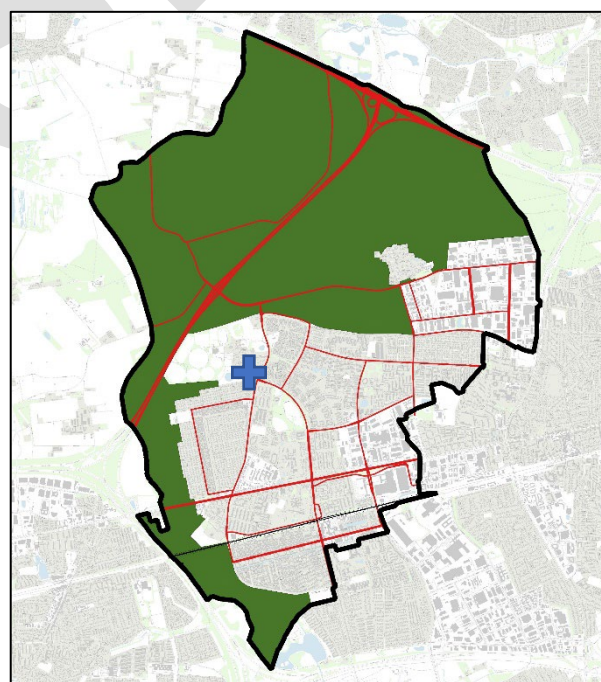
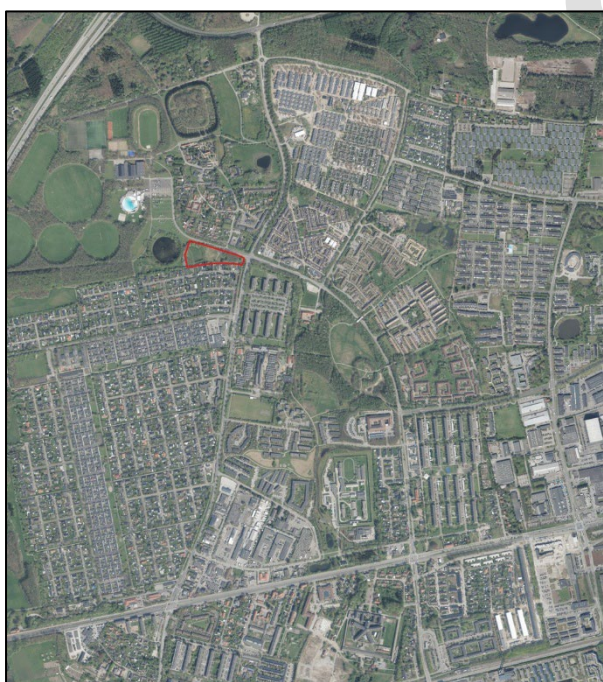




Forslag til Kommuneplantillæg 8 *Institution på Skallerne 1*

10. februar 2026





Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Indledning	3
Eksisterende forhold	3
Kommuneplan 2022 – 2034	3
Fremtidige forhold	3
Planstrategi 2024 – <i>Albertslund for alle</i>	4
Nationale interesser	4
Fingerplan 2019	4
Natura 2000-områder	5
Bilag IV-arter	6
Vandområdeplaner	6
Miljøvurdering	6
Det endelige kommuneplantillæg	7
Vedtagelsespåtegning	7
Rammebestemmelser	8
Eksisterende rammeområde og rammebestemmelser	8
Nyt rammeområde og rammebestemmelser	9
Kortbilag 1: Kommuneplanramme F16 – <i>Søndergård</i> i Kommuneplan 2022 – 2034	10
Kortbilag 2: Kommuneplanramme D48 – <i>Institution på Skallerne 1</i>	11



Redegørelse

Indledning

Albertslund Kommune ønsker med forslag til Kommuneplantillæg 8 – *Institution på Skallerne 1* at tilføje en ny kommuneplanramme, D48 – *Institution på Skallerne 1*, til [Kommuneplan 2022 – 2034](#).

