

Udkast til afgrænsning af:

Miljøvurdering af forslag til

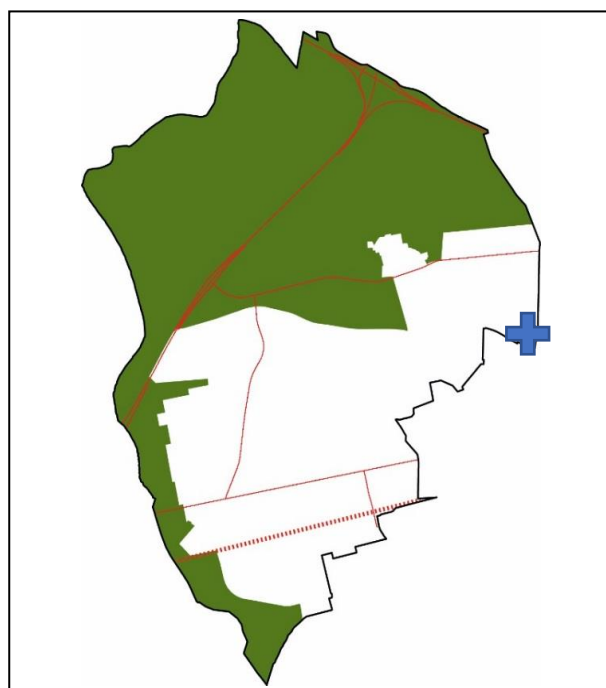
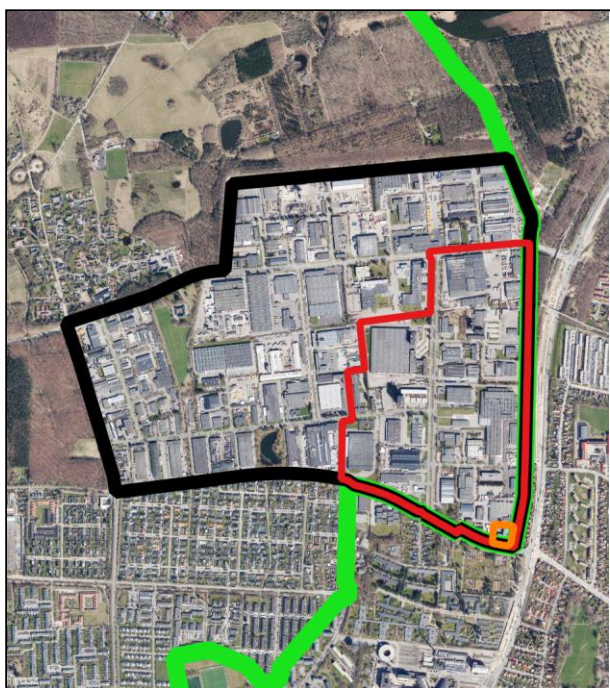
Lokalplan 5.1X –

Boliger og erhverv på Malervangen 1

Høringsperiode for udkast:

Fra tirsdag den 14. februar til og med tirsdag den 28. februar 2023

Sagsnummer: 09.40.05-P16-6-22



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
Miljøvurderingspligt af forslag til Lokalplan 5.1X – <i>Boliger og erhverv på Malervangen 1</i>	9
Teknisk bistand til udarbejdelse af forslag til lokalplan og udkast til miljørapport	10
Indledning	11
Eksisterende forhold	12
Fingerplan 2019	12
Grønne bykiler langs Ring 3	12
Kommuneplan 2022 - 2034	13
Rammeområde BE09: Kirkevænget	13
Byomdannelsesområde	14
Miljøzoner	15
Kommuneplan 2022 – 2034's redegørelse om Hersted Industripark	16
Retningslinje 6 for blandet bolig og erhverv (udvalgte)	16
Retningslinje 7 om parkering (udvalgte)	17
Retningslinje 7.9 – 7.11 om delebilsordning	17
Retningslinje 7.12 – 7.15 om parkering i konstruktion	18
Retningslinje 7.17 – 7.20 om parkeringsnorm for cykler (udvalgte)	18
Retningslinje 8 om opholdsarealer (udvalgte)	19
Retningslinje 9 for bynatur (udvalgte)	20
Retningslinje 26 for områder med risiko for oversvømmelse (udvalgte)	20
Byggeretsgivende lokalplaner i rammeområde BE09 - Kirkevænget	21
Fremtidige planforhold	22
Startredegoelse	22
Forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1	22
Regulering af støj fra veje i byområder "huludfyldningsreglen"	22
Regulering af støj fra virksomheder i byområder "Huludfyldningsreglen"	23
Redningsberedskabets indsatsmuligheder	24
Projekt for Malervangen 1	27
Bebyggelsens omfang, opholdsarealer og parkering	27
Brandindsats	30
Renovation	30

Nøgletal fra startredefølgen	31
Delområder i planforslaget	32
Miljøpåvirkninger som følge af planen	33
Befolkning og menneskers sundhed	33
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Trafik, trafiksikkerhed og parkering	33
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Støj fra trafik og luftforurening fra trafik	34
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Støj, støv, lugt og anden luftforurening fra virksomheder	34
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Skygge- og indbliksgener samt vindforhold	34
Den potentielle påvirkning af bolig- og erhvervsområdet	35
Klimatiske faktorer	35
Den potentielle påvirkning af bolig- og erhvervsområdet: Drivhusgasser og klimatilpasning.....	35
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora	36
Sandsynlige væsentlige påvirkning: Natura 2000-områder og bilag IV-arter	36
Sandsynlige væsentlige påvirkning: § 3-beskyttede natur, skov- og lavbundsarealer samt økologiske forbindelser	36
Jordbund og vand	37
Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Jordforurening og grundvand samt drikkevandsinteresser	37
Landskab.....	38
Den potentielle påvirkning af landskabelige og visuelle forhold	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	40
Alternativer	40
Vurderingskriterier og databehov	41
Planer og programmer af betydning for miljøvurderingen	44
Overvågning.....	44
Høring af berørte myndigheder	45
Litteraturliste	46

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. 4 af 03/01/2023](#)). 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. 4 af 03/01/2023](#)), at:

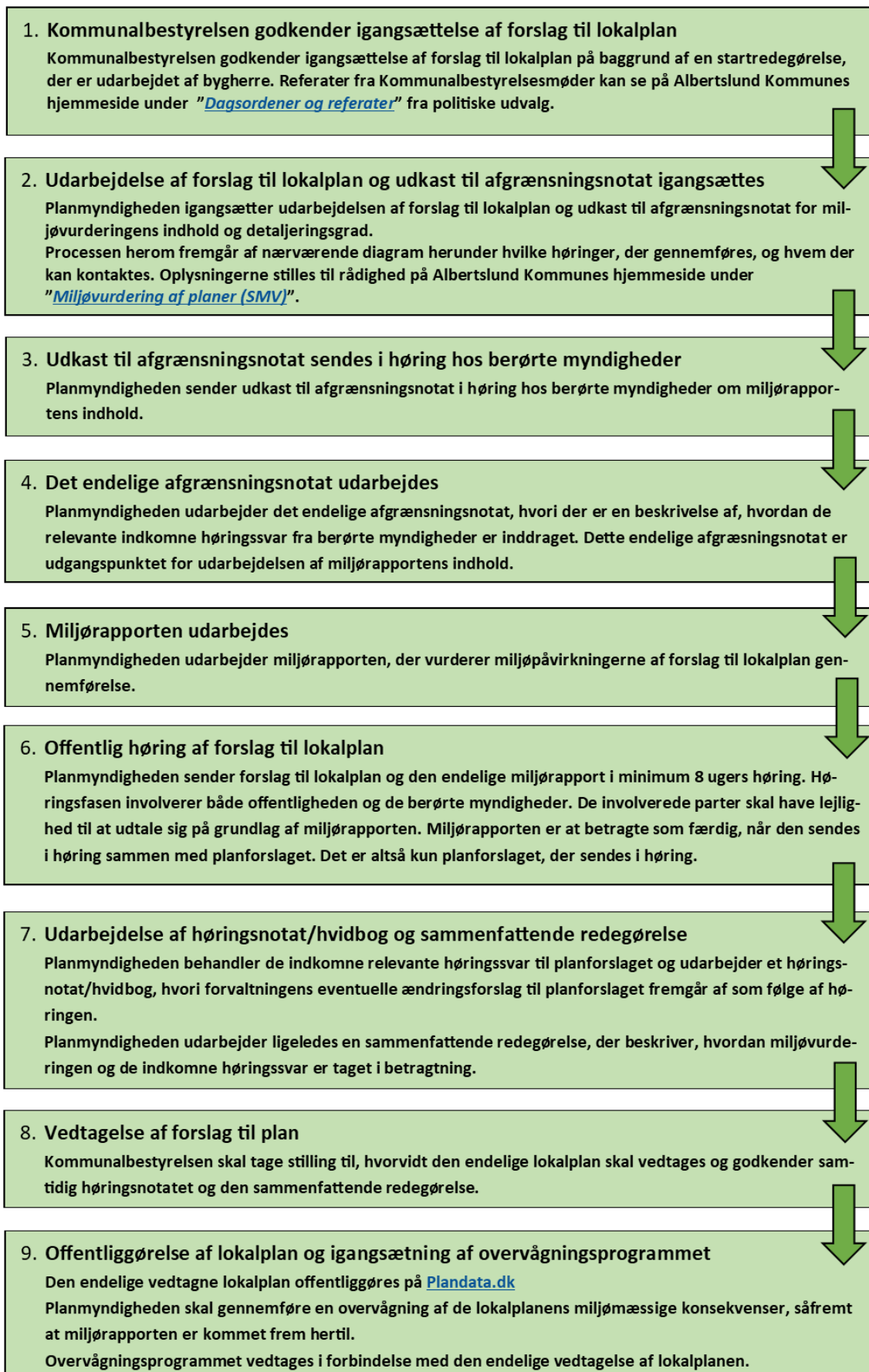
“Den myndighed, der som en del af udarbejdelsen eller vedtagelsen af en plan eller et program foretager en miljøvurdering m.v. efter reglerne i afsnit II, skal sikre, at følgende informeres tidligt i beslutningsprocessen, og senest så snart oplysningerne med rimelighed kan gives:

- 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 13. december 2022](#) igangsat udarbejdelsen af følgende planer: Forslag til Lokalplan 5.1X – *Boliger og erhverv på Malervangen 1*.

Formålet med miljøvurderingsloven ([LBK nr. 4 af 03/01/2023](#)) 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 anlægstilladeler 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 Miljøstyrelsens 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.

