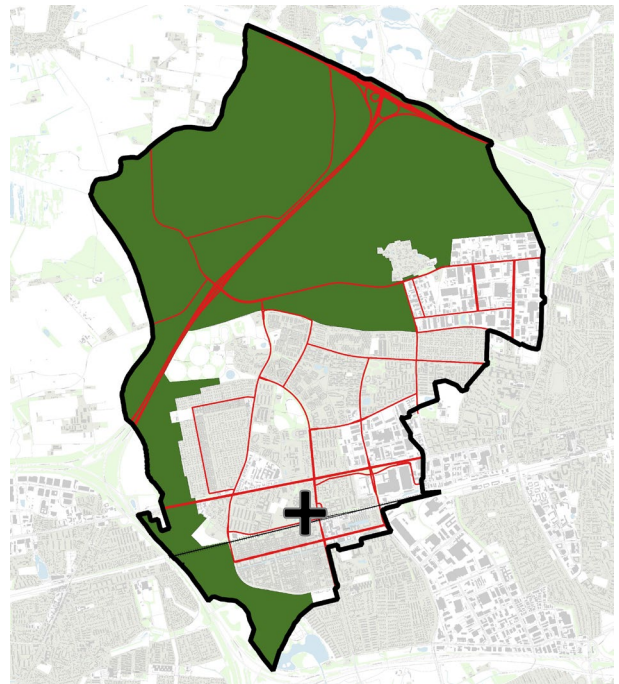


# Forslag til Lokalplan 13.11

13.03.2025  
Hængslet



# Indholdsfortegnelse

<b>Generelle oplysninger</b> .....	<b>3</b>
Offentliggørelse .....	3
Høring .....	3
Hvad er en lokalplan .....	3
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes .....	3
Miljøvurdering .....	3
Høring og endelig vedtagelse .....	3
Offentliggørelse af den vedtagne lokalplan .....	4
Lokalplanens retsvirkninger .....	4
Midlertidige retsvirkninger .....	4
<b>Redegørelse</b> .....	<b>5</b>
Baggrund .....	5
Lokalplanområdet .....	6
Lokalplanens formål .....	10
Lokalplanens indhold .....	10
Støj fra virksomheder - mobilitetshuset .....	23
Teknisk forsyning i lokalplanområdet .....	25
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	26
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	29
Afgørelse om miljøvurdering .....	31
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>33</b>
§ 1 Lokalplanens formål .....	33
§ 2 Område og zonestatus .....	33
§ 3 Anvendelse .....	34
§ 4 Udstykning .....	35
§ 5 Bevaringsværdig bebyggelse .....	36
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	40
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	43
§ 8 Skiltning .....	52
§ 9 Veje, stier og parkering .....	53
§ 10 Ubebyggede arealer .....	56
§ 11 Belysning .....	64
§ 12 Regnvandshåndtering, klimatilpasning og skybrudssikring .....	64
§ 13 Miljøforhold .....	65
§ 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg .....	65
§ 15 Grundejerforening .....	66
§ 16 Forudsætninger for ibrugtagning .....	66
§ 17 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter .....	67
§ 18 Vedtagelsespåtegning .....	68
<b>Bilagsfortegnelse/kort</b> .....	<b>69</b>



# Generelle oplysninger

## Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 13.11 - *Hængslet*, fremlægges til høring i perioden 13. marts 2025 til 08. maj 2025. Forslag til lokalplan 13.11 - *Hængslet* kan ses på kommunens hjemmeside [www.albertslund.dk/ihoring](http://www.albertslund.dk/ihoring).

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

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

## Høring

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

[plan@albertslund.dk](mailto:plan@albertslund.dk)

alternativt kan hørings svar sendes med post til

Plan, Byg & Miljø – Plan  
BY, KULTUR, MILJØ & BESKÆFTIGELSE  
Albertslund Kommune  
Nordmarks Allé 1  
2620 Albertslund

## Hvad er en lokalplan

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

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

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

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

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

## Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

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

## Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1 ([LBK nr. 4 af 03/01/2023](#)), og der er således gennemført en miljøvurdering af lokalplanen, hvilket fremgår af Miljørapporten, som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.

## Høring og endelig vedtagelse

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

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

## Offentliggørelse af den vedtagne lokalplan

Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget lokalplanen, skal lokalplanen bekendtgøres offentligt, og en meddelelse om, at lokalplanen er vedtaget, skal sendes til alle ejere og brugere, der er omfattet af lokalplanen.

## Lokalplanens retsvirkninger

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

## Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanen er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, lokalplanen omfatter, ikke udnyttes

på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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

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

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

# Redegørelse

## Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et forudgående udviklingsarbejde mellem Albertslund Kommune og områdets grundejer med henblik på at udvikle Vridsløse til et nyt og levende byområde, tæt på Albertslund Station.

Kommunalbestyrelsen vedtog [Kommuneplan 2022 – 2034 i juni 2022](#), der udpeger Vridsløse som ét ud af kommunens fire byudviklingsområder, hvor der ønskes en boligudbygning. Med kommuneplanen åbnes mulighed for, at der i Vridsløse kan opføres op til 1.600 boliger inden for de næste 12 år. Udviklingen skal ske i etaper, og der vil i den forbindelse blive udarbejdet lokalplaner for de enkelte etaper.

Kommunalbestyrelsen vedtog i november 2024 planstrategien *”Planstrategi 2024 – Albertslund for alle”* der fastholder visionen om at tiltrække op mod 10.000 nye borgere til Albertslund. Planstrategien udpeger blandt andet det tidligere Vridsløselille fængsel som et af de steder, der kan udvikles til et blandet og centralt placeret byområde i Albertslund.

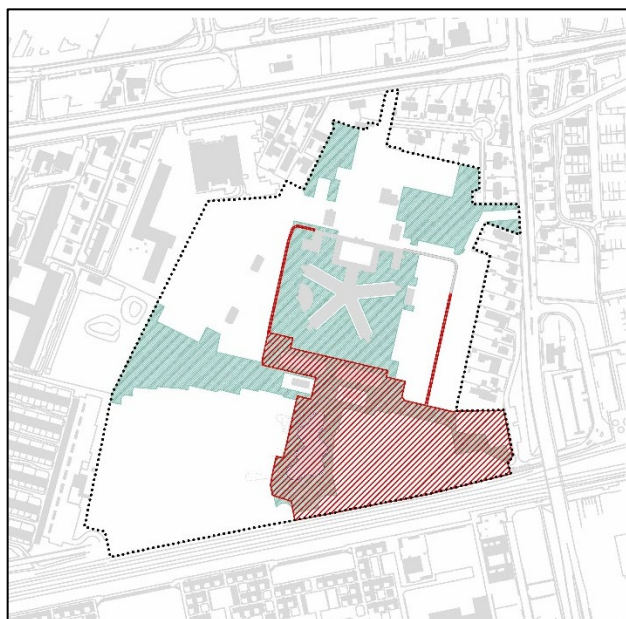
## Masterplan for Vridsløse

Som afsæt for den videre planlægning af området vedtog Kommunalbestyrelsen d. 13. september 2022, *”Masterplan for Vridsløse”*. Masterplanen, som er resultatet af en forudgående arkitektkonkurrence, fastlægger den overordnede retning for udviklingen, og hermed også for planlægningen af det tidligere Vridsløselille fængsel og fængslets 170.000 kvadratmeter store grund. Visionen er at skabe en levende, grøn og ikonisk bydel, som skal være et attraktivt sted at bo, og en bydel med bæredygtige løsninger, fællesskaber, bynatur og kultur.

## Masterplanens principper

Masterplanen bygger på 6 principper, som handler om at åbne området og invitere ind, sikre et godt grundlag for fællesskaber og benytte de unikke eksisterende bygninger som inspiration for den fremtidige bebyggelse i området, så både de bevarede bygninger og ny bebyggelse understøtter stedets egenart, som blandt andet tegnes af de gule teglbygninger og saddeltagene. Det betyder ikke, at alt skal være som den eksisterende bebyggelse, men at der skal være en genkendelighed i materialer og udtryk, som skal gå igen, også selv om området bebygges med forskellige kvarterer

med hver deres identitet, boligtyper og varierende tæthed. Fx vil bebyggelsen mod syd primært bestå af karrébebyggelser mens bebyggelsen øst og vest for den tidligere fængselsbygning i højere grad vil have karakter af rækkehusbebyggelser. Endelig lægger masterplanen vægt på at skabe grønne områder med en høj grad af biodiversitet og bynatur.



Figur 1: Afgrænsningen af denne lokalplan er vist med rød skravering. Området vist med sort streg omfatter både masterplanen for Vridsløse og Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse.

## Rammelokalplan

Med masterplanen som afsæt vedtog Kommunalbestyrelsen den 14. februar 2023 Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*. Rammelokalplanen omfatter hele det tidligere fængselsområde og fastlægger udviklingen af områdets overordnede træk såsom det primære vej- og stinet samt de landskabelige træk i området. Herunder en sammenhængende grøn struktur, der binder områdets fremtidige bykvarterer sammen og giver plads til fællesskab og rekreation.

Rammelokalplanen udpeger ligeledes bevaringsværdige bygninger og beplantning og fastlægger, hvordan den grønne struktur skal fremstå med plads til leg og ophold og til områder, hvor der tages særligt hensyn til biodiversitet og dyreliv.





### Lokalplan 13.11

Med denne lokalplan ønsker Kommunalbestyrelsen at fastholde visionerne for både masterplanen og Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*, og samtidig give mulighed for, at udbygningen af bykvarteret, "Hængslet" kan realiseres.

I modsætning til rammelokalplanen er denne lokalplan byggeretsgivende, og hermed også mere detaljeret i forhold til områdets bebyggelse og indretning.

### Lokalplanområdet

#### Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 36.000 m<sup>2</sup> beliggende i den centrale del af Albertslund, mindre end 200 m fra Albertslund Station, hvilket betyder, at området ligger inden for det stationsnære kerneområde. Samtidig ligger området tæt på Albertslund Centrum og tæt på både butikker og institutioner.

Området udgøres af hele matrikelnummer 5r og 5an samt en del af matrikelnummeret 4b, alle i Vridsløselille By, Herstedvester.

Lokalplanområdet afgrænses af jernbanen mod syd, og af kvarteret Skydebanen, som er udlagt til ny blandet bolig- og erhvervsbebyggelse jf. lokalplan 13.10, mod vest. Mod nord grænser lokalplanområdet op til det tidligere fængselsområde og dets tilhørende græsarealer.

Mod nordøst støder området op til en villabebyggelse beliggende langs Alberts Vænge og til selve vejen Alberts Vænge, som er forbundet med Nøglesvinget, der fører direkte til en underføring under Albertslundvej og til Albertslund station. Området udgør således "hængslet" mellem stationen og Albertslund centrum. Den tidligere fængselsmur er, med undtagelse af den nordlige del øst for hovedbygningerne til det tidligere fængsel og det nordøstlige hjørne, også omfattet af lokalplanen. Området er beliggende i byzone.

#### Områdets nuværende anvendelse

En del af området består af plæner med trægrupper med en blanding af forskellige løv- og nåletræer.

I området ligger også en tidligere værkstedsbygning til fængslet, og to kommunale bygninger samt en tidligere funktionærbolig. Den tidligere fængselsmur løber også gennem området. Områdets bygninger står tomme, og området anvendes primært til gåture for områdets naboer.

I området ligger også to regnvandsbassiner.





Figur 3 Lokalplanområdet set mod Albertslund Station og Alberts Vænge. I baggrunden ses broen over jernbanen og Albertslund Centrum. Forrest ses den eksisterende fængselsmur og bagvedliggende værkstedsbygning. Overfor muren ses Østre Bagbolig.

### Lokalplanområdets omgivelser

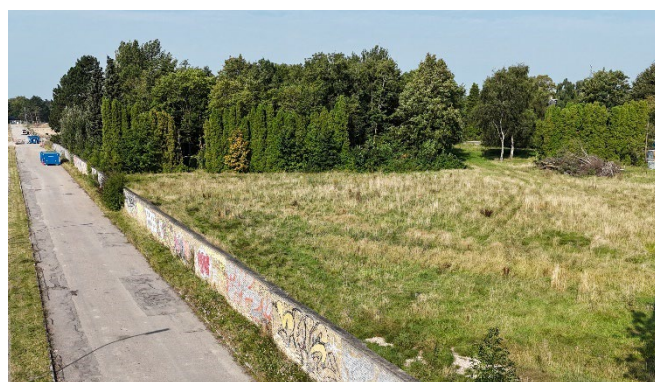
Størstedelen af lokalplanens område ligger mod syd, mellem det tidligere fængsel og jernbanen.

Syd for lokalplanområdet ligger jernbanen og på den modsatte side af jernbanen ligger en tæt-lav bebyggelse og Next Vestskoven Gymnasium.

Mod nordøst støder lokalplanens område op til en villabebyggelse, langs Alberts Vænge. Villaerne er i 1-1½ etage. Sydøst for villabebyggelsen støder lokalplanområdet op til Alberts Vænge, som giver adgang til området.

Selve forløbet af den tidligere fængselsmur er omgivet af græsarealer, af villabebyggelsen langs Alberts Vænge mod øst og af tidligere funktionærboliger mod vest. Mod nord støder muren op til det tidligere fængsels hovedbygning. Imellem det indre af murene ligger det tidligere fængsel omgivet af græsplæner.

Med undtagelse af skråningerne omkring regnvandsbassinene er arealet forholdsvis fladt.



Figur 4: Lokalplanområdet set fra syd. Den tidligere Hedemarksvej er nedlagt som vej. Muren forrest i billedet nedrives.



Figur 5: Nabobebyggelsen langs Alberts Vænge. Den tidligere institution til venstre i billede nedrives.



## Trafikale forhold

Indkørsel til området sker i dag fra nord via Fængselsvej og en vej, som løber langs den østlige side af fængselsmuren. I den sydlige del af området ligger den nu nedlagte Hedemarksvej, som indarbejdes som en del af boligområdet. Fra Nøglesvinget (tidl. Hedemarksvej), etableres en ny indkørsel til lokalplanens område, hvorfra biltrafikken ledes til områdets mobilitetshus, der indeholder størstedelen af områdets parkeringspladser. Områdets interne veje forudsættes alene anvendt til beboerkørsel, renovation, beredskabskørsel og lign. For gående og cyklister etableres en ny stiforbindelse "Flugtvejen", der løber tværs gennem lokalplanområdet.

## Bevaringsværdig bebyggelse og kulturhistorie

Det oprindelige samlede område Vridsløselille Fængsel er opført i perioden fra 1856 til 1859. Den ældste del af fængslet er tegnet af arkitekt N.S. Nebelong. Området, som har været en stor arbejdsplads i Vridsløselille, blev den spæde start på udviklingen af det Albertslund, vi kender i dag. Det er derfor ikke kun de enkelte bygninger, der har kulturhistorisk værdi. Området rummer som helhed en vigtig kulturhistorisk fortælling om Vridsløselille og Albertslunds udvikling. Herudover har Vridsløselille Fængsel været kulisse for de mange film om Olsenbanden, som er optaget foran den grønne port.

Den eksisterende vejstrækning Egon Olsens Vej, inspektørboligen, pladsdannelsen foran fængselsbygningen og de to villaer ved pladsen, samt det oprindelige fængselskompleks, værkstedsbygningen, og de to funktionærboliger, Østre og Vestre bagbolig (tidl. nævnt chateauerne) syd for fængselsmuren, hvoraf Østre Bagbolig ligger inden for lokalplanens område, er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2022 – 34, retningslinje 2.6. Det betyder, at de kulturhistoriske værdier i kulturmiljøet som et samlet miljø skal fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området.

## Østre Bagbolig

Som beskrevet ovenfor, ligger én ud af to tidligere funktionærboliger fra 1859, som i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse* er udpeget som bevaringsværdige, inden for lokalplanens område. Bygningen, kaldet Østre Bagbolig er stort set identisk med Vestre Bagbolig i naboområdet, og er opført i stilar-ten historicistisk ny renæssance, som har reference til italiensk og fransk arkitektur og kan minde om en større franske landejendom. Bygningen er opført i 2 etager med symmetrisk proportionerede facader i gul tegl og rummer fine bygningsdetaljer i form af gesimsbånd med bloktandsgesims, let buede stik over vinduerne og markeret sålbænk under vinduerne samt gelændere i smedejern.

Vinduerne er dannebrogsvinduer med hvide rammer, og sprosser i de nederste vinduer. Bygningen har saddeltag med valm beklædt med skiffer og er med deres to etager både større og mere markante end de øvrige funktionærboliger i området.



Figur 6: Til venstre ses fængselsmuren med den gentagne rytme af vertikale murpiller, som et særligt træk der giver ikke alene muren men hele området identitet.



Figur 7: Østre Bagbolig set fra nord med bloktandsgesims under taget og murstik over og under vinduerne



Figur 8: Østre Bagbolig set fra syd omgivet af store træer, der giver området karakter.



## Værkstedsbygningen

I området ligger også den tidligere værkstedsbygning og den tidligere fængselsmur. Værkstedsbygningen har siden opførelse i 1930'erne fungeret som værksteds- og depotbygning for fængslet og stået som en del af den sydlige Fængselsmur. Centralt i bygningen er en portbygning.

Værkstedsbygningen har igennem tiden været genstand for en lang række forandringer drevet af skiftende anvendelser, hvilket bygningerne bærer præg af. Bygningen er i sig selv ikke signifikant, men bærer en fortælling om forandring af fængselsdriften, fra den rene isolation til en mere moderne praksis, hvor indsatte skulle arbejde og resocialisere. Karakteristisk for bygningen er den lange bygningsstruktur afbrudt af murpiller og højtsiddende vinduer som ses på fængselsmuren, der udgør værkstedets sydfacade.