Det nye rammeområde har hidtil været omfattet af rammeområde F16 – *Søndergård*, derfor vil rammeområde F16 – *Søndergård* udgå som følge af kommuneplantillægget.

Kommunalbestyrelsen besluttede [torsdag den 11. februar 2025](#) at igangsætte udarbejdelsen af forslag til Kommuneplantillæg 8 – *Institution på Skallerne 1* og forslag til Lokalplan 9.9 – *Botilbud på Skallerne 1* således, at Albertslund Kommune kan samle to botilbud for voksne i ét nyt botilbud på Skallerne 1.

Det er planen at opføre et botilbud med op til 40 boliger med med fælles køkken-, vaske- og opholdsfaciliteter samt et tilhørende kommunalt servicehus (kontorer, mødelokaler). For at opnå bedst mulig trivsel for beboerne og optimale arbejdsforhold for personalet, forventes botilbuddet opført som en sammenhængende bebyggelse, der er inddelt i op til seks "huse". Fem af husene er i én etage med hver otte boliger, mens et centralt placeret hus i én etage skal rumme servicearealet med funktioner som kontorer, møderum mv.

Eksisterende forhold

Kommuneplan 2022 – 2034

Området er i dag omfattet af rammeområde F16 – *Søndergård* i [Kommuneplan 2022 - 2034](#), og inden for rammeområdet gælder [Byplanvedtægt nr. 9 - Herstedvester Landsby og Stadion](#) fra 1974.

Rammeområde F16 – *Søndergård* udlægger området til et rekreativt område, som skal friholdes for bebyggelse, og hvor der ikke må opsættes master til telekommunikation.

I [Byplanvedtægt nr. 9 - Herstedvester Landsby og Stadion](#) fra 1974 ligger Skallerne 1 i delområde A6, hvor der må opføres en såkaldt "Støtteskole m.v.", og udnyttelsesgraden af delområde A6 er sat til 0,2. Bebyggelsens omfang er følgende:

"Ingen beboelsesbygning må opføres i mere end een etage med kælder og udnyttet tagetage.

Husdybden må ikke overstige 6,70 m. Overkant stuegulv må ligge højst 30 cm over eksisterende terræn, målt i facadens midtpunkt.

Bygningshøjden må ikke overstige 3,0 m målt fra laveste færdigplanerede terræn i bygningens facade til skæring mellem yderside af ydermur og overside af tagflade.

Tage skal have tosidigt, symmetrisk fald med hældning på ikke under 40° i forhold til vandret plan, med tagrygningen i husets længderetning og uden afvalmede gavlparterier".

Fremtidige forhold

I sommeren 2023 besluttede kommunalbestyrelsen principaftalen for udvikling af Albertslund Kommunes anlægsportefølje og således, at der skal etableres et nyt botilbud til borgere, der har brug for et længerevarende botilbud. Herved samles og eventuelt udbygges to af kommunens nuværende botilbud for borgere med kognitive funktionsnedsættelser - Boligerne Herstedøster Sidevej i rammeområde D13 – *Institution i Herstedøster Landsby* og Bofællesskabet Humlehusene i rammeområde D42 – *Humlehusene Ældrecenter*.

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde [torsdag den 13. februar 2024](#), at det nye botilbud skal have til huse på Skallerne 1. Byggeriet opføres med boligorganisationen Albertslund Boligselskab som bygherre på boligerne, og Albertslund Kommune som bygherre på servicearealet. BO-VEST agerer byggeforretningsfører (den overordnede ansvarlige for byggesagens gennemførelse og fremdrift) for hele projektet, der samles i ét udbud og én byggeplads.

Herefter godkendte Kommunalbestyrelsen [torsdag den 20. juni 2024](#) en betinget grundkøbsaftale for salg af Skallerne 1 til Albertslund Boligselskab. De besluttede samtidig, at der opføres op til 40 boliger med tilhørende serviceareal på grunden, alternativt 32 boliger, hvis der ikke er plads til 40 boliger.