Miljøvurderingspligt af forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1

Forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1 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 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1, der er en projektlokalplan, er følgende:

- Matrikel 2bp, hvor Malervangen 1 er beliggende, ligger umiddelbart 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 vindgener for borgere på den anden side af kommunegrænsen.
- 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 i overensstemmelse med den overordnede kommuneplanramme BE09: *Kirkevænget* 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 56 til cirka 175.
- Både den planmæssige i [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) og faktiske højde af bebyggelsen ændres væsentligt fra den faktiske højde på cirka 8 meter til ca. 20 meter og fra 2 etager op til cirka 6 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 Gamle Landevej og tæt på Nordre Ringvej, samt anvendelsen af området ændres til bolig- og erhverv med en forventet større mængde trafik til og fra grunden.
- Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af klimatiske forhold herunder konsekvenser af nedbør og hedebølger.
- Det kan ikke udelukkes, at der som følge af projektet kan være væsentlig påvirkning af menneskers sundhed fra vind som følge af ændringer i bebyggelsen og beplantningen.
- Det kan ikke udelukkes, at der som følge af projektet kan være væsentlig påvirkning af de visuelle forhold for borgere, der befinder sig i området.

- [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) er ikke tidligere blevet miljøvurderet.

Planforslaget muliggør bebyggelsesomfang og bebyggelsesstørrelse i op til 6 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. Desuden har det gældende plangrundlag ikke tidligere været miljøvurderet.

Forslag til lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1 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](#)"):

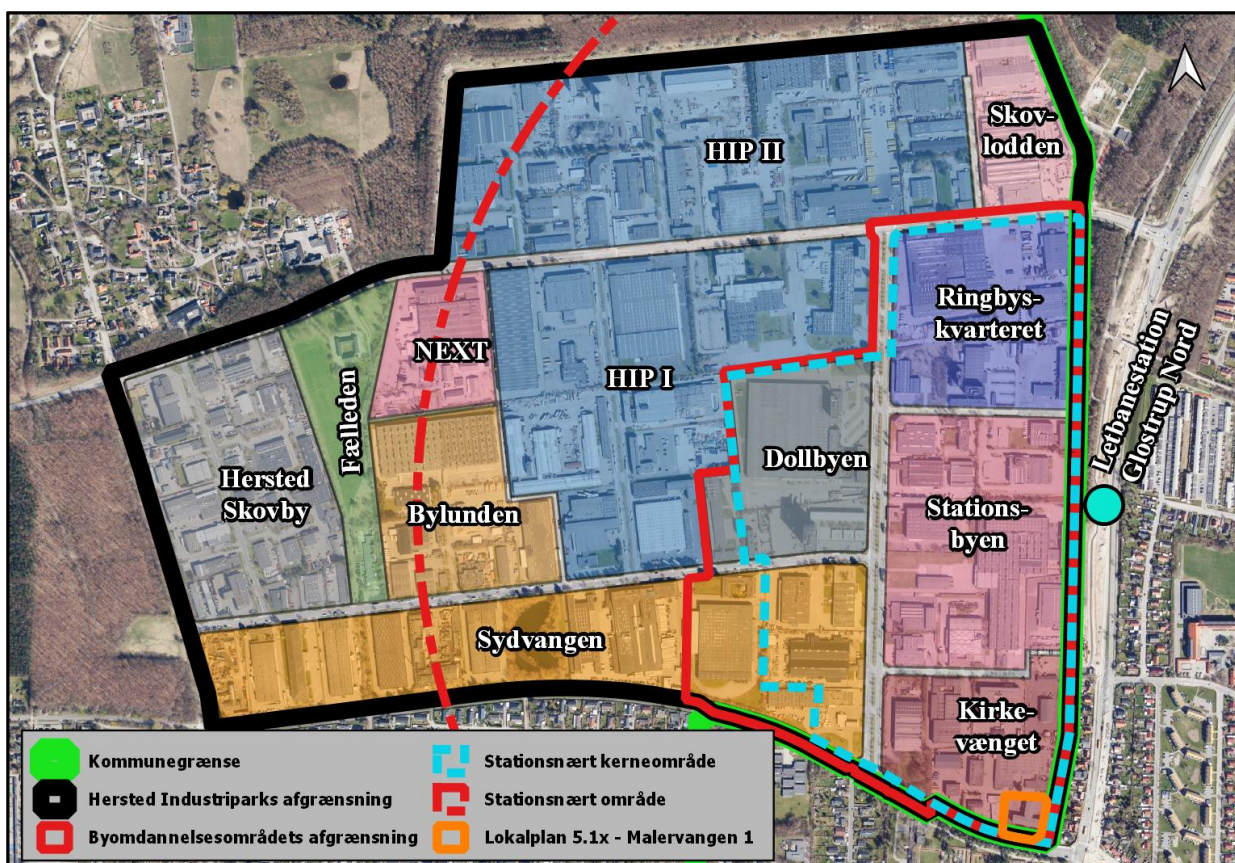
"Kommunalbestyrelsen kan heller ikke kræve, at bygherren udarbejder en miljørapport, hvis en sådan er nødvendig efter lov om miljøvurdering af planer og programmer, men Naturklagenævnet har udtalt, at reglerne i planloven, VVM-reglerne og miljøvurderingsloven" ikke er til hinder for, at en kommune lader 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 vedtog [tirsdag d. 13 december 2022](#) visionen [Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1](#), der tager udgangspunkt i Masterplan for Hersted 2045. Med afsæt i ambitionen om den bæredygtig by i balance er formålet med Principperne at fastsætte, beskrive og illustrere målsætningerne for de fremtidige bebyggelser, byrum og fysiske strukturer i Hersted. Principperne sætter niveauet for de kommende byggeriers kvalitet og er udgangspunktet for dialogen mellem kommunen, grundejere og udviklere om de konkrete projekter. Samtidig ønsker Albertslund Kommune med Principperne at definere optimale rammer for byens rum og liv med fokus på tryghed, trivsel, tilgængelighed, natur, leg og læring.

Albertslund Kommunalbestyrelse besluttede på mødet [tirsdag den 13. december 2022](#) at godkende [startredegørelsen](#) for projektet på Malervangen 1, hvormed udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1 og tilhørende miljøvurdering kunne påbegyndes.

Lokalplanområdet er beliggende på matriklen 2bp på 5.000 m², Herstedøster By, Herstedøster. 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 ca. 6 etager, og opføres i bydelskvarteret Kirkevænget. 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 450 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 trafikalk infrastruktur bestående af banebetjening med S-tog, regionaltoget, metro og letbaner samt et tilknyttet overordnet vejnet mens arealerne mellem byfingrene friholdes som grønne kiler til regionale friluftsmål 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

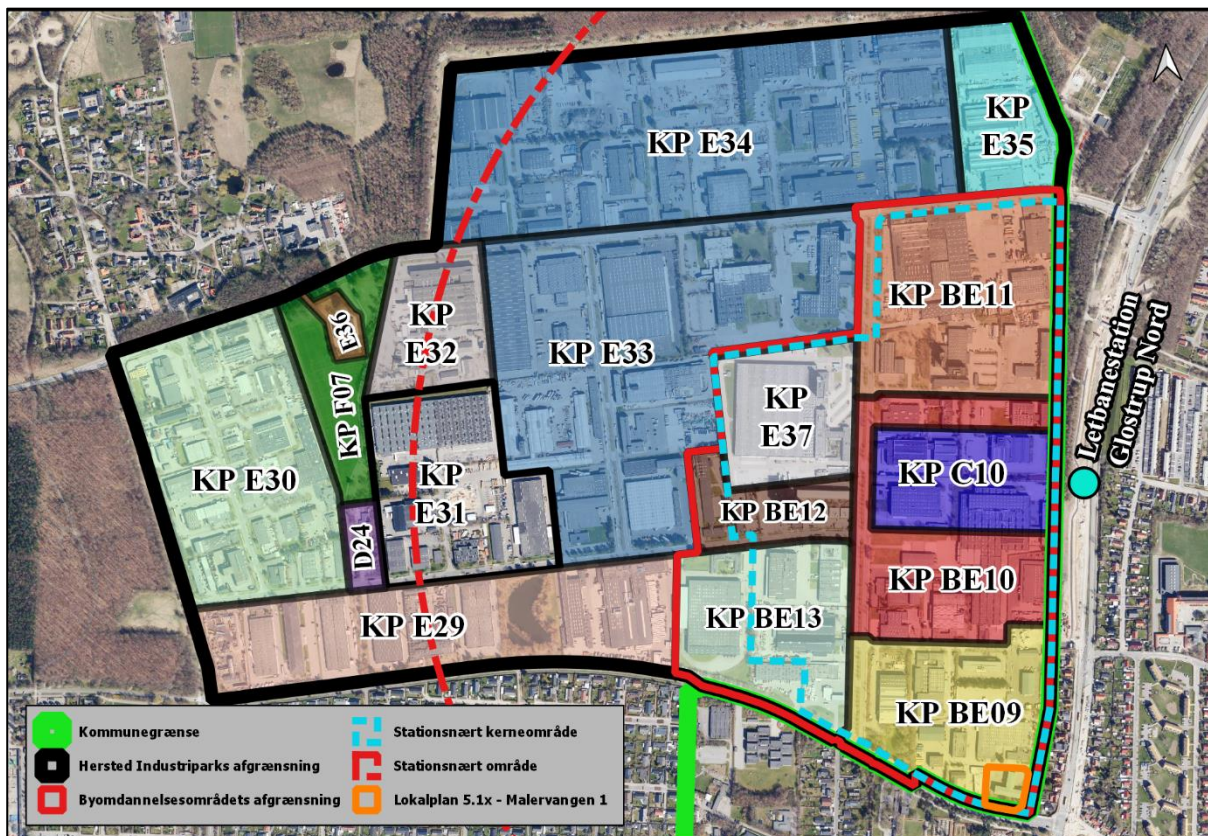
I Albertslund, Brøndby, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre og Vallensbæk kommuner skal kommuneplanlægningen sikre jf. [Fingerplan 2019](#) § 12, stk. 1, at der som led i omdannelsen af by- og erhvervsområder langs Ring 3 fastlægges grønne bykiler, som primært forbeholdes alment tilgængelige friluft- 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 BE09: Kirkevænget

Forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1 ligger i rammeområde BE09: Kirkevænget i Albertslund [Kommuneplan 2022 – 2034](#):



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

Plannavn	Kirkevænget
Plannummer	BE09
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Byomdannelsesområde, Byomdannelsesområde, 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 identitetskabende 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 5.5 – Boliger og erhverv på Smedeland 8A

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 5.1X - Boliger og erhverv på Malervangen 1 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".