I Rammelokalplan 13.9 – *Vridsløse* udpeges to bygninger på hver side af værkstedsbygningens portbygning som bevaringsværdige. Lokalplan aflyser udpegningen og giver mulighed for, at værkstedsbygningerne og den tilknyttede fængselsmur kan nedrives og genopbygges, så de kan leve op til de krav, der stilles til moderne boliger og måder at leve på i dag. De originale gule mursten fra værkstederne skal genanvendes i genopbygningen af bygningens stueetager. Genanvendelsen sker både i forhold til områdets kulturhistoriske værdier, og fordi byudviklingen af området sker på et bæredygtigt grundlag, herunder hensynet til miljø og klima for blandt andet at forebygge udledningen af drivhusgasser.

Hvor der er gennemgang igennem bygningen, ønskes gennemgangen åbnet helt op, så der er direkte kig og forbindelse gennem både mur og værkstedsbygning.



Figur 9: Værkstedsbygningens klimaskærm mod syd er den oprindelige fængselsmur, som udgør en helt særlig fortælling og kulturhistorisk spor i området. Særligt stræbepillerne er karakteristiske for muren.



Figur 10: Værkstedsbygningens nordlige facade

## Fængselsmuren

Lokalplanen omfatter også den tidligere fængselsmurs forløb, næsten hele vejen rundt om fængslet. Fængselsmuren er en vigtig del af det tidligere fængsels historie, og de gule mure med de karakteristiske murpiller udgør en stor del af områdets identitet. Fængselsmuren skal ikke bevares i sin nuværende højde og udformning på hele forløbet. Det vigtige er, at den kan ses eller opleves hele vejen rundt, enten som den mur den er i dag, eller i transformeret form, hvor der fx er passager gennem muren, eller hvor den er trappet ned i en lavere højde. Der, hvor muren fjernes, skal dens forløb bevares i form af markerede spor fx i belægning. Flere steder trænger muren til istandsættelse.



Figur 11: Fængselsmuren med de taktfaste stræbepiller

## Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er, at der kan opføres et nyt bykvarter med blandede byfunktioner inden for lokalplanens område. Herunder at fastlægge områdets anvendelse til boliger med tilhørende fællesfaciliteter, offentlige formål og erhverv og at muliggøre, at der kan opføres to nye bygninger som en genopførsel og transformation af den eksisterende værkstedsbygning samt et parkeringshus (i det følgende benævnt mobilitetshus) langs jernbanen.

Det er også et formål med lokalplanen at fastlægge omfanget og placeringen af bebyggelsen, så den opføres som to åbne U-formede karréer, en vinkelbygning, en fritliggende bygning. Lokalplanen har desuden til formål at sikre gårdrum til de to U-formede karréer og grønne kantzoner langs vejene. Den skal samtidig sikre, at der etableres en Ankomstplads og en kvartershave kaldt Hængslets Plads i området. Dette med henblik på, at området får en grøn og imødekomende "port" ved indgangen til området og en fælles have, hvor der er mulighed for fællesskab for både dem, der bor i området og for fx naboområderne.

Hele det tidligere fængselsområde har mange fine bygninger og en særlig karakter, som ønskes videreført i den kommende bebyggelse. Derfor er det formålet med lokalplanen at fastlægge og sikre bebyggelsens arkitektoniske hovedtræk, der bl.a. er inspireret af de vertikale stræbebiller og gule mursten, som kendetegner den eksisterende bebyggelse i området.

Det er også et formål at sikre den bevaringsværdige bebyggelse bestående af fængselsmuren og Østre bagbolig og dennes særlige bygningsdetaljer.

Endelig har lokalplanen til formål at sikre vej- og stiadgang til området samt at sikre opholds- og legearealer for boligerne.

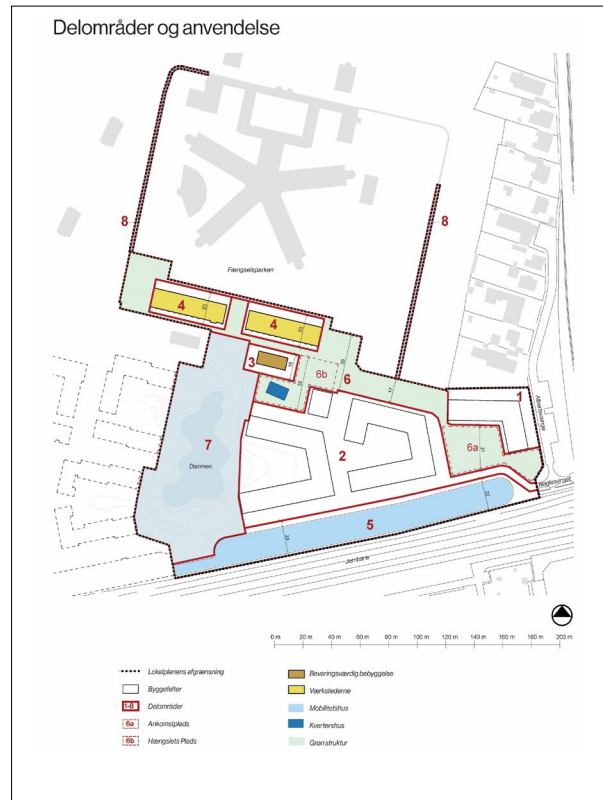
## Lokalplanens indhold

### Lokalplanområdets anvendelse

Lokalplanen opdeler området i 8 delområder som vist på kortet i næste spalte og fastlægger anvendelsen for hvert delområde. Der kan samlet opføres 320 boliger i området, hvoraf op til 44 boliger kan opføres i delområde 1. Erhverv må højst udgøre 850m<sup>2</sup> bruttoetagemeter i delområde 1. Erhverv skal, med undtagelse af erhverv i Bagbolig Øst, placeres i stueetagen. Dette for at styrke bylivet i området.

#### Delområde 1 og 2

Delområde 1 og 2 må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter. Stueetagen kan herudover anvendes til offentlige formål samt kontor,



liberalt erhverv og publikumsorienterede serviceerhverv som fx kontorfællesskab, undervisning, frisør, tandlæge og café.

#### Delområde 3

Delområde 3 rummer den bevaringsværdige bygning Østre Bagbolig. Bygningen må kun anvendes til boligformål og til kontor og liberalt erhverv. Der kan etableres kontor og liberalt erhverv svarende til 50% af stueetagens eller 50 % af 1. og 2. sals areal.

#### Delområde 4

Delområde 4 må kun anvendes til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter samt til publikumsorienteret serviceerhverv. Her skal gavlerne anvendes til publikumsorienterede erhverv fx kontorfællesskab, værksted, yogastudie, atelier, café, foreningslokaler, offentlige formål og/eller fællesfunktioner til områdets beboere.

#### Delområde 5

Mod syd, langs jernbanen, ligger delområde 5. I dette område kan der opføres et mobilitetshus, der kan indeholde størstedelen af områdets bilparkering. For at sikre liv og trykthed nord for mobilitetshuset giver lokalplanen mulighed for, at der i tilknytning til mobilitetshuset kan etableres mindre serviceerhverv i form af fx cykelværksted, byttecentral, værksted og lager i forbindelse med områdets drift samt lign. funktioner, der naturligt kan indpasses i området.

#### Delområde 6



Delområde 6 må kun anvendes til fælles nærrekreativt område og til lokal afledning af regnvand, handicap- og cykel-parkering samt til vej og renovation. I område 6 udpeges desuden et område 6a "Ankomstpladsen", som skal anvendes som en fælles ankomstplads med leg og ophold og område 6b, "Hængslets Plads", som skal anvendes som kvarterhave med fælles kvarterhus, fælleshaver, legeområder og udearealer til kvarterhuset.

#### Delområde 7

Delområde 7 omfatter Dammen, og må kun anvendes til nærrekreativt fælles grønt område i form af regnvandsbassin udformet som landskabeligt søområde med tilhørende opholdsarealer og stier.

Både delområde 6 og 7 er reguleret i Rammelokalplan 13.9. – Vridsløse.

#### Delområde 8

Delområdet omfatter fodaftrykket af den indre fængselsmur. Den del af muren, som ikke skal bevares, kan nedrives, og arealet kan anvendes til rekreativt areal, vej og sti. De dele af fængselsmuren, som ikke er knyttet til værkstedsbygningen, forventes efterfølgende at indgå i fremtidige lokalplaner, hvor deres udformning og anvendelse vil blive reguleret yderligere.

#### Herunder

Eksempel på, hvordan Ankomstpladsen til området tænkes indrettet med træer, bede og opholdsarealer. Gennem området løber stiforbindelsen "Flugtvejen", der sikrer forbindelse gennem området og til de omgivende byområder både i og udenom Vridsløse.



### Eksisterende opstalter - Bagbolig øst



Opstalt øst

Opstalt nord



Opstalt vest

Opstalt syd

### Oprindelige og eksisterende detaljer



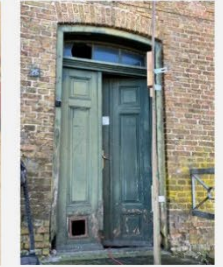
Vindue med sprosser



Eksisterende værn på altan og bloktaandsgesims



Oprindeligt værn på trappe



Fyldningsdør i træ

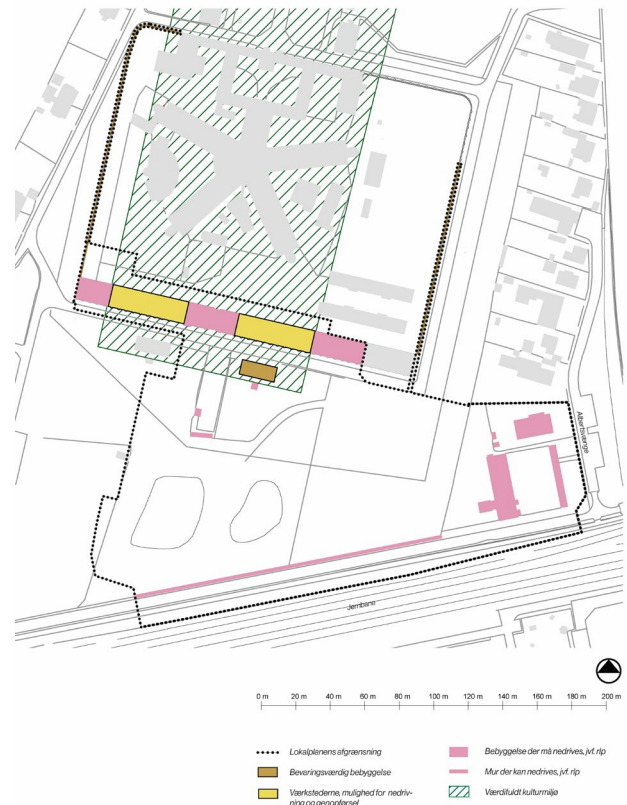
### Bagbolig Øst

### Bevaringsværdig bebyggelse

I Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse udpeges Østre Bagbolig (i rammelokalplanen kaldt "Chateauet") som bevaringsværdig. Derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser om, at bygningen ikke må nedrives, ændres eller tilbygges uden Kommunalbestyrelsens godkendelse, og der fastsættes bestemmelser for, hvordan bygningen skal bevares og istandsættes. Herunder at den symmetriske opbygning, bygningsmaterialer og bygningsdetaljer skal fastholdes. Vinduer og døre skal også fastholdes og der åbnes mulighed for, at der kan etableres ovenlysvinduer, tilpasset vinduerne i facaden. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan laves terrassedøre mod haven, og at der kan etableres altaner på bebyggelsen, når disse tilpasses bygningens symmetri.

### Fængselsmuren

Den indre fængselsmur udgør en vigtig del af områdets kulturhistorie. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om, at mindst 50 % af forløbet/løbende meter af fængselsmuren inden for lokalplanens område skal bevares. Lokalplanen fastlægger, at en mindre del af muren skal fastholdes i sin nuværende højde. På den øvrige strækning åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres gennemgange, åbninger og nedtrapning af muren, så den fortsat kan opleves, uden at den deler området helt op.



Kort over områdets bevaringsværdige bebyggelse.



Mellem værkstedsbygningerne skal fængselsmuren rives ned. Dette så der skabes en bedre gennemgang mellem Dammen og Folkeparken, som ligger hhv. syd og nord for værkstederne. Hvor muren fjernes, skal dens tidligere forløb markeres på terræn, fx med belægning eller anden form for spor.

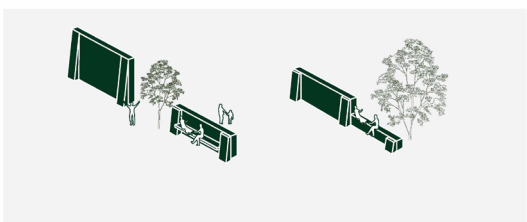
Herunder ses eksempler på, hvordan Fængselsmuren kan bearbejdes efter lokalplanens bestemmelser.



**Nedrivning**



**Gennemgang og åbninger**



**Nedtrapping**



**Historiske spor**

### Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen åbner mulighed for, at der inden for lokalplanens område kan opføres op til 320 boliger, hvoraf højst 44 må opføres i delområde 1. I overensstemmelse med Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse fastlægges bebyggelsesprocenten for området på 86.

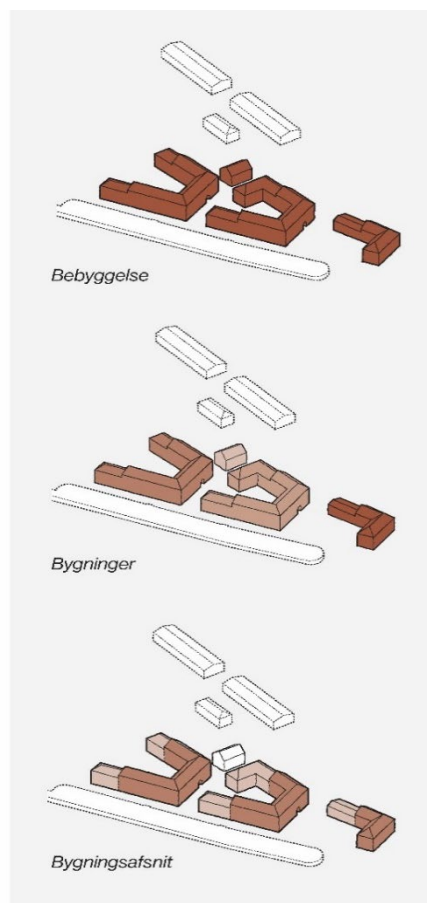
Lokalplanen udlægger byggefeltet til bebyggelsen, indenfor hvilke bebyggelsen skal opføres. I delområde 1 og 2 skal bebyggelsen opføres som etagebebyggelse. Byggefeltet i delområde 3 omfatter Bagbolig Øst, og er således allerede bebygget. Inden for byggefeltet i delområde 4 giver

lokalplanen mulighed for nedrivning af den tidligere værkstedsbygning og genopbygning med samme placering men i 2 etager. Placeringen af bygningerne er fastsat ud fra hensynet til den eksisterende værkstedsbygning, som er bredere end normal boligbebyggelse. Den er herudover udvidet i forhold til masterplanen, for at murmotivets understøttes mest muligt. Værkstedsbygningens beliggenhed og udnyttelse af fængselsmuren bliver således en arkitektonisk og kulturhistorisk markør for fortællingen om Vridsløse og livet indenfor og udenfor murene. Hvis der etableres ny bebyggelse, skal den resterende del af den oprindelige værkstedsbygning nedrives.

I delområde 5 udlægger lokalplanen et byggefelt til et mobilitetshus, som har til formål både at sikre parkeringspladser, så området bliver stort set bilfrit, samt at fungere som støjvæg ud mod jernbanen. I delområde 6 fastlægger lokalplanen, at der skal opføres et kvartershus, som er fælles for områdets beboere. Kvartershuset skal være på mellem 40-80m<sup>2</sup>, og herudover kan der opføres en overdækning på op til 40 m<sup>2</sup> tilbygget kvartershuset.

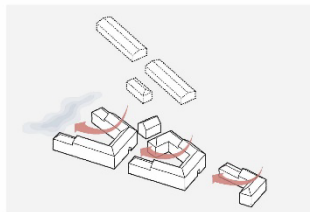
Ud over bebyggelsen i byggefeltet giver lokalplanen mulighed for, at der inden for lokalplanens område kan opføres op til 640 m<sup>2</sup> til sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning og lignende.

I lokalplanen defineres bebyggelsen som vist på skitsen nedenfor.

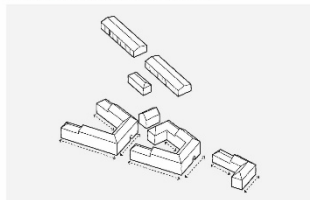


Lokalplanens bestemmelser bygger på nedenstående principper.

### Bebyggelse

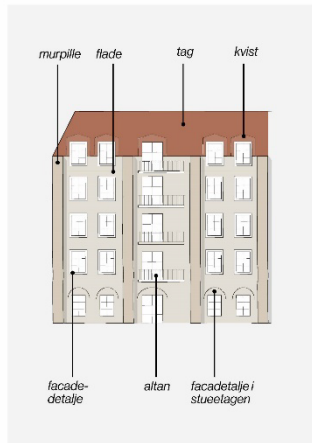


Bebyggelsen trapper ned mod vest



Langstrakte facader

### Facade



Princip for facadeopbygning

## Højder

Bebyggelsen skal som princip trappes ned fra øst mod vest. Dette af hensyn til overgangen til søområdet Dammen og for at sikre bedst mulige solforhold og variation i bebyggelsens. Karréerne i delområde 1 skal således trappe ned fra max. 6 etager til max. 5 etager mod vest mens den fritliggende bygning i delområde 1 højst må være 4 etager. Bebyggelsen i delområde 2 skal trappes ned fra max. 5 etager mod øst til max. 4 etager mod vest. Ovenstående etageantal er angivet med øverste etage som udnyttet tagetage.

