

Udkast til afgrænsning af:

Miljøvurdering af forslag til

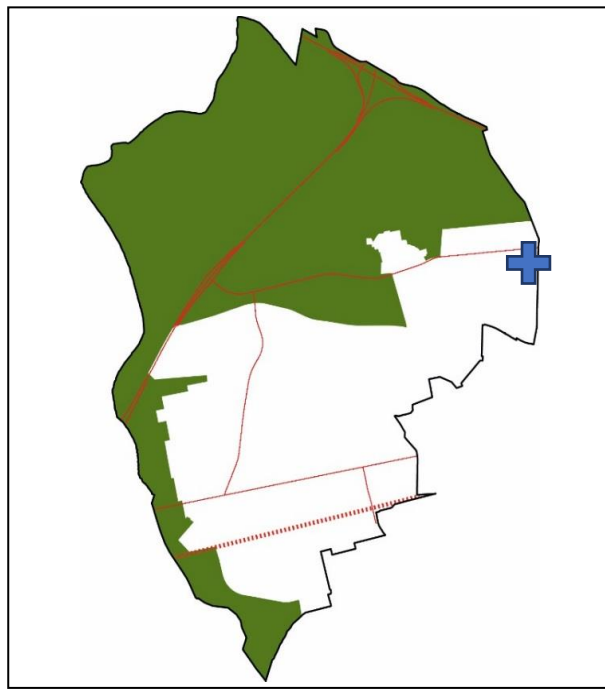
Lokalplan 5.X –

Boliger og erhverv på Fabriksparken 3

Høringsperiode for udkast:

Fra fredag den 30. juni til og med fredag den 28. juli 2023

Sagsnummer: 09.40.05-P16-8-22



Albertslund Kommune

Indholdsfortegnelse

Hvad er en miljøvurdering af planer?	4
Proces for miljøvurdering af planer	4
Lovgrundlag	6
Mindre område på lokalt plan	6
Mindre ændringer til planen	7
Væsentlighedsbegrebet	8
Miljøvurdering af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – <i>Byomdannelse af Hersted Industripark</i>	9
Miljøvurderingspligt af forslag til Lokalplan 5.X – <i>Boliger og erhverv på Fabriksparken 3</i>	10
Teknisk bistand til udarbejdelse af forslag til lokalplan og udkast til miljørapport	11
Indledning	12
Eksisterende forhold	13
Fingerplan 2019	13
Grønne bykiler langs Ring 3	13
Kommuneplan 2022 - 2034	13
Rammeområde BE11: Ringbyskvarteret	13
Byomdannelsesområde	15
Miljøzoner	16
Kommuneplan 2022 – 2034's redegørelse om Hersted Industripark	16
Retningslinje 6 for blandet bolig og erhverv (udvalgte)	17
Retningslinje 7 om parkering (udvalgte)	18
Retningslinje 7.9 – 7.11 om delebilsordning	18
Retningslinje 7.12 – 7.15 om parkering i konstruktion	18
Retningslinje 7.17 – 7.20 om parkeringsnorm for cykler (udvalgte)	19
Retningslinje 8 om opholdsarealer (udvalgte)	20
Retningslinje 9 for bynatur (udvalgte)	21
Retningslinje 26 for områder med risiko for oversvømmelse (udvalgte)	21
Byggeretsgivende lokalplaner i rammeområde BE11 - Ringbyskvarteret	22
Kommende forhold	23
Startredegoerelse	23
Forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3	23
Regulering af støj fra veje i byområder "huludfyldningsreglen"	23
Regulering af støj fra virksomheder i byområder "huludfyldningsreglen"	24
Projekt for Fabriksparken 3	26
Nøgletal fra startredegoerelsen	28
Delområder i planforslaget	29

Miljøpåvirkninger som følge af planen	30
Metode for vurderinger	30
Afgrænsning af miljørapporten	30
Befolkning og menneskers sundhed	31
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Trafik, trafiksikkerhed og parkering	31
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Støj fra trafik og luftforurening fra trafik samt vibrationer fra letbane	32
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Støj, støv, lugt og anden luftforurening fra virksomheder	33
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Skygge- og visuelpåvirkning samt vindforhold	33
Klimatiske faktorer	33
Den potentielle påvirkning af bolig- og erhvervsområdet: Drivhusgasser og klimatilpasning	33
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora	35
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Natura 2000-områder og bilag IV-arter	35
Sandsynlige væsentlige påvirkning: § 3-beskyttede natur, skov- og lavbundsarealer samt økologiske forbindelser	35
Jordbund og vand	36
Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Jordforurening og grundvand	36
Landskab	38
Den potentielle påvirkning af Hersted Industripark: Arealanvendelse og landskab	38
Kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv	38
Den potentielle påvirkning af Hersted Industripark: Kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv	38
Materielle goder	39
Den potentielle påvirkning af materielle goder	39
Kumulative effekter	39
Planlagte eller igangværende projekter i byomdannelsen af Hersted Industripark	39
Planlagte eller igangværende projekter langs med Ring 3 i Glostrup Kommune	40
Alternativer	40
Miljøstatus	41
Vurderingskriterier og databehov	41
Planer og programmer af betydning for miljøvurderingen	44
Overvågning	45
Afværgeforanstaltninger	45
Høring af berørte myndigheder	45
Litteraturliste	47

Hvad er en miljøvurdering af planer?

En miljøvurdering af planer er en miljøvurdering af f.eks. et forslag til lokalplan eller kommuneplantillæg. Reglerne for miljøvurderingen er fastlagt i miljøvurderingsloven (Lovbekendtgørelse [nr. 1976 af 27/10/2021](#)). Jævnfør Miljøvurderingsloven § 8, stk. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, som fastlægger rammerne for anlægstilladelser for visse projekter, eller hvis planerne påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Miljøvurderingen skal baseres på den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet herunder på spørgsmål som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer.

Miljøvurderingen udarbejdes sideløbende med planforslagene og vil give vigtige input til en sammenfattende redegørelse, der udarbejdes ved den endelige vedtagelse af planerne. Den sammenfattende redegørelse vil belyse:

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

Proces for miljøvurdering af planer

Det fremgår af Miljøvurderingslovens § 32 ([LBK nr. 1976 af 27/10/2021](#)), at:

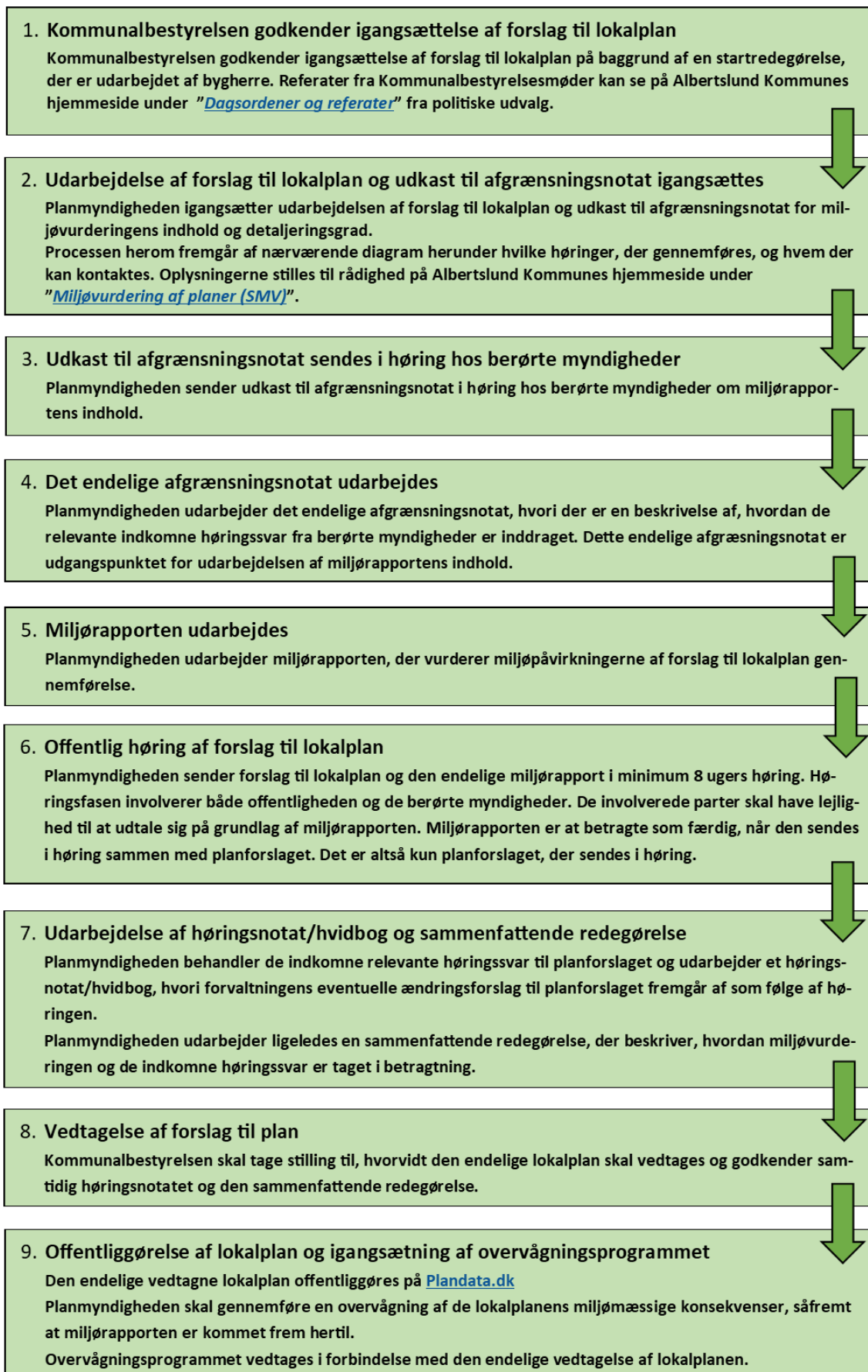
”Den myndighed, der som en del af udarbejdelsen eller vedtagelsen af en plan eller et program foretager en miljøvurdering m.v. efter reglerne i afsnit II, skal sikre, at følgende informeres tidligt i beslutningsprocessen, og senest så snart oplysningerne med rimelighed kan gives:

- 1) Offentligheden.
- 2) Berørte myndigheder.
- 3) Berørte stater.

Stk. 2. De oplysninger, som myndigheden skal informere om, jf. stk. 1, er følgende:

- 1) Angivelse af, hvortil bemærkninger eller spørgsmål kan rettes.
- 2) Nærmere oplysninger om fristerne for fremsendelse af bemærkninger eller spørgsmål.
- 3) Oplysning om, hvorvidt planen eller programmet vil indebære en høring efter § 38.
- 4) Planens eller programmets retlige grundlag.
- 5) Hvorvidt de miljøoplysninger, der er indhentet af myndigheder til brug for sagens behandling, er til rådighed for offentligheden, berørte myndigheder og berørte stater.
- 6) Eventuelle supplerende oplysninger, herunder de vigtigste rapporter og anbefalinger m.v., som myndigheden har modtaget.
- 7) Hvor og hvordan oplysningerne stilles til rådighed.
- 8) Hvilke foranstaltninger der er eller vil blive truffet med henblik på offentlighedens, berørte myndigheders og berørte staters deltagelse i miljøvurderingsprocessen”.

Oplysningerne kan findes på Albertslund Kommunes hjemmeside under ”[Miljøvurdering af planer \(SMV\)](#)”, og nedenstående figur viser en simplificeret miljøvurderingsproces:



Lovgrundlag

Albertslunds Kommunalbestyrelse har [tirsdag den 8. marts 2022](#) igangsat udarbejdelsen af følgende planer: Forslag til Lokalplan 5.XX – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3*.

Formålet med miljøvurderingsloven ([LBK nr. 1976 af 27/10/2021](#)) er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer, jf. lovens § 1.

I medfør af § 8, stk. 1, nr. 1 i miljøvurderingsloven skal den myndighed, der udarbejder planer og programmer indenfor bl.a. fysisk planlægning og arealanvendelse, og som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, gennemføre en miljøvurdering af planen.

Som undtagelse til denne hovedregel, skal myndigheden gennemføre en vurdering (screening) af, om planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når denne er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i eksisterende planer eller programmer, jf. § 8, stk. 2, nr. 1.

Det er Albertslund Kommunes vurdering, at planforslaget er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jævnfør miljøvurderingslovens § 8, stk. 1 og er omfattet af bilag 2, punkt 10, b ”Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg” ([LBK nr. 1976 af 27/10/2021](#)).

Dette fremgår af Miljøstyrelsens udkast til vejledning fra 2022 ”[Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\) – Planer og programmer](#)”, hvor der blandt andet står følgende om tolkningen af § 8, stk. 1, nr. 1 (p. 28):

”De planer/programmer, som er omfattet af lovens § 8, stk. 1, nr. 1, skal derfor systematisk underkastes en miljøvurdering¹. Der kan således ikke foretages en differentiering af planer/programmer i forhold til den forventede væsentlige indvirkning på miljøet. Den eneste undtagelse herfra er, at planen eller programmet alene vedrører et mindre område eller alene indeholder mindre ændringer til planen, se nærmere afsnit 3.2”.