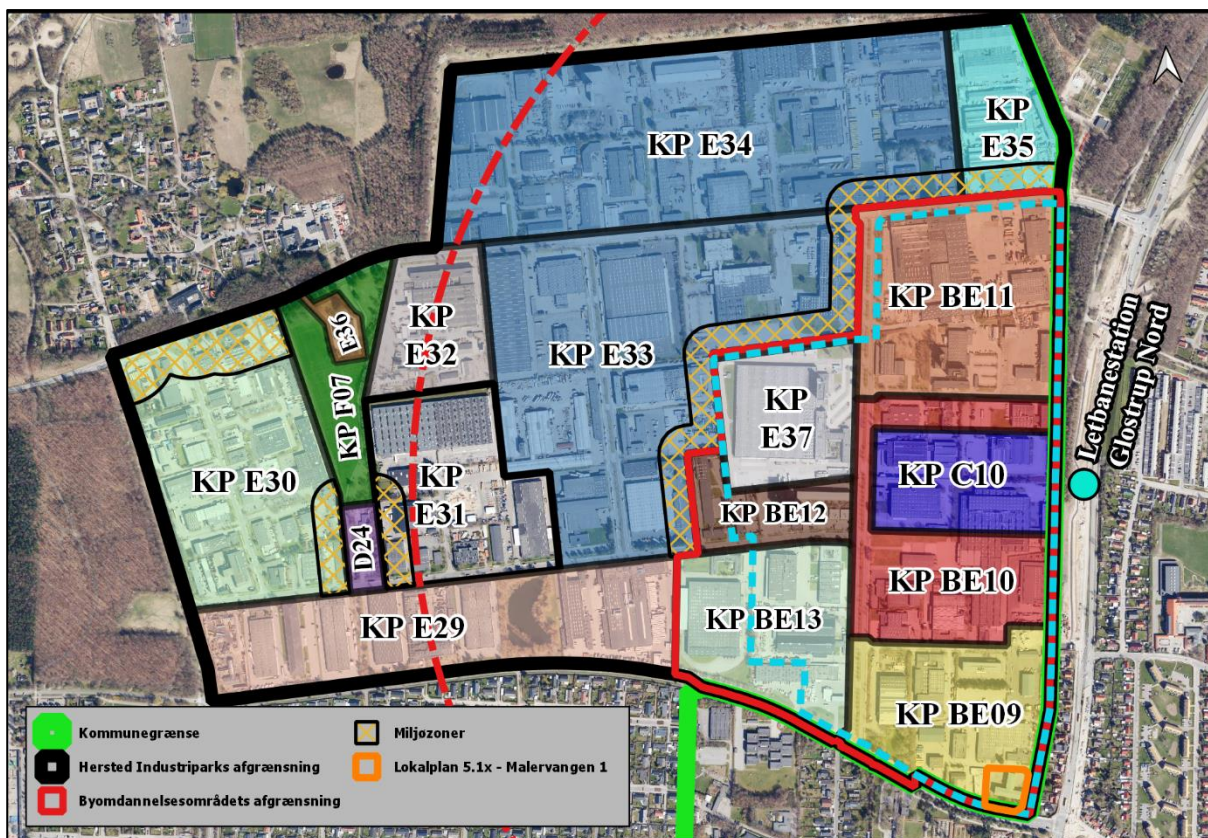
Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "[Ekstern støj i byomdannelsesområder](#)" anbefaler, at der kan gives lempelser med op til 5 dB, således at de vejledende støjgrænser i overgangsperioden for et blandet bolig- og erhvervsområde kan være:

- 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 ulemper 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 Kommuneplan 2022 – 2034 i Hersted Industripark.

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 aktuelt. 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 byomdannelse, 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 Industripark til blandet bolig- og erhvervsområde, fastholdes en tydelig vejstruktur, og områdes beplantning udbygges. 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 x 5,0 m	Handicappladser 4,5 x 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 delebilsparkeringsplads.

Den reduceret parkeringsnorm ved delebilsordning kan maksimalt anvendes på 1 delebilparkeringsplads 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.

Note: Bebyggelsesprocent for området henviser her til bebyggelsesprocenten fastsat for rammeområdet i kommuneplanen og ikke til den faktiske bebyggelsesprocent i lokalplanen.

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 BE09 - Kirkevænget

Byggeretsgivende lokalplaner inden for kommuneplanramme BE09 – *Kirkevænget* er [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964, der omfatter store dele af Hersted Industripark, og [Lokalplan 5.5 – Boliger og erhverv ved Smedeland &A](#) fra 2021.

Forslag til Lokalplan 5.1X – *Boliger og erhverv på Malervangen 1* 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 $1,5 \times (1 (A - 3.000): 7.000) m^3$ pr. m^2 af ejendommens nettoareal A, dog højst $3,0 m^3$ 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".

Fremtidige planforhold

Startredegørelse

Albertslund Kommunalbestyrelse godkendte på mødet [tirsdag den 13. december 2022 startredegørelsen](#) for igangsættelse til udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 5.1x – Boliger og erhverv på Malervangen 1.

Forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1

Det kommende forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1 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 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 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1'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.

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

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

Albertslund [Kommuneplan 2022 – 2034](#), retningslinje 8.1 definerer følgende om opholdsarealer i blandet bolig og erhvervsområder:

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

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

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

Albertslund Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger på 58 dB(A) 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	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
	lørdag kl. 07.00 - 14.00	lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00	
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 støjdemper 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.

Redningsberedskabets indsatsmuligheder

I henhold til [Bygningsreglementet](#) § 91, skal byggeri "designes, projekteres og udføres, så der i tilfælde af brand kan ske en sikker evakuering og redning af personer. Dette skal ske under hensyn til, at:

- 1) Personer kan blive opmærksomme på, at der er opstået en brand.
- 2) Flugtveje udformes, så der kan ske en evakuering af personer.
- 3) Redningsåbninger udformes, så der kan ske redning af personer".

Og med hensyn til adgangs- og tilkørselsveje står der følgende i § 126, stk. 2:

"Design, projektering og udførelse skal ske under hensyn til, at:

1. Der er adgangs- og tilkørselsforhold på grunden, så redningsberedskabet har mulighed for uhindret at komme frem til byggeriet.
2. Det i og uden for byggeriet er muligt at fremføre det nødvendige udstyr til redning af personer samt til slukningsarbejde i forbindelse hermed.

3. *Bygninger indrettes, så der er mulighed for at kunne gennemføre en forsvarlig rednings- og slukningsindsats i forbindelse med redning*”.

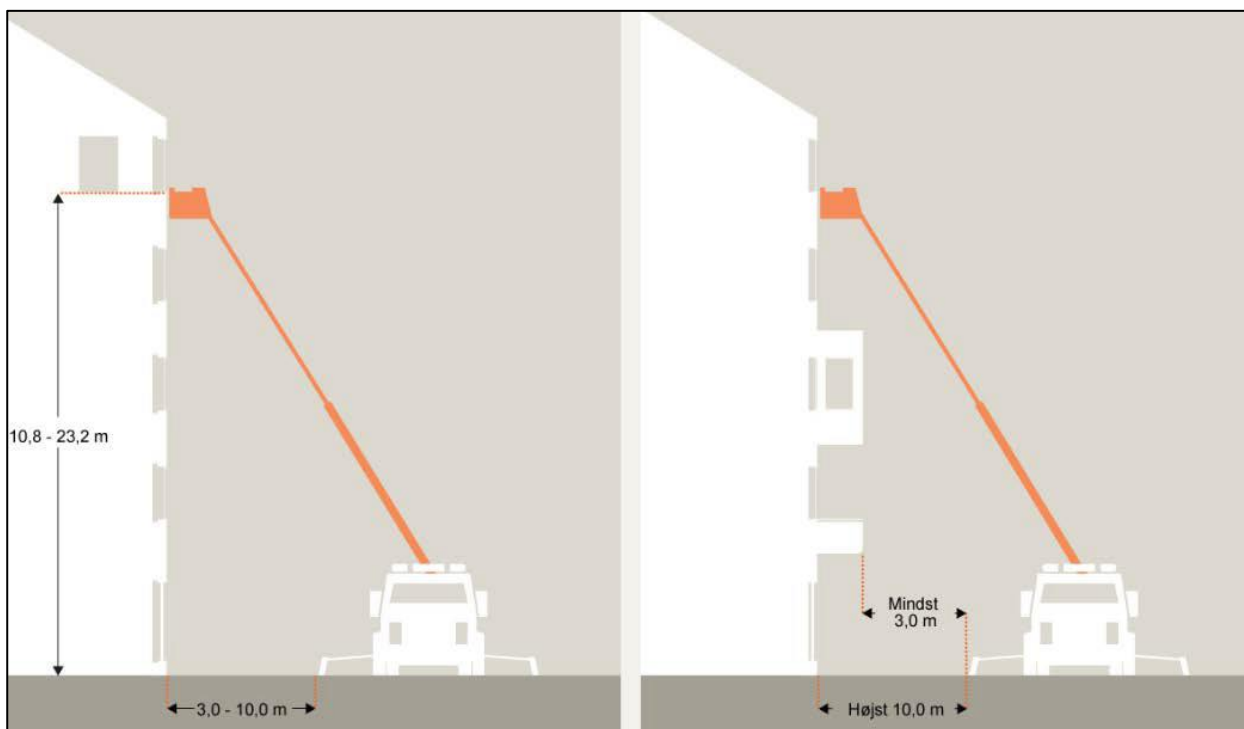
Bestemmelsen omkring brandredningsareal fremgår af § 128:

”I bygninger med redningsåbninger til brug for redningsberedskabets personredning med stiger, skal der være udlagt brandredningsarealer”.

Forvaltningen har fastlagt, at opholdsarealer kan være en del af brandredningsarealet, og dermed kan arealer til brandindsatsen udgøre en potentiel påvirkning af opholdsarealernes kvalitet.

