mindre der etableres støjdæmpende foranstaltninger.

Såfremt der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner før asfalten udskiftes til en mere støjsvag model på Holbækmotorvejen og Roskildevej, skal lokalplanen indeholde bebyggelsesregulerende bestemmelser, som sikrer, at støjgrænseværdierne overholdes. Det kan fx være ved at stille krav om, at boliger nærmest støjkilden udføres med støjisolering i facaden, og at de primære opholdsarealer etableres bag bygningen, som derved agerer støjskærm. Da overskridelsen af støjgrænseværdierne er marginal, forventes der ikke at skulle større indgreb til.

En tredje mulighed består i at genberegne trafikstøjniveauet på tidspunktet for udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner. Da overskridelsen af støjgrænseværdien er af begrænset karakter, kan selv en lille afvigelse fra den antagne trafikvækst, være afgørende.

Rækkefølge for udvikling af området

Planområdet vil bebygges i en rækkefølge, der sikrer en overholdelse af de gældende støjgrænseværdier. Det forventes derfor, at de første bygninger etableres mod støjkilden (nordvest) for at reducere støjen på bagvedliggende arealer.

Det stilles som en forudsætning for ibrugtagning af delområde 1, at der etableres vejadgang til delområde 2 og 3. Dette vil sikre at bygherre for delområde 1 skaber og

afholder omkostninger til den fornødne vejadgang for delområde 2 og 3.

Slyngning af st. Vejleå

I skellet mellem planområdet, som er byzone, og Hyldagerparken, som er landzone løber St. Vejleå. Åen er reguleret, så den har et forløb, der ligger parallelt med stien lige uden for planområdet.

Lokalplan muliggør, at der i den fremtidige planlægning for området kan ske en genslyngning af åen. Foruden at sætte den mere i spil i relation til den oplevede værdi af at færdes i Hyldagerparken, vil genslyngningen sikre et mere rigt dyre- og planteliv langs åen.

For at opretholde muligheden for at foretage en genslyngning, fastlægger lokalplanen, at arealet nærmest St. Vejleå ikke må hverken bebygges eller befæstes, men skal fastholdes som græs eller eng.

Muligheden for at foretage en genslyngning af åen skal ses i samspil med Lokalplan 25.6 for Hyldager Bakker, der også muliggør dette. Inden for Hyldagerparken kræves dog en landzonetilladelse til dette, som vil kunne gives, når det er detaljeret hvordan åens profil indrettes mest hensigtsmæssigt for at opnå den største naturmæssige værdi.

Veje, stier og parkering

Af hensyn til fremkommeligheden og oversigtsforholdene på Vridsløsestræde, ønskes kun én indkørsel til Hyldagerkvarteret. Rammelokalplanen fastlægger at planområdet skal vejbetjenes fra Vridsløsestræde, med adgangspunkt som vist på kortbilag 2. Vejadgangspunktet vurderes her at være mest hensigtsmæssigt, da Vridsløsestræde på denne strækning er helt lige og der derfor er gode oversigtsforhold.

Tilslutningen kan udformes som et vigepligtsreguleret kryds, hvor trafikken fra planområdet har ubetinget vigepligt for trafik på Vridsløsestræde. Vridsløsestræde er tosporet, og den nye tilslutning skal også udformes som en tosporet vej. Der er ikke behov for svingbaner eller signalregulering, da trafikmængderne er så små, at de godt kan afvikles uden yderligere foranstaltninger.

Forløbet af planområdets interne veje fastlægges ikke i rammelokalplanen, da det er afhængigt af den bebyggelsesstruktur, der vælges. Dette vil behandles ifm. de senere byggeretsgivende lokalplaner, hvor det også vil sikres, at der etableres vendepladser, tilstrækkelige ad-

gangsveje til renovationsbiler og brandveje for udrykningskøretøjer mv.

Beplantning

Der er i forbindelse med miljøvurderingen af nærværende rammelokalplan foretaget en registrering af bevaringsværdige træer i området. Der er i udpegningen taget udgangspunkt i, at bevaringsværdige træer har en alder på over 20 år og en restlevetid på minimum 25 år.

Derudover er følgende parametre anvendt.

- Størrelse
- Karakter
- Placering
- Miljø- og klima
- Sundhedstilstand

For en yderligere uddybning af parametrene, se miljøvurderingen af lokalplanen.

På baggrund af registreringen er en række træer udpeget som bevaringsværdige. Disse fremgår af kortbilag 4.

I den nordlige del af lokalplanområdet står der en større trægruppe med mange forskellige store, gamle og flotte træer der bidrager positivt til områdets omgivelser. Særligt findes flere grupper af store kirsebærtræer på over 50 år.

Ved Hyldagerhallen findes også enkelte træer, som lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Træerne har haft god plads til at udvikle sig og bidrager positivt til området ved hallen. Også træer i planområdets sydøstlige hjørne mod jernbanen er udpeget som bevaringsværdige.

Lokalplanen fastsætter, at de bevaringsværdige træer i videst muligt omfang skal bevares. I de senere byggetingsgivende lokalplaner, skal der derfor arbejdes med at tilpasse bygninger og andre funktioner i området til beplantningen. Ved at tænke den eksisterende beplantning ind i den fremtidige bebyggelsesstruktur, kan der også sikres et grønt udtryk, allerede fra start.

Foruden bevaringsværdige træer, er der også observeret flagermusegnede træer. Der er dog ikke registreret flagermus i områder. Flagermus er en Bilag-IV art og skal beskyttes. Se afsnittet om lokalplanens forhold til naturbeskyttelsesloven.

Såfremt udbygning af lokalplanområdet forudsætter, at et eller flere af de flagermusegnede træer skal fældes, skal der foretages en konkret vurdering af træets funktion for

flagermus. Træet kan kun fældes, hvis det vurderes ikke at påvirke den økologiske funktionalitet for den pågældende art af flagermus. Træerne skal ligeledes fældes uden for flagermusenes yngleperiode og dvaleperiode. Fældningen kan derfor ske i maj, september og oktober. Hvis der samtidig er tale om et træ med spættehuller, må det jf. artsfredningsbekendtgørelsen kun fældes i september og oktober.

I området er der ligeledes registreret træer med fuglereder. I forbindelse med eventuel fældning af træer bør man være opmærksom på tilstedeværelsen af fuglereder, da redetræer ikke må fældes i yngleperioden, jf. artsfredningsbekendtgørelsen.

Bevaringsværdige træer, flagermusegnede træer og træer med fuglereder fremgår af kortbilag 4.

Visionen for Hyldagerkvarteret

En del af en større fortælling

Albertslund blev oprindeligt grundlagt med det gode familieliv i tankerne, og blev derfor befolket af unge familier fra København, der søgte ud hvor der var lys, luft og bedre velfærd. Disse kvaliteter har altid kendetegnet Albertslund, og kan også genfindes i kommunens helt overordnede vision og strategi om, at være ”en by for børnene, det grønne og fællesskabet.”

Med Hyldagerkvarteret og flere andre byudviklingsområder i byen, står Albertslund Kommune for første gang siden byens etablering, over for en større byudvikling. Dette giver anledning til at forstærke det grundlag, som byen blev grundlagt på, og genskabe historien, ved at give nye familier mulighed for at finde de værdier, som tilflytterne dengang fandt i skabelsen af velfærdsbyen Albertslund.

Da Hyldagergrunden i dag er næsten tom, er der et stort potentiale for, at tænke denne overordnede vision for byen ind fra starten, og derfor skal Hyldagerkvarteret udvikles med de tre værdier børnene (1), fællesskabet (2) og det grønne (3) som omdrejningspunkt.

Målgrupper

Selvom børnefamilierne er i fokus, er det for Albertslund Kommune vigtigt, at Hyldagerkvarteret appellerer til en bred målgruppe. Ved at tilbyde boliger og gode livsvilkår for et bredere udsnit af befolkningen, kan der forebygges social segregering, skabes interaktion på tværs af befolkningsgrupper og gives mulighed for at flytte internt i området, når livssituationen ændrer sig. Derfor er der for Hyldagerkvarteret formuleret fire målgrupper, som den fremtidige udvikling af Hyldagerkvarteret skal målrettes:

- 1) De unge familier (særligt vigtig gruppe)
- 2) Singler og forældre på fritid
- 3) Bofællesskaber
- 4) Aktive seniorer

På Bilag 1 ses en nærmere beskrivelse af de fire målgrupper, og hvilke bo- og boligkvaliteter de hver især finder attraktive, og som derfor må indtænkes i den fremtidige udvikling af Hyldagerkvarteret.

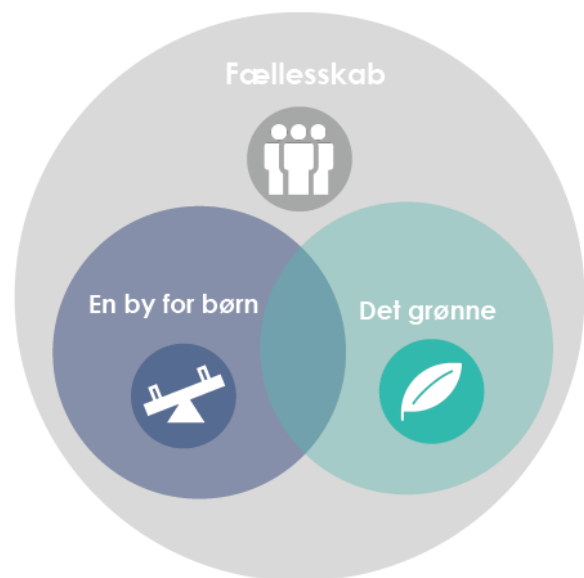
Målgruppeanalyse

Af de i alt fire målgrupper er børnefamilierne særligt vigtige. Med placeringen nær både byen og det grønne, er der potentiale for at bydelen kan trække nye børnefamili-

lier til byen, meget lig de flyttemønstre Albertslund Kommune også oplevede op gennem 1960'erne og 1970'erne.

Derfor fik Albertslund Kommune i efteråret 2016 foretaget en målgruppeanalyse, der havde til formål at undersøge, hvad der kan få folk til at flytte til Hyldagerkvarteret og hvordan Albertslund Kommune kan understøtte disse. Målgruppeanalysen foregik ved en række interviews med både potentielle tilflytterfamilier fra fx København og omegn og med folk, der er flyttet til et lignende nybygget område i nærheden. I undersøgelsen blev det bl.a. afdækket hvilke by- og boligkvaliteter børnefamilierne efterspørger, og hvordan de ønsker at interagere med andre borgergrupper og i hvilke typer af fællesskaber.

I konklusionerne er der med udgangspunkt i kommunens overordnede vision, taget udgangspunkt i, at fællesskabet skal omkranse det grønne og en by for børnene:



Figur 5: Albertslund Kommune har en overordnet vision om, at være en by for børnene, det grønne og fællesskabet. Visionen skal tænkes ind i udviklingen af Hyldagerkvarteret.

Konklusionerne på målgruppeanalysen fremgår af Figur 6. Foruden disse konklusioner har målgruppeanalysen ledt til nogle anbefalinger, som Albertslund Kommune gerne ser indarbejdet i den fremtidige udvikling af området. Disse fremgår af Bilag 2.