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

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

Mindre område på lokalt plan

Det fremgår af førnævnte udkast til vejledning fra 2022, at EU-Domstolen² har påpeget, at begrebet ”lokalt plan” har samme betydning som ”en lokal myndighed” jf. [miljøvurderingsdirektivet](#).

Kommuneplaner og kommuneplantillæg er som udgangspunkt ikke omfattet af reglen om ”mindre område på lokalt plan”, i og med der er tale om en planlægning på kommunalt niveau. Det samme gør sig gældende for planer, der kan påvirke ud over kommunegrænsen, da det går ud over den lokale myndigheds stedlige kompetence jf. Planklagenævnets afgørelse af 2. december 2021 ([j.nr. 20/00789](#)) og Planklagenævnets afgørelse af 9. december 2021 ([j. nr. 20/09399](#)) samt Planklagenævnet orienterer [nr. 26](#).

¹ [C-160/17](#), præmis 48, og [C-671/16](#), EU:C:2018:403, præmis 43. Se i øvrigt ”[Årsrapporten 2020 – arbejdet ved den Europæiske Unions Domstol](#)”

² [C-444/15](#), præmis 69-74.

Lokalplaner kan falde ind under kriteriet "*mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i eksisterende planer*". Kriteriet omfatter dog ikke kun områdets geografiske størrelse og andre størrelsesmæssige dimensioner, men også anvendelsens art og placering samt omfanget af det, som planerne planlægger for/muliggør.

Mindre ændringer til planen

Det fremgår af Miljøstyrelsens udkast til vejledning fra 2022 "[Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\) – Planer og programmer](#)" følgende (p. 33):

"Den anden separate betingelse er planer/programmer omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1, hvori der foretages mindre ændringer. Det er en forudsætning for anvendelsen af denne screeningsbestemmelse, at den oprindelige plan, som den nye plan udgør en mindre ændring af, har været miljøvurderet tidligere. Udtrykket 'mindre ændringer' relaterer sig til væsentligheden af ændringens indvirkning på miljøet. Denne vurdering må antages at kunne ske inden for f.eks. omfang eller intensitet".

Det fremgår endvidere af Miljøstyrelsen udkast til vejledning fra 2018 "[Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\) – 1. del: Planer og programmer](#)", at det er ud fra en samlet afvejning af nedenstående kriterier om, hvorvidt der kan gennemføres en screening med henblik på afklaring af behovet om miljøvurdering af lokalplaner (Naturklagenævnet Orienterer, NKO, nr. [430](#), [433](#) og [473](#)):

- Tidligere planlægning for samme aktiviteter (boliger, erhverv, institutioner) på nogenlunde samme arealstørrelse
- Mindre ændringer i bebyggelsesprocent (fra 40 til 60 pct.)
- Mindre ændringer i højden (+3 m)
- Ingen ny inddragelse af sårbar natur, som ikke allerede er påvirket

Se endvidere Planklagenævnet orienterer [nr. 26](#)

Væsentlighedsbegrebet

Væsentlighedsbegrebet er et EU-retsligt begreb, der skal klarlægge, hvorvidt realiseringen af forslaget til en plan eller program forventes at få en væsentlig påvirkning af miljøet, der både omfatter positive og negative påvirkninger.



Figur 1: En skematisk fremstilling af væsentlighedsbegrebet (kilde: Miljøstyrelsens udkast til vejledning fra 2022 "Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) – Planer og programmer").

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan f.eks. udgøre et kriterie for væsentlighedsvurderingen jf. Planklagenævnets afgørelse af [4. maj 2021 \(j.nr. 19/03416\)](#):

"Det fremgår af vejledningen om støj fra veje, at den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj er L_{den} 58 dB(A) for bl.a. boligområder. Grænseværdierne udtrykker den støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Planklagenævnet finder derfor generelt, at en lokalplan, som muliggør byggeri, hvor Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra veje overholdes, ikke vil være miljøvurderingspligtig som følge af trafikstøj³.

Lokalplanområdet er ikke udlagt til blandede byfunktioner, idet det alene er udlagt til boliger⁴. Der er heller ikke tale om et eksisterende byområde, da området er ubebygget, og hovedsageligt består af beplantning i form af løvskov og græs.

De lempede grænseværdier for vejstøj er dermed ikke gældende i lokalplanområdet, og kommunen har derfor ikke lagt de korrekte støjgrænser til grund for sin miljøscreening".

³ Se Planklagenævnets afgørelse af 6. november 2019 ([j.nr. 18/06356](#)).

⁴ Med hensyn til forståelsen af begrebet "blandede byfunktioner" henvises til Planklagenævnets afgørelse af 23. september 2020 ([j.nr. 20/03225](#)), navnlig afsnit 3.3.7 og 3.3.8.

Miljøvurdering af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark

[Masterplan Hersted 2045](#) er en visionsplan for den eventuelle udvikling af Hersted Industripark frem mod 2045 og [forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark](#) er et tillæg [Kommuneplan 2018 – 2030](#).

Forslag til Kommuneplantillæg 15 er indarbejdet i den gældende [Kommuneplan 2022 – 2034](#).

Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 blev miljøvurderet i forhold til det niveau i planhierarkiet, denne vision og planforslag er indplaceret, og således i forhold til det detaljeringsniveau disse planer har jf. miljøvurderingslovens § 12, stk. 2.

I [miljørapporten](#) for Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 fremgår blandt andet følgende:

"I forbindelse med lokalplanlægningen skal der gøres rede for..."

"Dette bør undersøges nærmere i forbindelse med lokalplanlægning af området..."

"Dette vil dog afhænge af bebyggelsens udformning og placering, hvilket derfor bør undersøges nærmere i forbindelse med lokalplanlægning af området samt i forbindelse med meddelelse af tilladelse til konkrete projekter..."

"Denne udvikling bør overvåges i forbindelse med den etapevise omdannelse af området, og Albertslund Kommune kan i forbindelse med den senere lokalplanlægning og meddelelse af tilladelse til konkrete projekter..."

"Planernes vedtagelse og realisering nødvendiggør dog vurderinger af behov for tiltag i forbindelse med de eksisterende jordforureninger i den senere planlægning, herunder ændret arealanvendelse og håndtering af forurennet jord i forbindelse med konkrete projekter..."

"Sådanne undersøgelser bør igangsættes i forbindelse med lokalplanlægning af områderne..."

"Der er i miljøvurderingen af planerne identificeret behov for at etablere særlige afværgeforanstaltninger som følge af planlægning for omdannelse af Hersted Industripark, der bør iagttages i forbindelse med den senere lokalplanlægning af området samt i forbindelse med meddelelse af tilladelser til konkrete projekter".

Det er Albertslund Kommunes vurdering, at miljøvurderingen af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 ikke kan lægges til grund for kommende forslag til lokalplaner af konkrete projekter i Hersted Industripark, eftersom detaljeringsniveauet i førnævnte miljøvurdering er i forhold til disse planers overordnede niveau og således ikke for et forslag til en lokalplan af et konkret projekt for en konkret matrikel i Hersted Industripark.

Miljøvurderingspligt af forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3

Forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3 udarbejdes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser samt er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10, b: "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg".

Forudsætninger for udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3, der er en projektlokalplan, er følgende:

- Den østlige del af matriklen, hvor Fabriksparken 3 er beliggende, er op til kommunegrænsen mellem Glostrup og Albertslund kommuner.
- Det kan ikke udelukkes, at der som følge af projektet kan være trafikale påvirkninger på den anden side af kommunegrænsen.
- Det kan ikke udelukkes, at der som følge af projektet kan være væsentlig påvirkning af menneskers sundhed fra indblik- og skygge- samt vindgener for borgere på den anden side af kommunegrænsen.
- Arealmæssige ændringer idet matrikel 5z sammenlægges med matrikel 6bk og 6bl.
- Den eksisterende planmæssige anvendelse i [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) ændres fra industri- og erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde, og den faktiske anvendelse af området i dag er kontor- og lagerbebyggelse, der bliver byomdannet til et boligområde med mulighed for liberalt erhverv, dvs. blandede byfunktioner. Dette er dog i overensstemmelse med den overordnede kommuneplanramme BE11: Ringbyskvarteret i Albertslund [Kommuneplan 2022 – 2034](#), hvor den generelle anvendelse af området er blandet bolig og erhverv.
- Både den planmæssige i [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) og faktiske bebyggelsesprocent ændres væsentlig, hvor den faktiske bebyggelsesprocent ændres fra cirka 38 til cirka 150.
- Både den planmæssige i [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) og faktiske højde af bebyggelsen ændres væsentligt, hvor den faktiske højde fra cirka 9 meter og 2 etager op til cirka 32 meter og 8 etager.
- Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af jordforurening i området som følge af, at området har været anvendt til industri- og erhvervsområde siden 1964.
- Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af ekstern støj fra virksomheder, da projektet er beliggende i et byomdannelsesområde.
- Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af støj fra trafik, da projektet ligger ud til omfartsvejen Ring 3.
- [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) er ikke tidligere blevet miljøvurderet.

Planforslaget muliggør bebyggelsesomfang og bebyggelsesstørrelse i op til 8 etager, som må antages at række (langt) ud over det konkrete areal på lokalt niveau. Dette skal ikke mindst ses i lyset af, at områdets karakter vil ændres grundlæggende. Det kan ej heller udelukkes at menneskers sundhed kan blive påvirket som følge af projektets placering. Desforuden har det gældende plangrundlag ikke tidligere været miljøvurderet.

Forslag til lokalplan må derfor antages at være miljøvurderingspligtig uden en forudgående screening, og myndigheden skal forud for udarbejdelsen af miljørapporten for planer og programmer omfattet af § 8, stk. 1, foretage en afgrænsning af miljørapportens indhold jf. § 11. Afgrænsningen har til formål at beskrive, hvilke miljøtemaer, der skal behandles i miljøvurderingen og indgå i miljørapporten.

Afgrænsningen af miljørapportens indhold fremgår af dette afgrænsningsnotat.

I afgrænsningsnotatet beskrives også, hvordan miljøvurderingen af disse temaer forventes udført. Kommunen skal ifølge miljøvurderingsloven § 32, stk. 3, pkt. 2 foretage en høring af de berørte myndigheder, før der tages endelig stilling til afgrænsningen af miljørapportens indhold.

Et udkast til afgrænsningsnotat skal derfor sendes til de berørte myndigheder, som i høringsperioden kan komme med bemærkninger til afgrænsningen. Myndigheden fastsætter en passende frist for, hvornår høringssvar skal være modtaget.

Teknisk bistand til udarbejdelse af forslag til lokalplan og udkast til miljørapport

Bygherre har tidligere oplyst, at de gerne vil yde teknisk bistand til Albertslund Kommune af udkast til forslag til lokalplan med tilhørende udkast til miljørapport jf. planlovens § 13, stk. 3 (Naturklagenævnet Orienterer, NKO, nr. [447](#) og Naturstyrelsens vejledning om "[Bygherres bidrag til udarbejdelse af lokalplaner, sikkerhedsstilling og frivillige aftaler om udbygning af infrastruktur eller planloven](#)"):

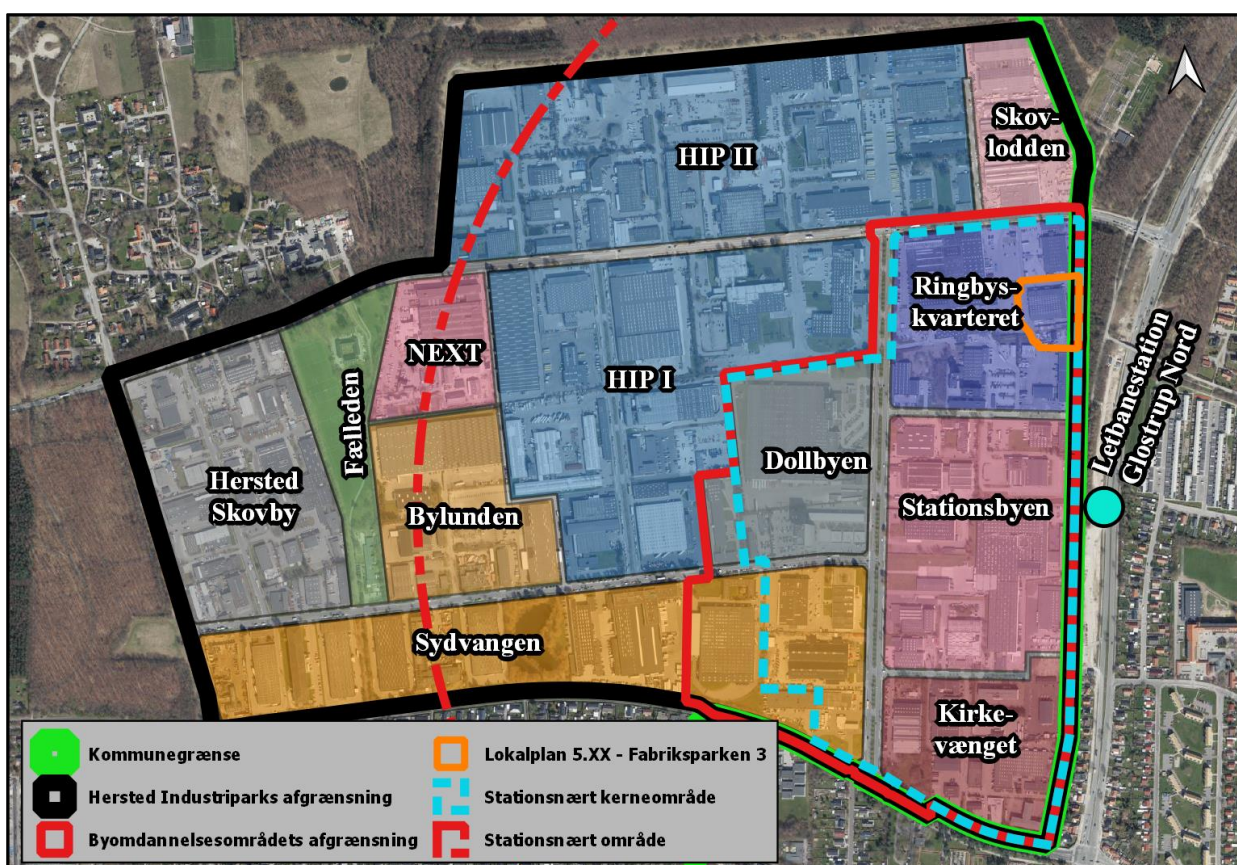
"Kommunalbestyrelsen kan heller ikke kræve, at bygherren udarbejder en miljørapport, hvis en sådan er nødvendig efter lov om miljøvurdering af planer og programmer, men Naturklagenævnet har udtalt, at reglerne i planloven, VVM-reglerne og miljøvurderingsloven" ikke er til hinder for, at en kommune lader dele af arbejdet med at udarbejde en miljørapport udføre af eksterne rådgiver, f. eks. en bygherre, men kommunen er ansvarlig for det faglige indhold i miljørapporten, og for at rapporten er saglig og baseret på korrekte oplysninger", se Naturklagenævnets afgørelse af 19. august 2010 i sagerne j.nr. NKN-33-03823, NKN-33-03824, NKN-33-03834 og NKN-261-00241, samt Naturklagenævnets afgørelse af 17. august 2010 i sagen NKN-261-00272".