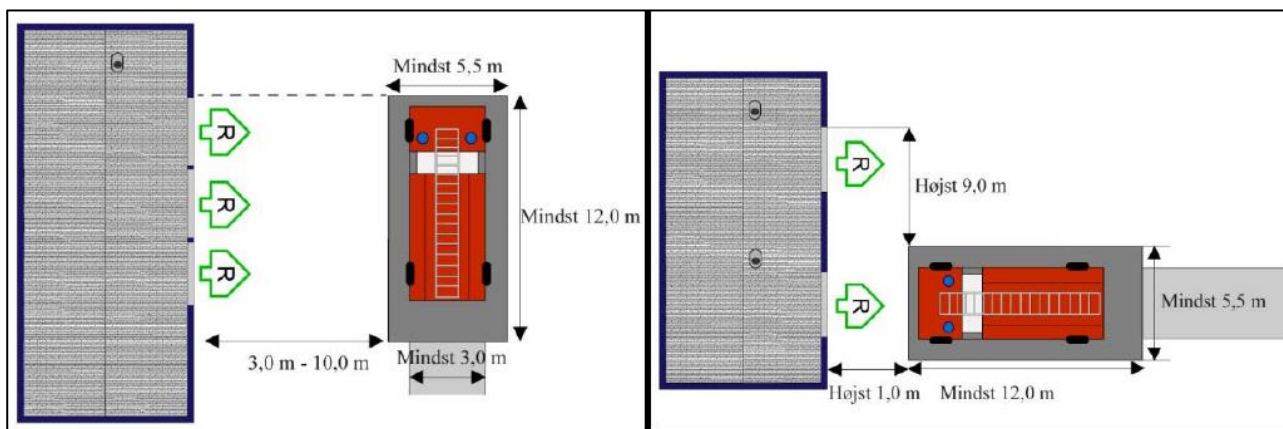
Brandredningsarealer til kørbare stiger

I vejledning om [”Redningsberedskabets indsatsmuligheder – version 1.3”](#) fremgår det, at brandredningsarealer for de kørbare stiger, som ligger parallelt med bygningen, skal udlægges mindst 3,0 m og højst 10,0 m fra bygningens facade, jf. nedenstående figur. Der skal ved udlægningen af arealerne tages højde for eventuelle fremspring, altaner, karnapper, recesser og lignende på bygningens facade. De mindst 3,0 m fra bygningen for at sikre at stigen i alle positioner og højder mellem 10,8 og 23,2 m kan operere vinkelret på bygningen.



Figur 5: Afstand til bygningen for brandredningskøretøjer.

For brandredningsarealer vinkelret på bygningen, hvor den kørbare stige vil være placeret vinkelret på bygningen med fronten mod bygningen, skal der etableres brandredningsarealer frem til højst 1,0 m fra bygningen jf. nedenstående figur:



Figur 6: Afstand til bygning for kørbare stiger.

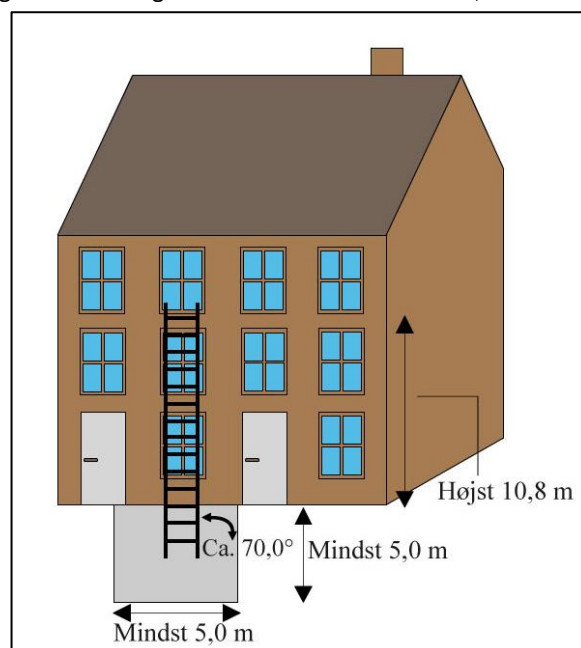
Der skal over brandredningsarealet være frit manøvrerum for de kørbare stiger. Der skal tages hensyn til bygningsudkragninger, lampeudhæng eller lignende, som indskrænker manøvrerummet over brandredningsarealet. Der skal desuden tages hensyn til, at de kørbare stiger kan nå alle redningsåbninger til personredning fra brandredningsarealet. Der må i friområdet mellem bygningen og brandredningsarealet ikke etableres træer, lysstandere eller lignende, der kan hindre den kørbare stige i at nå redningsåbningerne.

Brandredningsarealer til bærbare stiger

For redningsåbninger, hvor underkant er højst 2,0 m over terræn, er det ikke nødvendigt at etablere brandredningsarealer.

Fremføringen af bærbare stiger skal ske via et friholdt areal/passage i terrænniveau med en bredde på mindst 1,3 m og højde på mindst 2,4 m med fast grund. Ved sving skal bredden øges, så en 6,5 m lang stige fortsat kan bæres rundt i svinget.

Gangafstanden fra brandvej til arealer for opstilling af bærbare stiger må ikke overstige 50 m. Dette er fastlagt ud fra hensynet om at nedbringe opstillingstiden og dermed redningstiden.



Figur 7: Opstilling af bærbar stige.

Arealer til opsætning af redningsberedskabets bærbare stiger skal ud for hver redningsåbning dimensioneret for personredning have en bredde på mindst 5,0 m langs bygningen, som er centreret om redningsåbningen, samt en afstand på mindst 5,0 m fra bygningen, se figur 7. Dette er fastlagt ud fra hensynet om at kunne rejse stigen, benytte den med støtteben samt muligheden for at benytte samme stige til alle redningsåbninger uanset højden over terræn op til 10,8 m.

Arealet skal være trædefast og højst med en hældning på 1:10 (10 %). Ved redningsåbninger med underkant tæt på 10,8 m over terræn skal en eventuel hældning medtages i beregning af højden ved opførelse af bygningen. Desuden

må arealet alene indrettes med genstande, som uden hjælpemidler kan fjernes af én person, så redningsberedskabet frit og uhindret kan foretage en redning ved brug af bærbare stiger.

Projekt for Malervangen 1

Det fremgår af sagsfremstillingen og den af bygherre udarbejdet [startredegørelse](#), at bygherre ønsker at etablere ca. 8.750 m² etageareal til boliganvendelse, med mulighed for erhverv i stueetagen ud mod Gamle Landevej, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 175. Bebyggelsen vil indeholde ca. 108 lejligheder mellem 75-120 m² og en gennemsnitlig størrelse på ca. 80 m². Den endelige fordeling af lejlighedstørrelser fastlægges i lokalplanlægningen.

Bebyggelsens omfang, opholdsarealer og parkering

Bebyggelsen vil opføres i 5 boligetager. På taget etableres en støjafskærmet terrasseetage samt adgangsforhold, opbevaringsrum og tekniske installationer. Bebyggelsen vil bestå af en hesteskoformet karré, der åbner sig mod vest. Udformningen afskærmer de udendørs opholdsarealer for støj og sikrer gode lysforhold. Støj fra vestlig retning afskærmes yderligere af en støjvæg i skel på ca. 35x1,8 m, samt et kombineret væksthuse, -cykel,- og evt. renovationsskur på ca. 33x3 m, suppleret med fire støj- og vindfang mellem skuret og hovedbygningen, ligeledes i ca. 3 meters højde og ca. 2 meters bredde per stk.

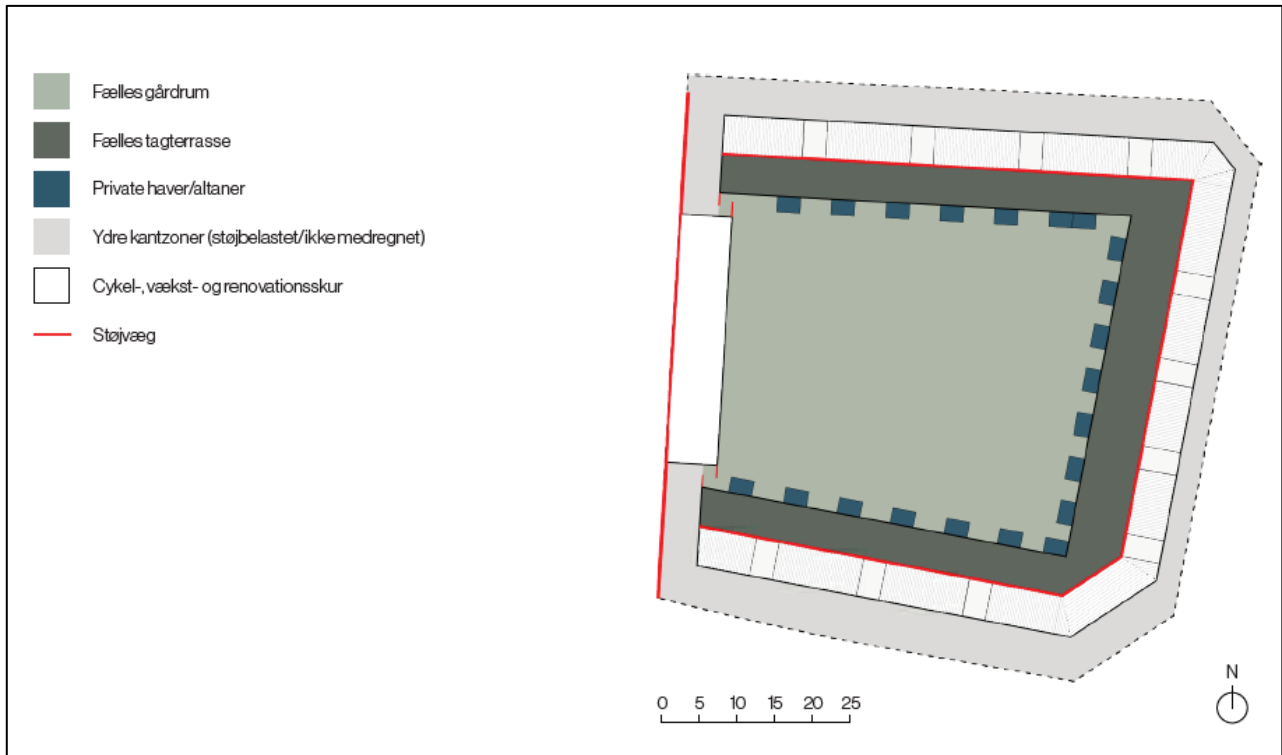
Det forventes, at 100 % af bilparkeringen placeres i kælderkonstruktion. Cykelparkering placeres i p-kælder, cykelskur og i kantzonerne ud mod vej. Indkørsel til parkeringskælder etableres ud mod den offentlige vej Malervangen. Der etableres ca. 81 bilparkeringspladser jf. ordinær p-norm, samt 7 handicapparkeringspladser. Der anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, og der reserveres arealer til en yderligere pr. bolig. Ca. 108 depotrum placeres også i kælderen.

Langs stikvejen nord for ejendommen, etableres en kombineret gang- og cykelsti.