Boligegenskaber	Børnene	Fællesskaber	... og det grønne
<p>Der ønskes boliger med 'sjæl' og 'identitet'</p> <p>Et hjem er ikke kun et hus. Det er en del af et lokalområde</p>	<p>Børn skal trygt kunne bevæge sig alene rundt i området</p> <p>Skoler og institutioner skal ligge tæt på hjemmet. Der skal være hverdags- og fritidsaktiviteter i nærheden, som indbyder til et sundt liv</p> <p>Der skal være gode rammer for forældrefællesskaber</p>	<p>Der er behov for rammer, hvor fællesskaberne kan gro. Dette kan være fælles grønne områder eller fælleshuse. Fællesskab er også at deles om tingene. Udfordringen er, at få det organiseret.</p> <p>Det gode naboskab er vigtigt</p> <p>Trods fællesskaber skal der også være mulighed for, at man kan være sig selv. Døren skal kunne lukkes, og nabofællesskabet skal blive uden for den private bolig.</p>	<p>De grønne områder skal være naturlige mødesteder for områdets beboere</p> <p>Der skal være flere niveauer af grønne områder - både private og til fælles brug</p> <p>De grønne områder skal indbyde til leg og sociale arrangementer. Rumme omkring den gode legeplads, skal derfor henvende sig til både store og små.</p> <p>Autentisk natur med historie giver ro</p>

Figur 6: Konklusioner fra Målgruppeanalysen

Borgerinddragelse

I efteråret 2016 blev der afholdt en borgerinddragelsesproces med både naboer og brugere af området. Formålet var en dialog om, hvordan fremtidens Hyldagerkvarter kan understøtte børnelivet, fællesskabet og det grønne. Blandt hovedkonklusionerne var:

Børnene:

- Dyregården opleves som en særligt positiv institution for lokalområdet
- Det er vigtigt at have mulighed for børn i alle aldersgrupper
- Uderum for børnene som fx legepladser skal være naturlig samlingssteder, der også indbyder til fællesskaber for voksne

Fællesskabet:

- Varierede boligstørrelser skal understøtte diversitet, fællesskaber på tværs af aldersgrupper og familietyper og muligheden for at flytte internt i området, når livssituationen ændres.
- Hyldagerhallen bør bevares og tænkes sammen med nye fællesfunktioner som fx fælleshus
- Der skal være mulighed for fællesfaciliteter som fx et værksted.
- Uderum skal understøtte fællesskaber.

Det grønne:

- Hyldagergrunden bruges i dag til at gå tur, lufte hund og spille bold. Landskabet og det grønne er den primære kvalitet i området. Det grønne udtryk skal bevares.

- De runde trægrupper giver Hyldagergrunden værdi og historie.

Foruden ønsker relateret til de tre ovenstående værdier, blev trafikken til og fra området også nævnt som et opmærksomhedspunkt. Særligt jernbanen opleves at have en markant tilstedeværelse i området, og der kan derfor arbejdes på, hvordan den kan gøres mindre synlig fra Hyldagerkvarteret.

Bofællesskaber skal understøtte visionen

For at understøtte visionen om at skabe en bydel med stærke fællesskaber, planlægges der for at etablere to selvstændige bofællesskaber i planområdet. Disse skal etableres i delområde 2 og 3.

Placering af delområde 2 og 3 er fastlagt ud fra en forventning om, at planlægning for bofællesskaberne vil ske igennem to selvstændige processer, og overgå til andre grundejere end delområde 1. For tidspunktet for rammelokalplanens vedtagelse er disse endnu ukendte, men vil afgøres på baggrund af senere udbudsprocesser.

Placeringen af de to delområder i planområdets sydøstlige hjørne sikrer, at det i planlægningen for det større delområde 1, er muligt at indtænke en samlet plan for både en gennemgående natursti samt overgangen til henholdsvis Vridsløselille Landsby (nordøst) og Hyldagerparken (vest og nord). Derudover vil planlægningen for delområde 1, der udgør hovedparten af området, ikke afhænge af, at der skabes vejadgang gennem delområde 2 og 3, der placeres langs planområdets kant.

For at sikre vejadgangen til delområde 2 og 3, stilles det som en forudsætning for ibrugtagning af delområde 1, at vejadgangen frem til delområde 2 og 3 er etableret. Da delområde 2 og 3 grænser op til hinanden, kan der evt. etableres en fælles adgangsvej. Dette kan først afklares ved udarbejdelse af en bebyggelsesplan i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner.

Delområdernes størrelse og bebyggelsesprocent er fastsat ud fra et ønske om to forskellige typer bofællesskaber. Der er derudover taget udgangspunkt i planområdets eksisterende strukturer og beplantning.

Delområde 2 har en størrelse på 9.300 m² og bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 70. Referencen er Lange Eng i Albertslund, der foruden fælles faciliteter rummer i alt 54 boliger. Lange Eng har en grundstørrelse på 9.000 m², og der er etableret 6.800 etagemeter, svarende til en bebyggelsesprocent på 76. Dette er et relativt stort bofællesskab med mange fællesfaciliteter.

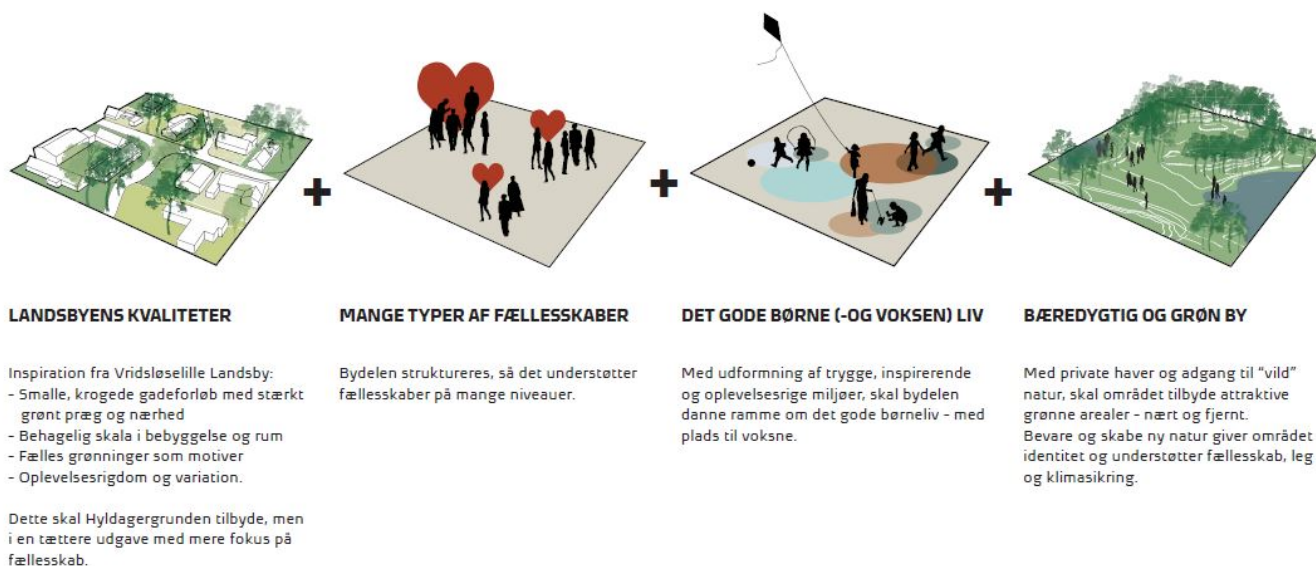
Størrelsen på delområde 3 er stort set tilsvarende delområde 2 (ca. 9.000 m²) men der ønskes planlagt for et mindre bofællesskab, og bebyggelsesprocent fastsættes derfor til 30. Den lavere bebyggelsesprocent lægger op til en bebyggelsesstruktur, hvor det ikke er nødvendigt at fælde de eksisterende bevaringsværdige træer – se kortbilag 4. I de senere byggeretsgivende lokalplaner, skal der derfor arbejdes for at udforme boligerne, så de i deres skala og arkitektur, spiller sammen med træbeplantningen, og der skabes en oplevelse af et naturpræget boligområde.

Lokalplanens principper

Da der på tidspunktet for rammelokalplanens udarbejdelse ikke kendes til den nøjagtige udformning af området, fastlægges kun de helt overordnede rammer såsom delområder, bebyggelsesprocenter, vejadgang mv. I de senere faser må det afgøres, hvordan området udformes mest hensigtsmæssigt for så vidt angår bebyggelsesstrukturer, fordeling af bebyggede- og friarealer, interne veje og stier, arkitektoniske udtryk mv. Til dette er der i rammelokalplan formuleret nogle hovedgreb, som er med til at understøtte visionen. Disse greb vil være retningsgivende for den efterfølgende planlægning, hvor principperne vil fortolkes og konkretiseres i en eller flere bebyggelsesplaner og byggeretsgivende lokalplaner.

En moderne bydel med historie og sjæl

Visionen for Hyldagerkvarteret er at skabe en moderne bydel, der samtidig har historie og sjæl. Da skolen, der tidligere har ligget på grunden, er blevet revet ned, er der på nær Hyldagerhallen og beplantningen ikke meget historie at bygge videre på. Historien og sjælen må derfor hentes i nærområdets stedlige egenskaber, i form af særligt kvaliteterne i Vridsløselille Landsby, Dyregården og Hyldagerparken. Derved sikres det også, at Hyldagerkvarteret ikke bliver en selvstændig by, men en ny bydel, der er naturligt integreret i den omkringliggende by.



Figur 7: Figuren viser de overordnede tanker om Hyldagerkvarteret, hvor landsbykvaliteter, fællesskaber, det gode børne (-og voksen) liv og de bæredygtige og grønne elementer tænkes ind. Illustrationen vist nederst er ikke et udtryk for den bebyggelsesstruktur Albertslund Kommune ønsker, men er blot en principskitse af hvordan landsbykvaliteter, fællesskaber og grønne elementer kan tænkes ind i udformningen af bydelen.

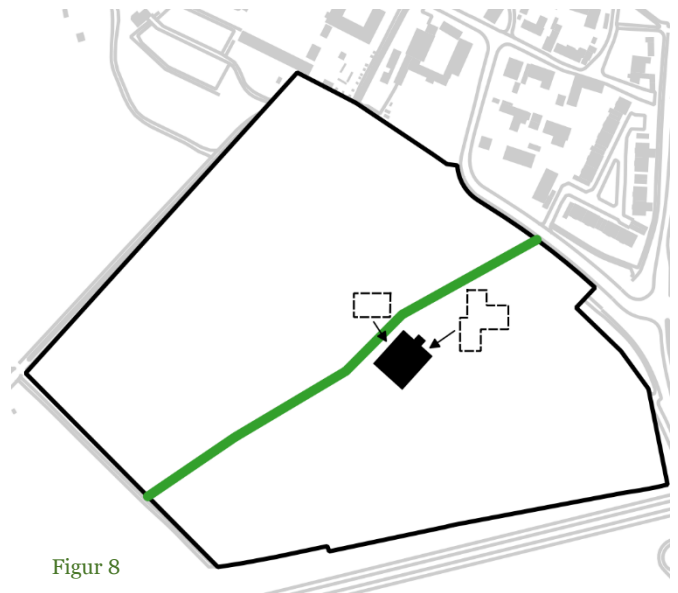
På de følgende sider præsenteres de principper, som Albertslund Kommune ønsker indarbejdet i fremtidige byggeretsgivende lokalplaner for området.

Obs. Nogle af principperne er tegnet af Arkitema for Albertslund Kommune og andre er udarbejdet af Albertslund Kommune selv. Albertslund Kommune har redigeret i enkelte af Arkitemas illustrationer.

Hyldagerhallen som samlingssted i en grøn akse

Hyldagerhallen er den eneste eksisterende bygning i området. Hallen er velfungerende med gode faciliteter, som anvendes af mange Albertslundere. Med sine fællesfunktioner og centrale placering i området, rummer Hyldagerhallen potentiale til at blive et naturligt samlingssted for bydelen og offentlige institutioner og fællesfaciliteter kan derfor med fordel placeres i tilknytning dertil.