Albertslund Kommunes planmyndighed vil udarbejde den sammenfattende redegørelse til miljørapporten (SMV), og bygherre kan ligeledes her tilbyde at yde teknisk bistand til at udarbejde et udkast til denne sammenfattende redegørelse.

Indledning

Planerne for udvikling af Hersted Industripark i forbindelse med etablering af letbanen i Ring 3 har eksisteret siden HUR Regionplan 2005. Erhvervsstrukturen i Hersted Industripark har særligt gennem de sidste 20 år ændret sig, og der er behov for arealer til flere forskellige erhvervstyper, end der er mulighed for i dag. Udviklingen skal dermed dels supplere Albertslund med et blandet bolig- og erhvervsområde og øge kundegrundlaget til letbanen.

Albertslund Kommunalbestyrelse vedtog [tirsdag den 12. maj 2020](#) visionen "[Masterplan for Hersted 2045](#)", der sætter rammerne for omdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv. 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.



Figur 2: Hersted Industripark med bydelskvartererne, der fremgår af Masterplan Hersted 2045.

Albertslund Kommunalbestyrelse besluttede på mødet [tirsdag den 8. marts 2022](#) at godkende [startredegørelsen](#) for projektet på Fabriksparken 3, hvormed udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3 og tilhørende miljøvurdering kunne påbegyndes.

Lokalplanområdet er beliggende på matriklerne 5z på 9.055 m², 6bk på 639 m² og 6bl på 1.866 m² Herstedøster By, Herstedøster, og har et samlet areal på 11.560 m². Matrikel 6bk er medregnet. Derudover indgår vejarealer med matriklerne 7000y, 6i og 8av og 8cb. Lokalplanen vil give mulighed for bolig og erhverv i form af karréstrukturer i op til 8 etager, og opføres i bydelskvarteret, der hedder Ringbyskvarteret. De fire bydelskvarterer Kirkevænget, Stationsbyen, Ringbyskvarteret og Dollbyen samt den østlige del af Sydvangen indgår i det første område, som i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 ([LBK nr. 1157 af 01/07/2020](#)).

Dette nye bolig- og erhvervsområde vil komme til at ligge omkring 300 meter fra den kommende letbanestation Glostrup Nord, der forventes at åbne i år 2025. Det nye bolig- og erhvervsområde ligger således indenfor det stationsnære kerneområde, der er stort set sammenfaldende med byomdannelsesområdet, og parkeringsnormen kan derfor reduceres med op til 50 procent jævnfør retningslinje 7.3 i Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#).

Eksisterende forhold

Fingerplan 2019

I [Fingerplan 2019](#) indgår Albertslund som delområde i det ydre storbyområde (byfingrene). Det aktuelle planområde er således beliggende indenfor det ydre storbyområde.

Fingerplanens *fingerbystruktur* fastlægger jf. § 3, at byudvikling overvejende skal ske i det indre og ydre storbyområde (håndfladen og byfingrene) i tilknytning til en trafikal infrastruktur bestående af banebetjening med S-tog, regionaltog, metro og letbaner samt et tilknyttet overordnet vejnet mens arealerne mellem byfingrene friholdes som grønne kiler til regionale friluftsformål og jordbrug.

I henhold til [Fingerplan 2019](#) § 11, nr. 1 og 3 skal *"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 *"At stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed"*.

Grønne bykiler langs Ring 3

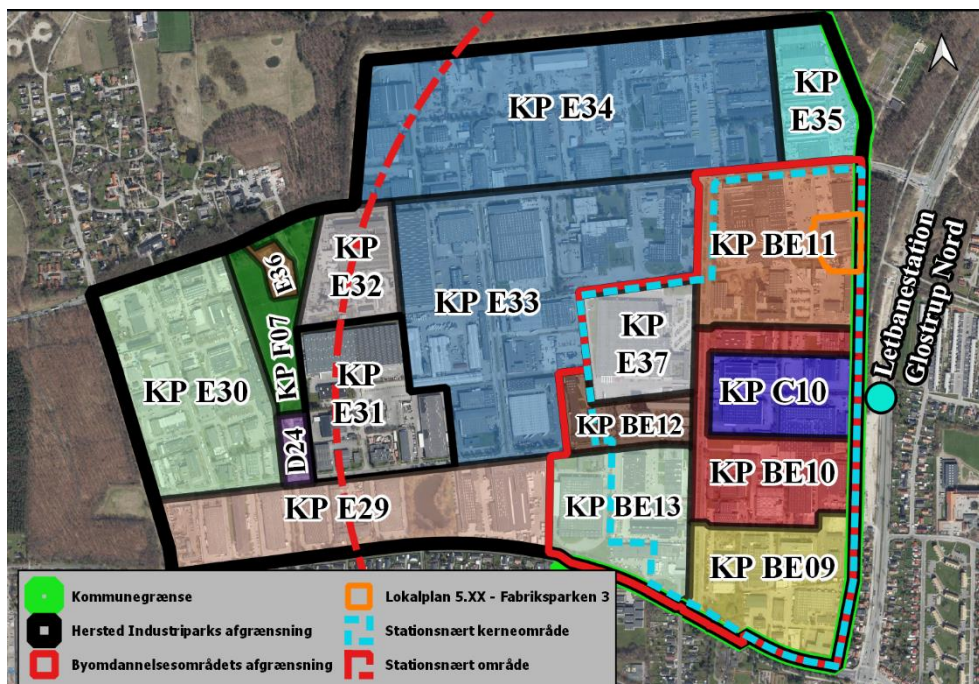
I Albertslund, Brøndby, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre og Vallensbæk kommuner skal kommuneplanlægningen sikre jf. [Fingerplan 2019](#) § 12, stk. 1, at der som led i omdannelsen af by- og erhvervsområder langs Ring 3 fastlægges grønne bykiler, som primært forbeholdes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

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

Kommuneplan 2022 - 2034

Rammeområde BE11: Ringbyskvarteret

Forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3 ligger i rammeområde BE11: Ringbyskvarteret i Albertslund [Kommuneplan 2022 – 2034](#):



Figur 3: Rammeområder i Hersted Industripark i Kommuneplan 2022 - 2034.

Plannavn	Ringbyskvarteret
Plannummer	BE11
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Byomdannelsesområde, Butikker med særligt pladskrævende varer, Publikumsorienterede serviceerhverv, Daginstitutioner
Maksimal bebyggelsesprocent	150
Beregningsmetode	Området som helhed
Maksimal bygningshøjde	33,0
Maksimal antal etager	9,0
Mindste tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
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 Lokalplan 5.3 – Lagersalgsbutikker på Smedeland 28 Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38

Byomdannelsesområde

I Kommuneplan 2022 – 2034 er den østlige del af Hersted Industripark udpeget til et "Byomdannelsesområde" jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2.

Et byomdannelsesområde er defineret som et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, og lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling jævnfør § 11 d.

Et byomdannelsesområde er således et område, der hidtil overvejende har været anvendt til industri, og andre erhvervstyper, der skulle ligge i en vis afstand af miljøfølsom anvendelse som boliger. Hvor der er en omstillingsproces i gang, og den hidtidige anvendelse enten er stoppet, eller at der er tale om en gradvis ændringsproces, hvor flere af virksomhederne er flyttet eller er på vej til det, og hvor dele af områdets bygninger og arealer ligger ubenyttet hen eller anvendes til midlertidige aktiviteter.

Udpegningen til byomdannelsesområde sker for at understøtte den udvikling, der er i gang, hvor flere ejendomme lokalplanlægges til blandede bolig- og erhvervsområder efter ønske fra ejer, hvilket nærværende forslag til Lokalplan 5.X er et vidnesbyrds herfor.

I lokalplanlægning indenfor byomdannelsesområdet kan 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 fra erhvervsområde til blandt bolig og erhverv. Boligerne kan i en begrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv, end de vejledende støjgrænser fastsætter.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder			
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 helligdag kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
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: Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5 fra 1984 : "Ekstern støj fra virksomheder".			

Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "[Ekstern støj i byomdannelsesområder](#)" anbefaler, at der kan gives lempelser med op til 5 dB, således at de vejledende støjgrænser i overgangsperioden for et blandet bolig- og erhvervsområde kan være:

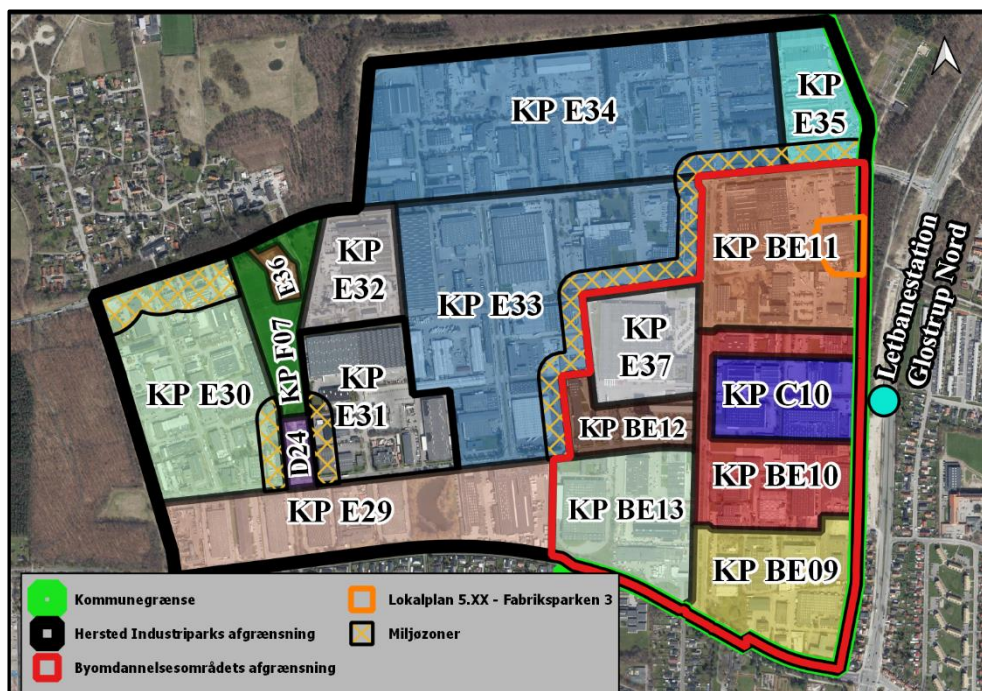
- 60 dB i dagperioden
- 50 dB i aftenperioden og i weekends
- 45 dB i natperioden

Miljøstyrelsens vejledning anbefaler endvidere, at der også ses på andre miljøforhold for virksomhederne i og omkring byomdannelsesområdet eksempelvis lugt og støj, da disse miljøforhold kan give anledning til væsentlige gener eller

ulempen for naboerne. Det skal dog bemærkes, at disse sidstnævnte forhold ikke er omfattet af reglerne omkring byomdannelsesområder.

Miljøzoner

Kommuneplan 2022 - 2034 vil forsøge at forhindre miljøkonflikter ved, at der udlægges en miljøzone på 50 meter i forhold til byomdannelsesområdet, rammeområde D24 og Herstedøster Landsby, hvor der kun kan etableres nye virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i Miljøstyrelsens "[Håndbog om Miljø og Planlægning](#)". Denne miljøzone er lagt ind i de kommuneplanrammer, hvor der er mulighed for virksomheder i afstandsklasse 1 – 5, og som støder op til de førnævnte områder.