Den nuværende kommuneplanramme giver ikke mulighed for bebyggelse, og derfor skal rammeområdet have en ny anvendelse i form af et rammeområde til offentlige formål. Denne anvendelse er i øvrigt mere i overensstemmelse med [Byplanvedtægt nr. 9 - Herstedvester Landsby og Stadion](#) fra 1974, der i nærværende område giver mulighed for en "støtteskole".

Rammeområde syd for nærværende rammeområde er Bo2 - *Albertslund Vest - afdeling II og IV*, hvor den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter og med en bebyggelsesprocent på 30. Rammeområdet nord for er B16 - *Herstedvester Landsby*, hvor den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter og med en bebyggelsesprocent på 40.

Det nye rammeområde D48 – Institution på Skallerne 1 vil ligeledes få en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og med en bebyggelsesprocent på 40.

Planstrategi 2024 – *Albertslund for alle*

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes [Planstrategi 2024 – *Albertslund for alle*](#), der blev vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse [tirsdag den 12. november 2024](#).

Planstrategi 2024 – *Albertslund for alle* fastholder den nuværende vision og røde tråd for byens udvikling, hvor byudviklingen skal understøtte, at der er råd til velfærd for de svageste borgere og den brede befolkning. Der skal være gode skoler, daginstitutioner og kulturtilbud, så Albertslund er en god by at bo i. Albertslund skal videreudvikle en by i balance. En by der er bæredygtig – både socialt, økonomisk og miljømæssigt.

En by i balance er en by med et økonomisk råderum til velfærd og med overskud til at forebygge og forbedre. Vi arbejder med en planlægning, der skal sikre, at boligudviklingen sker i takt med udviklingen af den nødvendige service. Udviklingen skal finde sted i et tempo, som bevarer Albertslundværdierne om en by for børnene, det grønne og fællesskaber.

En by i balance er en by, hvor mangfoldighed giver merværdi. Byudviklingen skal understøtte, at forskellige behov, holdninger og interesser mødes og blomstrer i fællesskaber. Nye borgere skal inviteres ind i Albertslunds stærke fællesskaber og er åbne for nye fællesskaber, der kan opstå, når flere flytter til byen.

Albertslund er en børneby, og børnene skal cykle på stierne, myldre ind i børnehuse og skoler og blive dygtige, lære, grine og udnytte de potentialer, de har. Albertslund vil skabe det bedste grundlag for at være barn i kommunen ved at fokusere på attraktive rammer, som hele familien trives i.

Byudviklingen skal understøtte de mangfoldige muligheder for at vokse op, bo og arbejde i byen og ved at bruge kultur og idræt som limen, der binder fællesskaber sammen.

Byudviklingen skal sikre en balance mellem behovet for en tættere by og mere natur. Når byen fortættes, skal der tages ansvar for at skabe sammenhængende grønne områder med både rekreative og biodiverse kvaliteter – også i boligområderne.

Byudviklingen skal også understøtte den grønne omstilling af samfundet i form af innovation og et fortsat fokus på byens klima- og miljøpåvirkninger.

Albertslund skal fortsat være mulighedernes by for erhvervslivet. Vi bruger byen, når fremtidens løsninger skal testes, og samarbejder bredt for lokale løsninger, der kommer borgerne til gode.

Albertslund skal bidrage til vækst, iværksætteri og en bæredygtig erhvervsudvikling, der aktivt understøtter beskæftigelsen.

Demokrati i Albertslund er deltagelse og samarbejde, der skal udvikle fremtidens velfærdssamfund i fællesskab. Alle sektorer skal bidrage til byudviklingen, så alle trækker i samme retning.

Borgere, foreninger og virksomheder inviteres til at tage aktivt del i fællesskaberne og bidrage til udviklingen af Albertslund. De stærke fællesskaber i Albertslund er ryggraden, der skal løfte fremtidens by.

Nationale interesser

Fingerplan 2019

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 1 ([LBK nr. 1157 af 01/07/2020](#)) redegøre for planens forudsætninger, herunder om rækkefølge for planens gennemførelse.