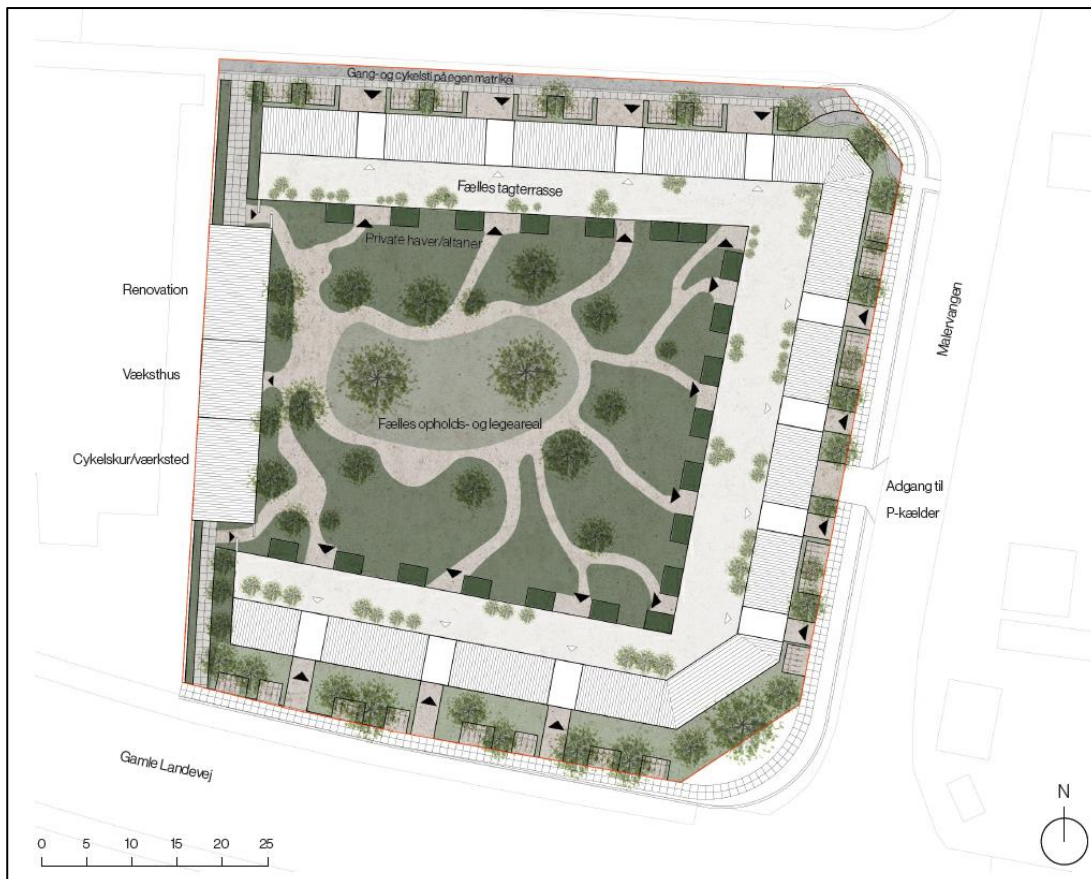
Langs bebyggelsens facader etableres grønne kantzoner. Eksisterende kirsebærtræer, birketræer og rønnebærtræer nær de omkransende veje fungerer som særlige markører i Hersted Industripark. Træerne vil derfor blive bevaret og beskyttet, så vidt det er muligt med den ønskede bebyggelse. Hvor dette ikke er muligt, vil træerne flyttes eller erstattes af minimum 6-8m høje træer.

De fælles opholdsarealer forventes at udgøre ca. 2.625 m², svarende til 30 % af boligetagearealet. Støj på ejendommen bevirker, at det ikke forventes muligt, selv med støjforanstaltninger, at etablere hele det fælles opholdsareal på terræn. En relativt stor andel af det fælles opholdsareal vil derfor etableres som fælles tagterrasser. Med den ønskede bebyggelse foreslås ca. 740-875 m² anlagt som fælles tagterrasser, svarende til ca. 8-10 % af boligetagearealet, eller 28-33 % af det samlede fælles opholdsareal. Tagterrassen beplantes og vil invitere til fællesskabende aktiviteter.

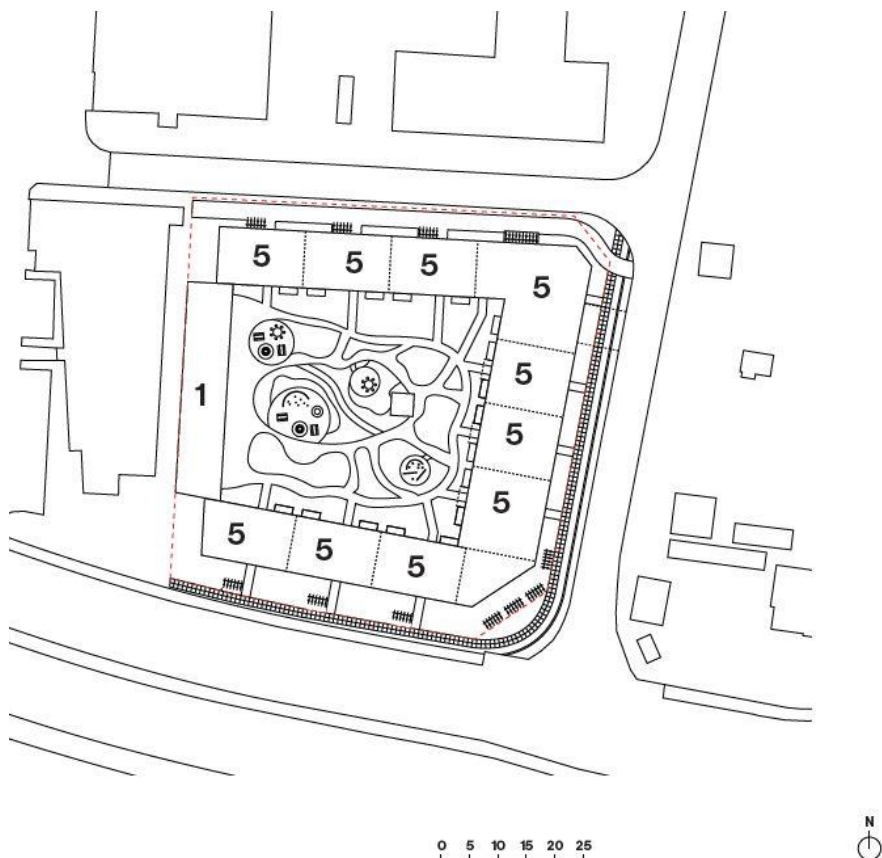
Alle lejligheder etableres med privat udendørs opholdsareal i form af altaner eller små haver. Bebyggelsen vil have ca. 150 m² fælleslokaler til rådighed for beboerne.



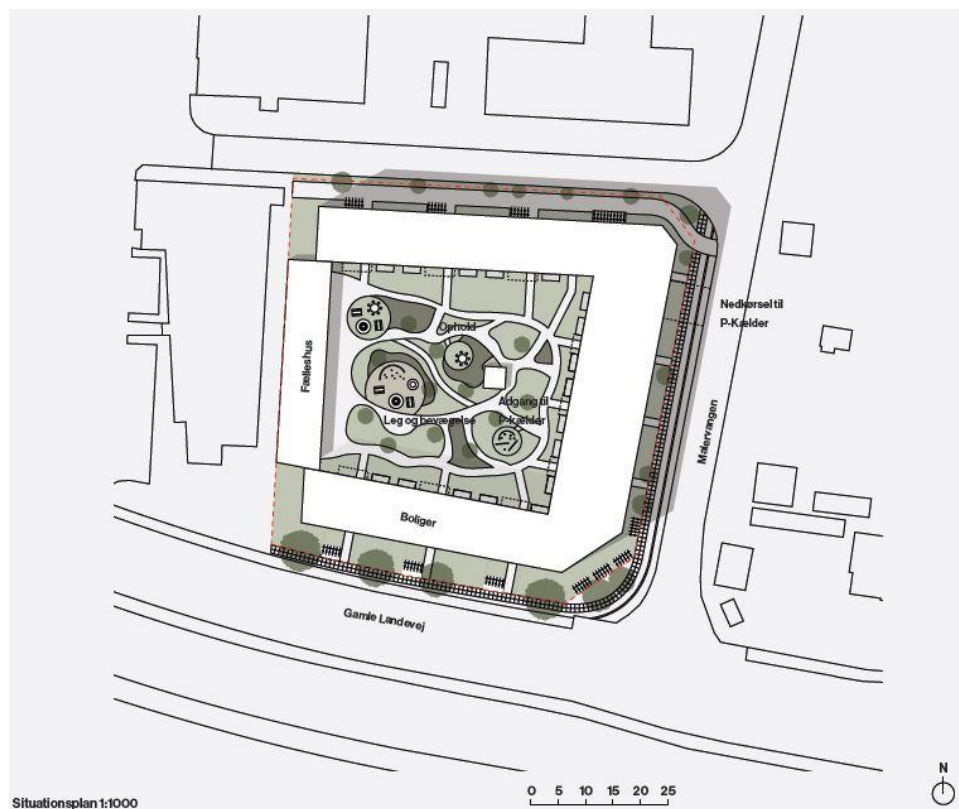
Figur 8: Illustration over opholdsarealer.



Figur 9: Situationsplan af projektet fra startredegoresen.



Figur 10: Skitse af projektet med antal etager.



Situationsplan 1:1000

Figur 11: Infrastruktur.

Brandindsats

Motorstigeredning forventes at ske fra Gamle Landevej og Malervangen. Håndstigeredning er endnu ikke afklaret.