Der skal etableres en gennemgående stiforbindelse fra Vridsløselille Landsby til Hyldagerparken, der fungerer som en grøn akse for område. Det skal i den senere planlægning for området afgøres hvor stien skal tilkøbes Vridsløsestræde.

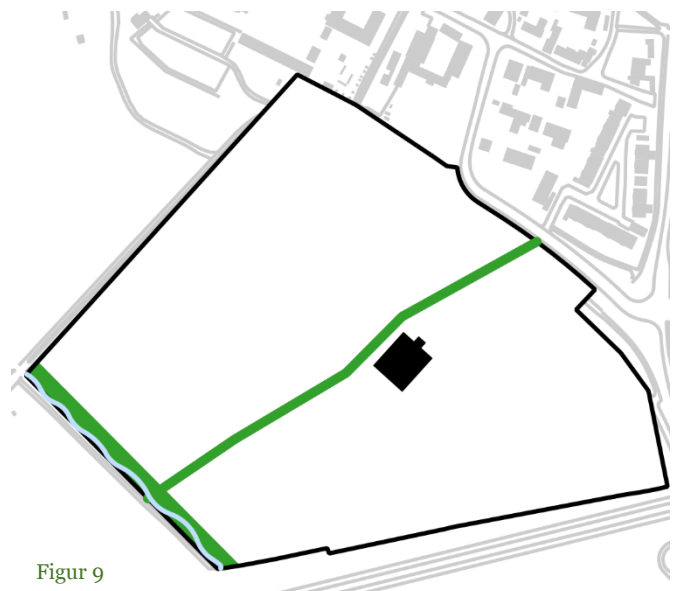


Figur 8

Overgangen til Hyldagerparken

Der skal skabes en glidende overgang fra Hyldagerkvarteret til Hyldagerparken og St. Vejleå, som både inviterer Hyldagerparkens brugere ind i området, og gør parken til et større aktiv for beboerne i Hyldagerkvarteret.

Af hensyn til muligheden for at foretage en genslyngning af St. Vejleå, skal en mindst 12,5 m bred bræmme mod åen friholdes for byggeri og befæstelse. Genslyngningen kan gøre åen til et centralt rekreativt element for området og der kan med fordel planlægges for lege- og opholdsarealer i tilknytning dertil.



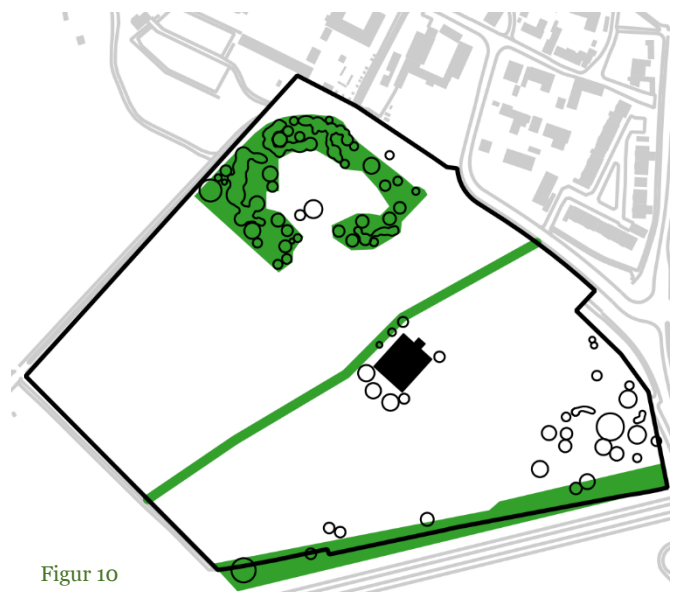
Figur 9

Beplantningsbælter i både nord og syd

I lokalplanområdets nordlige del findes en trægruppe hvorigennem der løber en sti. Trægruppen skal bevares, men da træerne i trægruppens midte ikke er bevaringsværdige, kan der tyndes ud i dem, så der dannes en lysning, hvor der fx kan etableres faciliteter til leg og ophold.

Også i planområdets sydlige del bør træer bevares. Området grænser mod syd op til jernbanevolden, hvor en del af det eksisterende beplantningsbælte bør bevares, for at give jernbanen en mindre synlig tilstedeværelse i området.

I det sydøstlige hjørne er der udpeget bevaringsværdige træer, som skal bevares.



Figur 10

Mødet mellem Hyldagerkvarteret og Vridsløselille Landsby

Der skal skabes en sammenhæng mellem Hyldagerkvarteret og Vridsløselille Landsby. Til dette foreslås en række greb, der kan binde bydelenes fysiske strukturer bedre sammen og forstærke fællesskabsfølelsen.

Bebyggelsen kan i det omfang det er muligt, når der også skal være plads til at bevare beplantningsbæltet i det nordvestlige hjørne, trækkes helt ud mod Vridsløsestræde, så den er synlig ved ankomst. Dette forstærker oplevelsen af en sammenhængende by.

Ved mødet med Vridsløselille Landsby foreslås det, at de eksisterende vej- og stiforløb forlænges ind i Hyldagerkvarteret. Derved skabes stærke fysiske koblinger, der danner en naturlig integration, så det vil opleves naturligt at bevæge sig mellem bydelene.

For at forstærke sammenhængen mellem det nye og det eksisterende, foreslås det, at der i tilknytning til beplantningsbæltet, etableres aktiviteter og funktioner, der inviterer ind i bydelen, som for eksempel legepladser og opholdsarealer.

Den ene sti bør føres igennem beplantningsbæltet, som derved aktiveres som et naturligt samlingssted for beboerne i både Hyldagerkvarteret og Vridsløselille Landsby. Dette kan evt. sammentænkes med den stiforbindelse der ønskes ført fra landsbyen og hele vejen gennem lokalplanområdet til Hyldagerparken mod sydvest.

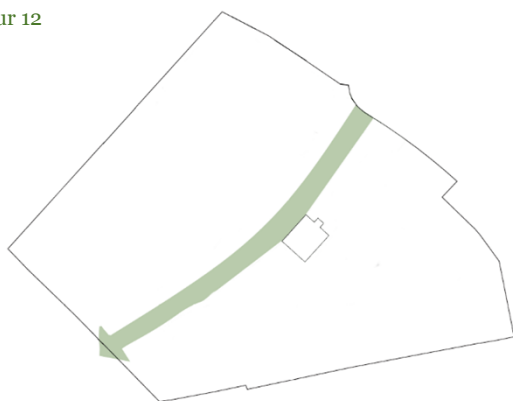


Figur 11

Uderum der understøtter fællesskabet

De udendørs arealer skal udformes, så de understøtter fællesskaber på forskellige niveauer. Hyldegærkvarteret skal kunne tilbyde gode rammer for forskellige former for socialt liv, fra det tilfældige møde på vejen, til fælles arrangementer, fordi man har lyst og eller løser en udfordring i fællesskab. Bydelens grønne arealer og pladser skal være sociale mulighedsrum – rum som beboerne kan interagere i og med. Det bliver afgørende for Hyldegærkvarteret at kunne tilbyde variation i udbuddet af sociale mødesteder.

Figur 12



L

Kvarterets samlede mødested: Omkring den gennemgående grønne sti, kan der etableres aktiviteter og funktioner, der gør den til et naturligt samlingssted for områdets beboere.



Figur 13

S

Lokale fællesrum: Også de helt nære fællesskaber skal tænkes ind. Hvor er det man møder sine naboer, og i hvilke helt lokale miljøer opstår der nære fællesskaber og stærke naboskaber? Det er nogle af de spørgsmål, der skal findes svar på i den fremtidige planlægning for området. Kantzoner, pladsdannelser og boligernes orientering kan spille en vigtig rolle.

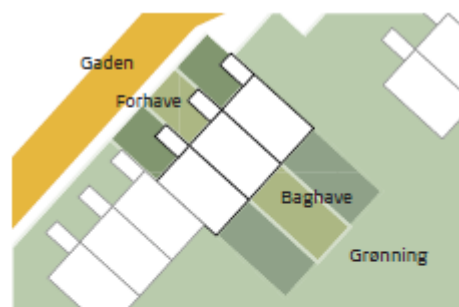
I de nedenstående diagrammer vises et eksempel på, hvordan der kan etableres uderum i forskellige skalaer. I eksemplet er de udført på fire niveauer (Large, Medium, Small og Xtra Small), fra det helt private uderum forbeholdt den enkelte husstand, til samlingssteder for hele bydelen. I den videre planlægning for området, kan der tolkes på disse principper, som ikke er endelige, og som er meget afhængige af den bebyggelsesstruktur, der vælges.

Figur 14



M

Semi-lokale mødesteder: Opdeles området i mindre enheder, kan der etableres fællesområder i tilknytning dertil. Konceptet kan genfindes i landsbyer, der ofte er kendetegnet ved lokale klynger og grønninger.



Figur 15

XS

Private udearealer: Foruden de fælles udearealer, der er vigtige for at skabe gode fællesskaber på tværs af bydelen, skal der også være mulighed for, at den enkelte husstand kan trække sig tilbage og være udendørs på sine egne præmisser. Forhaver, baghaver, altaner, terrasser og lign. kan spille forskellige roller. Bolignære grønne arealer, som beboerne selv kan indrette, kan også være med til at skabe variation i bygningsudtrykket og give boligerne personlige præg.

Figur 12-15 er tegnet af Arkitema. Albertslund Kommune har foretaget enkelte ændringer i illustrationerne.

Et moderne landsbyudtryk

Albertslund Kommune forestiller sig, at der i udformningen af den nye bydel hentes inspiration i nærområdet. Foruden Hyldagerparken består dette primært af Vridsløselille Landsby.

Vridsløselille Landsby er kendetegnet ved klassiske landsbykvaliteter som bl.a. smalle krogede gadeforløb, oplevelsesrigdom og variation, klynger, behagelige skala i bebyggelsen og et stærk grønt præg.

I størstedelen af Hyldagerkvarteret tillades der en bebyggelsesprocent på op til 40 og det skal derfor overvejes, hvordan og i hvilken grad landsbyens kvaliteter bør og kan oversættes ind i en mere tæt og moderne bystruktur. Det er langt fra givet, at det vil være muligt og/eller hensigtsmæssigt at videreføre alle disse landsbykarakteristika, men det bør nøje overvejes, hvilken inspiration der kan hentes og derved hvordan bebyggelsen forholder sig til den omkringliggende by.

I denne proces bør det også overvejes, hvordan de enkelte boliger og bebyggelser kan tilføres genkendelig identitet og sjæl, som efterspurgt i målgruppeanalysen. Landsbykvaliteter som variation i bygningernes form, højder, arkitektur og materialevalg kan spille en rolle. Eksempler på landsbyarkitektur kan fx være længehuse og saddeltag samt træ, pudset murværk, tegl og lignende materialer, der ældes med ynde.

En anden måde at skabe landsbykarakter, er ved at trække naturen helt tæt ind ved boligerne. Det kan overvejes, om der kan skabes bolignære grønne arealer, som er funktionelt sammenbundet med de større grønne forbindelser og hvordan det harmonerer med ønsket om udendørs opholdsarealer i forskellige skala. Levende hegn og hække er også måder, at tænke landsbykarakter og grønt præg.

En tredje måde hvorpå der kan hentes inspiration i landsbyudtrykket, er ved at udføre veje med krogede og 'tilfældige' forløb, hvor husene ligger skævt og uensartet ift. vejene.