[Fingerplan 2019](#) fastsætter, at kommuneplanlægningen i byfingrene skal sikre, at der fastlægges en rækkefølge for gennemførelsen af byudvikling og byomdannelse af regional betydning.

Nærværende kommuneplantillæg ændrer ikke på rækkefølgeplanlægningen i [Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034](#).

Det nye rammeområde D48 – *Institution på Skallerne 1* er med til at byfortætte et eksisterende byområde i Fingerplan 2019s såkaldte "*Roskilde-finger*", og inddrager således ikke landzoneareal.



Natura 2000-områder

Natura 2000-område nr. 140: "Vasby Mose og Senge-løse Mose"

Natura 2000-område nr. 140: "[Vasby Mose og Senge-løse Mose](#)" (habitatområde H124) ligger lidt over 4 km nordvest fra planområdet.

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 124		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Tidvis våd eng (6410)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Skovbevokset tørve-mose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	
<i>Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.</i>		

Arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af planforslagene. Det skyldes, at udpegningsgrundlaget ikke er sårbart overfor de tiltag, som planforslagene muliggør.

Arterne skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl og stor vandsalamander forventes ikke at findes i planområdet, ligeledes vil eventuelle populationer her ikke stå i forbindelse med nærliggende Natura 2000-områder grundet afstanden til disse.

Naturtyperne på udpegningsgrundlaget vil ikke kunne påvirkes ved gennemførelse af planen. Det skyldes, at planen ikke medfører tiltag, der kan medføre en direkte påvirkning i Natura 2000-områder eller en indirekte påvirkning. Overfladevand fra planområdet ledes til regnvandsbassiner, som har overløb til St. Vejleå og har strømretning væk fra Natura 2000-området "Vasby Mose og Senge-løse Mose". Overfladevandet kan dermed ikke påvirke Natura 2000-området.

Natura 2000-område nr. 143: "Vestamager og havet syd for"

Natura 2000-område nr. 143: "[Vestamager og havet syd for](#)" (habitatområde H127, Fuglebeskyttelsesområde nr. 111) ligger omkring 11 km sydøst for planområdet.

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 127		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Lagune* (1150)
	Bugt (1160)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Grå/grøn klit* (2130)
	Klitlavning (2190)	Kransnålalge-sø (3140)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	
<i>Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.</i>		

Udpegningsgrundlaget for Fuglebeskyttelsesområdet nr. 111		
Fugle:	Skarv (T)	Rørdrum (Y)
	Knopsvane (T)	Bramgås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Troldand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Fiskeørn (T)
	Rørhøg (Y)	Vandrefalk (T)
	Plettet rørvagt (Y)	Klyde (Y)
	Almindelig ryle (Y)	Brushane (Y)
	Dværgterne (Y)	Splitterne (Y)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)
	Mosehornugle (Y)	
<i>Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl.</i>		

Overfladevand fra planområdet ledes til regnvandsbassin, som har overløb til St. Vejleå og har strømretning mod havområdet syd for Natura 2000-området "Vestamager og havet syd for". Overfladevandet kan dermed måske påvirke Natura 2000-området.

Albertslund Kommunes lokalplaner har følgende bestemmelse under miljøforhold:

"Før byggetilladelse kan gives, skal der ansøges om og gives tilslutningstilladelse til regn- og spildevand til nybyggeriet. Hvis der anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, skal der i ansøgningen beskrives hvilke renseløsninger, der bliver anvendt til rensning af det forurenede overfladevand. Rensningen skal udføres inden for lokalplanområdet".

Arten skæv vindelsnegl forventes ikke at findes i planområdet, ligeledes vil eventuelle populationer her ikke stå i forbindelse med nærliggende Natura 2000-områder grundet afstanden til disse.



Naturtyperne og fuglene på udpegningsgrundlaget forventes ikke med ovennævnte bestemmelse i de efterfølgende lokalplaner at blive påvirket ved gennemførelse af planen.

Bilag IV-arter

Der er ikke kendskab til eller forventning om beskyttede bilag IV-arter inden for eller i nærheden af planområdet.