Figur 4: Miljøzoner udlagt i Hersted Industripark i Kommuneplan 2022 - 2034.

Tidligere var der også en miljøzone i det område, der i Kommuneplan 2022 – 2034 er rammeområde E29, men da dette område nedklassificeres fra virksomheder i afstandsklasse 1 – 5 til 1 – 3, er denne miljøzone ikke længere aktuel. Denne nedklassificering er begrundet i, at rammeområde E29 bliver det næste byomdannelsesområde i Hersted Industripark.

Kommuneplan 2022 – 2034's redegørelse om Hersted Industripark

Fra starten af 1960'erne anlagdes Hersted Industripark på de tidligere landbrugsarealer ved Herstedøster landsby, og i 1964 flyttede de første virksomheder ind. Området var velorganiseret og velindrettet, så industrivirksomhederne fik de bedst mulige vilkår. Derfor blev Hersted industripark på daværende tidspunkt ofte beskrevet som Nordeuropas mest velplanlagte industriområde.

Industriparkens erhvervssammensætning har løbende tilpasset sig erhvervsudviklingen. Særligt efter år 2000 har områdets erhvervsstruktur ændret sig. Overordnet set, er der sket et skifte fra industriproduktion til service- og handelsvirksomheder, transport og logistik.

I perioden efter finanskrisen og frem mod vedtagelsen Lov om letbane på Ring 3 i 2016 opstod et øget fokus på behovet for boligudvikling i hovedstadsområdet og byudviklingspotentialerne i Ring 3-korridoren.

I 2010 gik letbanesamarbejdet sammen med Realdania om at udarbejde en ambitiøs og langsigtet vision. Visionen viste, at letbanen vil forløse et unikt potentiale for at udvikle områderne langs Ring 3 med moderne tætte forstæder med god service og korte transportafstande til både et stort arbejdsmarked og til store rekreative områder.

I 2018 godkendte ejerkredsen af kommuner anlægget af letbanen, og samtidigt sættes der i Albertslund Kommune fokus på at skabe social og økonomisk bæredygtighed gennem byudvikling. Som en del af dette igangsatte Albertslund Kommune - med udgangspunkt i FN's Verdensmål og Albertslunds værdier - arbejdet med masterplanen Hersted 2045.

Masterplanen Hersted 2045 blev vedtaget i 2020 og er en vision for den fremtidige udvikling af Hersted industripark. I masterplanen fokuseres der på, at Hersted skal være et godt eksempel på, hvordan vi kan udvikle en ny værdibaseret bydel med fokus på social og økonomisk bæredygtighed, som samtidig imødekommer fremtidens krav til klima og miljø. Et af redskaberne er et stærkt samarbejde mellem grundejere, virksomheder, uddannelser, borgere og kommunen.

I Hersted skal der skabes en levende bydel med nye boliger, nye virksomheder og nye investeringer. Der skal være plads til, at nye borgere sammen med de oprindelige albertslundere kan skabe udvikling for hele Albertslund. Det er hensigten at skabe et varieret byområde, der skaber mange spændende tilbud til de nye beboere. Nærmest den kommende letbanestation skal der bygges tæt og urban, hvorfra byområdet gradvist åbner sig og bliver mindre tæt for ved mødet med Vestskoven at lade by og skov flette sig sammen.

Visionen for Hersted 2045 er inddelt i tre faser frem mod 2045. I den indeværende kommuneplanperiode er masterplanens fase 1, etape 1 udpeget til byomdannelsesområde, og det er i dette område, at den første del af transformationen kan finde sted. Området ligger indenfor det stationsnære kerneområde ved letbanestationen i den østlige del af Hersted Industripark tæt ved Herstedøster Villaby. I alt planlægges der for ca. 6.000 boliger i perioden 2022 - 2033.

Ved byomdannelse af den østlige del af Hersted til blandet bolig- og erhvervsområde, fastholdes en tydelig vejstruktur, og områdets beplantning forøges. Smedeland omdannes til en rekreativ boulevard med grønne områder til beplantning og ophold.

Retningslinje 6 for blandet bolig og erhverv (udvalgte)

6.1

Ved planlægning af større nye blandede bolig- og erhvervsområder, skal der sikres en tydelig områdeidentitet og et klart arkitektonisk helhedsgreb.

Lokalplaner for nye boligområder skal indeholde en dispositionsplan for byrummene mellem bygningerne.

6.2

I nye bolig- og erhvervsområder skal der som udgangspunkt sikres plads til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshus m.v. i tilstødende områder.

6.3

I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser. Der må således maksimalt være 10 % mindre boliger af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, definerede som boliger på 45 – 54 kvadratmeter, og ingen boliger må være under 45 kvadratmeter. Undtaget herfra er gæsteboliger, der må være ned til 20 kvadratmeter.

6.7

Spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spillemaskiner må ikke etableres i blandet bolig- og erhvervsområder.

6.9

Den specifikke bebyggelsesprocent i et rammeområde kan forud for byggesagsbehandling i særlige tilfælde afviges såfremt, det kan begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn f.eks. tekniske opbygninger, glasoverdækninger, solcelleanlæg og lignende. Det gælder ligeledes for åbne forbindelser, tagetager, parkeringsanlæg m.v.

6.10

Områder udlagt til blandet bolig og erhverv, er ligeledes områder for blandede byfunktioner.

Se i øvrigt de andre retningslinjer for blandet bolig og erhverv.

Retningslinje 7 om parkering (udvalgte)

Retningslinje 7.1 angiver, at parkeringsnormen for biler ved etagebebyggelse er 1,5 pr. bolig og for kontor og liberalt erhverv samt kundeorienteret serviceerhverv 1,0 pr. 50 m².

7.3

I det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen) skal så vidt muligt parkeringsnormen for biler reduceres med 50 %.

7.16

Parkeringsnorm for handicapparkeringspladser skal beregnes ud fra den ikke reducerede parkeringsnorm i tabel 10, 11 og 12:

Tabel 14: Parkeringsnorm for handicapparkeringspladser		
Antal almindelige parkeringspladser	Handicappladser 3,5 × 5,0 m	Handicappladser 4,5 × 8,0 m
1 - 9	0	1
10 - 25	1	1
26 - 50	1	2
51 - 75	2	2
76 - 100	2	3
101 - 150	3	3
151 - 200	3	4
201 - 500	4	4
501 – 1.000	4	5

Se i øvrigt de andre retningslinjer for parkering.

Retningslinje 7.9 – 7.11 om delebilsordning

7.9

I det stationsnære kerneområde kan parkeringsnormen reduceres i bebyggelser med minimum 75 boliger med fællesparkering, hvis der etableres en delebilsordning.

7.10

Parkeringsnormen kan reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagt delebilspladseringsplads.

Den reduceret parkeringsnorm ved delebilsordning kan maksimalt anvendes på 1 delebilspladseringsplads for hver 25. bolig.

7.11

Ved etablering af delebilsordning skal der samlet anlægges minimum 0,59 parkeringspladser pr. bolig.

Retningslinje 7.12 – 7.15 om parkering i konstruktion

7.12

Der gælder følgende krav til parkering i konstruktion i det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen):

- Ved bebyggelsesprocent på 150 og derover, skal minimum 75 procent af parkeringspladserne etableres i konstruktion.

- I områder med en bebyggelsesprocent mellem 100 - 150 procent skal minimum 50 procent af parkeringspladserne etableres i konstruktion.
- I områder med en bebyggelsesprocent under 100 procent vil kravet til andel af parkering i konstruktion ske efter konkret vurdering.

7.13

For parkering i konstruktion helt eller delvist over terræn, der etableres under bygninger til boliger og/eller erhverv, gælder følgende:

- I stueplan direkte ud mod offentlig vej og fortov må parkeringen som udgangspunkt ikke være synlig i stueplan ud til offentlig vej og stier.
- I stueplan direkte ud mod et boligområdes interne veje og opholdsarealer skal facaden gives en særlig arkitektonisk bearbejdning, der bidrager til, at opholdsarealerne opleves attraktive.
- Parkeringshuse i flere etager kan etableres ud mod offentlig vej og fortov. Dog skal det sikres, at parkeringshuset ikke dominerer gaderummet – facaden skal opleves attraktiv og levende for de bløde trafikanter.

7.14

Indkørsler til parkering skal sikres lysforhold og bearbejdes, så de er trygge at færdes i og ved som fodgænger.

7.15

Ved etablering af opholdsarealer (f.eks. hævet gårdrum) ovenpå parkering i konstruktionen skal disse udformes således, at det er muligt at etablere beplantning og plante træer på udvalgte steder.

Retningslinje 7.17 – 7.20 om parkeringsnorm for cykler (udvalgte)

Retningslinje 7.17 angiver, at parkeringsnormen for cykler ved etagebebyggelse er 2,0 pr. bolig og for kontor og liberalt erhverv 2,0 pr. 100 m². Restaurationer, biograf, teater og lignende funktioner skal have 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m².

7.18

I det stationsnære kerneområde skal der udlægges minimum 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse.

7.19

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

Se i øvrigt de andre retningslinjer for parkering.

Retningslinje 8 om opholdsarealer (udvalgte)

8.1

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.

8.2

Fælles opholdsarealer til bebyggelsen skal som udgangspunkt etableres inden for lokalplanområdet og være tilgængelige for alle beboere.

8.4

Ved etagebebyggelse (2 – 6 etager) i det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.

Udenfor det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 50 % af boligetagearealet.

Krav til omfang af private opholdsarealer stilles i lokalplanlægningen.

8.5

Ved etagebebyggelse (7+ etager) skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til minimum 20 % af boligetagearealet.

Krav til omfang af private opholdsarealer stilles i lokalplanlægningen.

8.8

Private opholdsarealer skal være lettilgængelige og med direkte adgang fra boligen.

8.9

Private opholdsarealer skal have tilstrækkelig størrelse i forhold til det forventede antal beboere i boligen.

Private opholdsarealer til boliger beregnet til en person skal have plads til beboeren samt minimum en gæst.

8.10

Fælles opholdsarealer skal så vidt muligt udformes således, at de indbyder til leg, ophold, fællesskab og motion samt understøtter en høj biodiversitet.

8.11

En del af de fælles opholdsarealer skal anlægges med legeområde med mulighed for siddeophold og med gode læ- og solforhold.

Der er dog ikke krav om legearealer på fælles opholdsarealer til ungdomsboliger og seniorboliger.

En del af alle fælles opholdsarealer skal beplantes med træer, buske, græs eller andre planter.

8.12

Hvor der ikke er tilstrækkeligt plads på terræn til både at opfylde parkeringsnormen og kravet til fælles opholdsarealer, skal fælles opholdsarealer og biodiversitet prioriteres højest.

Retningslinje 9 for bynatur (udvalgte)

9.4

Ved lokalplanlægning skal eksisterende beplantning vurderes i forhold til deres bevaringsværdighed.

9.5

Ved byudvikling skal det sikres, at det samlede areal for bynatur i Albertslund Kommune fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034.

Se i øvrigt de andre retningslinjer for bynatur.

Retningslinje 26 for områder med risiko for oversvømmelse (udvalgte)

26.5

Byudvikling og byomdannelse må ikke give anledning til øget risiko for oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms byudviklingsområdet.

Byudviklingsområder indgår på lige fod med resten af kommunen i et landskab, hvor vandet strømmer af og samler sig under skybrud. Ved byudvikling må der ikke ske forringelser i form af øget oversvømmelsesrisiko for tilstødende områder. Det betyder, at ved byudvikling skal det sikres, at:

- Vand, der før byudvikling kunne strømme ind i byudviklingsområdet, skal fortsat kunne strømme i samme mængder og ad samme strømningsveje, efter at området er udviklet
- Vand, der før byudvikling blev magasineret i byudviklingsområdet, skal fortsat magasineres i samme mængder, efter at området er udviklet

Vand, der før byudviklingen kunne strømme ud af byudviklingsområdet, skal fortsat kunne strømme ud i samme mængder og ad samme strømningsveje, efter området er udviklet

Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at lade en vandmængde på 50 mm afstrømme på en digitale terrænmodel både før og efter udvikling af området.

26.6

Ved byudvikling og byomdannelse indenfor de udpegede risikoområder (afgrænset med rød ramme), skal det sikres, at der er en tilstrækkelig kapacitet til håndtering af regnvand fra både den hverdagsregn, der overstiger matriklens afledningsret til regnvandssystemet, og fra skybrud. Dette regnvand skal tilbageholdes eller forsinkes lokalt, eller håndteres med lokale LAR-løsninger.

26.7

Ved etablering af ny bebyggelse:

- Skal bygninger kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrhændelse ved, at der kan stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller ved at skabe en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne.
- Skal terræn etableres med fald væk fra bygningerne.

Se i øvrigt de andre retningslinjer for områder med risiko for oversvømmelse.

Byggeretsgivende lokalplaner i rammeområde BE11 - Ringbyskvarteret

Byggeretsgivende lokalplaner indenfor kommuneplanramme BE11 – Ringbyskvarteret er [Lokalplan 5.3 – Lagersalgbutikker på Smedeland 28](#) fra 2007 og [Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38](#) fra 2022 og [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964, der ligeledes omfatter store dele af Hersted Industripark.

Forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3 er omfattet af delområde 2 i Byplanvedtægt nr. 5, hvor der blandt andet gælder følgende:

"E: Arealanvendelse m.v. i område 2, 3 og 4

7. Områderne må kun anvendes til industri- og værkstedsvirksomhed, oplag samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som naturligt finder plads i industriområder.
8. I områderne må ikke indrettes eller drives detailsalg.
9. Indenfor områderne må kun opføres bygninger, der tjener de under punkt E.7 nævnte formål. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomhederne tilknyttede personer, som indehaver, bestyrer, portner e.l. På det med skravering angivne areal indenfor område 2 må opføres en børneinstitution til industrikvarterets betjening.
10. På hver ejendom må i alt højst opføres bygninger, hvis samlede rumfang udgør $1,5 \times (1 (A - 3.000): 7.000) \text{ m}^3 \text{ pr. m}^2$ af ejendommens nettoareal A, dog højst $3,0 \text{ m}^3 \text{ pr. m}$ nettoareal. Bygningernes rumfang beregnes som hele den del af disse, som er over terræn, inklusive tagetage, fremspring, skorstene o.l.
11. Bygningerne må, hvor etagehøjden er 3,0 m eller derunder, opføres med tre fulde etager uden udnyttet tagetage. Hvor etagehøjden er over 3,0 m, må bygningerne kun opføres med to fulde etager uden udnyttet tagetage.
12. En bygnings afstand til naboskel skal være mindst lige så stor som bygningens højde. Afstanden mellem bygninger på samme grund skal mindst være lige så stor som summen af bygningernes højde".

Kommende forhold

Startredegørelse

Albertslund Kommunalbestyrelse godkendte på mødet [tirsdag den 8. marts 2022](#) startredegørelsen for igangsættelse til udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3.

Forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3

Det kommende forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3 vil blive udarbejdet som en projektlokalplan, der giver mulighed for opførelse af erhverv- og boligbebyggelse på grunden.

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

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

Det vil således fremgå af forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3's redegørelse, bestemmelser og illustrationer, hvorledes det endelige konkrete projekt vil komme til at se ud.

Regulering af støj fra veje i byområder "huludfyldningsreglen"

Områder udlagt til boligformål, skal sikres et støjniveau fra veje, som ikke overskrider L_{den} 58 dB jf. Miljøstyrelsen vejledning nr. 4 fra 2007: "[Støj fra veje](#)".

Planloven muliggør dog 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.

Planklagenævnet har i [afgørelse af 23. september 2020](#) (j. nr. 20/03225) præciseret Planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 vedrørende anvendelsen af blandede byfunktioner:

"Planklagenævnet finder enstemmigt, at bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 26, også omfatter tilfælde, hvor der lokalplanlægges for områder, der samtidig udlægges i kommuneplanen til område for blandede byfunktioner.

Nævnet lægger vægt på, at bestemmelsen blot henviser til, at området skal være et område for blandede byfunktioner, jf. planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 2, og denne bestemmelse omhandler, at kommunen fastsætter rammer med hensyn til blandede byfunktioner, ikke at dette allerede tidligere er sket. Der er heller ikke i øvrigt noget i bestemmelsens formulering, som synes at begrænse anvendelsen til den situation, hvor området allerede er etableret som et område for blandede byfunktioner.

Desuden fremgår det af forarbejderne, at der kan stilles krav om, at ny boligbebyggelse i områder, der udlægges til blandede byfunktioner.

Planklagenævnet finder, at denne formulering af bestemmelsen indebærer, at bestemmelsens anvendelsesområde omfatter områder, der senest samtidig med lokalplanen i kommuneplanen udlægges som et område for blandede byfunktioner".

Lokalplanforslaget 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.

Lokalplanslagets 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 boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$): 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)

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) vil være de private opholdsarealer.

Lokalplanforslaget vil fastsætte bindende bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.

Regulering af støj fra virksomheder i byområder "huludfyldningsreglen"

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 støjisolerede 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 helligdag 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)
<i>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</i>			

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 Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger er de private opholdsarealer.

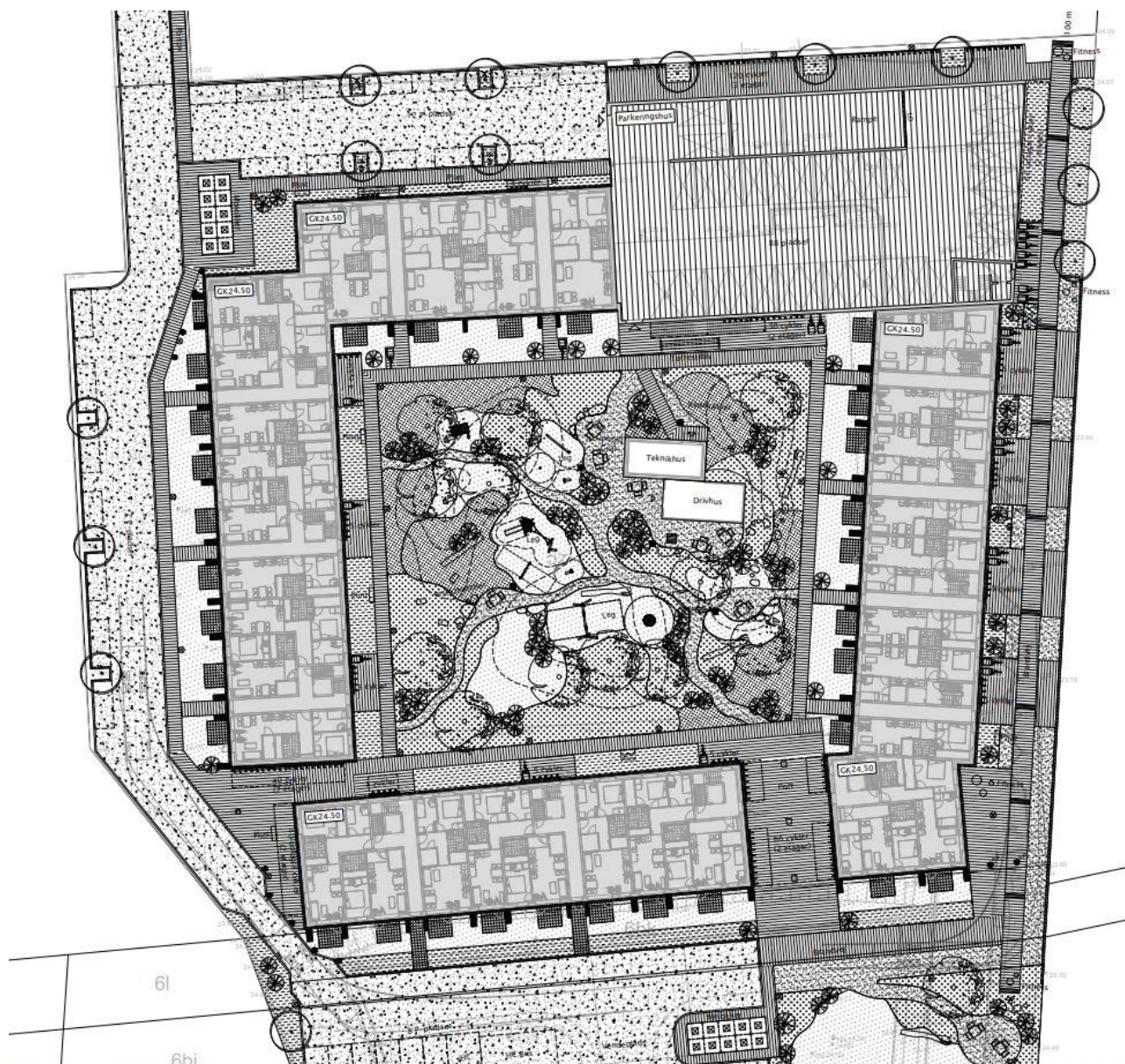
Den bygherre, der vil opføre boliger med videre i et støjbelastet område i henhold til disse regler, er ansvarlig for at byggeriet disponeres og projekteres således, at tabellens støjgrænser overholdes.

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.

Det skal pointeres, at det ikke er muligt både at anvende reglerne for byomdannelse og huludfyldningsreglen på én og samme tid – enten kan det ene regelsæt anvendes eller også det andet regelsæt med hensyn til ekstern støj fra virksomheder.

Projekt for Fabriksparken 3

Det fremgår af sagsfremstillingen og den af bygherre udarbejdet [startredegørelse](#), at bygherre ønsker at etablere ca. 16.000 m² boligetageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 150 i form af en karrébebyggelse i 6 til 8 etager med 206 boligenheder.



Figur 5: Skitse af projektet med antal etager fra startredegørelsen

Størstedelen af parkeringen ønskes etableret i et parkeringshus i 3 etager, beliggende i det nordøstlige hjørne, resten bliver placeret på terræn.

Planforslaget skal således give mulighed for 6 etager mod nord, vest og syd, og 6 til 8 etager på østsiden.

Byggeriet stiler efter at opnå en DGNB-guld certificering.

Brugen af tegl er gedigent, holdbart over tid og patinerer smukt. Tage bliver begrønnede, hvorfra vandet ledes til lokale LAR regnvandsløsninger. Parkering løses med en delebils ordning, og der forberedes for ladestandere til elbiler,

cykler og ladcykler opprioriteres med god plads. En vision om bæredygtighed som passer til tidens trend og rækker langt frem i tiden.

Det sociale aspekt er vigtigt for bebyggelsen, en social bæredygtighed, hvor udformningen af de udendørs opholdsarealer er med mennesket og fremmelse af sociale relationer i fokus. Ved at skabe varierede og spændende udeoplevelser, som giver anledning til fælles udeophold og oplevelser, der skifter over årstiderne.

Der skelnes klart mellem offentlige, semioffentlige og semiprivate, private zoner, således at disse ikke forstyrres internt og virker optimalt hver især. Uderum bindes sammen af sivegader med potentiale for indtagelse af byrummet, med færdsel på de bløde trafikanter præmisser. Fra gårdens semiprivate, lokale mødesteder og små lommer og nicher, via porte mod semioffentlige haver, åbne flader mod den offentlige Vestskoven.

De brede 5m private kantzoner forlænger den private stue ud i en privat terrasse på terræn og indblik hindres, ligesom altanerne forlænger det private ud i gårdrummet.

Jf. retningslinje 6.2, hvori det beskrives, at der i nye bolig- og erhvervsområder skal sikres plads til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen, opføres et drivhus som fælleslokale for lokalplanområdets beboere i gårdrummet.

Nøgletal fra startrededegørelsen

Nøgletal fra startrededegørelse og Kommuneplan 2022 - 2034	
Areal	
Samlet grundareal af matrikel 5z og 6bl	11.560 m ²
Bebyggelsesprocent på 150 giver en byggeret	16.383 m ²
Parkeringshus	
Parkeringshus	2.800 m ²
Fradrag pr. bolig er maksimal 20 m ² jf. bygningsreglementet § 455, stk. 4.	- 2.800 m ²
Bolig	
Gennemsnitlig boligstørrelse	80 m ²
Antal boliger	206
Udendørs opholdsarealer jf. retningslinje 8.4 i Kommuneplan 2022 – 2034 er 30 %	
Udendørs opholdsareal i projektet er omkring	6.500 m ²
Parkeringsnorm for biler ved etagebebyggelse jf. retningslinje 7.1 i Kommuneplan 2022 – 2034	
Antal parkeringspladser til biler projektet skal have før reduktion (206 boliger x 1,5 pr. bolig)	309
50 % reduktion af parkeringspladser i det stationsnære kerneområde jf. retningslinje 7.3	155
Delebilsordning kan max anvendes på 1 delebilparkeringsplads for hver 25. bolig jf. retningslinje 7.10	
Ved delebilsordning skal der samlet anlægges min. 0,59 p-pladser pr. bolig jf. retningslinje 7.11	122
Minimum 75 procent af parkeringspladserne etableres i konstruktion jf. retningslinje 7.12	
25 procent parkering på terræn	30
Handicapparkeringspladser jf. retningslinje 7.16	
Handicappladser 3,5 × 5,0 m (når der er mellem 201 – 500 almindelige parkeringspladser før reduktion)	4
Handicappladser 4,5 × 8,0 m (når der er mellem 201 – 500 almindelige parkeringspladser før reduktion)	4
Parkeringsnorm for cykler ved etagebebyggelse jf. retningslinje 7.17 i Kommuneplan 2022 – 2034	
Antal parkeringspladser til cykler projektet skal have (206 boliger x 2.0 pr. bolig)	412
Parkeringsnormen for cykler i det stationsnære kerneområde jf. retningslinje 7.18	
Antal parkeringspladser til cykler projektet skal have (206 boliger x 3.0 pr. bolig)	618
Antal parkeringspladser til cykler, der skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse	2,0 pr. bolig
Antal parkeringspladser til cykler, der skal udlægges i forbindelse med boligernes opførelse	1,0 pr. bolig
Antal parkeringspladser til cykler projektet skal have jf. retningslinje 7.18	408
Der skal etableres 3 ladcykelparkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil jf. retningslinje 7.19	
	12

Delområder i planforslaget



Forslag til lokalplan vil bestå af delområde 1A, hvor selve bebyggelsen skal opføres. Delområde 1B, hvorunder HOFORs hovedvandledning ligger, skal der være en cykel-gangsti. Delområde 1C er udlagt til et grønt område. Delområde 2 og 3 er vejarealer, der indgår i grundejerforeningen.