Figur 16: Eksempel på at længehuse og saddeltag kan nyfortolkes i en større skala



Figur 17: Naturen kan trækkes helt ind til boligen

Bebyggelsesstruktur

Rammelokalplanen fastsætter bebyggelsesprocenter mellem 30 og 70 % og det maksimale etageantal til 3. Dette giver mulighed for at bygge tæt uden at bygge for højt. Bygningerne ønskes primært udført i 1-2 etager, imens muligheden for 3 etager kan udnyttes punktvis.

Rammelokalplanen fastlægger ikke den eksakte bygningstypologi, og der vil derfor både være mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt etageboligbebyggelse. Først i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner, vil det defineres nærmere. Mod støjkilder vil bygningskroppene kunne agere støjskærme, og udenørs opholdsarealer kan placeres på bagsiden.

Foruden boligbebyggelsen skal der også planlægges for private skure eller lignende til den enkelte boligbebyggelse, samt arealer til affaldshåndtering

Natur og landskab og beplantning

Den grønne forbindelse, der etableres gennem området, skal primært fremstå som et naturområde, plantet med græs. Forbindelsen skal dog også fungere som et samlingssted for området, og der vil derfor kunne etableres funktioner der indbyder til ophold og fællesaktiviteter, som fx legepladser, sociale uderum eller lignende, ligesom både Hyldagerhallen og en evt. ny institution vil kunne placeres i området.

Mod matrikelskellet til Hyldagerparken mod sydvest, hvor St. Vejleå er lokaliseret, ønskes en 12,5 bred zone langs åen friholdt for bebyggelse. Ved at friholde arealet nærmest åen som græs eller lignende, vil der være mulighed for at genslynge St. Vejleå.

Foruden at sætte åen mere i spil i relation til den oplevede værdi af at færdes i både Hyldagerkvarteret og Hyldagerparken, vil en genslyngning sikre et mere rigt dyre- og planteliv langs åen og der vil være mulighed for at adskille den fra regnvandsøen (Bassin P) i Hyldagerparken

Der skal i den mere detaljerede planlægning for området, findes en løsning på, hvordan regnvand håndteres. Her kan synligt tilbageholdt vand også indgå som en rekreativ kvalitet for området.

Afstandskrav til jernbanen

I forbindelse med miljøvurderingen af nærværende lokalplan, er det vurderet hvor tæt, der kan bygges ved jernbanen.

For ikke at opleve gener med vibrationskomfort og strukturelyd, skal boliger, ifølge Miljøstyrelsens vejledning om "Støj og vibrationer fra jernbaner", placeres mindst 50 m fra sporstrækninger, hvor der kører fjern-tog (herunder regionaltoget og godstog) med den hyppighed som ses på banen syd for lokalplanområdet. Det følger dog, at det ved ønske om byggeri tættere på, bør eftervises ved målinger, om grænseværdierne for vibrationsniveauer kan forventes overholdt.

For at vurdere en endelig afstand fra jernbanen, hvor der ikke vil forekomme vibrationsgener og gener med strukturelyd for de kommende boliger, kræver det mere dybdegående kendskab til de kommende boligernes opbygning og lokale forhold. I forbindelse med udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner, bør forholdet derfor vurderes nærmere.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 2.11 – Boliger ved Læhegnet, som ligeledes muliggør etablering af boliger nær jernbanen i Albertslund Kommune, foretaget beregninger, der viser, at bebyggelsen bør placeres mindst 20 m fra jernbanen. En lignende afstand fra boligerne til jernbanen kan være tilstrækkelig i Hyldagerkvarteret. Dette skal afklares nærmere i forbindelse med lokalplanlægning for boligerne.

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 ikke indenfor det stationsnære kerneområde. 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 2018-2030

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde B62, hvor anvendelsen er boligformål med en max. bebyggelsesprocent på 25, max. etagehøjde 2 og max. bygningshøjde 8,5 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2018-2030, der udlægger området til boligformål og muliggør bebyggelse i op til 3 etager med en højde op til 14 m og en max. bebyggelsesprocent på 70.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt 12. Den del af Byplanvedtægt 12, som ligger inden for lokalplanområdet, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Også en mindre del af Lokalplan nr. 25.1 ligger inden for nærværende lokalplans område, og aflyses ved den endelige vedtagelse.

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. 17.

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 12.7 udarbejdet en servitutredogørelse, der viser hvilke servitutter, der er tinglyst i området. I gennemgangen angives påtaleberettigede, samt en kort redegørelse for servitutternes hovedindhold, samt hvorvidt de forventes at være i strid med lokalplanen.

Kun få deklamationer er formålsuforenelige med lokalplanen og kan aflyses efter planlovens § 15, stk. 2., nr. 17. Dette drejer sig om de tinglyste lokalplaner 12.0 og 25.1 samt Byplanvedtægt nr. 12. For øvrige deklamationer, må det i den senere planlægning for området, afgøres, om de er uforenelige med lokalplanens formål eller indhold, eller med fordel kan forsøges afløst efter dialog med påtaleberettigede.

Albertslund Kommunes arkitekturpolitik

Kommunens arkitekturpolitik tager udgangspunkt i sammenbinding af nøgleordene arkitektur, bæredygtighed og gode boligmiljøer som tre uløseligt forbundne elementer.

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

Rummene mellem husene og de fælles arealer skal være oplevelsesrige, varierede og indbyde til sociale kontakter.

Belysningsplan

Albertslund Kommune ønsker at bidrage til energioptimering, øget trafikssikkerhed 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 standarder for at højne tryghedsoplevelsen og muligheden for færden på alle tider af døgnet.

Handicappolitik

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

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.

Grundejerforening

Der bør for planområdet etableres én eller flere grundejerforeninger, der varetager opgaver som drift og vedligehold af fællesområder og fællesanlæg som fx interne veje, grønne områder, legepladser, kloakker, regnvandsbassiner og bygninger til fællesformål.

I lokalplaner for nye områder, kan der stilles krav om oprettelse af grundejerforeninger herunder medlemspligt samt ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Det er en forudsætning, at det i lokalplanen defineres nærmere, hvilke opgaver, fællesområder og fællesanlæg der er tale om.

I de byggeretsgivende lokalplaner, vil der derfor stilles krav om etablering af grundejerforeninger, der varetager drift og vedligehold af fællesområder, der defineres nærmere i forbindelse dermed.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Miljøvurderingsloven

Da denne lokalplan fastlægger rammerne for fremtidige anlægsstilladelser er den omfattet af § 8, stk. 2, nr. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. LBK nr. 448 af 10. maj 2017. Derfor skal der foretages en vurdering af, om planen forventes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet.

Albertslund Kommune har efter lovens § 10 vurderet, at lokalplanforslaget kan få væsentlig indflydelse på miljøet, og at derfor skal foretages en miljøvurdering efter lovens § 8, stk. 1, nr. 3. Der er derfor forud for udarbejdelsen af miljørapporten, efter lovens § 11 foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold, som har været i høring hos berørte myndigheder. Efter høringsperiodens udløb, er der foretaget en miljøvurdering, som vurderer planens påvirkning på de dele af det brede miljøbegreb fra miljøbeskyttelseslovens § 1, stk. 2, der jf. afgrænsningen er fundet væsentlige for projektet.

I miljørapporten vurderes planernes indflydelse på en række miljøparametre:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed (inkl. støj og jernbanevibrationer)
- Jordarealer
- Luft
- Landskab
- Kulturarv

Enkelte af miljørapportens konklusioner indgår i nærværende lokalplan. Ønskes en yderligere indsigt i planens indflydelse på miljøet, se miljørapporten.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret forurenede jord på vidensniveau 1 eller 2. Byzonejord er dog i udgangspunktet klassificeret som lettere forurenede, hvilket betyder, at jord fra anlægsarbejdet er omfattet af Jordforureningslovens § 50 om bortskaffelse og anvendelse af jord. Disponering og bortkørsel skal således godkendes af jordforureningsmyndigheden.

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.

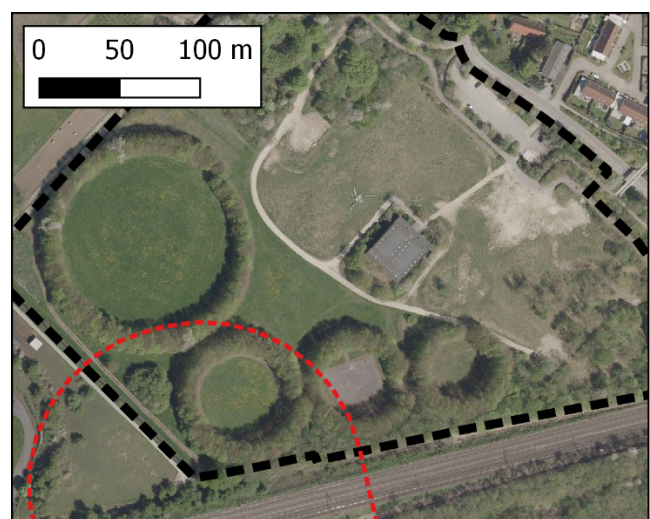
Naturbeskyttelsesloven

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.

Der er ikke registreret bilag IV-arter eller arter på rødlisten inden for lokalplanens område. Det kan dog ikke på den baggrund udelukkes, at der findes beskyttede arter i området. Der er derfor gennemført en besigtigelse af området for at undersøge, om der er bilag IV-arter i området. Herunder er der set på flagermustræer.

Der er fundet flere træer, som kan være levested for flagermus – se kortbilag 4. I forbindelse med udarbejdelse af de byggeretsgivende lokalplaner skal det vurderes, om der er behov for at fælde disse træer.

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne findes en fortidsmindebeskyttelseslinje, som omgiver fortidsmindet Store Vejleå Bro. Fortidsmindebeskyttelseslinjen fremgår af nedenstående Figur 18. Det følger af naturbeskyttelseslovens § 18, at der inden for den 100 meter brede fortidsmindebeskyttelseslinje ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealet.



Figur 18: Fortidsmindebeskyttelseslinje omkring Store Vejleå Bro

Da det ønskes at bygge inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, skal der søges om dispensation iht. naturbeskyttelsesloven.

Skovloven

Der er ikke udpeget fredskovsarealer inden for lokalplanområdet.

Når der indfinder sig skov på et kommunalt ejet areal, skal kommunen meddele dette til Miljøministeriet, som vil afgøre om arealet er fredskovspligtigt. Derfor er det i

miljørapporten undersøgt, om der inden for planområdet er mulige fredskovsarealer.

Som hovedregel anses et areal for at være skov, hvis det er bevokset med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og hvis det som hovedregel er større end 1/2 ha og mere end 20 m bredt. Vurderingen baseres på et skovbrugsfagligt skøn over bevoksningsgrad og -type.

Det vurderes, at der inden for lokalplanområdet er et arealer omfattet af dette.

Det følger af skovlovens § 3, stk. 4, at hvis et areal i en vedtaget lokalplan er udlagt til andre formål end skov, bliver arealet først fredskovspligtigt hvis det ikke er taget i brug til det fastsatte formål 20 år efter lokalplanens vedtagelse.

Arealet har i Byplanvedtægt nr. 12 været udlagt til offentlige formål (skole) og har fungeret som udearealer til skolen. Derfor vurderes det ikke at være fredskovspligtigt.