Vandområdeplaner

Overfladevand fra planområdet ledes til regnvandsbassiner, som har overløb til vandløbet St. Vejleå, og herfra strømmer vandet ned mod forlandet til Køge Bugt og selve Køge Bugt, og disse vandløb og kystvande er målsat i [Vandområdeplanerne 2021 – 2027](#), distrikt Sjælland.

Målsætningerne for de nævnte vandløb og kystvande er at opnå god kemisk og god økologisk tilstand.

De efterfølgende lokalplaner for planområdet vil få følgende bestemmelse under miljøforhold:

”Før byggetilladelse kan gives, skal der ansøges om og gives tilslutningstilladelse til regn- og spildevand til nybyggeriet. Hvis der anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, skal der i ansøgningen beskrives hvilke renseløsninger, der bliver anvendt til rensning af det forurenede overfladevand. Rensningen skal udføres inden for lokalplanområdet”.

De målsatte vandløb og kystvande i Vandområdeplanerne 2021 – 2027 forventes ikke med ovennævnte bestemmelse i de efterfølgende lokalplaner at blive påvirket ved gennemførelse af planen.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), [LBK nr. 4 af 03/01/2023](#), indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering jævnfør miljøvurderingsloven § 8, stk. 1, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening for at finde ud af, om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes jævnfør miljøvurderingsloven § 8, stk. 2.

Albertslund Kommune har vurderet, at kommuneplantillægget er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jævnfør § 8, stk. 1, og Albertslund Kommune har foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold jævnfør § 11, der har været i høring hos berørte myndigheder.

På baggrund af afgrænsningsnotatet, er der udarbejdet en miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg, som offentliggøres samtidig med fremlæggelsen af nærværende forslag til kommuneplantillæg.

Albertslund Kommunes miljøvurderinger kan findes her:

<https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/miljoevurderinger>



Det endelige kommuneplantillæg

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

- Inden for byzoner kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.
- Inden for byzoner og sommerhusområder kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelsen af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanrammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til Kommuneplantillæg 8 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 10. februar 2026.

Borgmester Lars Gravgaard Hansen/
Kommunaldirektør Henrik Harder



Rammebestemmelser

Eksisterende rammeområde og rammebestemmelser

Kommuneplan 2022 – 2034	Rammebestemmelser
Rammenummer	F16
Plannavn	Søndergård
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	0
Beregningsmetode	-
Maks. bygningshøjde	-
Maks. antal etager	-
Mindst tilladte miljøklasse	-
Maks tilladte miljøklasse	-
Generelle anvendelsesbestemmelser	-
Bebyggelsens omfang og udformning	-
Miljøforhold	-
Infrastruktur	Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.
Lokalplaner mm. inden for rammen	Byplanvedtægt nr. 9 - Herstedvester Landsby og Stadion fra 1974