Værkstederne i delområde 4 må højst opføres i 2 etager. I delområde 5 langs jernbanen kan Mobilitetshuset opføres i 3 etager. En del af bygningen er nedgravet. Øverste etage på mobilitetshuset må kun udføres som et åbent parkeringsdæk.

Den eksisterende bebyggelse Østre Bagbolig i delområde 3 fastholdes i 2 etager med udnyttet tagetage, og i delområde 8 gives mulighed for at der kan opføres et kvartershus i 1 etage.

## Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden har til formål at sikre, at ny bebyggelse tager afsæt i områdets egenart, som bl.a. defineres af de eksisterende bygninger med saddeltage, de gule teglmure og fine bygningsdetaljer. Den markante fængselsmur med de gentagne vertikale murpiller og områdets farver, som bl.a. findes på porte og vinduer i området, er også elementer, som er med til at definere områdets særkende.

Derfor fastlægger lokalplanen, at facaderne på de enkelte bygninger skal udformes med langstrakte facadelinjer uden forskydninger med et tydeligt vertikalt udtryk dannet af

vertikale murpiller, der skal gentages i hele facadens udstrækning.

På fladerne mellem murpillerne skal åbninger, herunder vinduer og døre, kviste og altaner samt detaljer underordne sig murpillerne og understøtte det vertikale udtryk.

Tagene skal udføres som saddel og/eller trempeltage med valm på endegavlene.



Eksempel på facade mod gade i tegl med små facade-detajler og elementer



Eksempel på facade mod gade i tegl med små facade-detajler og grønne elementer, og lavvinduer på 6. etage



Eksempel på facade mod gård i træ med eksisterende fængselsfarver og teglvinduer på 6. etage

Herover ses eksempler på facader i delområde 1 og 2.

Bebyggelsen i delområde 1 og 2.

Bebyggelsen i delområde 1 og 2 henter sit udtryk i det tidligere fængsels klassiske og på steder industrielle udtryk med vertikale linjer, saddeltage og gullige murfacader. Derfor fastlægger lokalplanen, at bebyggelsens facader skal fremstå med tydelige vertikale murpiller, enten i gullige tegl eller i træ og at murpiller og fladen mellem murpillerne skal udføres i samme materiale. Tage skal udføres som saddeltage eller tage med trempel i tegl, skifer eller i metalplader.



Lokalplanen fastlægger desuden, at der skal etableres facadedetaljer omkring åbninger som døre og vinduer, og at der skal etableres en port på hver af de to karrébebyggelser i området.

Bebyggelsen i delområde 1 og 2 kan udføres med altangange på en begrænset del af facaden. Lokalplanen fastlægger, at altangange skal udføres som indeliggende og være en integreret del af bygningens ydre facade.

Værkstedsbygningen i delområde 4

Lokalplanen fastlægger, at værkstedsbygningen i delområde 4 kan nedrives og genopføres i transformeret form. Murene mod nord og syd genopføres således med nye åbninger.

Ovenpå de genskabte mure, som skal fremstå i de genanvendte, originale, gule mursten, kan opføres en "let" tagbygning i metal som skal have et let udtryk i forhold til de tunge mure. Bygningen må højst være 2 etager.

Taget skal være saddeltag med trempel med en tagbeklædning i samme materiale som den lette facade på første sal. For at understrege stræbepillernes takt skal døre og vinduer holde en afstand fra disse og udføres tilbagetrukket fra facadepartiet.

Gavle som er vendt mod akse mellem værkstedsbygningerne, skal have mindst 1 vinduesåbning. Der skal etableres erhverv og fællesfunktioner i gavlender vendt mod akse, så derfor skal der udføres større vinduesåbninger svarende til min. 40 % af gavlens bredde, så der skabes liv og forbindelse mellem inde og ude.

Hvis der etableres ny bebyggelse i delområde 4, skal den resterende del af den oprindelige værkstedsbygning nedrives.

*Nedenfor ses en visualisering af Østre Bagbolig og af værkstedsbygningen. Visualiseringen viser et eksempel på, hvordan værkstedsbygningerne kan genopbygges efter lokalplanens bestemmelser. Som det fremgår på visualiseringen, er stueetagen tung og opført med stræbepiller og i tegl som der er i den eksisterende fængelsmur. Den øverste etage er en lettere bygning, der er let tilbagetrukket, for at skabe større fokus på murens motiv.*





#### Delområde 5, mobilitetshuset

I lokalplanens delområde 5 kan opføres et mobilitetshus. Mobilitetshuset kan sammenbygges med fremtidigt mobilitetshus mod vest, udlagt i Lokalplan 13.10, og der kan etableres forbindelse mellem de to bebyggelser.

Mobilitetshusets nordfacade skal bestå af sammensatte facademoduler, som hver især består af en fast ramme der indrammer en plade af perforeret metal, strækmetal eller lign. Modulerne skal sikre at også mobilitetshuset får en vertikal opdeling, bl.a. ved at de plader som rammerne indeholder, skal udføres med vertikale bånd.

Alle facademoduler og indgangspartier, samt indkørsel til mobilitetshuset, skal udføres i røde farver. Det samme gælder for evt. småbygninger/mobile konstruktioner eller containere, der kan placeres langs mobilitetshusets facade mod nord. Mod syd skal mobilitetshuset udføres med en støjvæg mod jernbanen, og mod øst skal indgangen til mobilitetshuset markeres. Mindst 35 % af mobilitetshusets nordvendte facade og gavle skal begrønnes.

#### Delområde 6, Kvartershuset

I den fælles kvartershave "Hængslets Plads" skal der opføres et kvartershus. Kvartershuset skal være åbent i sit udtryk, og derfor skal det have transparente facader mod Hængslets Plads. Kvartershuset må højst være i én etage med sadeltag. Selve huset skal bestå af flere facadefag, i form af vinduespartier, skydedøre eller vægge, der er med til at understrege en vertikal opdeling. Kvartershuset skal fremstå i naturtræ eller malet i én af de farver, som lokalplanen fastlægger kan anvendes inden for lokalplanens område.

#### Herover:

*Ovenfor ses eksempel på, hvordan mobilitetshuset kan opføres efter lokalplanens bestemmelser. Ved indgangene er bebyggelsen højest så den markerer sig i området. Den øvrige facade skal bestå af sammensatte facademoduler som her, med tydelige vertikale opdelinger. Hele mobilitetshuset skal fremstå i rød farve.*

#### Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastlægger at vejadgang skal ske fra Nøglesvinget. Både veje og stier inden for lokalplanens område er offentligt tilgængelige, og må ikke spærres af. Trafikken inden for lokalplanens område begrænses til beboerkørsel, varetransport, renovation og lign. Derfor fastlægger lokalplanen at parkering skal ske i mobilitetshuset undtagen parkering på en mindre parkeringsplads med adgang fra Alberts vænge og handicapparkering, som skal ske på terræn og fordeles ud i området. Idet lokalplanområdet ligger under 600 meter fra Albertslund Station og således er inden for det stationsnære kerneområde, er parkeringsnormen reduceret til 0,75 plads pr. bolig og 1 plads pr 100m<sup>2</sup> erhverv.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med parkeringsnormen for cykler fastlagt i Kommuneplan 2022 – 2034.

Lokalplanen fastlægger, at cykelparkeringen skal placeres i kantzonerne langs vejene eller i bebyggelsens kældre. Værkstedbygningerne kan have cykelparkering i egen have. For at sikre plads til ophold og leg i gårdene må cykelparkeringen ikke etableres her.

I området er udlagt primære stiforbindelser som del af veje og som stier til cykel og gang alene. Disse er udlagt og reguleret i Rammelokalplan 13.9. Herudover udlægger lokalplanen yderligere vejforløb til brug for biler og lette trafikanter



og nye stiforbindelser. Der udlægges bl.a. en stiforbindelse mellem Værkstedsbygningerne som forbinder Flugtvejen og stiforløbet omkring Dammen med Fængselsparken. I lokalplanen fastlægges udformningen af stier og veje samt disse belægninger.

### Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres fælles opholdsarealer på terrænen, svarende til mindst 30% af det samlede etageboligareal. De fælles opholdsarealer skal omfatte Den grønne struktur, som er et samlet rekreativt forløb omkring stien "Flugtvejen".

### Ankomstpladsen

Som en del af Den grønne struktur fastlægger lokalplanen, at der skal etableres en legeplads samt en Ankomstplads med opholds- og aktivitetszoner. Ankomstpladsen skal udgøre en grøn "port" som ankomst til Hængslet. Derfor skal pladsen indrettes med bede og opstammede træer og højst 30% belagte flader.

### Hængslets Plads

I tilknytning til kvarterhuset fastlægger lokalplanen, at der skal etableres en fælles kvarterhave - Hængslets Plads. Hængslets Plads skal indrettes med træer, buske og plæner. Her giver lokalplanen også mulighed for, at der kan etableres fælleshaver for områdets beboere.

### Gårdrum

I delområde 2 skal der etableres gårdrum til bebyggelsen. Gårdrummene skal indrettes med beplantede arealer, opholds- og legezoner. Gårdrummene skal beplantes under hensyntagen til indbliksgener for boliger i stueetagen samt kig til søen gennem gårdrummene. Gårdrummene skal friholdes for cykelparkering og renovation.

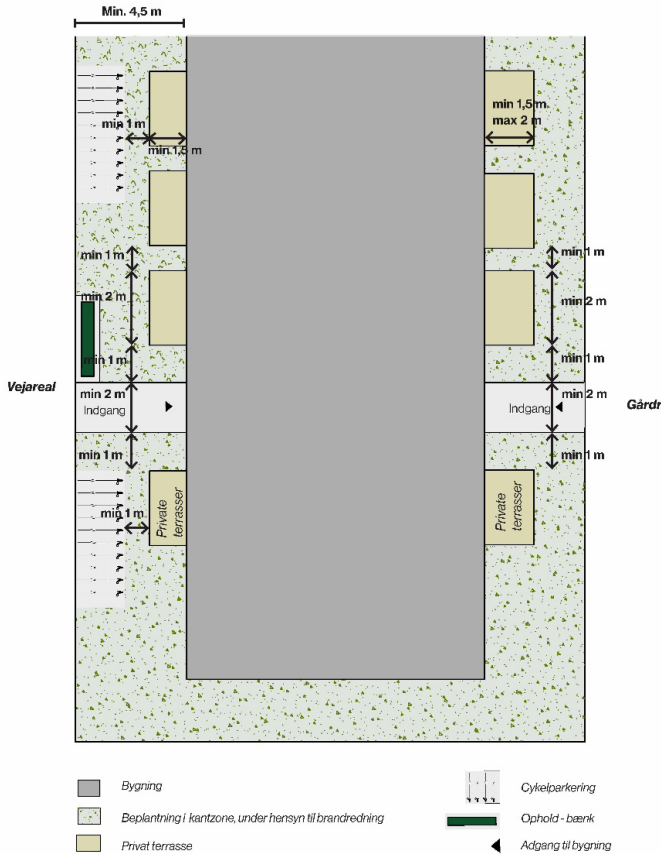
*Visualisering af, hvordan Hængslets Plads kan udformes efter lokalplanens bestemmelser. En lidt hemmelig have med urteplæner, stauder, buske og blomstrende frugttræer. I haven ligger kvarterhuset med plads til samvær og leg.*



## Kantzoner

Som et vigtigt træk fastlægger lokalplanen, at der skal etableres grønne kantzoner langs området's veje, stier, Flugtvejen og langs facaderne i gårdrummene. Dette for at sikre, at området opleves grønt og indbydende, for at understøtte en høj biodiversitet og for at skabe liv og tryghed i både gaderum og gårdrum.

Skitsen nedenfor viser, hvordan kantzoner og private terrasser skal placeres efter lokalplanens bestemmelser. Dette for at sikre, at der skabes grønne beplantede områder mellem terrasserne og henholdsvis vej og gårdrum



Lokalplanen udpeger 12 områder, hvor der skal etableres tryghedsskabende aktiviteter, som fx legeredskaber, kunst, effektbelysning eller lign. Der skal også sikres aktiviteter i mobilitetshusets kantzoner, med det formål at skabe byliv og hermed tryghed langs mobilitetshuset.

Lokalplanen fastlægger krav til bredden af kantzonerne, så de har plads til både beplantning, ophold, brandredning, cykelparkering og renovation. I kantzonerne skal der etableres private haver/terrasser til stueetagerne, som skal have direkte adgang fra lejligheden til terrassen. Lokalplanen fastlægger størrelsen på de private haver/terrasser og hvordan de kan afskærmes mod omgivelserne.

Nedenfor vises eksempler på kantzoner mod vej, gårdrum og Ankomstpladsen

### Kantzone A - mod gade



Eksempel - kantzoner i gader med buske som afskærmning

### Kantzone B - mod gårdrum



Eksempel - Private terrasser / Kantzoner med buske og begrønnet hegn mellem terrasserne

### Kantzone C - ved Ankomstpladsen



Eksempel - Åben stueetage mod plads



## Beplantning og biodiversitet

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

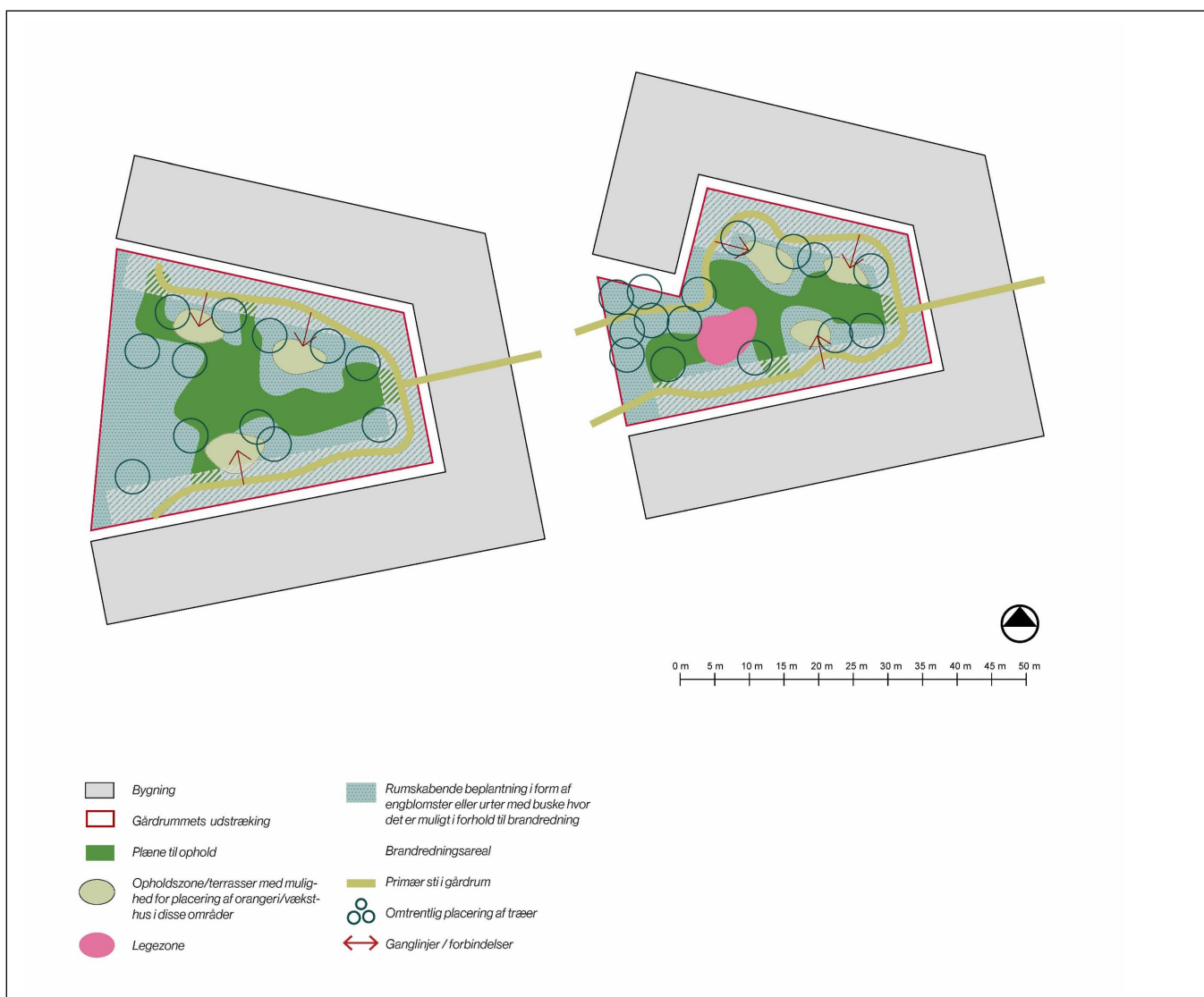
Med lokalplanen fastlægges, hvordan der skal plantes, både i den grønne struktur, i gårdrum og i kantzonerne. Det er hensigten, at beplantningen varieres og tilpasses den enkelte funktion. Langs Flugtvejen, i kantzonerne og på Ankomstpladsen og Hængslets Plads skal beplantningen bestå af en blanding af blomstrende frugttræer med reference til de gamle haver omkring fængslet, løvfældende træer og fx fyrtræer, som refererer til nåletræerne på Stationspladsen foran Albertslund station.

I gårdrummene fastlægger lokalplanen, at der skal sikres en variation af forskellige typer træer - fra små flerstammede arter til mellemstore stambuske og højstammede træer, som plantes i klynger uden at skabe skyggegener i gårdrummet.

Beplantningen i kantzonerne skal bestå af bede med stauder, bunddække og buske i solitære punkter i varierede højder. Dette med henblik på at skabe variation, men også for at sikre gode oversigtsforhold og undgå, at der skabes høje "hække" rundt om de enkelte terrasser, samt sikre at beboerne kan have øjne på gaden foran boligerne.