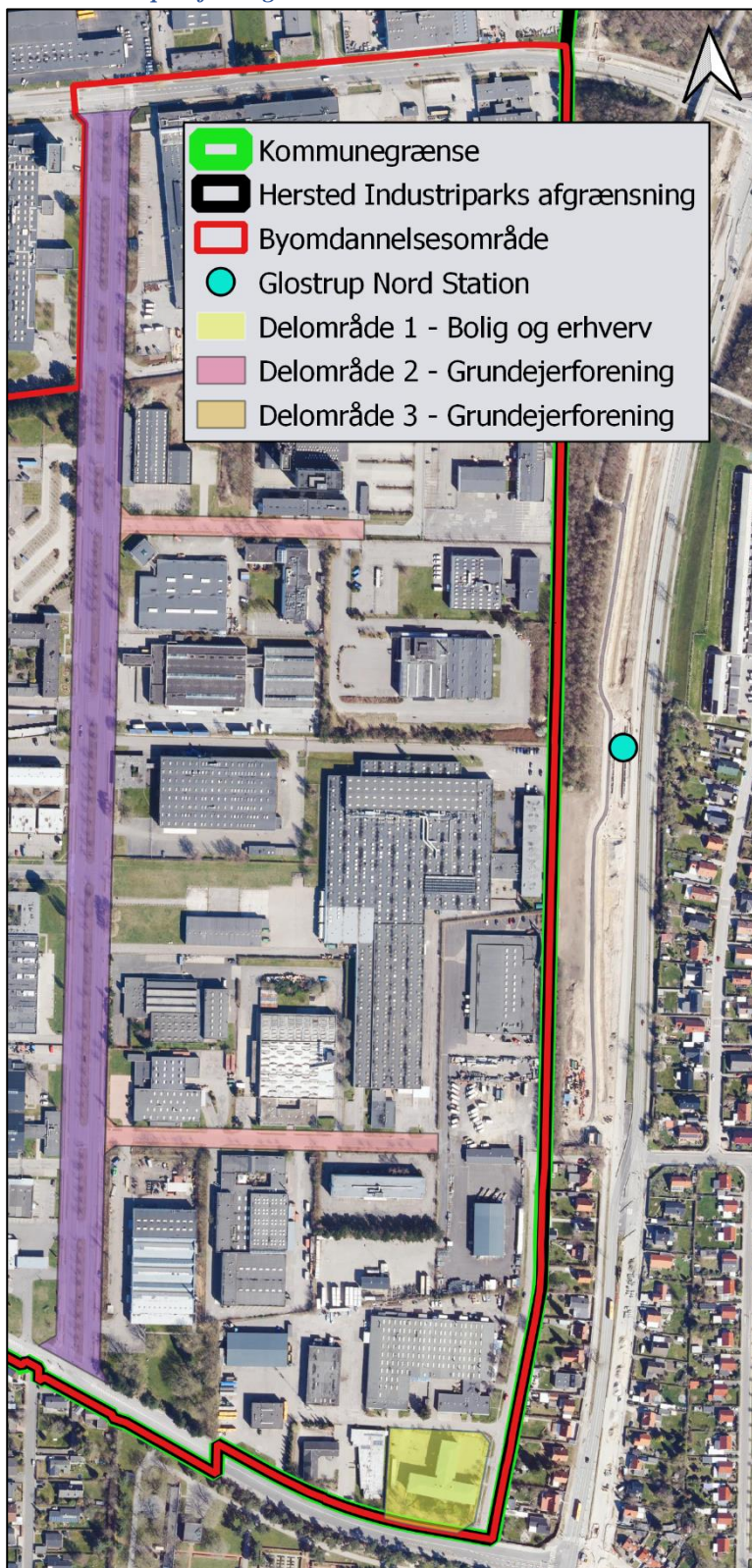
Renovation

Renovationsvogne forventes at skulle holde på den private fællesvej Malervangen, nord for matriklen. Der etableres et renovationssskur på den vestlige del af matriklen med plads til 40 stk. minicontainere. Der forventes ca. 21.250 L affald om ugen.

Nøgletal fra startredeegørelsen

Nøgletal fra startredeegørelse og Kommuneplan 2022 - 2034	
Areal	
Samlet grundareal af matrikel 2bp	5.000 m ²
Bebyggelsesprocent på 175 giver en byggeret på	8.750 m ²
Fradrag pr. bolig er maksimal 20 m ² jf. bygningsreglementet § 455, stk. 4.	- 2.160 m ²
Bolig	
Gennemsnitlig boligstørrelse	80 m ²
Antal boliger	108
Udendørs opholdsarealer jf. retningslinje 8.4 i Kommuneplan 2022 – 2034 er 30 %	
Udendørs opholdsareal i projektet er omkring	2.625 m ²
Parkeringsnorm for biler ved etagebebyggelse jf. retningslinje 7.1 i Kommuneplan 2022 – 2034	
Antal parkeringspladser til biler projektet skal have før reduktion (108 boliger x 1,5 pr. bolig)	162
50 % reduktion af parkeringspladser i det stationsnære kerneområde jf. retningslinje 7.3	81
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	0 delebiler
Minimum 75 procent af parkeringspladserne etableres i konstruktion jf. retningslinje 7.12	
25 procent parkering på terræn	0
Handicapparkeringspladser jf. retningslinje 7.16	
Handicappadser 3,5 x 5,0 m (når der er mellem 201 – 500 almindelige parkeringspladser før reduktion)	3
Handicappadser 4,5 x 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 (108 boliger x 2.0 pr. bolig)	216
Parkeringsnormen for cykler i det stationsnære kerneområde jf. retningslinje 7.18	
Antal parkeringspladser til cykler projektet skal have (108 boliger x 3.0 pr. bolig)	324
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	324
Der skal etableres 3 ladcykelparkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil jf. retningslinje 7.19	
	0

Delområder i planforslaget



Forslag til lokalplan vil bestå af delområde 1, 2 og 3. Delområde 1 er området for etagebebyggelse med blandet bolig og erhverv, hvor der vil være byggeretsgivende bestemmelser herfor. Delområde 2 og 3 er vejarealer, der indgår i grundejerforeningen. Forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1 vil ikke have byggeretsgivende bestemmelser for delområde 2 og 3.

Figur 12: Kort over planforslagets delområder.

Miljøpåvirkninger som følge af planen

Formålet med dette udkast til afgrænsning af miljøvurderingen af forslag til Lokalplan 5.1X – *Boliger og erhverv på Malervangen 1* er at afgrænse miljørapportens omfang.

Miljørapporten skal indeholde en miljøvurdering, som tager udgangspunkt i forslag til den konkrete projektlokalplan 5.1X – *Boliger og erhverv på Malervangen 1*, 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 5.1X – *Boliger og erhverv på Malervangen 1* 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

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](#).

Malervangen 1 ligger i det stationsnære kerneområde i forhold til den kommende letbanestation Glostrup Nord, 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.

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 f.eks. overkørslen fra parkeringskælderens. 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.

Påvirkningen af det overordnede vejnet vil ikke indgå i miljørapporten til forslag til Lokalplan 5.1X – *Boliger og erhverv på Malervangen 1* herunder påvirkningen af Nordre Ringvej (Ring 3) og Glostrup Kommune, da det 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

Hersted Industripark ligger i et byområde, hvor der er en omfartsvej øst for området og andre større veje i og omkring området, og således skal den sandsynlige påvirkning af vejstøj fra Nordre Ringvej, Gamle Landevej og Malervangen belyses.

Det skal endvidere belyses, hvorvidt der er private veje i umiddelbar nærhed til planområdet, hvorfra der kan komme støj fra trafik.

Desforuden skal trafikstøj af kørsel til og fra samt i området undersøges. 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.

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.

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

Malervangen 1 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 jf. planlovens § 16, stk. 7 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "[Ekstern støj i byomdannelsesområder](#)".

Det skal bemærkes, at kørsel til og fra og parkering i konstruktion er at betragte som ekstern støj fra virksomheder jf. Niras notat af 1. maj 2017: "[Østre Havn, P-hus, Byggefelt G2 – Miljømæssig påvirkning af P-hus](#)". Det vil sige, at en vej, der udelukkende bliver benyttet af køretøjer, som skal til og fra 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 vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

Sandsynlige væsentlige påvirkning: Skygge- og indbliksgener 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 redegøres for indbliksgener, således at naboerne og de nye beboere i planområdet kan få et indtryk af de sandsynlige indbliksgener som følge af planforslagets muligheder for bebyggelse.

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 indbliksgener samt vindkomfort vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

Den potentielle påvirkning af bolig- og erhvervsområdet

Lokalplanen giver mulighed for en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse med mulighed for at etablere kontorer og liberalt erhverv. Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034 giver mulighed for erhverv i op til miljøklasse 3 fj. Miljøstyrelsens "[Håndbog om Miljø og Planlægning](#)".

Den potentielle påvirkning af et lokalplanområde, der giver mulighed for at blande bolig og erhverv, skal belyses i miljørapporten til forslag til Lokalplan 5.1X – *Boliger og erhverv på Malervangen 1*.

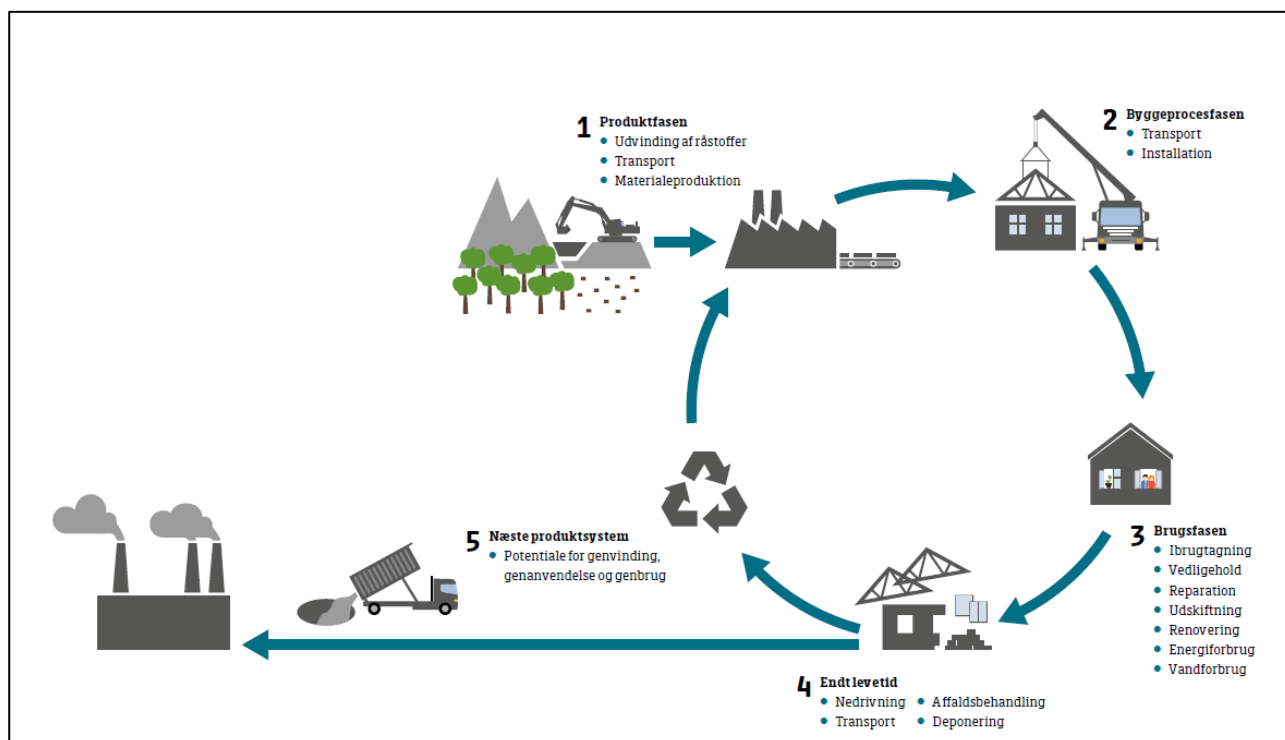
Klimatiske faktorer

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

Den potentielle påvirkning af udledningen af drivhusgasser som følge af lokalplanforslagets muligheder for blandt andet at opføre ny bebyggelse og betydning af stationsnærhed.