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der efter museumslovens § 23, stk. 2 og § 25 foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare mulige arkæologiske fund i området. Kroppedal Museum er efter § 25, stk. 2 fremkommet med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Kroppedal Museum har udtalt, at de har en formodning om tilstedeværelse af jordfaste fortidsminder på de berørte matrikler, og anbefaler derfor, at de dele af matriklerne, der ikke tidligere har været bebygget, undersøges arkæologisk i god tid før eventuelle jord- og anlægsarbejder. I modsat fald vil et evt. fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske undersøgelser er foretaget, dog højst op til et år. Der skal derfor foretages arkæologiske forundersøgelser, før de arealer, der ikke tidligere har været bebygget, kan bebygges.

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.

Vandløbsloven

Såfremt der skal ske en genslyngning af St. Vejleå, skal der meddeles en tilladelse efter vandløbslovens § 17.

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

Teknisk forsyning og miljøforhold i lokalplanområdet

Affaldshåndtering

Affald skal opbevares, sorteres og bortskaffes efter reglerne i Albertslund Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Det vil i de senere byggeretsgivende lokalplaner sikres, at der reserveres arealer til håndtering af affald i overensstemmelse med regulativet, og at der sikres gode tilkørselsforhold, så renovationsbilerne kan afhente affaldet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Vandforsyning og spildevand

Lokalplanområdet ligger indenfor HOFORs forsyningsområde. Albertslund Kommunes spildevandsplan indeholder regler om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand.

Spildevandsplanen foreskriver bl.a. at spørgsmål om håndtering af regnvand skal behandles tidligst muligt i byggemodningsforløbet, således at de egnede løsninger kan komme i betragtning og indgå effektivt og tilfredsstillende i gennemførelse af projekterne.

Spildevandsplan 2016-2025 fastsætter endvidere, at det ved nyanlæg og større ombygninger, som fx på Hyldagergrunden, skal sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder kan indrette sig på et andet klima og at der ved kloakering af nye områder skal sikres mod oversvømmelse.

Da der tidligere har ligget en skole i området, er området allerede forsynet med vand. I tilfælde af udstykning af nye matrikler, skal de tilsluttes vandforsyningen og der skal betales tilslutningsafgift.

Grundvand

Lokalplanområdet er registreret som et område med drikkevandsinteresser og ligger uden for indvindingsplanen uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet er hverken udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), som et område med særlig nitrat sårbarhed eller som et indsatsområde (IO). Det vurderes derfor, at ny bebyggelse ikke vil medføre risiko for forurening af drikkevandsressourcerne.

Elforsyning

Området er tilsluttet elnettet med et leveringsomfang på 900A erhverv. Ved opførelse af boliger skal der betales tilslutningsafgift svarende til boligantallet.

Eksisterende rør- og ledninger

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

Klimastrategi og håndtering af regnvand

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.

Ved planlægning for nye områder, skal det sikres, at områderne kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima. Albertslund Kommune ønsker derfor 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.

Det er på tidspunktet for rammelokalplanens vedtagelse ikke afgjort, hvordan regnvand håndteres på grunden. Dette vil ske i den senere planlægning for området, hvori det vil sikres, at kommunens spildevandskoefficient overholdes, ved fx at stille krav om LAR løsninger. Den endelige løsning skal findes i dialog med HOFOR.

Før der kan etableres anlæg til forsinkelse eller nedsivning af regnvand, skal der søges om tilladelse til nedsivning. Kommunen vurderer om anlægget indrettes miljømæssigt hensigtsmæssigt, og om det opfylder afstandskrav til skel, vej, byggelinjer m.v.

Der vil eksempelvis kunne arbejdes med regnvandsbede, hvortil regnvand kan ledes fra befæstede arealer og tage, uden at belaste kloakkerne, samtidig med at man får skabt et bed, der varierer med årstiderne og bliver en landskabelig kvalitet. Der vil også kunne arbejdes med grønne tage af hensyn til regnvandsopsamling, reduktion af varmetab og bedre køling uden brug af energi.

Der skal i den fremtidige planlægning også tages højde for sikring mod skybrudshændelser. Ved ekstreme nedbørshændelser vil regnvand evt. kunne ledes til et regnvandsbassin eller våde enge i Hyldagerparken.

Terrænregulering

Da området ligger i en ådal, er der et naturligt fald i terrænet, fra omkring kote 14 mod Vridsløsestræde til kote 7 mod St. Vejleå. Der er derudover væsentlige terrænspring lokalt, blandt andet omkring de fire ringe af træer, hvor terrænet er planeret. Til opførelse af byggeri, kan der derfor være behov for terrænregulering.

Regulering af terrænet i forbindelse med etablering af ny bebyggelse kan medføre risiko for ændringer i overfladeafstrømningen til det beskyttede vandløb St. Vejleå. Derfor skal det i den kommende planlægning for området undersøges, hvordan terrænet reguleres mest hensigtsmæssigt i forhold til overfladeafstrømning, og der vil i de byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser derfor. Bestemmelserne skal også sikre, at terrænet udføres med jævne overgange til de omkringliggende områder. For at sikre vandkvaliteten i St. Vejleå, må der ikke foretages terrænregulering, der ændrer afløbet dertil, uden tilladelse efter vandløbslovens § 6.

Bestemmelserne for terrænreguleringen skal koordineres med løsningen på regnvandshåndteringen.

Jordbundsforhold

Lokalplanen muliggør etablering af ny bebyggelse, hvilket kan medføre behov for regulering af terrænet og håndtering af jord. Da rammelokalplanen ikke fastlægger områdets fremtidige bebyggelsesstruktur, herunder bebyggelsens omfang og disponering, kan eventuelle påvirkninger af jordbunden først vurderes, når planerne udmøntes i mere detaljerede lokalplaner.

Bestemmelser

I henhold til ”Bekendtgørelse om Lov om planlægning” (LBK nr. 50 af 19. januar 2018 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 At give mulighed for, at området kan anvendes til helårsbeboelse

1.2 At fastsætte de overordnede rammer for den fremtidige bebyggelse, herunder bl.a. delområder og bebyggelsesprocenter.

1.3 At formulere retningsgivende principper for senere byggeretsgivende lokalplaner

1.4 At fastlægge vejadgang til delområde 1, 2 og 3 fra Vridsløselillestræde

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 6av og 8f Vridsløselille By, Herstedvester samt alle parceller, der efterfølgende udstykes fra den nævnte matrikel.

2.2 Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Området inddeles i delområde 1, 2 og 3, som vist på kortbilag 1.

§ 3. Anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til helårsbeboelse og offentlige formål, som for eksempel skole, sportshal, institutioner, park og lignende. Der kan derudover etableres fælles funktioner, som knytter sig naturligt til anvendelsen til boligformål, som for eksempel legepladser, fælleshuse, sekundære bygninger som redskabs- og cykel skure og andre fælles faciliteter.

§ 4. Udstykning

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes i overensstemmelse med delområdeafgrænsningerne som vist på kortbilag 1.

Note til § 4.1: Øvrige udstykninger, der ikke er i strid med lokalplanens øvrige bestemmelser, er også mulige. Der vil først fastsættes detaljerede bestemmelser for udstykningen i forbindelse med byggeretsgivende lokalplaner.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelser til helårsbeboelse kan udføres som enten åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse eller etageboligbebyggelse.

5.2 Bebyggelsen skal primært opføres i 1-2 etager, og kan punktvis opføres i op til 3 etager.

Den maksimale bygningshøjden må ikke overstige 14 m.

5.3 Inden for delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for delområdet som helhed.

5.4 Inden for delområde 2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 70 for delområdet som helhed.

5.5 Inden for delområde 3, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for delområdet som helhed.

§ 6. Ubebyggede arealer

6.1 Der skal i planområdet anlægges en gennemgående stiforbindelse fra Vridsløselille Landsby til Hyldagerparken.

Note til § 6.1: Det er endnu ikke fastlagt hvor stiforbindelsen skal kobles til Vridsløsestræde. Dette fastlægges i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner.

6.2 Der må ikke bygges eller ske befæstning af arealer inden for den 12,5 meter brede zone omkring St. Vejleå,

som vist på kortbilag 3. Arealet forbeholdes genslyngningen af St. Vejleå.

6.3 Bevaringsværdige træer og trægrupper vist på kortbilag 4 må ikke fældes uden kommunalbestyrelsens tilfaldelse.

Note til § 6.3: Der er på kortbilaget også markeret træer, som kan være levested for flagermus og træer, hvor der er observeret fuglereder. Disse træer er ikke omfattet af § 6.3. Der gælder dog særlige regler for beskyttelsen af dem – se lokalplanens redegørelsesdel.

6.4 Der skal til alle boliger høre private udendørs opholdsarealer i form af fx haver, terrasser, altaner eller lignende. Der skal derudover etableres fælles udendørs opholdsarealer til brug for alle.

§ 7. Veje og stier

7.1 Vejadgang til delområde 1 skal ske fra Vridsløsestræde, som vist på kortbilag 1.

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

7.3 Vejadgang til delområde 2 og 3 skal ske fra Vridsløselillestræde igennem delområde 1.

§ 8. Parkering

8.1 Der skal etableres parkeringspladser til både biler og cykler i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer derfor.

§ 9. Miljøforhold – støj

9.1 Det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier overholdes. For boliger er denne på 58 dB.

9.2 Inden for en afstand af 50 m fra det nærmeste jernbanespor til fjerntog, skal det sikres og påvises, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanevibrationer kan overholdes.

De 50 m's afstandskrav er indtegnet på kortbilag 3.

Note til § 9.2: Det udelukkes ikke, at der kan etableres boliger nærmere end 50 m fra jernbanen. Dette kan først udregnes, når den ønskede bebyggelsesstruktur kendes. I forbindelse med en anden boliglokalplan i Albertslund Kommune (Lokalplan 2.11) blev det nødvendige afstandskrav udregnet til 20 m fra nærmeste jernbanespor, og det er ikke utænkeligt, at en lignende afstand vil være tilstrækkelig i Hyldegerkvarteret. Afstanden på 20 m er derfor også indtegnet på kortbilag 3.

§ 10. Grundejerforening

10.1 Der skal stiftes en eller flere grundejerforeninger, der varetager vedligeholdelse af fællesområder og fæl-

lesanlæg i området. Grundejerforeningers vedtægter skal godkendes af Albertslund Kommune.

§ 11. Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

11.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 12.7 ophæves Lokalplan 25.1 og Byplanvedtægt nr. 12 for det område, der er omfattet af lokalplanen, se bilag 1.

11.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter inden for lokalplanens område, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen og ophæves som helhed.

§ 12. Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

§ 13. Vedtagelsespåtegning

13.1 I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til lokalplan nr. xx.x vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den xx. xxxxxxxx 2019.