I gårdrummenes kantzoner skal mindst 50% af beplantningen bestå af hjemmehørende, ikke-forædlede arter. I delområde 6 skal mindst 60% af beplantningen bestå af hjemmehørende, ikke-forædlede arter. Bundbeplantning med stauder, både i kantzonerne og i gårdrummene, er med til at fremme insekter, sommerfugle og bestøvende bier i området. De hjemmehørende arter har en biologisk nytteværdi for lokalområdets insekter og fugle over hele vækstsæsonen, det vil sige marts til september. Nyttneværdien består i nektar, pollen, frugt og hjem til dyrelivet.

*Herunder: Eksempel på hvordan gårdrum skal indrettes med beplantning efter lokalplanens bestemmelser.*



## Vejstøj

Planområdet er præget af vejstøj fra Albertslundvej. Lokalplan 13.10 - Skydebanen fastsætter, at Hedemarksvej lukkes for gennemkørende trafik. Lukningen af Hedemarksvej er gennemført og de byggemuligheder, som Lokalplan 13.10 – Skydebanen fastsætter, er under realisering.

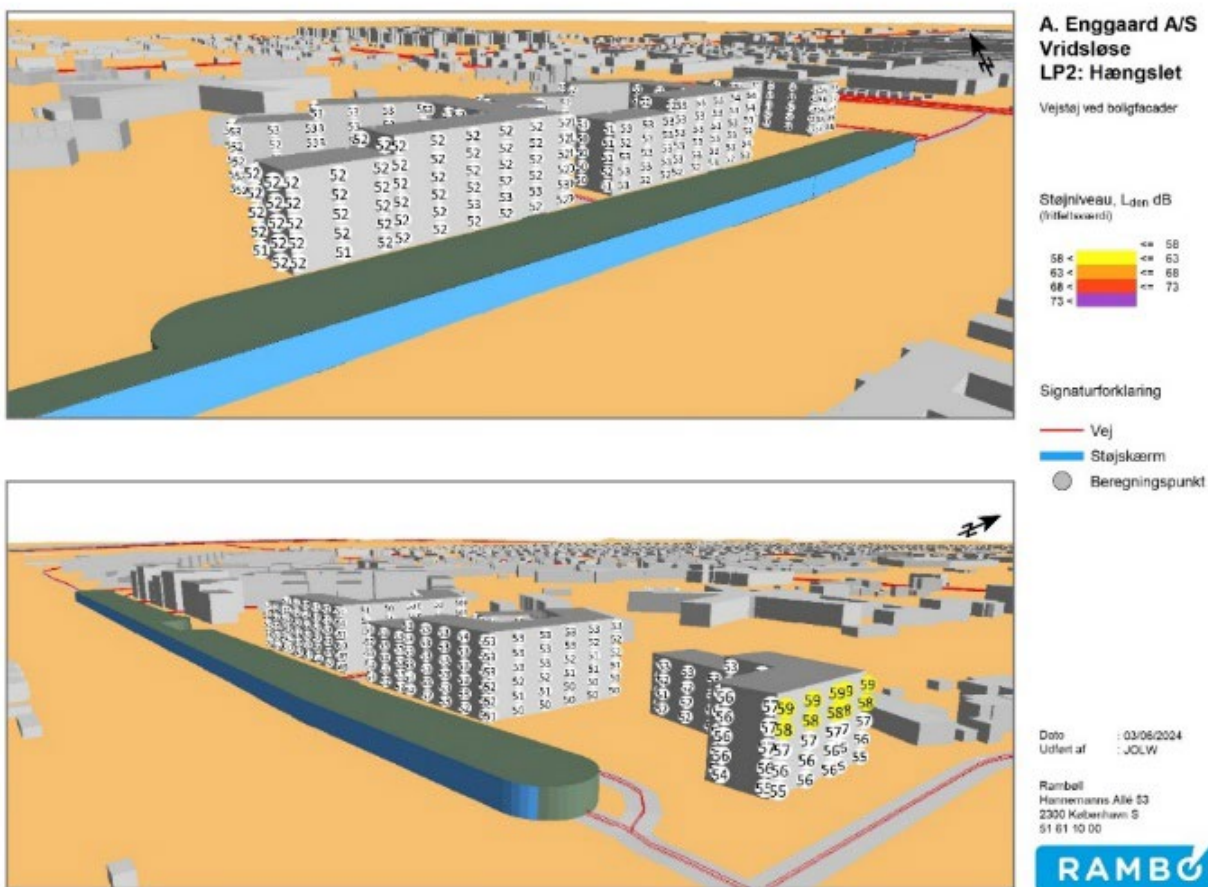
Ved en realisering af lokalplanforslaget vil den væsentligste påvirkning af vejstøj komme fra Albertslundvej samt den trafik, de kommende beboere selv genererer.

Støjberegningerne viser, at med undtagelse af de to øverste etager i den østligste boligfacade, er støjniveauer på boligfacader lavere end grænseværdien. De mest støjpåvirkede boligfacader forventes at blive udsat for vejstøj på 58-59 dB.

Områdetype	Grænseværdi for vejstøj -Støjniveau udendørs, $L_{den}$
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler ol. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker	58 dB
Hoteller, kontorer mv.	63 dB

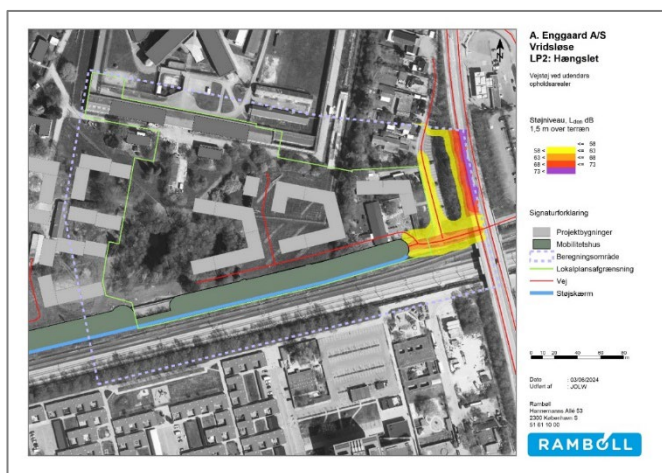
Figur 12: Miljøstyrelses vejledende grænseværdier for vejstøj

Planområdet lokalplanlægges til blandede byfunktioner, hvor der gives mulighed for, at støjniveauet på boligfacader kan overstige grænseværdien, så længe der sikres tilstrækkeligt lave støjniveauer indendørs (se afsnit om Huludfyldningsreglen). Dette håndteres typisk ved anvendelse af vinduesløsninger med indbyggede lydsluger (russervinduer).



Figur 13: Vejstøjen på boligfacader i lokalplanområdet set fra henholdsvis sydvest og sydøst. Ud mod Alberts Vænge har de to øverste etager en mindre støjbelastning over de vejledende grænseværdier. Beregningerne er fortaget af Rambøll.

De udendørsarealer i lokalplanområdet, der er udlagt til opholdsarealer, vil ikke være støjbelastet. Langs enkelte fordelingsveje i det sydøstlige hjørne er vejstøjen højere end grænseværdien. De støjniveauer forekommer dog hovedsageligt på arealer, der er lokalplanlagt til vej- og parkeringsarealer.



Figur 14: Vejstøjens udbredelse ind i og nær planområdet. Ved fladeberegninger er vejstøjen ikke beregnet som fritfeltsværdier, hvorfor støjniveauer nær bygningsfacader kan være op til 3 dB højere end fritfeltsværdier på facaderne. Beregningerne er fortaget af Rambøll.

jernbanen. På de øvrige facader er støjniveauer lavere end grænseværdien.

Støjberegningerne viser, at støjskærmen på Mobilitetshusene bidrager til en betydelig afskærmning af støjen fra jernbanen ved områder til udendørs opholdsarealer i terræn.

I praksis vil mobilitetshusets sydvendte facade og en evt. længere skærm mod øst fungere som støjskærm med en absorberende overflade, der modvirker u hensigtsmæssige støjrefleksioner af hensyn til boligerne syd for jernbanen.

På terræn i den sydøstlige del af planområdet kan der forventes mindre overskridelser af grænseværdien for jernbanestøj ( $L_{den}$  64 dB). Støjniveauet vil i det afgrænsede område være op til omkring 65 dB. Overskridelsen vil primært forekomme på vejarealer og påvirker dermed ikke arealer, der er planlagt som udendørs opholdsarealer. Arealer, der er støjpåvirkede over miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, må ikke medregnes som udendørs opholdsarealer.

Områdetype	Grænseværdi for jernbanestøj - Støjniveau udendørs, $L_{den}$
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler ol. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker	64 dB
Hoteller, kontorer mv.	69 dB

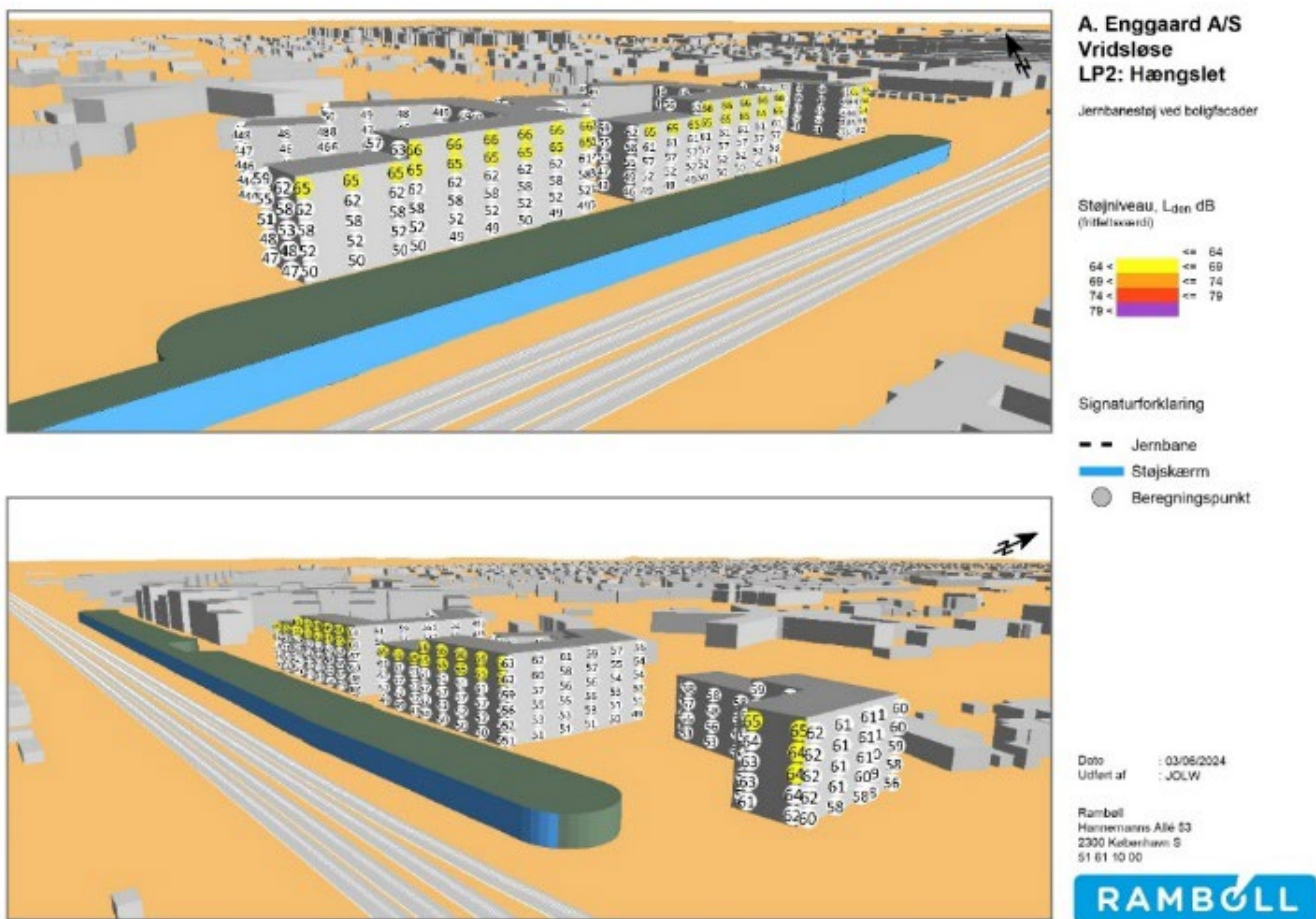
Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj

### Jernbanestøj

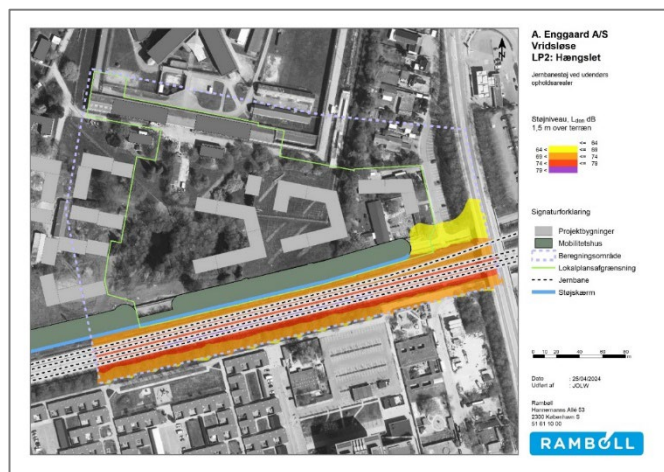
Planområdet er støjbelastet med jernbanestøj over de vejledende grænseværdier for støjfølsom arealanvendelse, fx boliger. Det er særligt støj fra godstogene, der giver denne støjbelastning.

Støjberegningerne viser, at der for årsmiddelværdien ( $L_{den}$ ) må forventes støjniveauer op til 66 dB og dermed overskridelser med op til 2 dB på de mest støjbelastede boligfacader i forhold til grænseværdien ( $L_{den}$  64 dB). Overskridelse sker på de øvre etager på de facader, der vender ud mod





Figur 15: Jernbanestøjen på facaderne  $L_{den}$  set fra Nøglesvinget. Beregningerne er udført af Rambøll.



Figur 16: Visualisering af jernbanestøjens udbredelse ( $L_{den}$ ) 1,5 meter over terrænet på opholdsarealerne. På områder uden tildeling af farver er støjniveauet lavere end grænseværdien. Beregningerne er udført af Rambøll.

### Huludfyldningsreglen

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandede byfunktioner i form af bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål.

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

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

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

Lokalplanen ligger i et eksisterende centralt byområde tæt på Albertslund Station og Albertslund Centrum. Lokalplanen

udlægger området til blandede byfunktioner og derved sikrer, at der kan etableres både erhverv og boliger, som understøtter bymidtefunktioner.

Det fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje", at i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende støjfølsom anvendelse) under forudsætning af, at det sikres, at nedenstående støjgrænser for trafik fra veje 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 m<sup>2</sup>): 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)
- Desforuden skal boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og biumod mod gaden.

Af tillæg til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner" (juli 2007) fremgår det, at i områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende støjfølsom anvendelse) under forudsætning af, at det sikres at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, der er lavere end 64 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove mellem bolig og vej), og
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 52 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (for eksempel med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og biumod mod jernbanen.

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det uden-dørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Desuden skal bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer være overholdt, for at bygningen kan tages i brug.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om etablering af støj-dæmpende foranstaltninger på mobilitetshuset og giver mulighed for støjisolering af de nye boliger, så reglerne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner" (juli 2007) er overholdt.

Støjberegningerne viser alle private og fælles opholdsarealer enten direkte eller i umiddelbar tilknytning til boligen f.eks. en privat altan eller gårdrum ikke vil være støjbelastet med trafikstøj. På terræn i den sydøstlige del af planområdet kan der forventes mindre overskridelser af grænseværdien for trafikstøj, men i et afgrænset område, der i lokalplanen er udlagt til vejarealer og påvirker dermed ikke arealer, der er planlagt som udendørs opholdsarealer.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.

Albertslund Kommune vurderer således, at huludfyldningsreglerne finder anvendelse i lokalplanområdet, og at ved en fuld realisering af lokalplanen vil bestemmelserne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje" og vejledning nr. 1 fra 1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner" (juli 2007) være overholdt.