Figur 6: Kort over planforslagets delområder.

Miljøpåvirkninger som følge af planen

Formålet med dette udkast til afgrænsning af miljøvurderingen af forslag til Lokalplan 5.X – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* er at afgrænse miljørapportens omfang.

Miljørapporten skal indeholde en miljøvurdering, som tager udgangspunkt i forslag til den konkrete projektlokalplan 5.X – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3*, der er for området. Miljøvurderingen skal vurdere den maksimale påvirkning, der kan komme til og fra planområdet som følge af forslag til den konkrete projektlokalplan 5.X – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* og omgivelserne.

I det følgende gennemgås planens sandsynlige indvirkninger på de i miljøvurderingsloven anførte miljøfaktorer. Gennemgangen har som formål at identificere, om der er miljøfaktorer, som på nuværende vidensgrundlag kan udelukkes at blive påvirket væsentligt som følge af vedtagelsen af det nye plangrundlag.

Metode for vurderinger

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

Tabel 1: Metode for vurderinger i miljørapporten.		
Terminologi	Påvirkningsgrad	Typiske effekter på miljøet
Væsentlig påvirkning	Væsentlig negativ påvirkning	Virkningen anses for så alvorlig, at man bør overveje at ændre planen eller sikre, at der gennemføres afværgende foranstaltninger for at mindske virkningen.
Ikke væsentlig påvirkning	Moderat negativ påvirkning	Virkningen vil være mærkbar i en grad, hvor afværgende eller kompenserende foranstaltninger bør overvejes.
	Mindre negativ påvirkning	Virkningen vil kunne erkendes, men i en grad, hvor det ikke vurderes, at afværgende eller kompenserende foranstaltninger er nødvendige.
	Ubetydelig negativ påvirkning og/eller ingen påvirkning	Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningene må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.
Positiv påvirkning	Positiv virkning	Forslaget afstedkommer en sådan virkning for den pågældende miljøfaktor, at der er tale om forbedrede forhold for dennes tilstand.

Afgrænsning af miljørapporten

Formålet med dette udkast til afgrænsning af miljøvurderingen af Forslag til Lokalplan 5.X – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* er at afgrænse miljørapportens omfang. Afgrænsningsnotatet fastlægger hvilke fagnotater, der skal lægge til grundlag for miljørapporten.

Miljørapporten skal indeholde en miljøvurdering, som tager udgangspunkt i det konkrete projekt og de disponeringer og anlæg, der planlægges for i Forslag Lokalplan 5.X – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3*. Miljøvurderingen skal vurdere den maksimale påvirkning, der kan komme til og fra planområdet som følge af forslagene til planerne og omgivelserne.

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

Befolkning og menneskers sundhed

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Trafik, trafiksikkerhed og parkering

Trafikafvikling

Trafikmønstre i området vil blive ændret som følge af planforslaget herunder vejadgangen, hvor der vil komme væsentlige flere personbiler i områder, og på sigt vil der være færre lastbiler til og fra området jf. Den trafikale analyse – Hersted Industripark.

Trafikredegørelsen for projektet skal anvende nedenstående turrater i trafikanalysen:

Turrater jf. tabel 2 i Den trafikale analyse – Hersted Industripark						
Afstand fra Glostrup Nord Station	Pr. lejlighed	Pr. rækkehus	Kontor	Erhverv	Detailhandel	Special detailhandel
< 600 m	3,02	3,40	8,00	4,1	85,00	35,52
600 – 1.000 m	3,10	3,57	8,40	4,1	85,00	35,52
1.000 – 1.200 m	3,12	3,61	8,40	4,1	85,00	35,52
> 1.200 m	3,55	4,47	8,40	4,1	85,00	35,52

Parkering

Fabriksparken 3 ligger i det stationsnære kerneområde i forhold til den kommende letbanestation Glostrup, og der er således mulighed for at reducere parkeringsnormen med 50 % samt at reducere parkeringsnormen yderligere, såfremt der bliver etableret en delebilsordning jf. [Kommuneplan 2022 – 2034](#).

Det vurderes dog, at stationsnærheden til den kommende letbanestation Glostrup Nord og den lavere parkeringsnorm vil betyde færre personbiler til og fra boligområdet end i et tilsvarende boligområde, der ikke ligger stationsnært.

Trafiksikkerhed

Trafiksikkerheden, som følge af den øgede mængde af personbiler i og omkring området, samt tilslutningen til det overordnede vejnet, skal belyses. Der skal ligeledes ses på, hvorledes det er mest hensigtsmæssigt både for de bløde og hårde trafikanter at komme til og fra området samt overvejelser herom indenfor området. Især i overgangsperioden fra at være et erhvervs- og industriområde til et blandet område for bolig og erhverv kan give udfordringer i forhold til lastbilkørsel og de bløde trafikanter.

Der vil blive udarbejdet en trafikanalyse i forbindelse med miljøvurderingen, som vil undersøge trafikforholdene herunder trafiksikkerhed samt parkering.

Medtages ikke i miljørapporten under emnet trafik, trafiksikkerhed og parkering

Påvirkningen af det overordnede vejnet vil ikke indgå i miljørapporten til forslag til Forslag Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3, herunder påvirkningen af Nordre Ringvej (Ring 3) og Glostrup Kommune, da forholdene blev belyst og vurderet i [miljørapporten](#) til Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark til Kommuneplan 2018 – 2030 samt i Den trafikale analyse – Hersted Industripark. Der henvises i øvrigt til [Den politiske aftale mellem Glostrup Kommune og Albertslund Kommune om indsigelse i henhold til planlovens § 29 b](#).

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Støj fra trafik og luftforurening fra trafik samt vibrationer fra letbane

Den sandsynlige påvirkning af vejstøj fra Nordre Ringvej, Fabriksparken og Smedeland og luftforurening fra trafikken i området på det nye bolig- og erhvervsområde skal belyses. Endvidere skal den sandsynlige påvirkning af trafikken fra de eksisterende virksomheder i Hersted Industripark belyses.

Desforuden skal trafikstøj af kørsel til og fra samt i området undersøges herunder støj fra parkeringshuset. Det skal således sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra veje både i forhold til naboerne og til selve bolig- og erhvervsområdet kan overholdes.

Der vil blive udarbejdet en redegørelse for støj fra veje, som vil indgå i miljøvurderingen.

Medtages ikke i miljørapporten under emnet støj fra trafik og luftforurening fra trafik

Det er vurderet i [miljøvurdering](#) af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*, at påvirkning fra luftforurening, der stammer fra trafik, ikke vil påvirke de fremtidige beboere og brugere af området væsentligt, og vil derfor ikke indgå i miljørapporten.

Det er vurderet i [miljøvurdering](#) af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*, at påvirkning fra luftforurening, der stammer fra trafik, ikke vil påvirke de fremtidige beboere og brugere af området væsentligt, og vil derfor ikke indgå i miljørapporten. Det samme er tilfældet i forhold til vibrationer fra den kommende letbane.

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Støj, støv, lugt og anden luftforurening fra virksomheder

Fabriksparken 3 er blandt nogle af de første projekter i byomdannelsen af Hersted Industripark, og således vil der formodentligt i en årrække være virksomheder i området.

Området er udlagt i Kommuneplan 2022 – 2034 til et byomdannelsesområde med blandede byfunktioner og konsekvenserne heraf for de kommende beboere i planområdet og naboerne hertil skal belyses.

Det skal bemærkes, at kørsel til og fra og parkering i konstruktion er at betragte som ekstern støj fra virksomheder.

Den sandsynlige påvirkning af boligområdet af støj, støv, lugt og anden luftforurening fra virksomheder uden for, planområdet jf. reglerne om byomdannelse og parkering i konstruktion vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Skygge- og visuelpåvirkning samt vindforhold

Det skal undersøges, hvilken sandsynlig skyggepåvirkning naboerne til planområdet og de kommende beboere i planområdet vil få som følge af højderne på bebyggelserne. Der skal således udarbejdes skyggediagrammer for forår- og efterårsjævndøgn samt sommer- og vintersolhverv.

Der skal ligeledes udarbejdes visualiseringer således, at naboerne og de nye beboere i planområdet kan få et indtryk af den sandsynlige visuelle påvirkning herunder indbliksgener.

Den nye planlagte bebyggelse er højere end de nuværende bebyggelser i og uden for planområdet. Det kan sandsynligvis påvirke oplevelsen af udearealer, da den højere bebyggelse kan skabe turbulens og føre vestenvinden ned til terræn.

Den sandsynlige påvirkning af naboerne og de nye beboere i planområdet fra skygge og visuelle forhold herunder indbliksgener samt vindkomfort vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

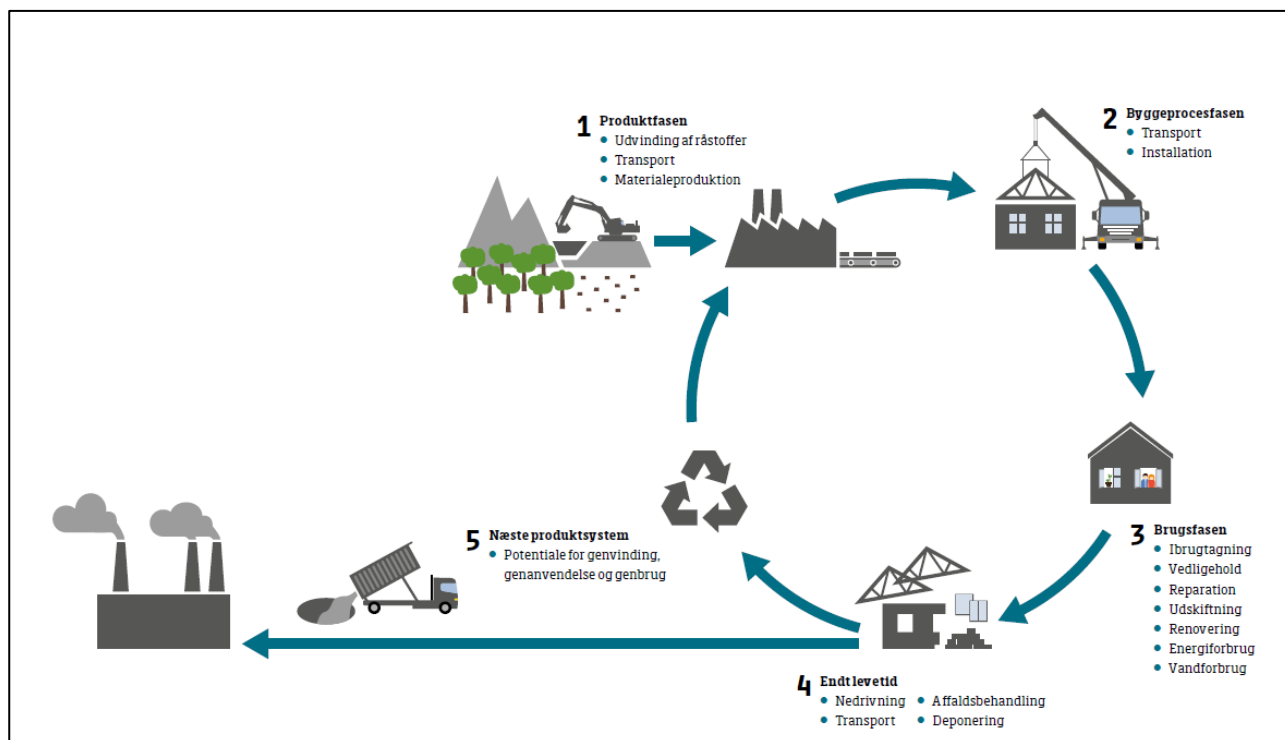
Klimatiske faktorer

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

Drivhusgasser

Certificering af bebyggelsen kan føre til færre drivhusgasser end en tilsvarende bebyggelse, der ikke opføres efter en certificering. En række byggerier i Danmark bliver i dag certificeret efter [DGNB](#) som er en uvildig tredjepartsverificering af kvaliteten af et projekt, og er et kvalitetsstempel på bæredygtigheden i projektet. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende i takt med, at branchen får ny viden og praksis. Afhængig af ambitionsniveau kan man arbejde efter at blive tildelt enten DGNB Platin, DGNB Guld eller DGNB Sølv. Derudover kan man arbejde for at opnå tillægsudmærkelser blandt andet DGNB Hjerte, der omhandler trivsel og indeklima, og DGNB Diamant for anerkendelse af arkitektonisk kvalitet.

En livscyklusvurdering ([LCA – Life Cycle Assessment](#)) af bebyggelsen vil kunne bidrage til at afdække omfanget af byggeriets potentielle miljøpåvirkninger og ressourceforbrug. Dette beregnes over hele bygningens livscyklus, og inkluderer derfor fremskaffelse af råvarer, produktion af byggematerialer, energi- og ressourceforbrug ved drift og vedligehold, samt bortskaffelse og eventuelt genanvendelse af bygningsdele og byggematerialer.



Figur 7: Illustration over livscyklusvurdering.