Bilagsfortegnelse

Kortbilag 1: Lokalplanområde og delområder

Kortbilag 2: Vejadgang

Kortbilag 3: Byggelinjer

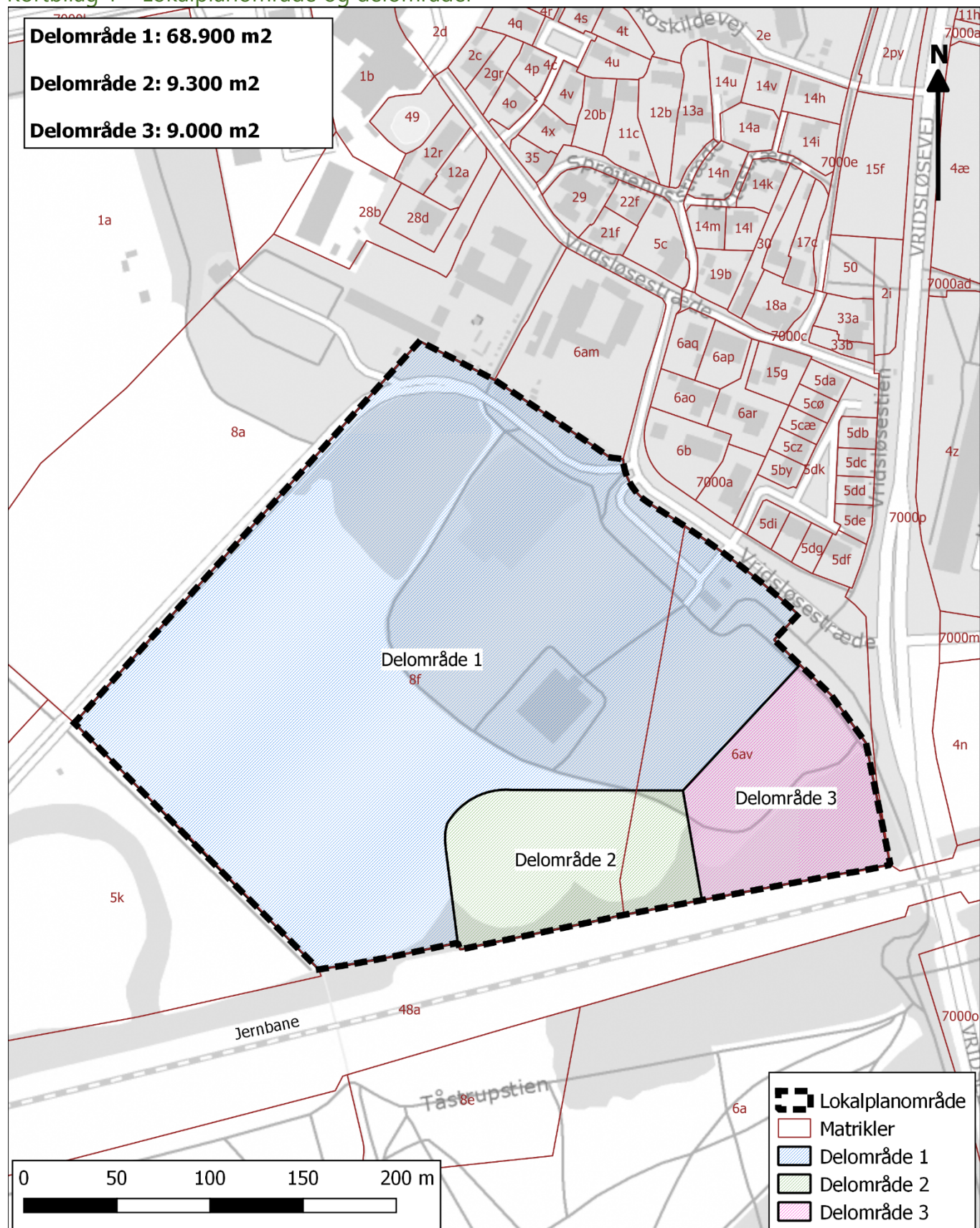
Kortbilag 4: Illustrationskort

Bilag 1: Målgrupper – Hyldagerkvarterets kommende beboere

Bilag 2: Resultater af brugerundersøgelse

Bilag 3: Støjberegninger

Kortbilag 1 – Lokalplanområde og delområder



**Forslag til lokalplan 12.7
Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret**

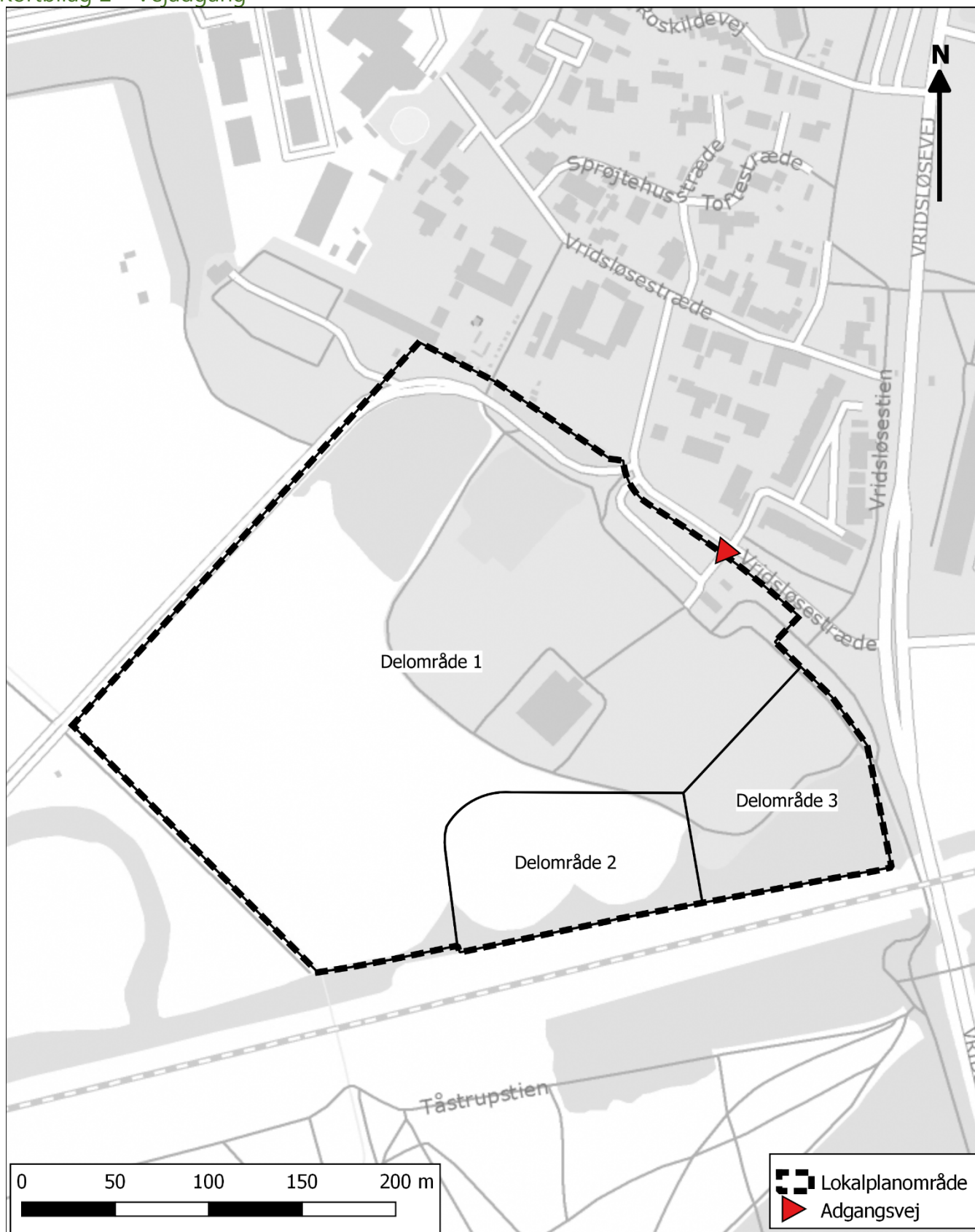
Kortbilag 1 - Lokalplanområde og delområder

Juni 2019



Albertslund Kommune

Kortbilag 2 – Vejadgang



Forslag til lokalplan 12.7
Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret