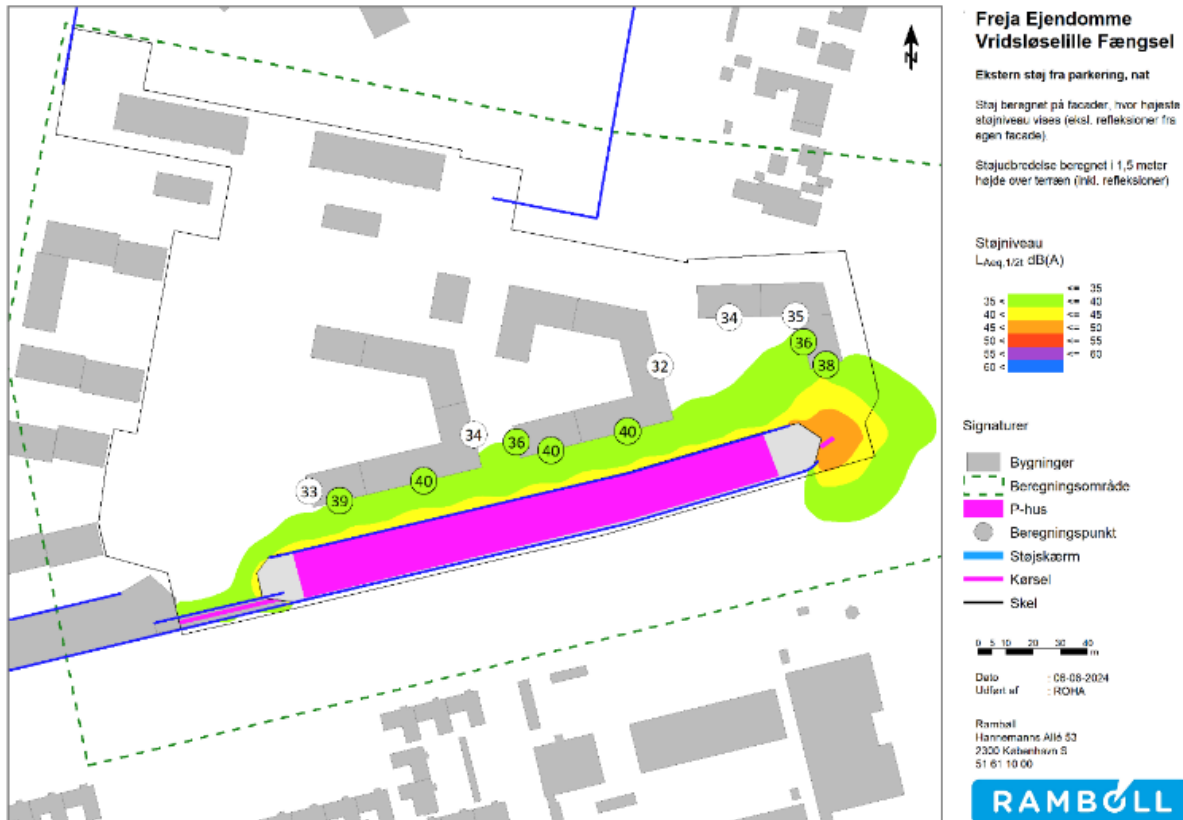
## Støj fra virksomheder - mobilitetshuset

Støj fra parkeringshuse vurderes som ekstern støj fra virksomheder. Grænseværdierne gælder for den støj, en virksomhed spreder i omgivelserne og måles eller beregnes i skel til nærmest nabo og i de støjfølsomme områder i omgivelserne. Beregninger af støjen fra mobilitetshuset viser, at Miljøstyrelsens grænseværdier fra virksomhedsstøj i lokalplanområdet er overholdt med de forudsatte støjreducerende tiltag.

Der er ikke virksomheder uden for lokalplanområdet, der påvirker området med støj.

Lokalplanområdet er omfattet af grænseværdierne for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne).





Figur 17: Beregnet støjubredelse 1,5 meter over terræn og støjniveau på bolig-facader for natperioden. Beregningerne er fortaget af Rambøll

Områdetype	Dagperioden Mandag – fredag kl. 07 – 18  Lørdag kl. 07 – 14	Aftenperioden Mandag – fredag kl. 18 – 22  Lørdag kl. 14 – 22  Søndag kl. 07 – 22	Natperioden Alle dage kl. 22 – 07
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB (maks. 55 dB)

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder

## Teknisk forsyning i lokalplanområdet

### Affaldshåndtering

Affald fra borgere skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald. Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser.

Affald fra erhverv skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for erhvervsaffald samt den nationale lovgivning. Hvis erhverv er beliggende i samme bygning som boligerne, kan de benytte boligernes affaldsløsning. Hvis erhverv producerer mere end en almindelig husholdning, kan der stilles krav til, at affaldet skal håndteres særskilt og der skal derfor være plads til egne container.

Der skal altid reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald fra både borgere og erhverv. Lokalplanen udpeger principielle placeringer for nedgravede affaldssystemer, og fastsætter bestemmelser for, hvor og hvordan erhvervsaffald kan placeres.

Affaldsøerne anlægges i form af nedgravede affaldssystemer, placeret i naturlig forbindelse med bevægelseslinjer mellem bolig og omkringliggende stier.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR.

### Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandsplan. Området ligger i et separatkloakeret opland. Spildevand fra området ledes i den offentlige spildevandskloak, mens overfladevand fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvandskloakken.

Albertslund Kommunes spildevandsplan indeholder rammer om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand. Spildevandsplanen fastsætter også den gældende afløbskoefficient for lokalplanområdet.

Byudviklingsområdet har en afløbskoefficient på 0,5. Der må max. ledes regnvand svarende til 110 liter/sek./red ha til den offentlige regnvandskloak fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 50 %.

Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes, eller der skal etableres forsinkelse af

den del af regnvandet i lokalplanområdet, som overskrider afløbskoefficienten. F.eks. i form af bassiner, grøfter, render eller begrønnede tage.

Der tillades ikke aktiv nedsivning af overfladevand i Vridsløse, eftersom der er jordforurening som følge af de aktiviteter, der tidligere har været i området.

Lokalplanen giver ikke mulighed for nedsivning af regnvand med LAR (lokal afledning af regnvand). De minibiotoper, der kan etableres i gårdrum, må kun udføres med impermeabel bund.

Ved parkeringspladser med plads til mere end 20 biler skal der som minimum etableres et sandfang. Sandfanget skal inspiceres eller tømmes minimum 1 gang om året.

### Klimatilpasning og skybrudssikring

Albertslund Kommune og HOFOR har fået udført en hydraulisk kortlægning af oversvømmelser i forbindelse med skybrud som en del af kommunens skybrudsplan.

Den hydrauliske kortlægning viser, at hvis Albertslund Kommune sikres til en fremtidig 15 - 35 års regnvejrhændelse, vil der generelt være op til en 80 - 95 % reduktion i oversvømmelsesrisikoen.

Lokalplanens område skal derfor skybrudssikres således, at bygningerne skal kunne modstå en fremtidig 15-års regnvejrhændelse ved, at

- vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader,
- der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller der skal skabes en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må ikke stille naboerne op- og nedstrøms dårligere end før byudviklingen og
- der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.

Da udvikling af lokalplanområdet ikke må give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms lokalplanområdet ved en 100-års regnvejrhændelse om 100 år, skal byggherre dokumentere, at byggeriet udføres således, at det sikres, at oversvømmelsesforholdene på nabomatrikler ikke forværres.

WSP har gennemført beregninger for håndtering af regnvand og konkluderer, at lokalplanen lever op til kravet i Kommuneplan 2022-2034 om, at der ved en 100-årshændelse om hundrede år ikke må ske en forværring af den nuværende situation i forhold til nabobebyggelser. Det konkluderes ligeledes, at Kommuneplan 2022-2034 krav om, at alle nye bygninger skal



sikres til en 15-årshændelse, samt at der etableres fald væk fra bygningerne, er overholdt.

Lokalplanen stiller således både krav om og giver mulighed for en række løsninger til håndtering af regnvandet inden for lokalplanområdet. Herunder at der skal plantes træer.

Træer er ofte et overset element i forhold til klimatilpasning, som både kan være med til at håndtere den øgede nedbør og fremtidens hyppigere hedebølger. Træer optager meget vand afhængig af sort og størrelse, og træernes skygge og fordampning kan sænke temperaturen med op til 8 – 10 grader på en varm sommerdag.

Træer kan dog have svært ved at gro i byområder, og det skal derfor sikres, at bund- og jordforhold giver godt vækst vilkår for træerne. Eksisterende rør- og ledninger Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger. Tilslutning til elnettet sker efter forsyningssektors regulativ. Ved omlægning af rør- og ledningsføringer i forbindelse med nybyggeri og anlægsarbejder skal der indhentes godkendelse hos den enkelte ledningsejer.

### Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

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

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

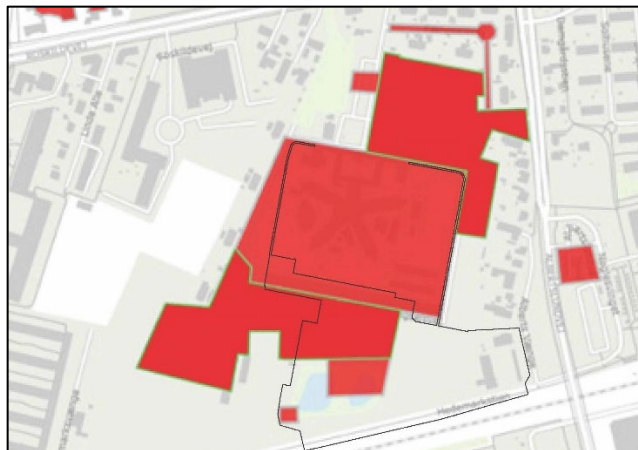
Lokalplanområdet er ikke påvirket af støj fra virksomheder.

### Lokalplanens forhold til anden lovgivning Jordforureningsloven

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

I forbindelse med driften af Vridsløselille Fængsel har der været aktiviteter, der har forårsaget jordforurening. Det drejer sig om forskellige værkstedsaktiviteter, der har anvendt kemikalier og forureninger fra et tidligere gasværk, der lå vest for lokalplanområdet.

Region Hovedstaden har derfor kortlagt disse områder på vidensniveau 2 efter jordforureningslovens §§ 3 og 5. Vidensniveau 2 betyder, at der er konstateret jordforurening på grunden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Størstedelen af kortlægningen inden for lokalplanområdet er nuanceret på F2. F2 henviser til jordforurening, som kan have sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have, eller som skal undersøges nærmere.



Figur 18: Rød farve angiver F2 kortlagt jordforurening. Sort strek viser lokalplanområdet.

Der er gennemført omfattende jordforureningsundersøgelser i lokalplanområdet. Jorden under og omkring værkstedsbygningen er overvejende forurenede svarende til lette jordforureninger. Undersøgelser af poreluften under og ved den vestlige del af værkstedsbygningen har identificeret en forurening med klorerede opløsningsmidler og en poreluftforurening med kulbrinter. Forureningerne er ikke meget kraftige og simple byggetekniske tiltag vil kunne hindre afdampning til indeklima i kommende bygninger på pågældende arealer.

I den øvrige del af lokalplanområdet viser prøverne, at jorden fremstår overvejende ren.

Samlet vurderes det i jordforureningsundersøgelserne, at de påviste forureninger umiddelbart ikke vil være til hindre for boligbyggeri på ejendommen, så længe kraftigt forurenede jord bortskaffes i forbindelse med byggeriet. I de jordforurenede områder, hvor der er planlagt boliger, udgøres jordforureningerne overvejende af tungere immobile komponenter, som ikke udgør en risiko for indeklimaet i kommende bygninger. Risikoberegninger i forhold til det planlagte projekt vil blive udført i forbindelse med § 8-ansøgningen efter jordforureningsloven.

Den forurenede jord skal fjernes ved bortgravning og bortskaffelse. Afværge af forurening skal dokumenteres ved prøver. Ejer eller bruger skal ansøge kommunen om tilladelse til

påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde på arealet, da det skal vurderes, om der skal meddelelse § 8-tilladelse efter jordforureningsloven.

I henhold til jordforureningsloven skal der foretages en sikring af de øverste jordlag, når et areal tages i brug til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus. Det skal sikres, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig, fast belægning, således at der ikke er risiko for en påvirkning af beboerne fra den forurenede jord, hverken i boliger eller på opholdsarealer.

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

Hvis der under byggeriet og anlægsarbejdet konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks indstilles og Albertslund Kommune skal underrettes herom, jf. Miljøbeskyttelseslovens ([LBK nr. 1093 af 11/10/2024](#)) § 21 og de generelle bestemmelser i Jordforureningsloven ([LBK nr. 282 af 27/03/2017](#)).

### Vandområdeplanerne 2021 – 2027

Vandområdeplanerne er den danske implementering af EU's [Vandrammedirektiv](#) fra 2000, hvor EU-medlemslandene har forpligtet sig til at skabe god tilstand i alle vandløb, søer, fjorde og kystnære områder og i grundvandet. Det skal ske senest i 2027.

Direktivet fastsætter en række miljømål og opstiller overordnede rammer for den administrative struktur for planlægning og gennemførelse af tiltag og for overvågning af vandmiljøet.

Formålet med Vandrammedirektivet er:

- at forebygge yderligere forringelse og beskytte og forbedre vandøkosystemernes tilstand og, hvad angår deres vandbehov, også tilstanden for jordbaserede økosystemer og vådområder, der er direkte afhængige af vandøkosystemerne,
- at fremme bæredygtig vandanvendelse baseret på langsigtet beskyttelse af tilgængelige vandressourcer,
- at sigte mod forøget beskyttelse og forbedring af vandmiljøet bl.a. gennem specifikke foranstaltninger til progressiv (vedvarende) reduktion af udledninger, emissioner og tab af prioriterede stoffer og ophør eller udfasning af udledninger, emissioner og tab af prioriterede farlige stoffer,
- at sikre progressiv reduktion af forurening af grundvand og forhindre yderligere forurening heraf,

- at bidrage til at afbøde virkningerne af oversvømmelser og tørke.

Direktivet skal blandt andet bidrage til at opfylde målene fra relevante internationale aftaler, herunder om beskyttelse af havmiljøet.

I Danmark er Vandrammedirektivet implementeret i bekendtgørelse om lov om vandplanlægning ([LBK nr. 126 af 26/01/2017](#)), der fastlægger rammerne for beskyttelsen og forvaltning af vandløb og søer og grundvand.

Vandplanlægningsloven er yderligere udmøntet i en række bekendtgørelser, som fastlægger miljømål, miljøkvalitetskrav, indsatser m.v., som sammen skal bidrage til at opnå de fastsatte miljømål.

Ifølge indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 3 ([BEK nr. 797 af 13/06/2023](#)), kan myndigheder kun træffe afgørelse, der indebærer en direkte eller indirekte påvirkning af et overfladevandområde eller en grundvandsforekomst, hvor miljømålet ikke er opfyldt, hvis afgørelsen:

- ikke vil kunne medføre en forringelse af overfladevandområdets eller grundvandsforekomstens tilstand, og
- ikke vil kunne hindre opfyldelse af det fastlagte miljømål, herunder gennem de i indsatsprogrammet fastlagte foranstaltninger.

Hele byzonen i Albertslund Kommune er separatkloakeret. Næsten 90 % af det regnvand, der falder i Albertslund Kommune, ledes via regnvandsledninger til St. Vejleå, herunder regnvandet fra lokalplanområdet. St. Vejle Å er et målsat vandløb, der skal opnå det såkaldte *God økologisk tilstand*.

I de statslige [Vandområdeplanerne 2021 - 2027](#) er St. Vejleå samlet tilstandsvurdering registreret værende i *Dårlig økologisk tilstand* og *Ukendt kemisk tilstand*. St. Vejleå ligger i hovedopland til Køge Bugt. Køge Bugt er også slutrecipient for St. Vejleå, og Køge Bugt har *Moderat økologisk tilstand* og *Ikke-god kemisk tilstand*.

Albertslund ligger opstrøms i forhold til nabokommunerne og har derfor en opgave med at tilbageholde regnvand, således nedstrømskommunerne, blandt andet Ishøj og Vallensbæk Kommuner, ikke bliver ramt af oversvømmelse. Tag- og overfladevand fra Albertslund løber typisk igennem et forsinkelsesbassin og eventuelt de våde enge i Kongsholmparken inden det ledes ud til St. Vejleå.

Det fremgår af nærværende lokalplans bestemmelser under miljøforhold, at det afledte regnvand fra bygningskon-



struktioner f.eks. facader, tage, altaner, tagrender og nedløbsrør til regnvandssystemet ikke indeholder f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer.

Endvidere ledes regnvandet fra det separatkloakeret regnvandssystem igennem flere forsinkelsesbassiner med olie- og sandfang, hvor miljøskadelige mikropartikler kan blive filteret fra regnvandet.

Det vurderes derfor, at nærværende lokalplan ikke vil påvirke tilstanden negativt i de målsatte overfladevande nedstrøms lokalplanområdet.

### *Grundvandsbeskyttelse*

Vest for planområdet ligger Vridsløselille Vandværk. Vandindvindingen fra Vridsløselille Vandværk supplerer indvindingen fra tre andre værker, som tilsammen forsyner Albertslund Kommune med drikkevand.

Hele planområdet er et område med drikkevandsinteresser (OD). Dele af planområdet ligger i følsomt indvindingsområde, indvindingsopland uden for OSD, Nitratfølsom indvindingsområde og indenfor boringsnære beskyttelsesområder til Vridsløselille Vandværk.

Albertslund Kommune skal i planlægningen sikre indvindingsopland til almene vandforsyninger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) mod virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Ligeledes skal boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almene vandforsyninger friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Af Kommuneplan 2022 – 2034's retningslinje 25.4 fremgår det, at der inden for boringsnære beskyttelsesområder ikke må udlægges nye arealer til formål, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Da kommunen ønsker at beskytte grundvandet i hele kommunen, jf. kommunens indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, henstilles der til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler eller lignende til vedligeholdelse af alle arealer samt, at anvendelse af tømider og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

Det er endvidere ikke tilladt at lave aktiv nedsivning af overfladevand i lokalplanområdet.

Det vurderes således, at nærværende lokalplan ikke vil påvirke tilstanden negativt i de målsatte grundvande inden for lokalplanområdet.

### *Naturbeskyttelse*

#### *Natura-2000*

Det nærmeste Natura 2000-område er [Vasby Mose og Sengeløse Mose](#) Natura 2000-område nr. 140, habitatområde H124 beliggende ca. 5 km fra planområdet.

Overfladevand fra lokalplanområdet ledes til et regnvandsbassin, som har overløb til St. Vejleå og har strømretning væk fra Natura 2000-området Vasby Mose og Sengeløse Mose. Overfladevandet kan dermed ikke påvirke dette Natura 2000-område.

St. Vejleå har udløb i Køge Bugt ca. 6 km fra Natura 2000 området Vestamager og havet syd for. Naturtyperne på udpegingsgrundlaget 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.

#### *Flagermus og øvrige bilag IV-arter*

I forbindelse med udarbejdelse af Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse* har rådgivningsvirksomheden WSP foretaget flagermusundersøgelser i hele Vridsløseområdet, i henholdsvis efteråret 2021 og sommeren 2022.