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 uvidlig 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 med, 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 13: Illustration over livscyklusvurdering.

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

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. 1392 af 04/10/2022](#)) 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, der ligger 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 ikke, at der er bilag IV-arter inden for eller 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.

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. 1392 af 04/10/2022](#)). 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 fredsskvsarealer, lavbundsarealer eller økologiske forbindelse jf. Kommuneplan 2022 – 2034, der vurderes at blive påvirket af planforslaget, og dette vil således ikke indgå i miljørapporten.

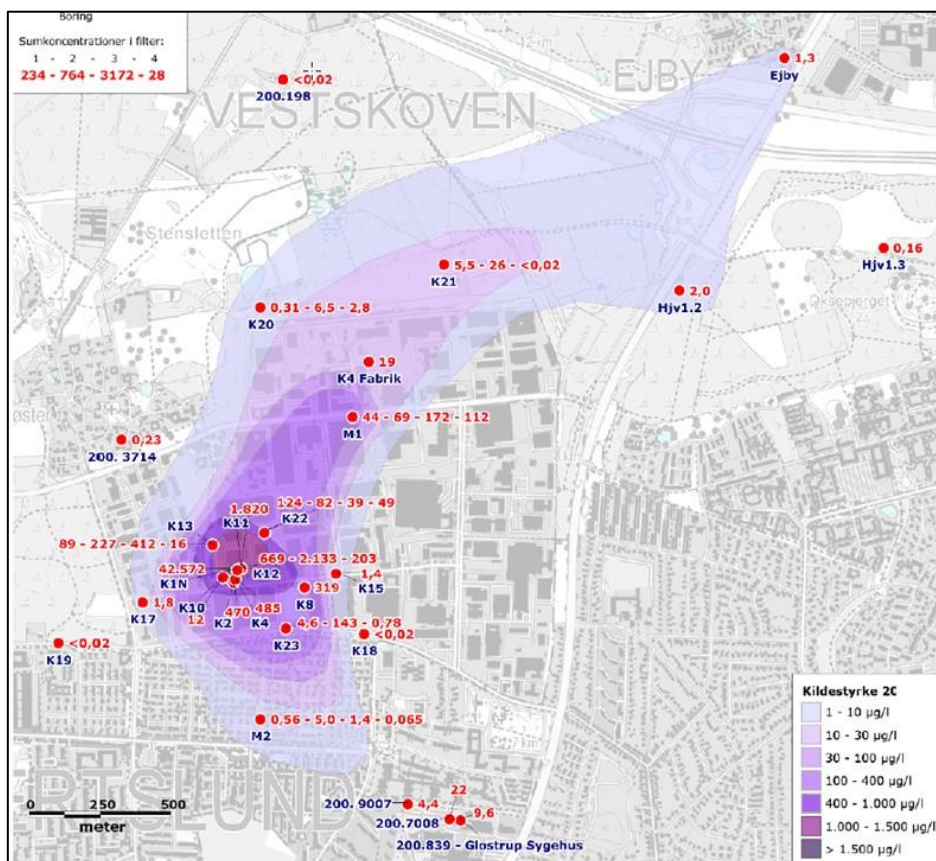
Jordbund og vand

Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Jordforurening og grundvand samt drikkevandsinteresser

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 26 A - B, omkring 1.100 m fra Malervangen 1 med en forureningsfane, der går forbi Malervangen 1 i en afstand af ca. 750 meter.



Figur 14: 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 (NFI), område med drikkevandsinteresser (OD) og indsatsområde for grundvandsbeskyttelse (IO) samt som følge af den potentielle jordforurening i området.

Bygherre skal derfor foretage jordprøvetagninger og poreluftmåling i 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 landskabelige og visuelle forhold

Landskab omhandler den potentielle påvirkning af landskabelige og visuelle forhold som følge af de karrébebyggelser, som forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Malervangen 1, giver mulighed for.

Der skal ligeledes udarbejdes visualiseringer således, at naboerne og de nye beboere i planområdet kan få et indtryk af den potentielle påvirkning af landskabelige og visuelle forhold, hvilket skal vurderes 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 af Hersted Industripark 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.

I Lokalplan 5.1X - *Boliger og erhverv på Malervangen 1* vil eksisterende kirsebærtræer, birketræer og rønnebærtræer nær de omkransende veje blive bevaret og beskyttet, så vidt det er muligt med den ønskede bebyggelse. Hvor dette ikke er muligt, vil træerne flyttes eller erstattes af minimum 6-8m høje træer.

Den sandsynlige påvirkning af kulturarven herunder den bevaringsværdige beplantning vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

I forbindelse med miljøvurdering af [Masterplan Hersted 2045](#) og [forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark](#) udtalte 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 fortidsmindet 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, 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

Lokalplansforslaget udlægger områdets anvendelse 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.

Kvaliteten af opholdsarealer kan potentielt blive påvirket af støj fra veje og virksomheder samt af anvendelsen af arealerne som brandredningsareal. Opholdsarealer kan blive afskærmet med hegn mod støj, hvorved kvaliteten kan blive påvirket potentielt heraf. Hvis brandredningen ikke har mulighed for at bruge en kørbare stige, da skal der sandsynligvis være brandredningsareal til bærbare stiger. Skal brandredningsarealer f.eks. for bærbare stiger være placeret inden i gårdrummet, kan det have en potentiel påvirkning af opholdsarealet i gårdrummet. Hvis bebyggelsens ydre kantzoner skal anvendes til opholdsarealer, og nogle af disse arealer ligeledes skal anvendes som brandredningsarealer, da kan det have en potentiel påvirkning af opholdsarealernes kvalitet.

Lokalplanen ligger i det stationsnære kerneområde 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 Malervangen 1.

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

Kumulative effekter

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](#), [startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.XX – Boliger og erhverv på Smedeland 6](#), [startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.XX – Boliger og erhverv på Smedeland 28](#), [startredegørelsen af forslag til Lokalplan 5.X – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3](#), [startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.XX – Boliger og erhverv på Smedeland 30](#), [startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og Erhverv på Smedeland 2-4](#), etc.

Vurderingen af den trafikale belastning i forhold til Nordre Ringvej og Glostrup Kommune fremgår af [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](#).

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 i miljørapporten af den situation, hvor planforslaget ikke vedtages og realiseres for Malervangen 1 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.

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	• Kan stationsnærhed og den reduceret parkeringsnorm herunder muligheden for delebiler påvirke bilejerskab?	• Kvalitative analyser vurderinger med inddragelse af relevante analyser
	• Trafiksikkerhed	• Vil sammenblandingen af blød og tung trafik i området herunder overkørsler påvirke trafiksikkerheden?	• Trafiksikkerhedsvurdering
	• Støj fra veje	• Overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje	• Støjberegninger
	• Ekstern støj fra virksomheder	• Overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje	• Støjberegninger
	• Ændringer af skyggeforhold i området	• Skyggepåvirkninger på opholdsarealer og omgivelser	• Skyggediagrammer for jævndøgn samt sommer- og vinterhverv
	• Indbliksgener	• Omfanget af indbliksgener i og omkring planområdet	• Kan f.eks. udføres ved hjælp af visualiseringer, billeder, droneoptagelser etc.
	• Ændring af vindforhold	• Vindpåvirkning af opholdsarealer ved forskellige vindretninger og vindhastigheder i og omkring planområdet	• Vindkomfortanalyser

Miljøfaktorer	Planelement	Vurderingskriterier	Datagrundlag/metode
Befolkning og menneskers sundhed	<ul style="list-style-type: none"> Byomdannelsesområde 	<ul style="list-style-type: none"> Overholdelse af planlovens § 16. stk. 7 jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder" 	<ul style="list-style-type: none"> Redegørelse for virksomheders eksterne støjbidrag samt vurderinger af deres påvirkning af lugt- og anden luftforurening f.eks. i form af 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.
	<ul style="list-style-type: none"> Blandede byfunktioner 	<ul style="list-style-type: none"> Kan muligheden for kontorfaciliteter og liberalt erhverv i et boligområde medføre miljøkonflikter? 	<ul style="list-style-type: none"> Kvalitativ vurdering eventuelt på baggrund af kvantitative beregninger om der vil opstå miljøkonflikter mellem boligerne og kontorfaciliteterne samt liberalt erhverv
Klimatiske faktorer	<ul style="list-style-type: none"> Udledning eller reducere af drivhusgasser 	<ul style="list-style-type: none"> Udledning af eller reducere af drivhusgasser som følge af muligheder i planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> Kvalitative og/eller kvantitative beskrivelser og vurderinger f.eks. kan det være DGNB og LCA etc.
	<ul style="list-style-type: none"> Skybrud og flerdagsregn 	<ul style="list-style-type: none"> Tilbageholdelse af regnvand, herunder klimasikring og håndtering af skybrud og flerdagsregn. Nedsivning er som udgangspunkt ikke muligt 	<ul style="list-style-type: none"> Kvalitative og/eller kvantitative beskrivelser og vurderinger af håndtering af regnvand og løsningsmuligheder i planområdet
	<ul style="list-style-type: none"> Hedebølge 	<ul style="list-style-type: none"> Mulighed for at søge skygge udenfor og eventuelt at skærme boligerne for solen og/eller nedkøle boligerne (kan ses i sammenhæng med skyggepåvirkning) 	<ul style="list-style-type: none"> Kvalitative og/eller kvantitative beskriver og vurderinger