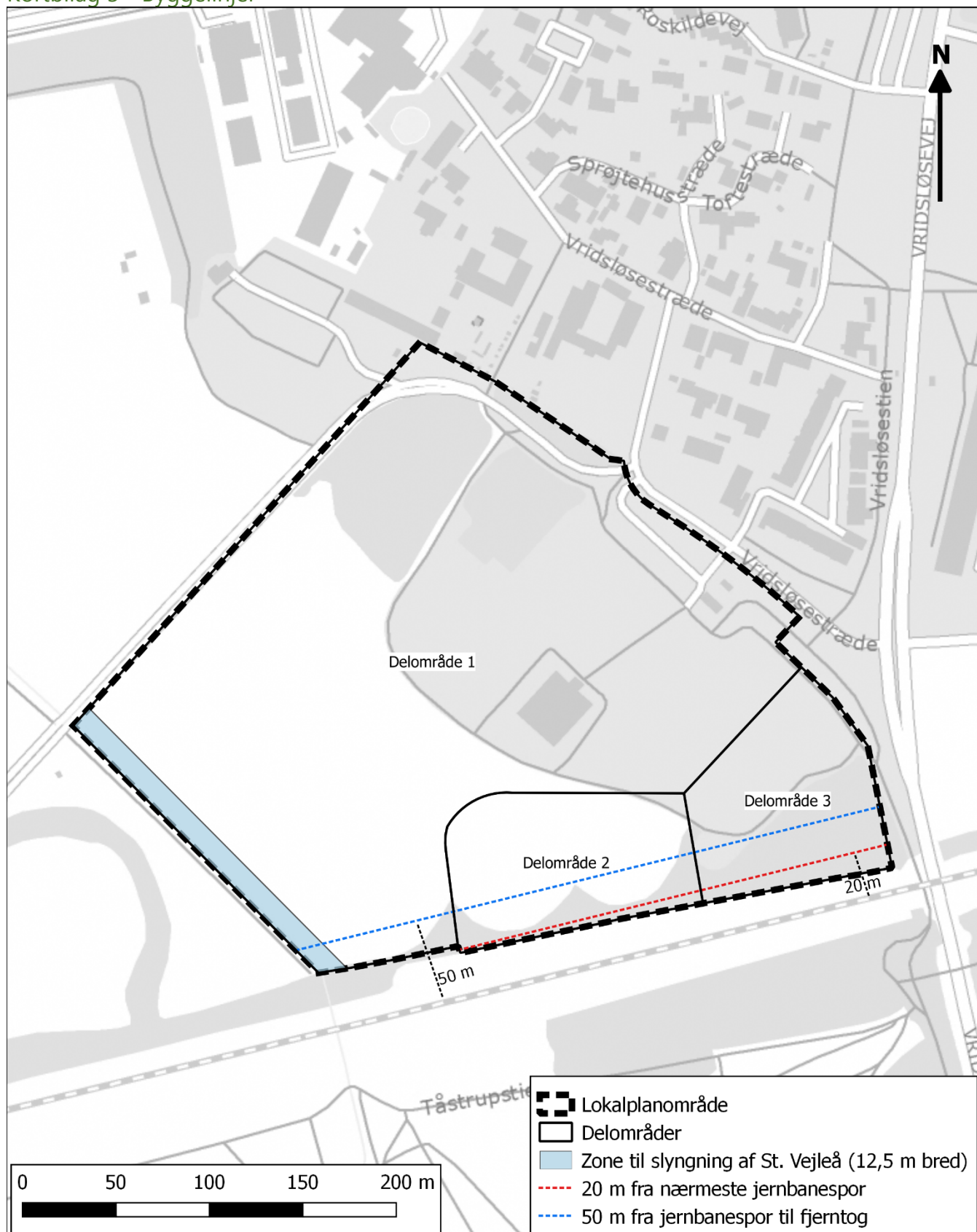
Kortbilag 2 - Vejadgang

Juni 2019



Albertslund Kommune

Kortbilag 3 - Byggelinjer



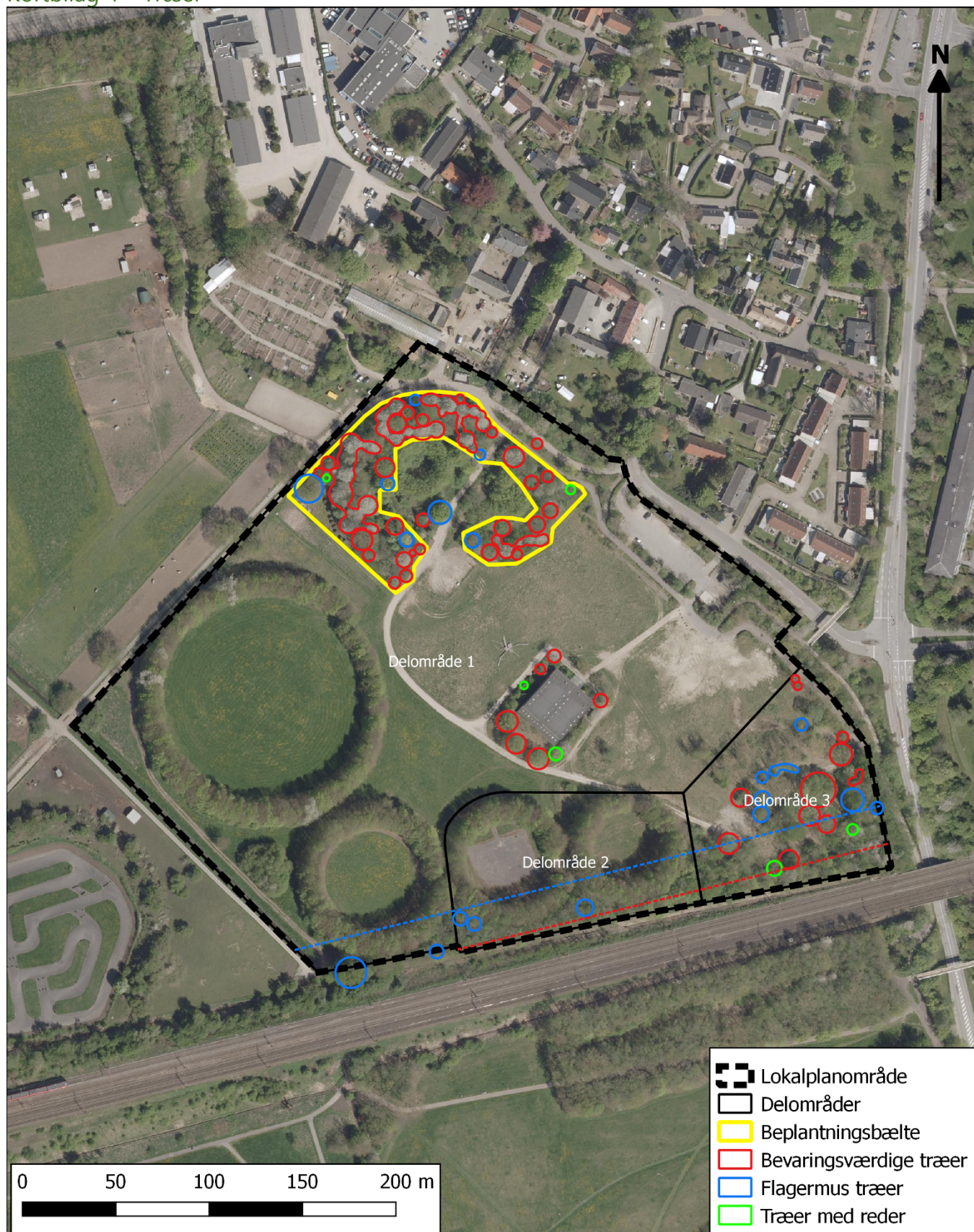
Forslag til lokalplan 12.7 Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret

Kortbilag 3 - Byggelinjer

Juni 2019



Albertslund Kommune



**Forslag til lokalplan 12.7
Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret**

Kortbilag 4 - Træer

Juni 2019



Albertslund Kommune

Bilag 1: Målgrupper – Hyldagerkvarterets kommende beboere



DE UNGE FAMILIER

Unge der flytter til Albertslund for at stifte familie - eller efter de har fået første barn.

Ønsker en god og tryk opvækst for deres børn med gode naturoplevelser. Ønsker et sted, hvor børnene kan cykle og lege, uden en masse biler. Ønsker privathed, men stadig et stort fællesskab. Vil mødes med mangfoldig ligesindede i de fælles udearealer - men vil også være sig selv.

Ønsker egen have og flere kvm, og nærhed til naturen. Naturen, udelivet, fællesskab og fællesaktiviteterne spiller en stor rolle for deres valg af bolig.

Finder det attraktivt at der er fokus på bæredygtighed i de fysiske rammer, samt alle de fælles deleordninger - gæsteværelser, fælleshus, værksteder m.m.

ATTRAKTIVT FOR MÅLGRUPPEN

- Adgang til naturen
- Egen have
- At kunne lade sine børn løbe frit omkring
- Søger det sociale liv omkring boligen

Ønsker til fællesfaciliteter:

Daginstitution, festlokale, storkøkken, fællespisning, nyttehaver, fødevarefællesskaber, dyrehold, værksteder, aktivitetsområder i naturen - til børn og voksne.



SINGLER OG FORÆLDRE PÅ DELTID

En bred gruppe både i alder og livssituation. Fælles for gruppen er, at de bor alene og kun i perioder har delebørnene boende eller kæresten på besøg.

Nogle ser det som en permanent boform, mens andre betragter det som en fase i deres liv.

Ønsker at bo tæt på deres børn eller børnebørn eller vil gerne bo i et stærkt fællesskab med øvrige naboer.

Finder det attraktivt at bo i et aldersblandet område, med et godt netværk tæt på hjemmet, fællespisning og muligheder for både at igangsætte og selv deltage i mange aktiviteter

ATTRAKTIVT FOR MÅLGRUPPEN

- Adgang til naturen
- Tæt relation til familien
- Tæt fællesskab med øvrige beboere
- Søger det sociale liv omkring boligen

Ønsker til fællesfaciliteter:

Festlokale, storkøkken, fællespisning, fødevarefællesskab, nyttehaver, værksteder, daginstitution, aktivitetsområder i naturen - til børn og voksne.



BOFÆLLESSKABER

Synes at storbyen og dens tilbud er skønne, men længes efter et sted at bo, hvor fællesskabet er større end i en lejlighedsopgang, og hvor børnene har venner uden for døren.

Ønsker nem adgang til luft, grønne områder og jord under neglene.

Ser bofællesskabet som en moderne boform, hvor fællespisning og andre fællespligter friger ressourcer i en hektisk hverdag.

Ønsker udsigt og udsyn, fællespisning og fester i fælleshuset, legende børn i forhaven og græssende dyr i baghaven, grønne ideologier og alternativer til hverdagens 'trommerum', højt til loftet og skumfiduser over bål.

Drømmer om at være selvforsynende og leve en bæredygtig og økologisk hverdag. Ønsker en stor grad af indflydelse - indflydelse på udformning af boligen, og fællesskabet omkring den.

ATTRAKTIVT FOR MÅLGRUPPEN

- Adgang til naturen
- Tæt fællesskab med andre familier
- Søger det sociale liv omkring boligen
- Mulighed for mindre bolig og mere familietid, uden at gå på kompromis med det sociale samvær eller kvaliteten af udearealerne

Ønsker til fællesfaciliteter:

Festlokale, storkøkken, fællespisning, fødevarefællesskab, nyttehaver, værksteder, dyrehold, daginstitution, aktivitetsområder i naturen - til børn og voksne.



AKTIVE SENIORER

Har solgt villaen, men er langt fra plejehjemmet. Ønsker en mindre bolig og større frihed. Er gået på pension, eller er på vej, og vil nu prioritere at være tæt på børnebørnene.

Ønsker et stærkt fællesskab med andre seniorer, hvor der kan dyrkes sport, nyde naturen, fælles højskoleophold, fødevareproduktion m.m.

Bidrager gerne med lidt ekstra til fællesskabet, og hjælper gerne med børnepasning, madlavning osv.

Drømmer om en aktiv alderdom med stærke fællesskaber og en fyldt kalender.

ATTRAKTIVT FOR MÅLGRUPPEN

- Adgang til naturen
- Fællesskab med andre seniorer - og børnefamilier
- Tæt relation til børnebørnene
- Søger socialt liv omkring boligen
- Mulighed for mindre bolig, uden at gå på kompromis med det sociale samvær eller kvaliteten på udearealerne

Ønsker til fællesfaciliteter:

Festlokale, storkøkken, fællespisning, fødevarefællesskab, nyttehaver, værksteder.

Bilag 2: Resultater af brugerundersøgelse



RAMMESATTE FÆLLESSKABER NEED TO HAVE

Vi har et fælleshus ved en gammel idrætshal

VÆRDI

Historydyrkelse skaber sjæl

TO DO

- Bevar den gamle idrætshal
- Byg et fælleshus i forlængelse af hallen
- Gør området omkring fælleshuset det naturlige offentlige knudepunkt
- Kald fælleshuset 'Ved den gamle hal'

Vi bor i rigtig natur

VÆRDI

Høje, gamle træer giver området identitet og autenticitet

TO DO

- Byg boliger tæt på det i forvejen bebyggede areal og bevar så meget af den 'vilde natur' som muligt
- Bevar grundens eksisterende naturlige rammer og indtænk ny beplantning i disse
- Lav adgangsføl til naturområderne (gateway-to-nature)

Vi mødes på vejen

VÆRDI

Fællesskabet føles naturligt

TO DO

- Skab adgangsveje og krydsningspunkter, som man naturligt kommer igennem
- Indret adgangsveje og krydsningspunkter som lege- og opholdsarealer på de svage trafikanters præmisser



EN BY FOR BØRN OG VOKSNE NEED TO HAVE

Vi kan lege uden de voksne

VÆRDI

Et trygt hjem for børn og voksne

TO DO

- Gør det muligt for børn at være ude frit uden konstant voksenovervågning
 - Skab et område med minimal trafik – en by for børn er der, hvor de skal overvåges af de voksne
- Opret intelligent belysning på veje

Vi har tid til at være voksne

VÆRDI

De voksnes liv lettes og inspireres

TO DO

- Lav et voksenrum i fælleshuset, hvor man mødes til fx vinsmagning, temaaftener og diskussionsgrupper
- Skab mulighed for passe-/henteordninger via digitale løsninger som f.eks. en Hyldager-app



MIN BOLIG NEED TO HAVE

Vi har hver vores unikke bolig

VÆRDI

Variation i boligtyper og -udseender giver mangfoldighed og sjæl

TO DO

- Skab arkitektonisk diversitet og brug naturlige materialer med stoflighed og mulighed for patina
- Tilbyd forskellige boligtyper i forhold til størrelse
- Opdel bebyggelsen i mindre matrikler, som muliggør variation og nære fællesskaber

Vi kan træde ud – både i det private og fælles

VÆRDI

Fællesskabet opstår naturligt og kan rummes, fordi man også har sit eget

TO DO

- Lav udgange til et privat firaerke uden indbliksgener
- Læg hoveddøren ud til fælles, snævre, naturlige mødesteder
- Skab områder i det fælles, som giver mulighed for at mødes uformelt med naboer