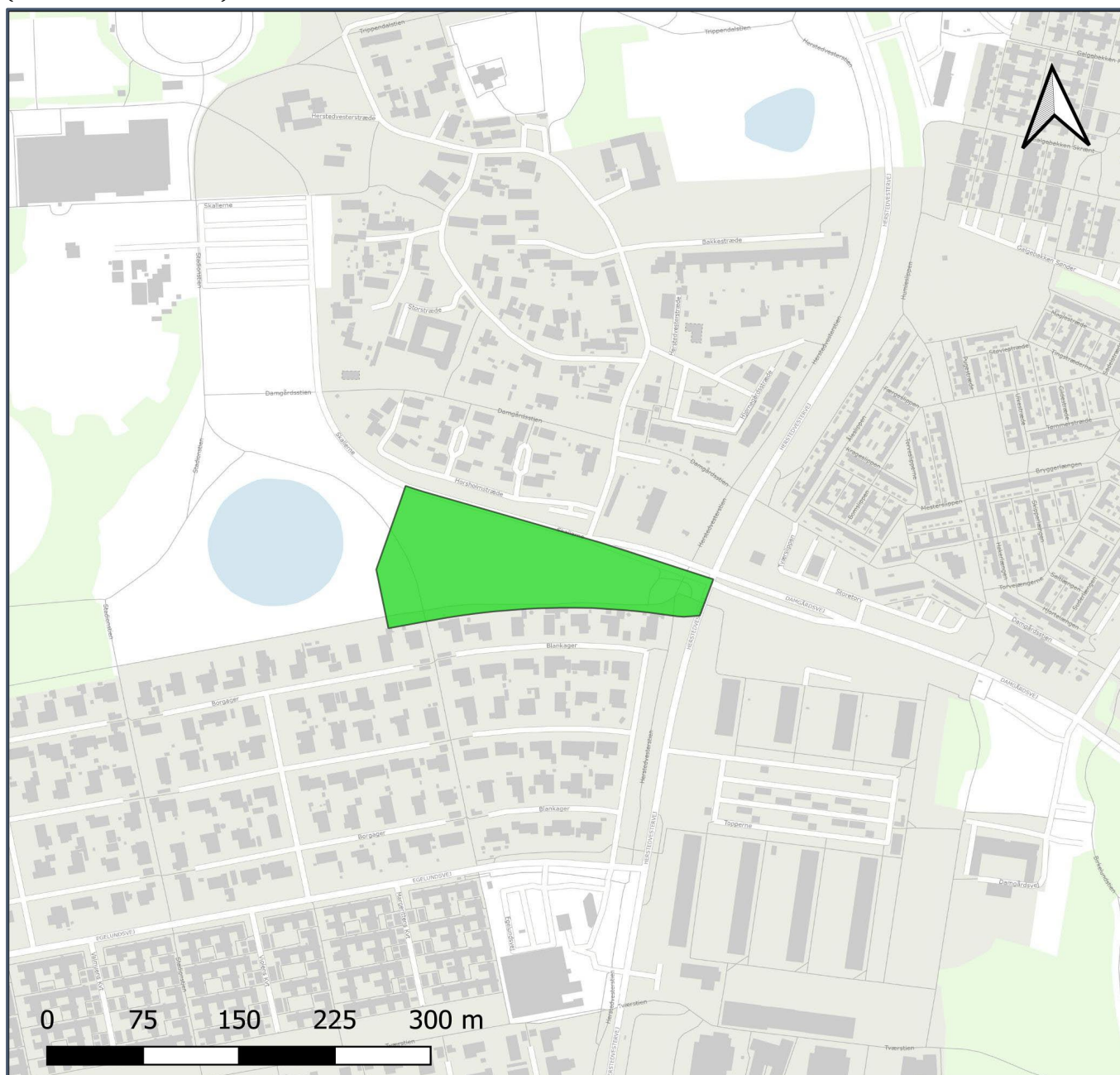
Nyt rammeområde og rammebestemmelser

Kommuneplan 2022 – 2034	Rammebestemmelser
Rammenummer	D48
Plannavn	Institution på Skallerne 1
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Offentlige formål
Specifik anvendelse	Døgninstitution Daginstitution Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	40
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	8,5 meter
Maks. antal etager	2
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	2
Generelle anvendelsesbestemmelser	
Bebyggelsens omfang og udformning	
Miljøforhold	
Lokalplaner mm. inden for rammen	Lokalplan 9.9 – <i>Botilbud på Skallerne 1</i>



Kortbilag 1: Kommuneplanramme F16 – Søndergård i Kommuneplan 2022 – 2034

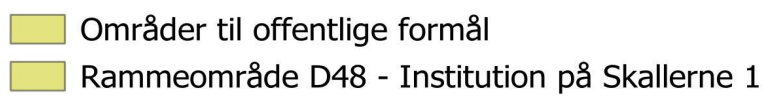
(kortet er ikke målfast)



-  Områder til rekreative formål
-  Rammeområde F16 - Søndergård



(kortet er ikke målfast)



Forslag

Udarbejdet af Tina Maria Roden & Flemming Fryd