Miljøfaktorer	Planelement	Vurderingskriterier	Datagrundlag/metode
Jordbund og vand	<ul style="list-style-type: none"> Håndtering af jordforurening i planområdet Påvirkning af grundvandet 	<ul style="list-style-type: none"> Risiko for spredning af eksisterende jordforurening og risiko for ny jordforurening Risiko for grundvandsforurening 	<ul style="list-style-type: none"> Jordforureningsundersøgelse herunder jordprøvetagninger og poreluftmåling i planområdet og beskrivelse af håndteringen af forurenede jord. Kvalitativ beskrivelse og vurdering af påvirkning af grundvandet som følge af ændret arealanvendelse og befæstelsesgrad
Landskab	<ul style="list-style-type: none"> Visuel påvirkning Indbliksgener 	<ul style="list-style-type: none"> Bebyggelsens visuelle påvirkning i og omkring planområdet Omfanget af indbliksgener i og omkring planområdet 	<ul style="list-style-type: none"> Kvalitative beskrivelser og vurderinger f.eks. ved hjælp af visualiseringer af bebyggelse, GIS 3D modeller etc. Kvalitative beskrivelser og vurderinger f.eks. ved hjælp af visualiseringer af bebyggelse, GIS 3D modeller etc.
Kulturarv	<ul style="list-style-type: none"> Bevaringsværdier i planområdeområdet herunder vejstrukturer og træer Bevaringsværdigt kulturmiljø 	<ul style="list-style-type: none"> Sikring af bevaringsværdier i planområdet Sikring af udpegningsgrundlaget for det bevaringsværdige kulturmiljø 	<ul style="list-style-type: none"> SAVE-registreringer, udpegning af bevaringsværdige træer på kort: eksisterende og i projektforslaget, etc. Udpegningsgrundlaget Undersøgelse af træernes udbredelse (vitale rødder og grene, samt drypzone) i forhold til bevaring og beskyttelse før og efter anlægsfasen.
Materielle goder	<ul style="list-style-type: none"> Planforslaget byggemuligheder Offentlig service 	<ul style="list-style-type: none"> Kvaliteten af opholdsarealer herunder de private opholdsarealer blandt andet i forhold til støjafskærmning og brandredningsarealer Adgang til offentlig service f.eks. daginstitutioner, skoler og kollektiv transport 	<ul style="list-style-type: none"> Kvalitative beskrivelser og vurderinger Kvalitative beskrivelser og vurderinger

Miljøfaktorer	Planelement	Vurderingskriterier	Datagrundlag/metode
	<ul style="list-style-type: none"> Grønne områder og kulturelle goder 	<ul style="list-style-type: none"> Adgang til grønne områder og kulturelle goder f.eks. skov, biograf og teater 	<ul style="list-style-type: none"> Kvalitative beskrivelser og vurderinger
Materielle goder	<ul style="list-style-type: none"> Detailhandel 	<ul style="list-style-type: none"> Adgang til indkøbsmuligheder – er det f.eks. i gåafstand? 	<ul style="list-style-type: none"> Kvalitative beskrivelser 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](#)

[Spildevandsplan 2016 - 2025](#)

[Albertslund Kommunes affaldsordninger](#)

[Klimaplan 2050](#)

[Klimastrategi 2017 - 2025](#)

[Albertslund Kommunes skybrudsplan 2021](#)

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.

Høring af berørte myndigheder

Albertslund Kommune sender udkast til afgrænsningsnotat i høring hos berørte myndigheder i perioden fra **tirsdag den 14. februar til og med tirsdag den 28. februar** om bemærkninger til omfanget og indholdet af miljørapporten. De hørte myndigheder er:

- Glostrup Kommune plan@glostrup.dk glostrup.kommune@glostrup.dk
- Vallensbæk Kommune kommune@vallensbaek.dk
- Brøndby Kommune brondby@brondby.dk
- Høje Taastrup Kommune kommune@htk.dk
- Ballerup Kommune mtadm@balk.dk
- Egedal Kommune planafdelingen@egekom.dk
- Ishøj Kommune cbu@ishoj.dk
- HOFOR lokalplan@hofor.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 forsyning@albertslund.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

- Albertslund Kommune 2016: [Albertslund Spildevandsplan 2016 – 2025](#)
- Albertslund Kommune 2017: [Klimastrategi 2017 – 2025](#)
- Albertslund Kommune 2020: [Masterplan Hersted 2045](#)
- Albertslund Kommune 2021: [Forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*](#)
- Albertslund Kommune 2021: [Miljøvurdering af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*](#)
- Albertslund Kommune 2021: [Den trafikale analyse – Hersted Industripark](#)
- Albertslund Kommune 2021: [Skybrudsplan for Albertslund Kommune](#)
- Albertslund Kommune 2021: [Tillæg til Albertslund Spildevandsplan 2016 – 2025](#)
- Albertslund Kommune 2022: [Klimaplan 2050](#)
- Albertslund Kommune 2022: [Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034](#)
- Albertslund Kommune 2022: [Den politiske aftale mellem Glostrup Kommune og Albertslund Kommune om indsigelse i henhold til planlovens § 29 b](#)
- Albertslund Kommune 2022: [Albertslund Kommunes Boligbyggeprogram 2022](#)
- Albertslund Kommune 2022: [Byens affaldsordninger](#)
- Bolig- og Planstyrelsen 2021: [Vejledning om "Redningsberedskabets indsatsmuligheder" – version 1.3](#)
- Bolig- og Planstyrelsen 2022: [Bygningsreglementet BR18](#)
- Erhvervsstyrelsen 2019: [Fingerplan 2019](#)
- EU 1992: [Habitatdirektivet. Rådets Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter](#)
- EU Domstolen 2016: [C-444/15: »Præjudiciel forelæggelse – miljø – direktiv 2001/42/EF – vurdering af bestemte planers og programmers indvirkning på miljøet – artikel 3, stk. 3 – planer og programmer, for hvilke der kun skal gennemføres en miljøvurdering, hvis medlemsstaten fastslår, at de kan få væsentlig indvirkning på miljøet – gyldighed i forhold til EUF-traktaten og Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder – begrebet »mindre områder på lokalt plan« – national lovgivning, der henviser til de pågældende områders areal«](#)
- EU Domstolen 2018: [C-160/17: Præjudiciel forelæggelse – miljø – direktiv 2001/42/EF – artikel 2, litra a\) – begrebet »planer og programmer« – artikel 3 – vurdering af bestemte planers og programmers indvirkning på miljøet – byplanlægningsperimeter – mulighed for at fravige byplanlægningskrav – ændring af »planer og programmer«](#)
- EU Domstolen 2018: [C-671/16: »Præjudiciel forelæggelse – miljø – direktiv 2001/42/EF – artikel 2, litra a\) – begrebet »planer og programmer« – artikel 3 – vurdering af bestemte planers og](#)

[programmets indvirkning på miljøet – regional forordning om byplanlægning vedrørende EU-kvarteret i Bruxelles \(Belgien\)](#)

- EU Domstolen 2020: [Årsrapporten 2020. Arbejdet ved den Europæiske Unions Domstol](#)
- HOFOR A/S 2017: [Kravspecifikation – Teknisk Specifikation. Hydraulisk dimensionering af afløbssystemer på beregningsniveau 1. SPV 210, version 0.](#)
- Indenrigs- og Boligministeriet 2020: [Planloven. Bekendtgørelse af lov om planlægning \(LBK nr. 1157 af 01/07/2020\)](#)
- Kroppedal Museum 2012: [Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune](#)
- Kulturministeriet 2014: [Museumsloven. Bekendtgørelse af museumsloven \(LBK nr. 358 af 08/04/2014\)](#)
- Malervangen APS 2022: [Startredegørelse – Malervangen 1](#)
- Miljøministeriet 2019: [Jagt- og vildtforvaltningsloven. Bekendtgørelse af lov om jagt og vildtforvaltning \(LBK nr. 265 af 21/03/2019\)](#)
- Miljøministeriet 2021: [Miljøvurderingsloven. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\) \(LBK nr. 1976 af 27/10/2021\)](#)
- Miljøministeriet 2021: [Habitatbekendtgørelsen. Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter \(LBK nr. 2091 af 12/11/2021\)](#)
- Miljøministeriet 2021: [Forslag til vandområdeplanerne 2021-2027](#)
- Miljøministeriet 2022: [Naturbeskyttelsesloven. Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse \(LBK nr. 1392 af 04/10/2022\)](#)
- Miljøstyrelsen 1984: [Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4 fra 1984: "Begrænsning af lugtgener fra virksomheder"](#)
- Miljøstyrelsen 1984: [Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder"](#)
- Miljøstyrelsen 2001: [Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 2 fra 2001: "Luftvejledningen – Begrænsning af luftforurening fra virksomheder"](#)
- Miljøstyrelsen 2003: [Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder"](#)
- Miljøstyrelsen 2004: [Miljøstyrelsens vejledning "Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne"](#)
- Miljøstyrelsen 2007: [Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder"](#)
- Miljøstyrelsen 2007: [Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2007: "Vejledning om områdeklassificering"](#)
- Miljøstyrelsen 2007: [Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje"](#)
- Miljøstyrelsen 2016: [Miljøstyrelsens vejledning nr. 20 fra 2016: "Vejledning om B-værdier"](#)

Miljøstyrelsen 2020:	Habitatvejledningen. Vejledning til bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegnings- og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter
Naturklagenævnet 2007:	Nr. 430, september 2007 - NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER - De første erfaringer med loven om miljøvurdering af planer og programmer
Naturklagenævnet 2007:	Nr. 433, november 2007 - NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER - Miljøvurdering af lokalplanforslag om udvidelse af sygehus og etablering af parkeringshuse og -pladser
Naturklagenævnet 2008:	Nr. 447, august 2008 - NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER - Rækkevidden af en kommunes forpligtelse efter planlovens § 13, stk. 3
Naturklagenævnet 2009:	Nr. 473, januar 2009 - NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER - Miljøvurdering af feriebyer og hotelkomplekser
Natur- og Miljøklagenævnet 2011:	Afgørelse i sag om solfangeranlæg i Brønderslev Kommune (VVM)
Niras 2017:	Østre Havn, P-hus, Byggefelt G2 – Miljømæssig påvirkning af P-hus
Planklagenævnet 2019:	Afgørelse i klagesag om Aabenraa Kommunes screeningsafgørelse om, at lokalplan nr. 102, Boligområde ved [vejnavn1]/[vejnavn2], ikke skal miljøvurderes
Planklagenævnet 2020:	Afgørelse i klagesag om Helsingør Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan nr. 3.49, et boligområde ved [vejnavn1] i Espergærde
Planklagenævnet 2021:	Afgørelse i klagesag om Kerteminde Kommunes screeningsafgørelse om, at lokalplanforslag nr. 307 og kommuneplantillæg nr. 50, ikke skal miljøvurderes, samt endelig vedtagelse af lokalplanen
Planklagenævnet 2021:	Afgørelse i klagesag om Frederikshavn Kommunes screeningsafgørelse om, at forslag til kommuneplantillæg nr. 15.80, ikke skal miljøvurderes
Planklagenævnet 2021:	Afgørelse i klagesag om Kolding Kommunes screeningsafgørelse om, at lokalplan nr. 1013-12 og kommuneplantillæg nr. 33, ikke skal miljøvurderes
Planklagenævnet 2022:	Planklagenævnet orienterer nr. 26 – Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1, om planer for mindre områder på lokalt plan og mindre ændringer i planer
Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning 2016:	Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland
UNDP's nordiske kontor u.d.:	FN's Verdensmål for en bæredygtig udvikling