Vi kan dyrke familien og os selv indenfor

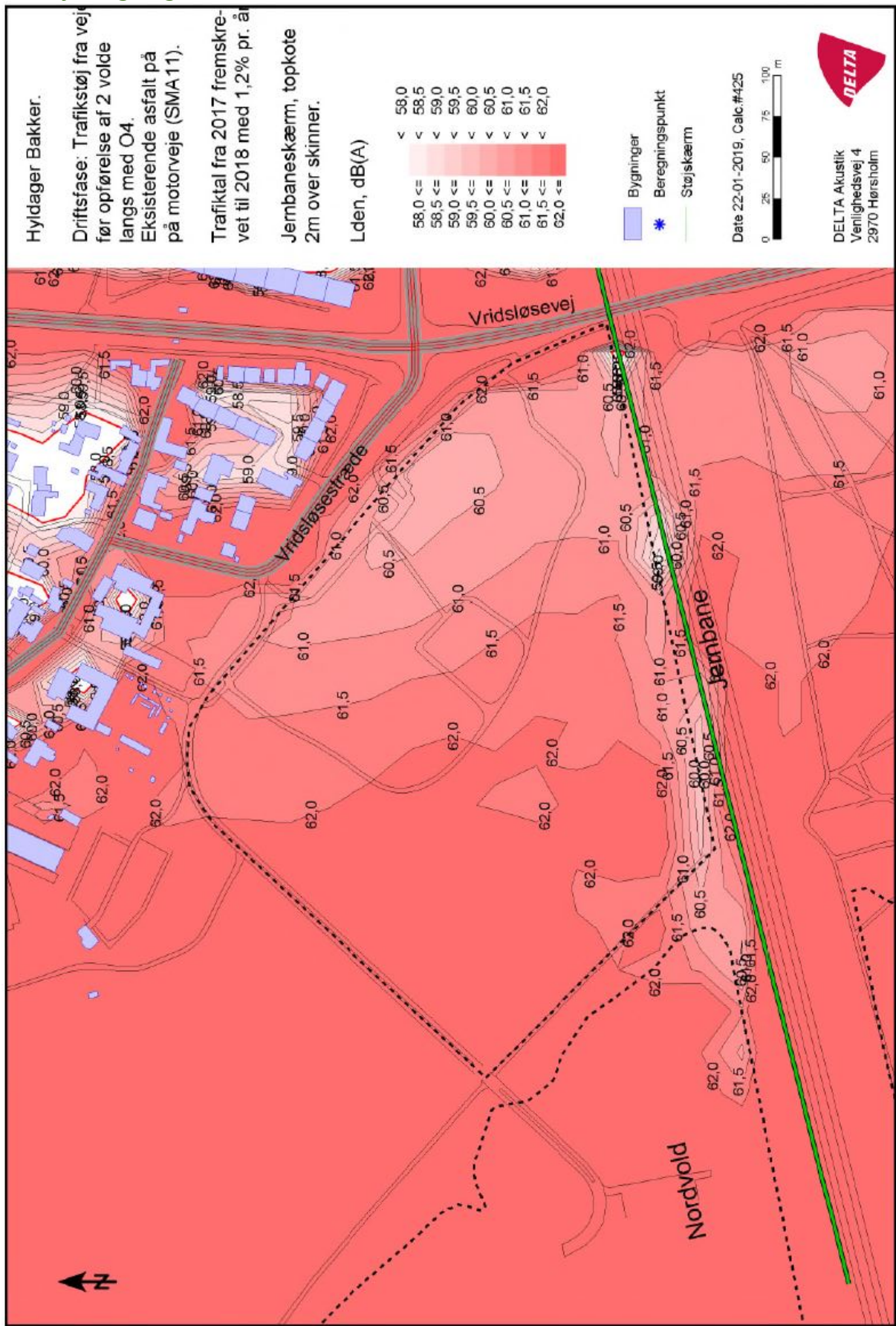
VÆRDI

Plads til både det nære fællesskab og alenetid

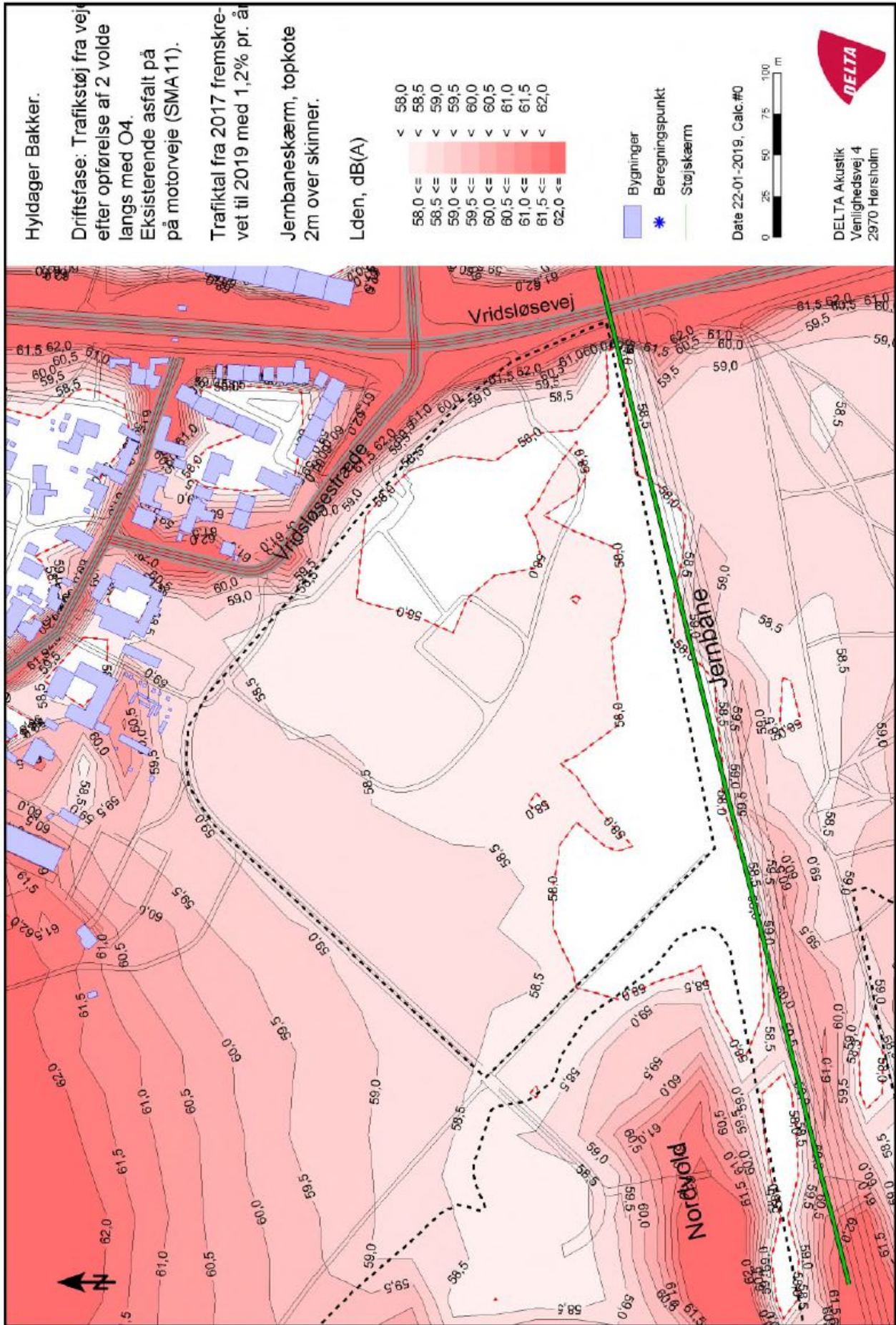
TO DO

- Gør det muligt at hvert barn kan have deres eget værelse
- Skab et fælles samlingspunkt i boligen
- Skab fleksibilitet inden for husets fire vægge – skab rum for både familiefællesskab og alenetid

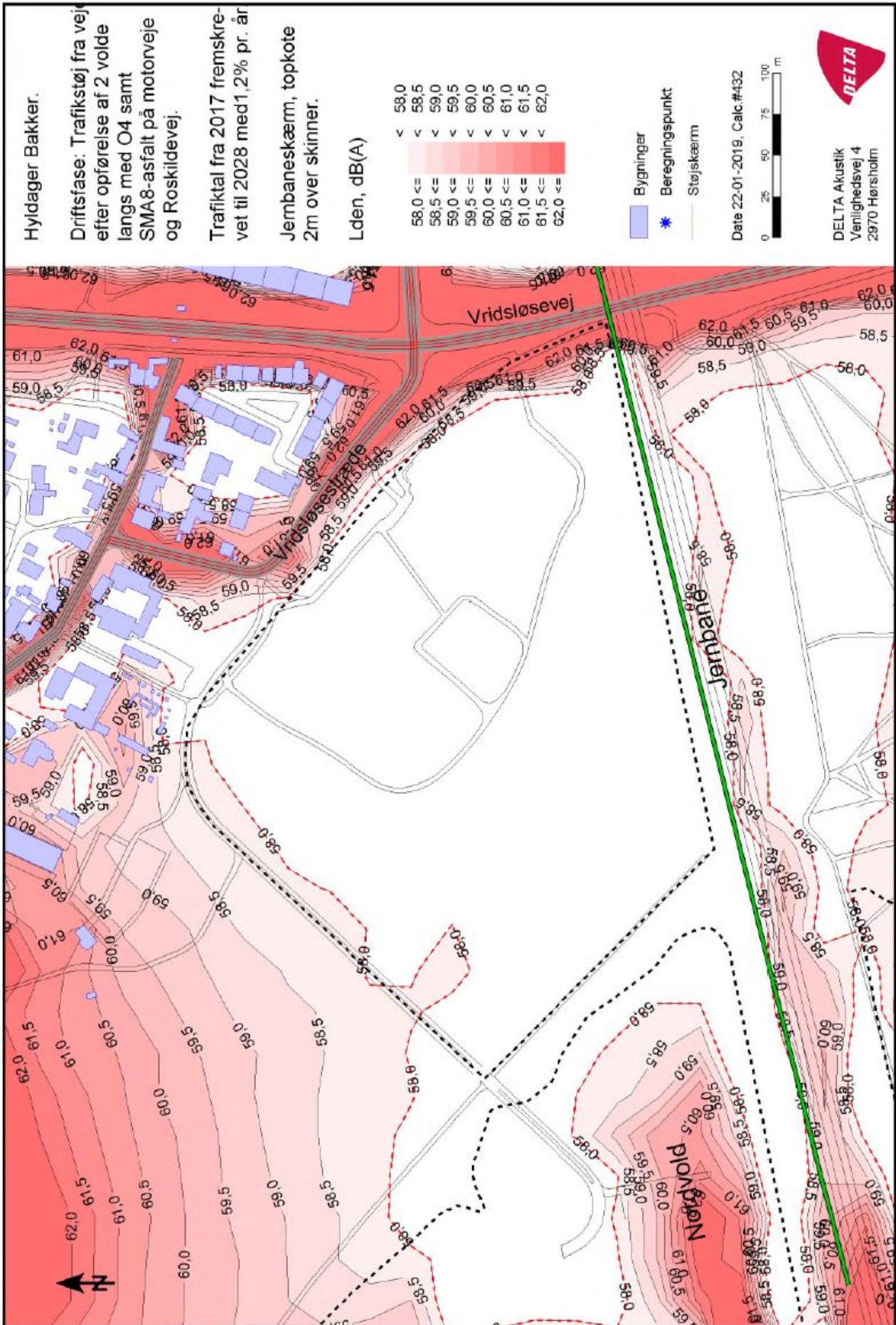
Bilag 3: Støjberegninger



Støjniveau 2018, før etablering af Hyldager Bakker. Asfalt på motorvejen og asfalt ikke udskiftet



Støjniveau 2019, forudsat at Hyldager Bakker er etableret og at asfalt på motorvejen og Roskildevvej ikke er udskiftet. Beregningen viser en overskridelse af støjgrænserværdien på 58 dB på mindre end 1 dB.



Støjniveau 2018, forudsat at Hyldager Bakker er etableret og at der er anlagt støjsvag asfalt på motorvejen og Roskildevej (SMA8). Beregningen viser at grænseværdien på 58 dB overholdes i stort set hele planområdet.