Stationsnærheden og den reducerede parkeringsnorm samt delebilsordning kan medføre, at færre anskaffer sig et privat køretøj, der udleder drivhusgasser.

Klimatilpasning

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

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

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora**Sandsynlige væsentlige påvirkning: Natura 2000-områder og bilag IV-arter**

EU-landene har vedtaget fælles regler om at beskytte naturen. Medlemslandene i EU skal i henhold til habitatdirektivet ([92/43/EØF](#)) dels udpege og forvalte bestemte naturområder (habitatområder), dels generelt beskytte bestemte arter. Habitatbekendtgørelsen ([BEK nr. 2091 af 12/11/2021](#)) og tilhørende [Habitatvejledningen](#) (Miljøstyrelsen december 2020) fastsætter således bindende forskrifter for myndighederne om planlægning og administration af naturbeskyttelsesområder og beskyttelse af visse arter.

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

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

I Danmark er habitatdirektivets forskrifter om beskyttelse af bilag IV-arter implementeret via en række love, bl.a. Naturbeskyttelsesloven ([LBK nr. 1986 af 27/10/2021](#)) og Jagt- og Vildtforvaltningsloven ([LBK nr. 265 af 21/03/2019](#)).

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

Det nærmeste Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose beliggende over 8 km fra planområdet. Arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget vurderes på grund af afstanden og strømretningen i St. Vejleå ikke at blive påvirket af lokalplanforslaget.

Det vurderes, at der ikke er bilag IV-arter inden for eller i umiddelbar nærhed af planområdet, da det er et gammelt industri- og erhvervsområde, men såfremt der er bilag IV-arter f.eks. flagermus i og omkring planområdet skal regler herom følges. Der henvises til [Habitatbekendtgørelsens § 10](#) og [Habitatvejledningen - Vejledning til bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegningsgrundlaget og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter](#).

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

Mange naturområder er forsvundet fra landskabet og med dem også levestederne for mange vilde dyr og planter. For at bremse denne udvikling er bestemte naturtyper beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens § 3 ([LBK nr. 1986 af 27/10/2021](#)). Det drejer sig om knap 10 % af Danmarks areal.

Der er ikke § 3-beskyttede natur inden for eller i umiddelbar nærhed af planområdet, og derfor vil en påvirkning heraf ikke indgå i miljørapporten.

Der er hverken fredsskowsarealer, lavbundsarealer eller økologiske forbindelser jf. Kommuneplan 2022 – 2034, der vurderes at blive påvirket af planforslaget, og vil således ikke indgå i miljørapporten.

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Bynatur

Albertslund Kommunalbestyrelse har besluttet jf. retningslinje 9.5 i Kommuneplan 2022 – 2034, at ved byudvikling skal det sikres, at det samlede areal for bynatur i Albertslund Kommune fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034.

Endvidere fremgår det af retningslinje 8.12, at hvis der ikke er tilstrækkeligt plads på terræn til både at opfylde parkeringsnormen og kravet til fælles opholdsarealer, skal fælles opholdsarealer og biodiversitet prioriteres højest.

Den sandsynlige væsentlige påvirkning af bynatur skal der redegøres for i miljørapporten.

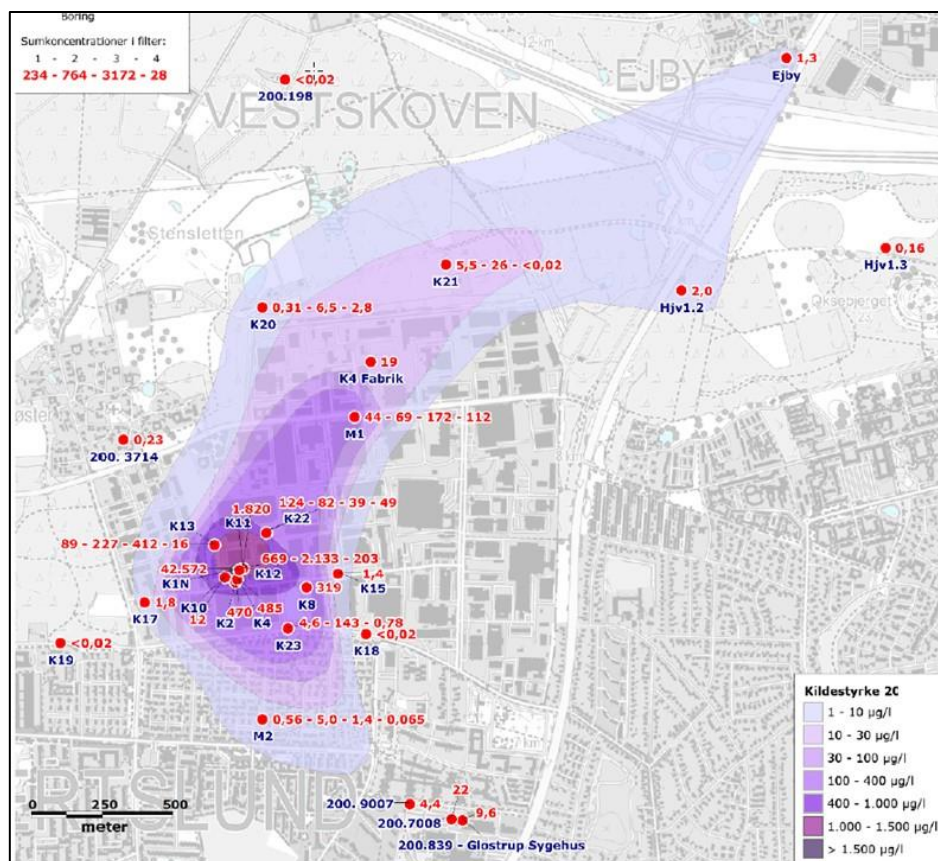
Jordbund og vand

Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Jordforurening og grundvand

Lokalplanen muliggør etableringen af nye boliger, hvilket forudsætter nedrivning af eksisterende erhvervsbebyggelse og opførelse af nye boliger på samme areal. Lokalplanen giver også mulighed for etablering af parkering i konstruktion, hvilket kan medføre behov for håndtering af jord. Det er ikke utænkeligt, at der kan være forurening i området, som der ikke er kendskab til, eftersom Hersted Industripark blev etableret i 1964.

Der er registreret forurenede jord på vidensniveau 2 inden for og umiddelbar nærhed af planområdet, og området er områdeklassificeret som lettere forurenede, da arealet er beliggende i byzone.

I Hersted Industripark er der registreret en [generationsforurening](#) ved Naverland 26A-B, omkring 1.100 m fra Fabriksparken 3, med en forureningsfane, der går forbi Fabriksparken 3, i en afstand af ca. 500 meter.



Figur 6: Region Hovedstadens kort over, hvordan beregninger af generationsforurening måske har spredt sig.

Det er ikke tilladt at nedsive afledt regnvand på området blandt andet på grund af, at planområdet er beliggende i et nitratfølsomt indvindingsområde område og som følge af den potentielle jordforurening i området.

Jævnfør [Miljøbeskyttelseslovens § 83c](#) defineres "forurenede jord" ved følgende:

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

Bygherre skal derfor foretages jordprøvetagninger poreluftmåling i lokalplanområdet samt udarbejde en jordhåndteringsplan for lokalplanområdet.

Den sandsynlige påvirkning af planområdet af jordforurening og grundvandet vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten, og såfremt der skal udføres grundvandssænkning, skal påvirkningerne heraf ligeledes belyses.

Planforslaget vurderes ikke at stride imod [Vandområdeplan for Sjællands](#) eller [Forslag til vandområdeplanerne 2021 - 2027](#)'s målsætningerne om at opnå god kemisk og god økologisk tilstand i Store Vejle Å eller andre målsatte vandløb, søer og kystvande i Vandområde Sjælland, og vil derfor ikke indgå i miljørapporten.

Landskab

Den potentielle påvirkning af Hersted Industripark: Arealanvendelse og landskab

Arealanvendelsen i området ændres fra erhvervs- og industriområde til blandet bolig- og erhvervsområde. Afledte virkninger af ændret anvendelse vil blive behandlet i miljøvurderingen under arealanvendelse og de øvrige afledte virkninger vurderes i afsnittet om befolkningen og menneskers sundhed.

Den sandsynlige påvirkning af arealanvendelsen vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

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

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

Kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv

Den potentielle påvirkning af Hersted Industripark: Kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv

Kroppedal Museum har i 2012 udgivet rapporten "[*Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune*](#)", der fortæller historien om etableringen af Hersted Industripark og den danske industriudvikling samt peger på bevaringsværdier af de markante, karaktergivende og typiske træk, der former industriparken inkl. udpegning af bygninger med særlige arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdier f.eks. Karat kaffetårnet. Der er fire bærende kvaliteter og fortællinger ved Hersted Industripark:

1. Planlægning og styring
2. Grøn struktur
3. Infrastruktur
4. Velfærdssamfundets tidsdybde – fra landbrug til storskala.

Under planlægning og styring har der været servitutter omkring, hvordan de opførte bygninger måtte se ud, der blandt andet angiver, at det tilstræbes bygninger i gule sten; alternativt vandskurede eller malede facader i hvid eller grå. Mange bygninger er således opført i gulsten men med konstruktive elementer af beton.

Den sandsynlige påvirkning af kulturarven vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

I forbindelse med miljøvurdering af [Masterplan Hersted 2045](#) og [forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark](#) udtalt Kroppedal Museum, at da området er fuldt udbygget, er det vurderingen, at der ikke er risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved et kommende gravearbejde, idet eventuelle fortidsminder formentlig blev ødelagt ved opførelsen af det eksisterende byggeri. Kroppedal Museum foreslår derfor, at følgende passus kan med fordel indføres i lokalplanen:

"Skulle der mod forventning dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med jordarbejde/byggeri på det angivne areal, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsminder og Kroppedal Museum skal adviseres jf. Museumsloven ([Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014, § 27](#))."

Den sandsynlige påvirkning af arkæologisk arv vil ikke blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

Der er hverken større kulturarvsarealer, fredede eller ikke fredede fortidsminder, beskyttede sten- og jorddiger, fredede eller bevaringsværdige bygninger eller træer, Provst Exner fredninger, bygge- og beskyttelseslinje jf. [Naturbeskyttelsesloven](#) §§ 15 – 29, kirkeomgivelser eller indsigtlinjer i eller i umiddelbar nærhed af planområdet, og en vurdering af disse emner vil således ikke indgå i miljørapporten.

Materielle goder

Den potentielle påvirkning af materielle goder

Lokalplanen udlægger området til blandet bolig og erhverv med mulighed for at opføre fælleshus til områdets beboere, samt bestemmelser om størrelse og udformning af opholdsarealer herunder private opholdsarealer.

Lokalplanen ligger i det stationsnærekerneområde og i kort afstand til den kommende letbanestation Glostrup Nord, og to stationer herfra er Glostrup Centrum med detailhandel samt forskellige kulturtilbud. Lokalplanen giver ikke mulighed for detailhandel eller offentlige funktioner som børnehaver eller lignende.

En realisering af planlægningen vil betyde et større kundegrundlag til eksisterende detailhandel, kulturtilbud samt den kollektive trafik – primært letbanen.

Ændringen kan have betydning for den kommunale offentlige service, særligt med hensyn til skole og børnepasningstilbud samt idrætstilbud afhængigt af hvilke type borgere, der forventes at flytte ind i det kommende erhvervs- og boligområde Fabriksparken 3.

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

Kumulative effekter

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

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

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

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

Planlagte eller igangværende projekter i byomdannelsen af Hersted Industripark

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

- [Lokalplan 5.5 – Boliger og erhverv ved Smedeland 8A](#)
- [Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38](#)
- [Lokalplan 5.8 – Boliger og erhverv på Smedeland 6](#)
- [Startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.7 – Boliger og erhverv på Smedeland 28,](#)
- [startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Smedeland 30](#)
- [Startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Smedeland 2-4](#)
- [Startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.1.X – Boliger og erhverv på Malervangen 1](#)
- [Startredegørelse af forslag til Rammelokalplan 5.1X – Sydvangen](#)

Vurderingen af den trafikale belastning i forhold til Nordre Ringvej og Glostrup Kommune er vurderet i forbindelse med miljøvurderingen af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark* til Kommuneplan 2018 – 2030, og fremgår af [Den trafikale Analyse – Hersted Industripark](#).

Planlagte eller igangværende projekter langs med Ring 3 i Glostrup Kommune

Glostrup Kommune kommuneplan er [Kommuneplan 2013 – 2025](#), og derved er det vanskeligt at finde ud af, hvilke byudviklingsmuligheder, som Glostrup Kommune vil gennemføre. Glostrup Kommune har dog vedtaget [Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling](#), og heri fremgår det, at der er stor interesse fra lodsejere og projektudviklere til følgende typer boligudbygning i Glostrup Kommune:

- Etageboligbyggerier i nærheden af de nye letbanestationer (rammeområde HC04 i Glostrups kommuneplan)
- Omdannelse af erhvervsejendomme til boliger
- Fortætning af eksisterende boligområder

Glostrup Kommune har vedtaget følgende lokalplaner, der kan have kumulative virkninger for byomdannelsesområdet Hersted Industripark:

- [Lokalplan GL18.1 – for Glostrup Hospital](#)
- [Lokalplan GL51 – for et område til etageboliger på Christiansvej](#)

Glostrup Kommune har følgende planer i forslag:

- [Forslag til Lokalplan GL75.2 for en boligkarré med lokalcenter på Diget](#)

Derudover har Glostrup Kommune givet dispensation fra ovennævnte Lokalplan GL18.1 til en ændret trafikafvikling fra Glostrup Hospital.