Der er registrerede flagermusaktivitet flere steder i Vridsløseområdet og påvist 7 flagermusarter. WSP vurderede, at området omkring det tidligere fængsel rummer værdifulde rastesteder for flagermus. Der kunne dog ikke konstateres ynglekolonier.

WSP foretog i februar 2022 en gennemgang af samtlige træer i flagermusområderne med en individuel vurdering af træernes egnethed ift. flagermus. Efterfølgende blev de flagermus-egnede træer, som ikke er udpeget som bevaringsværdig i Rammelokalplan 13.9 – *Vridsløse*, undersøgt nærmere for ynglekolonier. Der blev ikke konstateret ynglekolonier i disse træer.

En del af de træer, der ikke er udpeget som bevaringsværdige i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*, blev fældet i efteråret 2022. Herunder træer inden for lokalplanområdet for nærværende lokalplan.

Som følge af at træfældningen allerede er udført, vil der blive udført kompenserende tiltag med veteranisering<sup>1</sup> og udskæring af huller for at kompensere for fjernelse af de potentielle flagermustræer i højeste kategori, mens fjernelse af de resterende potentielle flagermustræer kompenseres ved plantning af træer, som kan udvikle sig til flagermustræer i fremtiden. På baggrund af resultaterne fra lytning i flagermusenes yngletid, og de kompenserende tiltag for fældning af potentielle flagermustræer, konkluderer WSP, at fældningen kan gennemføres uden at skade flagermusenes yngle- og rasteområder. Det kan derudover konkluderes, at den økologiske funktion for bestandene af flagermus i området vil være mindst på samme niveau som før fældningen.

I september 2022 blev alle bygninger gennemgået for spor efter flagermus. Der er ikke fundet afføring eller spor efter fødeindtag efter flagermus i hverken Østre Bagbolig eller værkstedsbygningen i lokalplanområdet.

Indenfor lokalplanområdet findes to eksisterende regnvandsbassiner med en tæt blandet træ- og buskbevoksning. Begge bassiner er omfattet af reglerne i Naturbeskyttelseslovens § 3 (søer over 100 m<sup>2</sup>).

I 2021 og 2022 blev bassinerne besigtiget med henblik på at vurdere deres naturtilstand. Det blev konstateret, at bassinerne fremstår uden nævneværdigt liv. Vandet var sort og iltfrit i en grad, så de mindre karusser, der observeredes, konstant stod i overfladen for at få ilt. Området omkring bassinerne blev derfor vurderet til at være uden nævneværdig naturmæssig værdi. Bassinerne fremstår som relativt kunstige, meget artsfattige, og som stort set uegnede som levested for en stor del af det dyre- og planteliv, der er tilknyttet vandhuller og småsøer, herunder padder.

Ved kommunens jævnlige naturovervågning af søers naturtilstand er der siden 2010 kun fundet en sporadisk forekomst af skrubbtudser.

En væsentlig del af arealerne i og omkring lokalplanområdet har gennem en længere årrække fremstået som slået plæne. Der er ikke konstateret andre bilag IV-arter i lokalplanområdet end de ovenfor nævnte.

## Museumsloven

Kroppedal Museum har besigtiget hele Vridsløseområdet og har udført arkæologiske undersøgelser i juni 2020. Der er alene fundet spredte oldtidsspor, og ejendommen blev derfor frigivet til byggemodning.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum adviseres, jf. museumslovens § 27 ([Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014](#)). Henvendelser angående fund skal rettes til:

Museet på Kroppedal  
Kroppedals Allé 3  
2630 Taastrup.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2019

Albertslund Kommune er omfattet af [Fingerplan 2019](#), som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning.

Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde i byfingrene, indenfor det stationsnære kerneområde.

Lokalplanen giver mulighed for en intensiv udnyttelse af planområdet i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser om at byudvikling og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur for at styrke den kollektive trafik og begrænse udlægning af ny byzone. Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

### Kommuneplan 2022 – 2034

Rækkefølgeplanlægningen i Albertslund [Kommuneplantillæg 1](#) giver mulighed for, at der i perioden 2022-2025 kan planlægges for 800 boliger i Vridsløse. Disse boliger er der allerede planlagt for i Lokalplan 13.10 – *Skydebanen*. Lokalplan 13.11 ønsker dog at give mulighed for yderligere 320 boliger. Indbyggertallet i Albertslund Kommune er ikke stigende, og derfor vurderes det, at en ændring af rækkefølgeplanlægningen for Vridsløse vil medvirke til at opretholde kapaciteten i eksisterende skoler og daginstitutioner.

Kommuneplantillæg 5 er derfor blevet udarbejdet, der fremrykker 100 boliger fra rækkefølgeplanens mellemste periode 2026 – 2029, samt 220 boliger fra rækkefølgeplanens sidste periode 2030-2034 til første periode i rækkefølgeplanlægningen for området Vridsløse. Det samlede antal boliger, der kan planlægges for i Vridsløse i hele kommuneplanperioden fra 2022 – 2034, er uændret.

---

<sup>1</sup> Veteranisering er en metode til at lave kunstige træhabitater for insekter, svampe, fugle og pattedyr på yngre træer



Område	2022 - 2025	2026 - 2029	2030 - 2034	I alt
Vridsløse	1120	0	480	1.600

Rækkefølgeplanlægningen for Vridsløse

Lokalplan 13.11 er derudover i overensstemmelse med alle øvrige retningslinjer i Kommuneplan 2022 - 2034. Lokalplanen er ligeledes i overensstemmelse med kommuneplanramme BE04.

### Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse. Rammelokalplanen regulerer de overordnede linjer for hele Vridsløse, herunder udlægget af en fælles grøn struktur til rekreative formål. Den grønne struktur er opdelt i forskellige delområder med hver deres karakter. Rammelokalplanen udpeger også bevaringsværdig bebyggelse, hvoraf Østre Bagbolig (tidligere benævnt "Chateaut"), dele af fængselsmuren og dele af værkstederne er omfattet af Lokalplan 13.11. I rammelokalplanen udpeges desuden bevaringsværdig beplantning. Rammelokalplanen fastlægger herudover vejadgang og stiforløb i og til området, herunder stiforløbet "Flugtvejen", som også er en del af lokalplan 13.11. Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent for lokalplanområdet på 89. Lokalplan 13.11 – Hængslet har en fastsat bebyggelsesprocent på maksimalt 86, og overholder derfor Rammelokalplan 13.9.

I forbindelse med den mere detaljerede skitsering og planlægning af Hængslet, som danner afsæt for Lokalplan 13.11 – Hængslet er sket enkelte ændringer, som ikke i overensstemmelse med Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse.

Det drejer sig om nedenstående bestemmelser:

#### Rammelokalplanens §9.4

I rammelokalplanens § 3.2 og på kortbilag 4 fastlægges den principielle placeringen af en grøn struktur, opdelt i delområder med hver deres karakter. Rammelokalplanen giver mulighed for, at afgrænsningen af den grønne struktur kan justeres op til 5 m under forudsætning af, at det samlede areal, som den grønne struktur udgør inden for det enkelte delområde ikke mindskes. I lokalplan 13.11- Hængslet muliggøres, at den grønne struktur nord for værkstederne kan forskydes og indtages til haver 1 m ud over de 5m som Rammelokalplanen fastlægger.

Med lokalplan 13.11 sker desuden en tilpasning af afgrænsningen af delområder fastlagt i rammelokalplanens §9.4 og kortbilag 5 samt tilhørende bilag 5.1a, 5.1b, 5.1c og 5.1d inden for den grønne struktur, idet den grønne struktur er rykket i forhold til placeringen angivet i rammelokalplanen. Det er dog kun i forhold til rammelokalplanens bilag 5.1.d som omhandler Folkeparken (nu kaldt Fængselsparken) forrykningen er over de tilladte 5 m. For alle områder gælder at

forrykningen indenfor de enkelte delområder ikke medfører at det samlede areal der udlægges til grøn struktur inden for de enkelte delområder, bliver mindre end de er fastlagt i rammelokalplanen.

I rammelokalplanen fastlægges et af delområderne som en urbane kile (i lokalplan 13.11 kaldet den grønne struktur). I lokalplan 13.11 muliggøres, at den urbane kile kan få en mere grøn end urban karakter.

#### Rammelokalplanens §7.1

I rammelokalplanens § 7.1 og tilhørende kortbilag 3 udpeges værkstedsbygningerne som bevaringsværdige. Med lokalplan 13.11 muliggøres, at værkstedsbygningerne kan nedrives og genopbygges, med afsæt i bygningernes placering og udtryk.

#### Aflysning i forhold til Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse

I forhold til § 9.4 aflyses den del af bilag 5.1.d, som omhandler afgrænsningen mellem Folkeparken (Fængselsparken) og værkstederne. Fængselsparkens nye afgrænsning indenfor lokalplanens afgrænsning kan ses på bilag 4a.

§ 7.1 i Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse aflyses inden for afgrænsningen af lokalplan 13.11 – Hængslet den del af bestemmelsen, som omhandler værkstedsbygningen, så denne ikke længere er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsen reguleres af nærværende lokalplan, og kan derfor nedrives og genopføres.

Øvrige bestemmelser i lokalplan 13.11 er i overensstemmelse med rammelokalplanens bestemmelser.

### Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen jf. planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Der er i forbindelse med forarbejdet til Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse foretaget en gennemgang af servitutter for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 13.11 - Hængslet ophæves følgende servitut:

Tilstandsservitut om begrænset højde på bebyggelse m.v., tinglyst d. 16. februar 1940 med løbenr. 12455-09 på matr.nr. 5r og 5an begge Vridsløselille By, Herstedvester, da servitutten er uforenelig med lokalplan jf. § 6.11 og § 6.12

### Belysningsplan

Ved nye boligprojekter skal der etableres aftaler med Albertslund Forsyning om belysningen, hvis anlægget efterfølgende ønskes overdraget. Det anbefales, at bygherre tidligt i processen kontakter forsyningen.

### Klimastrategi 2017-2025

Albertslund Kommune ønsker at intensivere indsatsen for at reducere energiforbruget og CO<sub>2</sub>-udslippet i byen.

Albertslund har en vision om et grønt liv med en bæredygtig udvikling af byen. Alle former for bæredygtige tiltag til bygningerne er mulige, når de indgår som indarbejdede arkitektoniske løsninger i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser.

I forbindelse med nybyggeri og omdannelse kan der etableres begrønnede tage af hensyn til regnvandsopsamling, reduktion af varmetab og bedre køling uden brug af energi.

Albertslund Kommune ønsker at området fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning og ser gerne, at der etableres lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger) med overfladisk tilbageholdelse af vand som et rekreativt element. Ved ny-anlæg og større ombygninger skal det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

### Handicappolitik fra 2024-2026

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

I forbindelse med lokalplanlægning arbejdes der med tilgængelighed og tryghed ved forbindelser til eksisterende vej- og stinet, samt interne forbindelser i området, herunder sikring af adgang til private, fælles og offentlige friarealer, og adgang til indkøb og offentlige institutioner.

Kravene til bygningernes handicapegnethed sikres gennem gældende bygningsreglement, og Albertslund Kommune har opmærksomhed på forhold for handicappede ved udstedelse af byggetilladelser.

### Udbygningsaftale

Planlovens kapitel 5 giver kommunalbestyrelsen mulighed for at imødekomme grundejeres opfordring om indgåelse af

en udbygningsaftale om fysisk og teknisk infrastruktur, hvor anlæggene skal være offentligt tilgængelige, under forudsætning af, at aftalen bygger på frivillighed, at der er tale om anlæg, der medfører et forbedret plangrundlag for grundejeren, og at der alene er tale om betaling for anlæg, som kommunen ikke har pligt til at stille til rådighed.

Albertslund Kommune har modtaget en opfordring fra grundejer til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til aftale om infrastrukturanlæg (udbygningsaftale), der er betinget af, at der vedtages en lokalplan.

Aftalen vedrører ændring og ombygning af vej-/stianlæg til området for at sikre en smidig afvikling af trafikken, der er en forudsætning for en større udbygning af området, samt med henblik på at sikre en bedre udnyttelse af arealerne. Ved aftalen forpligter grundejer sig til at bekoste og etablere følgende fysisk infrastrukturanlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

Der er i dag et T-kryds mellem Nøglesvinget (tidl. Hedemarksvej) og Alberts Vænge samt cykelsti syd for Nøglesvinget. Cykelstien rykkes fra Nøglesvinget ind i området, hvorved der skal skabes en sikker kobling fra boligområdet og det vestlige Albertslund til den videre forbindelse mod stationen. Ligeledes udvides vejbredden på Nøglesvinget i T-krydset, så vejen bliver dobbeltsporet.

### Afgørelse om 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.

Lokalplan 13.11 – *Hængslet* udarbejdes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser. Eftersom der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, og der derved ændres i den overordnede planlægning, dvs. den gældende kommuneplan, vedrører denne planlægning ikke et mindre område på lokalt plan.

Albertslund Kommune har vurderet, at forslag til lokalplan er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jævnfør § 8, stk. 1.

Forslag til lokalplanen og forslag til kommuneplantillægget er derfor vurderet at være miljøvurderingspligtig uden en forudgående screening, og Albertslund Kommune har



afgrænset 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 lokalplan og forslag til kommuneplantillæg, som offentliggøres samtidig med fremlæggelsen af nærværende forslag til lokalplan samt forslag til kommuneplantillæg.

Følgende emner miljøvurderes:

- Befolkningen og menneskers sundhed
- Klimatiske faktorer
- Jordforurening og grundvand
- Landskab
- Kulturarv
- Materielle goder
- Kumulative effekter ([LBK nr. 4 af 03/01/2023](#))

# Bestemmelser

I henhold til "Bekendtgørelse om Lov om planlægning" (LBK nr. 572 af 29. maj 2024) med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område: § 1 Lokalplanens formål

## § 1 Lokalplanens formål

- 1.1 At muliggøre, at der inden for lokalplanens område kan opføres et nyt bykvarter med blandede byfunktioner med tilhørende fælles nærrecreative områder.
- 1.2 At fastlægge områdets anvendelse til boliger med tilhørende fælles-faciliteter, offentlige formål samt erhverv og at muliggøre opførelse af et mobilitetshus langs jernbanen.
- 1.3 At fastlægge bebyggelsens omfang og placering.
- 1.4 At fastlægge placering af en fælles kvarterhave kaldet "Hængslets Plads", en grøn ankomstplads til området kaldet "Ankomstpladsen" samt en sammenhængende grøn struktur, som skal anlægges som et forløb omkring stiforløbet "Flugtvejen".
- 1.5 At fastlægge bebyggelsens arkitektoniske hovedtræk med henblik på at bebyggelsen nedtrappes og at områdets egenart, herunder det tidligere fængsels materialer, farver og fængselsmurens vertikale murpiller kan genfindes i fortolket form som arkitektoniske elementer i den nye bebyggelse. At sikre den bevaringsværdige bebyggelse i området, herunder særlige bygningsdetaljer.
- 1.6 At muliggøre nedrivning af værkstedsbygningen og opførelse af nye bygninger, som genopføres ens med værkstedsbygningens nuværende udtryk for den nordlige og sydlige facade, samt stedvis nedrivning/transformation af Fængselsmuren.
- 1.7 At sikre, at områdets gaderum indrettes med grønne kantzoner.
- 1.8 At sikre vej- og stiadgang til området.
- 1.9 At sikre opholds- og legearealer for boligerne.

## § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr. 5an og matr. 5r, samt dele af matr.nr. 4b, alle i Vridsløselille By, Herstedvester, samt alle parceller, der efter d. xx.xx.2024 udstykket herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet inddeles i 8 delområder, som vist på kortbilag 3.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver byzone.



## § 3 Anvendelse

- 3.1 De på kortbilag 3 viste delområder må kun anvendes som beskrevet nedenfor under de enkelte delområder. Der må herudover etableres interne veje og stier samt parkering som vist på kortbilag 10.
- 3.2 Der må kun placeres virksomheder i miljøklasse 1, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.
- 3.3 Der må ikke etableres butikker inden for lokalplanens område. Udsalg af varer i tilknytning til publikumsorienterede serviceerhverv som fx. værksted, galleri, undervisning eller café er dog muligt.
- 3.4 Erhverv med publikumsorienterede funktioner må kun etableres i stueetagen i bebyggelser vist med skravering på kortbilag 5. På værkstedsbygningerne kan der dog også etableres erhverv med publikumsorienterede funktioner på 1. sal over skraveringen vist på kortbilag 5.
- 3.5 Med undtagelse af gæsteboliger skal boliger etableres som helårsboliger.

### Delområde 1 og 2

- 3.6 Delområde 1 og 2 må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter. Stueetagen kan herudover anvendes til offentlige formål samt kontor, liberalt erhverv og publikumsorienterede serviceerhverv som fx kontorfællesskab, undervisning, frisør, tandlæge og café.

### Delområde 3

- 3.7 Delområde 3 må kun anvendes til boligformål og til kontor og liberalt erhverv. Der kan max. etableres kontor og liberalt erhverv svarende til 50% af stueetagens areal eller 50 % af 1. sals areal kombineret med overliggende 50 % af tagetagens areal.

### Delområde 4

- 3.8 Delområde 4 må kun anvendes til boligformål.
- 3.9 Undtaget fra ovenstående, må gavlenderne vist med skravering på kortbilag 5 kun anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv, fx kontorfællesskab, værksted, yogastudie, atelier, café, foreningslokaler, offentlige formål og/eller fællesfunktioner til brug for områdets beboere.

*Note: Bestemmelsen har til formål at sikre, at gavlenderne af værkstedsbygningerne anvendes til funktioner, som bidrager til bylivet i området. Gavlene ligger ud til passagen mellem "Flugtvejen og Fængselsparken som er et vigtigt knudepunkt i den grønne struktur.*

### Delområde 5

- 3.10 Delområde 5 må kun anvendes til mobilitetshus og til mindre serviceerhverv i tilknytning til mobilitetshuset fx cykelværksted og

*Note: Begrebet mobilitetshus dækker over et parkeringshus med øvrige funktioner som cykelværksted, byttecentral, transporthub, pakkeshop og driftslokaler integreret i samme bygningsvolumen.*

byttecentral. Der må i mobilitetshuset herudover indrettes værksted, lager og serviceareal i forbindelse med områdets drift samt lign. funktioner, der kan indpasses i bygningen.

## Delområde 6

3.11 Delområde 6 må kun anvendes til fælles nærrekreativt område med kvartershus, fælleshaver, legeområder og udearealer til kvartershus samt udearealer til omkringliggende værksteder, institutioner, café og lign. Herudover til Ankomstplads med leg og ophold, områder til lokal afledning af regnvand, handicap- og cykelparkering samt til vej og renovation.

3.12 Den grønne struktur 'Fængselsparken' skal indenfor delområde 6 afgrænses som vist på kortbilag 3a.

3.13 Som vist på kortbilag 3 skal området som en del af den fælles rekreative kile indrettes med følgende:

**Delområde 6a:** Ankomstplads til området.

**Delområde 6b:** 'Hængslets Plads' - kvarterhave med kvartershus og ophold.

*Note: Hovedparten af delområde 6 og delområde 7 omfatter den grønne struktur, som er reguleret i Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse. Med denne lokalplan fastholdes anvendelsen af disse områder, der dog præciseres yderligere.*

*Note: § 3.12 ændrer på den i Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse tidligere fastsatte afgrænsningen af Fængselsparken indenfor området omfattet af lokalplan 13.11 – Hængslet, da værkstedsbygningerne udvides i længden samt tilføjes private haver mod nord, og derfor ikke kan anvendes til rammelokalplanens tidligere fastsatte anvendelse indenfor dette areal.*

*Rammelokalplanens tidligere afgrænsnings af fængselsparken aflyses med denne lokalplan i § 17.1*

## Delområde 7

3.14 Delområde 7 må kun anvendes til nærrekreativt fælles grønt område i form af regnvandsbassin udformet som landskabeligt søområde med tilhørende opholdsarealer og stier.

## Delområde 8

3.15 Delområdet omfatter fodaftrykket af den indre fængselsmur. Den del af muren, som ikke skal bevares jf. § 5, kan nedrives og arealet kan anvendes til rekreativt areal, vej og sti.

## § 4 Udstykning

4.1 Matrikelskel markeret på kortbilag 2 må aflyses, og der må foretages en sammatrikulering.

4.2 Indenfor lokalplanens område kan hele delområde 3 og 4, samt bebyggelsen i delområde 5 udstykkes som særskilte parceller som vist på kortbilag 4.

4.3 Indenfor lokalplanens område kan de enkelte bebyggelser/boligblokke i delområde 1 og 2, som vist på kortbilag, opdeles og udstykkes i særskilte parceller, som vist i princippet på kortbilag 4.

4.4 Ved udstykning af karréer i delområde 1 og 2 skal private opholdsarealer, herunder private haver/terrasser mod gade og gård, samt gårdrum og mindre sekundære bebyggelser heri, cykelnedkørsel til kælder, og adgangssti ved opgangsdøre medfølge.



- 4.5 Hvor der i delområde 1, 2 og 4 findes udadvendte funktioner i stueetagerne, kan de belagte flader i kantzonen i tilknytning til funktionen inkluderes i udstykningen af pågældende karré/bygning.
- 4.6 Karréerne/Bygninger må kun opdeles og udstykkes i mindre særskilte parceller forudsat, at der oprettes et gårdlaug, som sikrer ejerne og brugerne af de pågældende bygninger fælles brugsret til gårdrum, fælles opholdsarealer og andre fællesfaciliteter indenfor hver enkelt karré.
- 4.7 Derudover må parkeringspladser på terræn og regnvandsbassiner udstykkes som flere selvstændige ejendomme.
- 4.8 Desuden kan veje, stier, grønne arealer, offentlige pladser og/eller andre fællesarealer og friarealer udstykkes som én selvstændig ejendom.

## § 5 Bevaringsværdig bebyggelse og Værkstederne

- 5.1 De på kortbilag 6 udpegede bevaringsværdige bygninger og dele af den tidligere fængselsmur i delområde 8 må ikke nedrives, ændres eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

### Østre Bagbolig

#### Facader, gavle og opbygning

- 5.2 Bygningen skal fastholdes med sin eksisterende symmetriske opbygning og nuværende gavle, facaderytme og murnicher, som vist på bilag a.
- 5.3 Bebyggelsens ydermure må kun fremstå som blank mur og der må kun anvendes gule håndstrøgne teglsten. Fuger skal fremstå formet som eksisterende med murske eller tilbagetrukket.

#### Tag

- 5.4 Tag skal fastholdes som helvalmet tag med en hældning som den eksisterende bygning. Der kan, efter Kommunalbestyrelsens tilladelse, ske en minimal hævnning af tagkonstruktionen på max. 10 cm af hensyn til ventilation. Ved hævnning af tagkonstruktionen skal tagets hældning samt facadens og gavlenes udtryk fastholdes med respekt for bygningens originale detaljer. Der må kun anvendes skifer/eternitskiffer som tagmateriale.

#### Vinduer og gavle

- 5.5 Vinduer og døres placering skal bevares i deres nuværende proportioner og placering og følge de karakteristiske fladbuede murstik over vinduerne. På både 1. sal og i stueetagen kan vinduer mod syd erstattes af terrasse- og altandøre til have i overensstemmelse med bilag a.

*Note: Den bevaringsværdige bebyggelse i denne lokalplan omfatter Østre Bagbolig samt den indre fængselsmur, begge er udpeget og beskrevet i Rammelokalplan 13.9 Vridsløse. Den nordøstlige del af fængselsmuren er dog ikke omfattet af denne lokalplan.*

*I rammelokalplanen er værkstederne også udpeget som bevaringsværdige, denne udpegnings aflyses med denne lokalplan.*

*Note: Det skal ved renovering tilstræbes at genbruge teglsten fra bebyggelse i området af samme type og farve.*

*Note: Formålet med bestemmelserne for Østre Bagbolig er et fastholde og tilbageføre bygningen til dens oprindelige udtryk. Østre Bagbolig er en del af et par, hvor den bygning der er magen til, ligger vest for og er reguleret af Lokalplan 13.10. Det tilstræbes med ens bestemmelser for de to bygninger, at de fremadrettet fastholdes med ens udtryk.*

*Efter en konkret vurdering af den visuelle påvirkning foretaget af Albertslund Kommune, vil det være muligt af hensyn til ventilering at hæve tagkonstruktionen.*

- 5.6 Ovenlysvinduer i tag skal tilpasses den symmetriske opdeling i facaden og må max. have samme bredde som vindueshuller på facaden. Højden på ovenlysvinduer skal være større end vinduets bredde og må ikke være højere end 1,5 x vinduets bredde.
- 5.7 Ovenlysvinduer skal placeres centralt over vinduerne på facaden. Hvis ovenlysvinduerne er mindre end vinduerne i facaden, skal de placeres, så de følger samme akse, i princippet som vist på bilag a. Der må max. etableres 1 række ovenlysvinduer.
- 5.8 Vinduer skal være hvide sidehængte dannebrogsvinduer udført i træ, og skal bestå af 4 rammer med spinkle sprosser i de nederste rammer, så der i alt er 6 ruder. Rammer og sprosser skal tilstræbes udført i samme dimensioner som ved de eksisterende vinduer. Antallet af ruder omfatter ikke kældervinduer.
- 5.9 Terrassedøre skal følge vinduernes placering, fremstå med hvide rammer, udføres i samme materiale som bygningens vinduer og følge opdelingen af disse som vist på bilag a.
- 5.10 Som vist på bilag a skal indgangsdøre mod nord bevares som fyldningsdøre med fyldninger tilstræbt tilsvarende de eksisterende. Rundbuede vinduer over døre skal ligeledes tilstræbes bevaret i samme proportioner og dimensioner som eksisterende. Indgangsdøre skal udføres i træ i mørkegrøn farve svarende til RAL 6009. Døre til kælder mod syd skal udføres som fyldningsdøre med samme materiale, farve og karakter som indgangsdørene mod nord, dog uden rundbuede vinduer øverst.

*Note: Farvekoden RAL 6009 referer til den grønne farve på fængslets port.*

### *Altaner og terrasser*

- 5.11 Der kan etableres én sammenhængende eller 2 separate altaner på 1. sal mod syd med en symmetrisk placering som angivet på bilag a. Etableres 2 altaner på sydfacaden, skal disse være ens i størrelse og må højst række over 2 vindues-/dørhuller som vist på bilag a og i overensstemmelse med § 5.2.
- 5.12 Altaner må max. have en dybde på 1,2 m målt fra facaden og en maksimal længde på 3,5 m. Etableres en samlet altan, må denne max. have en længde på 11 m.
- 5.13 Terrasser skal anlægges i en dybde på 2,5 - 3 m målt fra facaden og med en længde på 4 - 5 m. Terrasser må kun anlægges på terræn, og må kun udføres i træ eller fliser.

### *Bygningsdetaljer*

- 5.14 Bygningsdetaljer som murnicher, bloktandsgesims og murstik over vinduer og døre samt markering af sålbænke skal bevares eller genetableres svarende til omfang på eksisterende byggeri. Sokler må maks. have en højde svarende til eksisterende nederste indrykning. Sokler skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur enten udført pudset eller i tegl.

- 5.15 Værn på altaner skal udføres med samme ornamentik og materiale som eksisterende værn, og trappeværn ved hovedindgange skal udføres med samme ornamentik, farve og materiale som oprindeligt værn som vist på foto på bilag a.
- 5.16 Bebyggelsens skorstene skal bevares i blank mur i håndstrøgne mursten med deres oprindelige form og placering. Der kan ikke etableres nye skorstene.

### *Retirade/skur*

- 5.17 Der kan kun opføres ét skur i tilknytning til bebyggelsen. Skuret skal indrettes enten i den på bilag a viste retirade eller som et fritstående skur, der kun kan opføres, hvis retiraden nedrives.
- 5.18 Retiraden skal, hvis den bevares, fastholdes i sin oprindelige geometri og med udformning som vist på bilag a.
- 5.19 Der kan opføres et skur jf. § 5.17 på maks. 12 m<sup>2</sup> i delområde 3 med en højde på maks. 2,5 m. Skuret skal holde en afstand til den bevaringsværdige bebyggelse på mindst 2,5 m og må kun opføres i træ- eller plademateriale malet i RAL 6009 eller lign. mørk grøn farve svarende til Østre Bagboligs grønne døre.

### Fængselsmuren

- 5.20 Mindst 50 % af forløbet/løbende meter af den på kortbilag 6 viste fængselsmur skal bevares.
- 5.21 Maksimum 50 % af forløbet/ løbende meter af den på kortbilag 6 viste fængselsmur må nedrives eller transformeres som beskrevet i §§ 5.22-5.27.
- 5.22 Indenfor murstrækning A-A skal mindst 1/3 af muren bevares i fuld højde, dvs. med betonring øverst på muren med mulighed for åbninger og gennemgange.
- 5.23 På de øvrige 2/3 af murstrækning A-A, som vist på kortbilag 6a og 6b, er der mulighed for at etablere gennemgange, åbninger eller nedtrapping af muren. De murpartier som bevares/transformeres, skal som minimum spænde over to murpiller.
- 5.24 Den nedtrappede mur skal have en højde på mindst 0,5 m.
- 5.25 Ved forstærkning af muren kan det enten udføres som en indvendig afstivning i muren, så forstærkninger ikke er synlige eller udvendigt med f.eks. stålstøtter.
- 5.26 Hvor muren nedrives og der ikke efterfølgende etableres bebyggelse, skal murens historiske forløb markeres med en permanent belægning eller lign. spor på terræn, jf. bilag b.
- 5.27 Murforløb B-B: Muren skal nedrives og der må ikke efterfølgende etableres mur. Murens historiske forløb skal markeres på terræn, jf. bilag b.

*Note: Fængselsmurens fulde højde defineres som den oprindelige murhøjde inklusiv den senere tilføjede betonring øverst på muren.*

*Note: Udstrækningen af den del af Fængselsmuren, som skal bevares, er både reguleret i denne lokalplan og i rammelokalplan 13.9 – Vridsløse og skal sammenholdes.*



## Værkstederne

### Opbygning, facader og gavle

- 5.28 Ved ny bebyggelse skal såvel fængselsmuren mod syd som muren mod nord være en integreret del af de nye værkstedsbygninger, og genopføres, så den eksisterende ydre placering af mure mod syd og nord, stræbepillernes placering og udformning genopføres. Ligeledes genetableres hældningen på tag svarende til den nuværende hældning.
- 5.29 Hvis der etableres ny bebyggelse i delområde 4, skal den resterende del af den oprindelige værkstedsbygning nedrives, som vist på kortbilag 6.
- 5.30 På de geometrisk genopførte mure, der danner bygningens stueetage, kan opføres en "let" tagbygning, enten lidt tilbagetrukket eller på linje med den underliggende facade. Den samlede bygning skal opføres i 2 etager, i en højde på max. 8,80 m i princippet som vist på bilag c. Facadens højde må max. være 7,5 m målt fra niveau-plan til facadens skæring med tagfladen. Overgangen mellem den lette tagbygning og de geometrisk genskabte mure skal markeres med et vandret bånd, hvor også tagrende placeres, jvf. bilag c.
- 5.31 Etablering af ny bebyggelse skal genskabe geometri og rytme som stræbepiller i den eksisterende fængselsmur, som vist i princippet på bilag c.
- 5.32 Stueetagen skal fremstå i gule mursten, og de originale mursten fra de nedrevne værkstedsbygninger skal genanvendes.
- 5.33 Facaden på 1. sal, ekskl. vinduer, må kun udføres i metalplader i maksimalt 3 forskellige bredder som tilstræbes at flugte med vinduernes yderkant
- 5.34 I nye gavle skal etableres et relief, i en bredde på min. 40 cm, hvor tværsnittet af den eksisterende værkstedsbygning skal markeres i gavlen, i princippet som vist på bilag c. Gavle skal udføres med dekorativt murværk, som skal udføres i mønstre på facaden med frem-skudte eller tilbagetrukne sten, jf. bilag c.

*Note: Der gives mulighed for at værkstedsbygningen og Fængselsmuren, der danner sydsiden af værkstedsbygningen kan nedrives og den ydre geometri genopbygges, så den fastholder sin nuværende placering og udtryk af Fængsels- og nordmuren bevares. Ved nedrivning af den øvrige del af Værkstederne sikres, at akse mellem Dammen i delområde 7 og Fængselsparken mod nord tydeliggøres.*

*Note:*

*De geometrisk genskabte mure skal danne bygningens stueetage/base, som skal fremstå tung i forhold til den nye tilbygning, der bliver bygningens 2. etage. Tilbygningen opføres som en let konstruktion, med en tilbagetrækning, så de oprindelige mure visuelt står frem.*

### Tag

- 5.35 Taget skal udføres som saddeltag med trempel uden udhæng.
- 5.36 Taget skal udføres med en tagbeklædning i samme materiale som facader på 1. sal.

*Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at tag og 1. sal fremstår med et rolig og ensartet udtryk, så murpillerne og fængselsmuren nedenfor kommer mest muligt til sin ret.*

### Vinduer, døre og åbninger

- 5.37 Hovedindgange skal placeres mod nord.
- 5.38 Vinduer og døre skal følge stræbepillernes takt, og der skal være en afstand mellem stræbepiller og vindues- og døråbninger på min. 10 cm.

- 5.39 Gavle vendt mod akse mellem værkstedsbygningerne skal have mindst 1 vinduesåbning. Ved erhverv og fællesfunktioner i stueetagen skal der udføres større vinduesåbninger svarende til min. 40 % af gavlens bredde. Vinduer skal placeres i en fast rytme, og udføres med vertikale opdelinger.
- 5.40 Alle åbninger i stueetagen skal fremstå som murhuller, dvs. med en tydelig tilbagetrækning på mindst 1,5 sten i muret lysning, svarende til ca. 35 cm ift. facadeplanet. Hvor lysninger møder facadeplanet, udføres teglrammen i murstenskopper, jvf. bilag c.
- 5.41 Der må højst være to åbninger mellem stræbepiller.
- 5.42 Vinduer i stueetagen må max. have en højde på 2,75 m. Der kan etableres vinduer til gulv. Der må ikke etableres altaner.
- 5.43 Vinduespartier må højst have en bredde på 3,25 m. Undtaget heraf er åbninger til erhverv i gavlenes stueetager.
- 5.44 Vinduer og døre i facader og gavle skal udføres i samme materiale på begge etager og kan udføres i malet aluminium eller træ. Vinduer og døre i boliger skal etableres uden sprosser og dermed mest muligt glasareal og dagslys. Vinduers over- og underkant udføres i samme højde på samme facade.
- 5.45 Ovenlys kan etableres som enkelte ovenlys, sammenbyggede som rytterlys og/eller større felter med ovenlys. Ovenlys underlægges bygningens takt.

### *Farver*

- 5.46 Farver på facaden, tag, vinduer m.m., skal følge den på bilag c viste farvepalette for værkstedsbygningerne. Facade og tag på 1. sal skal have samme farve. Mindre betydende bygningsdele som taghætter, nedløbsrør og lign. skal have samme farver som øverste etage.
- 5.47 Vinduer og døre skal udføres i samme farve i stuen og på 1. sal, dog ikke ovenlys.
- 5.48 Der skal etableres effektbelysning på de genopførte stræbepiller mod syd.

### *Skure*

- 5.49 Der må kun opsættes skure på bebyggelsens nordside. Skure skal opføres med samme beklædning som på 1. sal eller som trælameller malet i samme farve som beklædningen på første sal.
- 5.50 Skure skal placeres op til naboskel.