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

Alternativer

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

Hovedforslaget, der indgår i miljøvurderingen, er det scenarie, hvor planforslaget vedtages og realiseres.

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

0-alternativet er en beskrivelse af den udvikling, som må forventes at finde sted, hvis planforslaget ikke vedtages og realiseres for Fabriksparken 3 og dermed byomdannelsen af Hersted Industripark. Dette vil betyde, at gældende byggeretsgivende byplanvedtægt nr. 5 – *Hersted Industripark* for området ikke ophæves og kan udnyttes fuldt ud.

Jævnfør [Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer](#) skal 0-alternativet altid vurderes. Det skal vurderes på samme vis som planforslaget. Det er afgørende, at 0-alternativet beskrives og vurderes, så det kan sammenlignes med miljøvurderingen af planforslaget. Det er nemlig 0-alternativet, at miljøvurderingen laves ud fra. Jævnfør [Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer](#) kan bilag 1 med fordel anvendes som en checkliste for, om miljørapporten opfylder såvel de formelle som de indholdsmæssige krav. Særligt bør punkt b) og i) have planmyndighedens bevågenhed, idet disse to elementer ikke på samme måde som de øvrige punkter naturligt opstår af planprocessen. Punkt b) i bilag 1 indebærer en beskrivelse af 0-alternativet og de miljømæssige konsekvenser af at tilvælge 0-alternativet.

Miljøstatus

Jævnfør Miljøvurderingslovens bilag 4, pkt. b i Miljøstyrelsens udkast til ” [Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\) - Planer og programmer](#)” fra 2022 fremgår følgende omkring miljøstatus:

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

Miljøstatus er dermed en beskrivelse af den tilstand, som er i et planlagt område, inden de planlagte ændringer implementeres. Dokumentation af eksisterende miljøforhold er nødvendig for at kunne vurdere fremtidige miljøforhold. Den eksisterende miljøtilstand og den forventede udvikling heraf danner således grundlag for miljøvurderingen, samt danner udgangspunkt for 0-alternativet, som altid skal vurderes jævnfør [Miljøvurderingslovens bilag 4, pkt. b](#): ”b) de relevante aspekter af den nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen eller programmet ikke gennemføres.”

Vurderingskriterier og databehov

I nedenstående tabel er der angivet en række kriterier og databehov til brug for vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger, der er identificeret i ovenstående afsnit om ”Sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger”:

Miljøfaktorer	Planelement	Vurderingskriterier	Datagrundlag/metode
Befolkning og menneskers sundhed	• Trafik	• Trafikmængder og sammensætning	• Beregninger og analyser på baggrund af Vejdirektoratets turrater af 1. september 2020, Den trafikale analyse – Hersted Industripark og den indgået aftale med Glostrup Kommune herom
	• Parkering	• Stationsnærhed og debiler samt mikromobilitet	• Kvalitative analyser baseret på faglige notater
	• Trafiksikkerhed	• Konsekvenserne af øget og mere blandet trafik i området herunder trafiksikkerheden ved både gamle og nye kryds	• Trafiksikkerheds-vurdering
	• Støjpåvirkning fra trafik	• Omfanget af støjpåvirkning fra veje og parkeringshus	• Støjberegninger
	• Ændring i lys og skyggeforhold i området	• Lys- og skyggepåvirkninger over døgnet	• Lys og skyggediagrammer for jævndøgn samt sommer- og vinterhverv

	• Visuelpåvirkning • Indbliksgener • Ændring af vindforhold på opholdsarealer	• Omfanget af visuelpåvirkning i og omkring planområdet • Omfanget af indbliksgener i og omkring planområdet • Vindpåvirkning af opholdsarealer ved forskellige vindretninger og vindhastigheder i og omkring planområdet	• Visualiseringer af bebyggelser etc. • Kan f.eks. udføres ved hjælp af droneoptagelse, billeder eller visualiseringer • Vindkomfortanalyser
--	---	---	--

Miljøfaktorer	Planelement	Vurderingskriterier	Datagrundlag/metode
Befolkning og menneskers sundhed	Byomdannelses-område	Ekstern støj og støv, lugt samt anden luftforurening fra virksomheder	Kvalitative interviews med virksomheder i området, der kan påvirke med støj, lugt eller luftkvalitet i planområdet. Beregninger og vurderinger af disse virksomheders eksterne støjbidrag samt vurderinger af deres påvirkning af lugt- og anden luftforurening
	Blandede byfunktioner	Kan muligheden for kontorfaciliteter og liberalt erhverv i et boligområde medfører miljøkonflikter	Kvalitativ vurdering eventuelt på baggrund af kvantitative beregninger om der vil opstå miljøkonflikter mellem boligerne og kontorfaciliteterne samt liberalt erhverv
Klimatiske faktorer	Udledning eller reducere af drivhusgasser	Udledning af eller reducere af drivhusgasser som følge af planforslaget	Kvantitative og/eller kvalitative beskrivelser og/eller vurderinger
	Regnvandshåndtering	Tilbageholdelse af regnvand, herunder klimasikring og håndtering af ekstremregn. Nedsivning er som udgangspunkt ikke muligt	Kvalitativ beskrivelse og/eller vurdering af håndtering af regnvand og løsningsmuligheder i planområdet
	Hedebølge	Mulighed for at søge skygge udenfor og eventuelt at skærme boligerne for solen og/eller nedkøle boligerne	Kvalitativ beskrivelse
Jord	Håndtering af jordforurening i planområdet.	Jordprøvetagninger og poreluftmåling i planområdet	Jordforureningsundersøgelser, herunder jordbundsanalyser og beskrivelse af håndteringen af forurenede jord. Vurdering for påvirkning af mennesker ved den ændrede anvendelse

Miljøfaktorer	Planelement	Vurderingskriterier	Datagrundlag/metode
Vand	Påvirkning af grundvandet	Historiske data for området og resultaterne fra jordprøverne	Kvalitativ beskrivelse og vurdering af påvirkningen af grundvandet som følge af ændret arealanvendelse og befæstelsesgrad
Landskab	Arealanvendelsens ændring fra industri- og erhvervsområde til bolig- og erhvervsområde	Ændringer i bebyggelse, højder og tæthed af bygninger samt vejret, adgangsforhold, servitutter.	Kvalitativ beskrivelse og vurdering af udpegninger og bindinger
Kulturarv	Bevaringsværdier i planområdeområdet herunder vejstrukturer og træer	- Der er fire bærende kvaliteter og fortællinger ved Hersted Industripark: - Planlægning og styring - Grøn struktur - Infrastruktur - Velfærdssamfundets tidsdybde – fra landbrug til storskala.	Kvalitativ beskrivelse og vurdering i forhold til Hersted Industripark særkende og eventuelle udpegninger
Materielle goder	Omdannelse af området til blandede byfunktioner	- Adgang til offentlig service f.eks. daginstitutioner og skoler - Adgang til grønne områder, kulturelle goder og kollektiv transport	- Kvalitative beskrivelser og vurderinger - Kvalitative beskrivelser og vurderinger
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	- Bilag IV-arter - Bynatur	- Undersøgelse af, hvorvidt der er bilag IV-arter i og omkring planområdet blandt andet i træer og bygninger, der kan blive påvirket af planerne - Påvirkning af bynatur i og omkring planområdet f.eks. i bydelsparker, gårdrum og kantzoner	- Besigtigelse i og omkring planområdet og kvalitativ beskrivelse - Kvalitative og/eller kvantitative beskriver og vurderinger

Planer og programmer af betydning for miljøvurderingen

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

- [FN's 17 verdensmål](#)
- [Fingerplan 2019](#)
- [Kommuneplan 2022 – 2034](#)
- Albertslund Kommunes [Boligbyggeprogram 2022](#) og notat om "[Svar på spørgsmål omkring nye indbyggere og kommunens økonomi](#)" af 11. februar 2020, hvor sidstnævnte notat forklarer nogle af variablerne bag Boligbyggeprogrammet
- Albertslund Kommunes [Boligstrategi – principper for varieret boligsammensætningen](#)
- [Masterplan Hersted 2045](#)
- [Spildevandsplan 2016 - 2025](#)
- [Albertslund Kommunes affaldsordninger](#)
- [Klimaplan 2050](#)
- [Klimastrategi 2017 - 2025](#)
- [Albertslund Kommunes skybrudsplan 2021](#)
- [Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1](#)
- [Planstrategi 2020 herunder Agenda 21](#)

Overvågning

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

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

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

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

Afværgeforanstaltninger

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

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

Høring af berørte myndigheder

Albertslund Kommune har sendt udkast til afgrænsningsnotat i høring hos berørte myndigheder i perioden fra **fredag d. 30. juni til og med fredag den 24. juli 2023** om bemærkninger til omfanget og indholdet af miljørapporten. De hørte myndigheder er:

- Glostrup Kommune plan@glostrup.dk glostrup.kommune@glostrup.dk
- Høje Taastrup Kommune kommune@htk.dk
- Ishøj Kommune cbu@ishoj.dk
- HOFOR lokalplan@hofor.dk

- Hovedstadens Letbane info@dinletbane.dk
- Slots- og Kulturstyrelsen post@slks.dk
- Kroppedal Museum kulturarv@kroppedal.dk
- Danmarks Naturfredningsforening dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Albertslund albertslund@dn.dk
- Albertslund Forsyning info@albforsyning.dk
- Albertslund Kommune Byggesagsafdeling byggesag@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Vej & Park vejogpark@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Affald affaldoggenbrug@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Miljø & Virksomheder miljo@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Trafik & Natur

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

Litteraturliste

Aarhus Universitet 2021:	<u>Videnskabelig rapport fra DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 445: "Luften på din vej 2.0"</u>
Albertslund Kommune 2016:	<u>Albertslund Spildevandsplan 2016 – 2025</u>
Albertslund Kommune 2017:	<u>Klimastrategi 2017 – 2025</u>
Albertslund Kommune 2020:	<u>Masterplan Hersted 2045</u>
Albertslund Kommune 2021:	<u>Forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark</u>
Albertslund Kommune 2021:	<u>Miljøvurdering af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark</u>
Albertslund Kommune 2021:	<u>Den trafikale analyse – Hersted Industripark</u>
Albertslund Kommune 2021:	<u>Skybrudsplan for Albertslund Kommune</u>
Albertslund Kommune 2021:	<u>Tillæg til Albertslund Spildevandsplan 2016 – 2025</u>
Albertslund Kommune 2022:	<u>Klimaplan 2050</u>
Albertslund Kommune 2022:	<u>Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034</u>
Albertslund Kommune 2022:	<u>Den politiske aftale mellem Glostrup Kommune og Albertslund Kommune om indsigelse i henhold til planlovens § 29 b</u>
Albertslund Kommune 2022:	<u>Albertslund Kommunes Boligbyggeprogram 2022</u>
Albertslund Kommune 2022:	<u>Byens affaldsordninger</u>
Erhvervsstyrelsen 2019:	<u>Fingerplan 2019</u>
EU 2008:	<u>EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS DIREKTIV 2008/50/EF af 21. maj 2008 om luftkvaliteten og renere luft i Europa</u>
HOFOR A/S 2017:	<u>Kravspecifikation – Teknisk Specifikation. Hydraulisk dimensionering af afløbssystemer på beregningsniveau 1. SPV 210, version 0.</u>
Indenrigs- og Boligministeriet 2020:	<u>Planloven. Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020)</u>
Kroppedal Museum 2012:	<u>Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune</u>
Miljøministeriet 2021:	<u>Miljøvurderingsloven. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1976 af 27/10/2021)</u>
Miljøstyrelsen 1984:	<u>Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4 fra 1984: "Begrænsning af lugtgener fra virksomheder"</u>
Miljøstyrelsen 1984:	<u>Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder"</u>

Miljøstyrelsen 2001:	<u>Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 2 fra 2001: "Luftvejledningen – Begrænsning af luftforurening fra virksomheder"</u>
Miljøstyrelsen 2003:	<u>Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder"</u>
Miljøstyrelsen 2004:	<u>Miljøstyrelsens vejledning "Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne"</u>
Miljøstyrelsen 2007:	<u>Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder"</u>
Miljøstyrelsen 2007:	<u>Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2007: "Vejledning om områdeklassificering"</u>
Miljøstyrelsen 2007:	<u>Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje"</u>
Miljøstyrelsen 2016:	<u>Miljøstyrelsens vejledning nr. 20 fra 2016: "Vejledning om B-værdier"</u>
Niras 2017:	<u>Østre Havn, P-hus, Byggefelt G2 – Miljømæssig påvirkning af P-hus</u>
Nordstern 2022:	<u>Startredegørelse – Fabriksparken 3</u>
Nordstern 2023:	Ændringer fra startredegørelse til lokalplanudkast (vedhæftet høringsmail)
UNDP's nordiske kontor u.d.:	<u>FN's Verdensmål for en bæredygtig udvikling</u>