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Den samlede bebyggelsesprocent for området som helhed fastsættes til max 86 og der må højst opføres 320 boliger i området, heraf max. 44 boliger i delområde 1.

6.2 Boligerne skal opføres i varierende boligstørrelser med en mindste boligstørrelse på 45 m<sup>2</sup> og med en gennemsnitlig størrelse på mindst 77 m<sup>2</sup> indenfor lokalplanens område. Højest 10 % af boligerne må udføres som boliger på mellem 45 og 54 m<sup>2</sup>.

6.3 Højest 6 lejligheder må opføres som gæsteboliger. En gæstebolig må max. have en størrelse på 20 m<sup>2</sup>.

6.4 Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag 7 viste byggefeltter. Ny bebyggelse skal placeres under hensyn til bevaringsværdig beplantning og dennes drypzone jf. kortbilag 12.

6.5 Det samlede etageareal som kan opføres inden for lokalplanens område, må højst udgøre 26.130 m<sup>2</sup> til bolig- og erhvervsareal, samt 8.000 m<sup>2</sup> til Mobilitetshus fordelt på de enkelte byggefeltter på følgende måde:

- Byggefelt a: Max. 3.104 m<sup>2</sup>
- Byggefelt b1: Max. 9450 m<sup>2</sup>
- Byggefelt b2: Max. 9650 m<sup>2</sup>
- Byggefelt b3: Max. 900 m<sup>2</sup>
- Byggefelt c: Max 500 m<sup>2</sup>
- Byggefelt: e Max. 8.000 m<sup>2</sup>
- Byggefelt d1: Max. 1400 m<sup>2</sup>
- Byggefelt d2: Max. 1400 m<sup>2</sup>
- Byggefelt f: Max. 120 m<sup>2</sup>

Herudover kan op til 1000 m<sup>2</sup> tillægges det samlede antal m<sup>2</sup>, hvis disse indrettes til depot eller tekniske anlæg i forbindelse med loft.

6.6 Til hver enkelt bolig skal der være depotrum i følgende størrelse:

- For boliger op til 90 m<sup>2</sup>: 3 m<sup>2</sup> i frit gulvareal.
- For boliger mellem 90 m<sup>2</sup> og 110 m<sup>2</sup>: 4 m<sup>2</sup> i frit gulvareal.
- For boliger over 110 m<sup>2</sup>: 5 m<sup>2</sup> i frit gulvareal.

6.7 Derudover kan der for området som helhed opføres op til 640m<sup>2</sup> sekundære bygninger uden for byggefeltterne.

6.8 Skure må max have en størrelse på 3m<sup>2</sup>. Undtaget heraf er skure i delområde 3 og skure til erhvervsaffald, storskrald m.v.

6.9 Der må, med undtagelse af delområde 5 og 4, vist på kortbilag 3, ikke opføres sekundære bygninger i kantzonerne.

## Delområde 1 og 2

6.10 Bebyggelsen må højst have en dybde på 12,2 m. Altaner, murpiller, tagudhæng og udhæng ved døre indgår ikke i dybden.

*Note: I området omfattet af rammelokalplanen for Vridsløse kræves en gennemsnitsstørrelse på boliger på minimum 80 m<sup>2</sup>. Da nogle af de kommende bykvarterer vil omfatte rækkehuse og boliger, der gennemsnitlig er større end 80 m<sup>2</sup> vil der være forskel på gennemsnitsstørrelsen i de forskellige bykvarterer. Hængslet er tænkt som et urbant kvarter med mange lejligheder. Derfor fastsættes den gennemsnitlige boligstørrelse til min. 77 m<sup>2</sup>.*

*Note: Bevaringsværdig beplantning er reguleret og beskrevet yderligere i Rammelokalplan 13.9, hvor hensyn i forhold til drypzone er beskrevet yderligere i § 9.3*

*Note: Sekundær bebyggelse omfatter bl.a.:*

*Skure i forbindelse med bebyggelse i delområde 4, drivhuse i forbindelse med gårdrum, "container"-løsninger langs mobilitetshus og skure til skrald m.m.*



6.11 Bebyggelsens skal, som vist på korobilag 8, trappes ned som følger:

- Byggefelt a: Bebyggelsen skal trappes ned fra max. 5 etager mod øst til max. 4 etager mod vest.
- Byggefelt b1 og b2: Bebyggelsen skal trappe ned fra max. 6 etager mod øst til max. 5 etager mod vest.
- Byggefelt b3: Bebyggelsen må højst opføres i 4 etager.

Ovenstående etageantal er angivet med øverste etage som udnyttet tagetage enten under trempel- eller saddeltag.

6.12 Højden på tagryg over terrænkote, som vist på kortbilag 13, ved indgangsdør må max. være:

Bygninger med 6 etager: 23,5 m

Bygninger med 5 etager: 20,5 m

Bygninger med 4 etager: 17 m

6.13 Ved skift i bygningshøjde skal skiftet ske på den del af bygningen, der er angivet med det røde felt på kortbilag 8.

6.14 Stueetager kan hæves max 50 cm fra terrænkote, som vist på kortbilag 13, ved indgangsdør, dette gælder dog ikke byggefelt b2, c, d1 og d2. Byggefelt b2 kan dog hæves tilsvarende, hvor dette sker af hensyn til skybrudssikring.

6.15 Tage skal udføres som saddeltage og/eller trempeltage. Inden for hvert byggefelt skal taget have samme tagform, bortset fra endegavle, som skal udføres med helvalm. Der må ikke udføres valm ved skift i bygningshøjde.

6.16 I byggefelt b3 skal taget udføres som trempeltag uden valm.

### Delområde 3

Se under § 5.2

### Delområde 4

Se under §§ 5.28 – 5.31 og 5.35

### Delområde 5

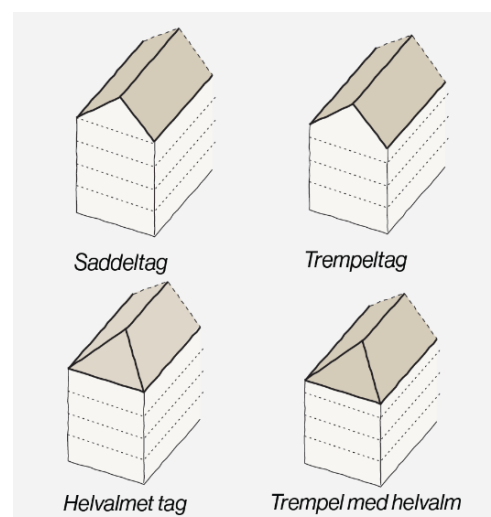
6.17 Bebyggelsen må højst opføres i 3 parkeringsniveauer, hvoraf nederste etage skal delvist nedgraves. Øverste niveau skal etableres som et åbent parkeringsdæk uden overdækning.

6.18 Bebyggelsen må max. have en højde på 6,2 m til overkant af værn mod nord. Undtaget heraf er elevator- og trappetårne og indkørsel, som kan have en højde på op til 9,2 m. Stølvæg mod syd må dog udføres højere end 6,2 m, hvis der er støjmæssig behov herfor. Mobilitetshuset kan sammenbygges med fremtidigt mobilitetshus mod vest, udlagt i Lokalplan 13.10, og der kan etableres forbindelse mellem de to bebyggelser.

*Note: Hensigten med bestemmelsen om nedtrapping af højder er at sikre, at bebyggelserne trappes ned mod søområdet og mod den bevaringsværdige bebyggelse i delområde 3 og at bebyggelsen generelt opføres, så der sikres bedst mulige sol- og lysforhold på de fælles opholdsarealer i gårdrummene.*

*Note: Af hensyn til fremtidig detaljering af byggeprojekt og lejlighedsdisponering, er det muligt at skiftet i højde kan ske indenfor det røde felt på kortbilag 8, hvilket har til formål at sikre, at skiftet sker centralt på facaden mod gade.*

*Note: Tagformerne i Hængslet er med til at skabe en stærk arkitektonisk identitet og skabe en sammenhæng mellem de enkelte bygninger, derudover er det en reference til områdets bevaringsværdige bebyggelse. Taget kan anvendes til beboelse, hvilket giver tagene en funktionel karakter.*



6.19 Mod vest kan der etableres en forbindelse til et fremtidigt mobilitetshus, dog ikke i mobilitetshusets fulde bredde.

## Delområde 6 og 7

6.20 I delområde 6b skal der etableres et fælles kvartershus på mellem 40 m<sup>2</sup> og 80 m<sup>2</sup> for området beboere indenfor byggefelt f som vist på kortbilag 7. Der kan herudover etableres op til 40 m<sup>2</sup> overdækket areal inden for byggefeltet i tilknytning til kvarterhuset.

6.21 Kvarterhuset i delområde 6b må højst opføres i én etage og med en højde på maks. 5 m.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Delområde 1 og 2

#### Arkitektoniske hovedprincipper

7.1 Bebyggelsen skal udføres, så den trapper ned fra øst mod vest med halvvalmede saddeltage med mulighed for trempel.

7.2 Facaderne på de enkelte bygninger skal udformes i princippet som vist på bilag d-m, så de fremstår som langstrakte facadelinjer uden forskydninger med et tydeligt vertikalt udtryk dannet af vertikale murpiller, der skal gentages i hele facadens udstrækning.

7.3 På flader mellem murpillerne skal åbninger, herunder vinduer og døre, kviste og altaner samt detaljer underordne sig murpillerne og understøtte det vertikale udtryk. jf. bilag g.

#### Murpiller

7.4 Murpillernes dimensioner skal være ens på hele bygningsafsnit med samme bygningshøjde. Afstande mellem murpiller skal, på bygningsafsnit med samme bygningshøjde, følge en genkendelig rytme som vist på bilag k1 og k2.

7.5 Murpillerne skal strække sig fra tag til terræn med undtagelse af portåbninger jf. bilag i. Hvis murpiller udføres i træ som spyd, kan de afsluttes ved sokkel.

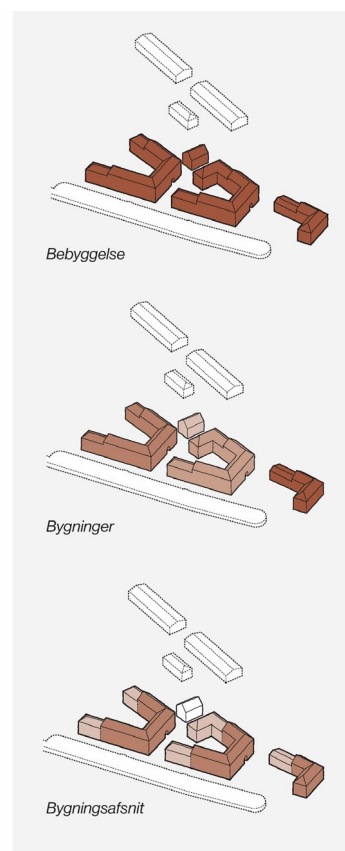
7.6 Murpiller kan afsluttes skråt i toppen ved møde med taget. Ved et skift i bygningshøjde placeres murpillen på facadens højeste del, så den går fra terræn til det højeste tag.

7.7 Murpiller på facader skal stå mindst 10 cm frem fra resten af facaden jf. bilag f. Murpiller skal være mellem 30 – 100 cm brede. Murpiller i træ kan udføres tilsvarende, dog med en tilbagetrækning af fladen mellem de to spyd, jf. bilag f.

7.8 På bygninger i 4 etager må murpiller max. have en afstand på 4 m mellem murpillerne som vist på bilag f. Murpiller skal være min. 30 cm brede.

*Note: Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse regulerer den grønne struktur, som delområde 6 og 7 er omfattet af. Der må jf. Rammelokalplan 13.9. Vridsløse ikke opføres ny bebyggelse indenfor den grønne struktur. Undtaget heraf er tekniske anlæg som fx pumpestationer m.v. til drift af de grønne områder og regnvandsbassiner samt mindre overdækninger og lign. i forbindelse med legepladser m.v.*

*Note: Den markante Fængselsmur, der løber gennem området, er med til at tegne områdets egenart. Fængselsmurens vertikale gentagne murpiller danner afsæt for den fremtidige bebyggelse. Fængselsmuren og Østre Bagboligs gule mursten, bygningsdetaljer og grønne farver, som findes på porte og vinduer i området, er også elementer, som ønskes gentaget eller fortolket i den fremtidige bebyggelse.*



Definitioner (bebyggelsen)

- 7.9 På bygninger i 5 etager må murpiller max. have en afstand på 5 m mellem murpillerne som vist på bilag f. Murpiller skal være min. 40 cm brede.
- 7.10 På bygninger i 6 etager må murpiller max. have en afstand på 6 m mellem murpillerne som vist på bilag f. Murpiller skal være min. 50 cm brede.
- 7.11 For murpiller af træ gælder, at afstanden mellem spyd skal være mindst 0,3 m. Hvis afstanden mellem spyd øges, skal der tilføjes yderligere mellemliggende spyd for mindst hver 15 cm, jf. bilag f. Mellemliggende spyd kan have en anden dybde end de yderst liggende spyd. Mellemliggende spyd skal fordeles jævnt.
- 7.12 Bygningernes facader afsluttes med en murpille ved alle hjørner som vist på bilag f.

### *Gavle*

- 7.13 Alle endegavle skal have min. 4 murpiller (inkl. murpiller i hjørner).
- 7.14 Murpillerne skal placeres symmetrisk over gavlens centerlinje.
- 7.15 Der skal etableres mellem 15% og 50 % åbninger i alle endegavle.

### *Sokkel*

- 7.16 Etableres sokkel på bygningen må den højst være 40 cm høj, målt fra terræn. Evt. spring i soklen skal placeres ved etagespring og/eller ved hovedindgange.

### *Åbninger*

- 7.17 Der skal anvendes de samme principper (proportioner, placeringer mv.) for vinduesåbninger på hele bygningen.
- 7.18 Åbninger skal placeres mellem murpillerne. Der skal være minimum 0,1 m flade mellem murpille og åbning jf. bilag g. Der må ikke etableres åbninger på tværs af murpillen.
- 7.19 Åbninger må ikke strække sig over etageskel.
- 7.20 Åbninger skal være højere end de er brede, så de understøtter bygningernes vertikale udtryk. Dette gælder også for franske altaner.
- 7.21 Undtaget af ovenstående er åbninger ud til altaner. Her kan der etableres åbninger, der er bredere end de er høje. Etableres der en åbning, der er bredere end den er høj, må den max. bestå af to vinduespartier og en dør. Alle partier skal i sig selv have et vertikalt format.
- 7.22 Åbninger skal placeres mellem murpillerne over hinanden eller i zigzag som vist på bilag g.



## Vinduer og døre

- 7.23 Alle vinduer og døre, dog ikke hovedindgange, skal udføres med sprosser og må ikke etableres med horisontale sprosser alene. Der skal anvendes den samme type sprosser på hele bygningen.
- 7.24 Solafskærmning skal udføres som markiser eller paneler/skodder, der kan trækkes for vinduet jf. bilag g.

## Brystning

- 7.25 I stueetagen på alle bygninger skal der etableres brystning under alle vinduer. Vinduer i tilknytning til en dør kan dog etableres uden brystning. Hvis der etableres brystninger på de øvrige etager, skal det være på hele bygningen.
- 7.26 I byggefelt a og b1 vist på kortbilag 7 og bilag e, skal udføres med brystning på alle etager. Vinduer placeret i tilknytning til en dør kan dog etableres uden brystning.
- 7.27 Brystningshøjden skal være mindst 40 cm jf. bilag g. Alle brystninger skal have samme højde på hele bygningen.
- 7.28 Åbninger i stueetagen i forbindelse med udadvendte funktioner og erhverv kan etableres uden brystning.

## Tage

- 7.29 Tage skal udføres som saddeltage og/eller trempeltage jf. bilag h. Hver bygning skal have samme tagform. Endegavle skal udføres som helvalmet tag. Der må ikke udføres valm ved skift i bygningshøjde. I byggefelt b3 skal taget udføres som trempeltag uden valm.
- 7.30 Hældningen på tage skal være mellem 40-45 grader.
- 7.31 I delområde 1 kan kun placeres solceller mod nord og øst. I delområde 2 kan kun etableres solceller på tagflader mod gårdrum, dog kan der på byggefelt b3 etableres solceller på tagflader mod øst. I delområde 4 kan solceller kun placeres på tagflader mod syd overfor bagboliger. Solcellerne skal nedfældes i eller ligge plant på tagfladen og følge tagets hældning.
- 7.32 Taget skal som minimum have et udhæng, der svarer til murpillerens dybde. Udhænget må højst være 50 cm målt i vandret plan fra bygningens facade. Afsluttes murpillerne skråt kan taget udføres uden udhæng.

*Note: Tagene inden for lokalplanens område er saddeltage med en hældning mellem 40-45 grader. Solceller på saddeltage vil være mere synlige end de fx vil være i Skydebanen, hvor de placeres på flade tage. Med bestemmelsen fastlægges hvor der kan placeres solceller, med henblik på at mindske den visuelle påvirkning af evt. solceller mest muligt.*

### Tagvinduer, altaner i tagfladen og kviste

- 7.33 Kvistene skal placeres, så de tilpasser sig de overordnede vertikale bånd på facaden, jf. bilag h og må ikke gå på tværs over en murpille eller etageskel.
- 7.34 Der må kun anvendes 2 forskellige typer kviste på hver bygning.
- 7.35 Den del af kvisten, som ligger i taget, skal have samme farve som taget, jf. bilag h.
- 7.36 Kviste skal afsluttes med et saddeltag med en hældning på 15 – 45 grader eller fladt tag.
- 7.37 Indeliggende altaner i tagfladen skal følge facadens overordnede principper og placeres mellem facadens murpiller med en afstand på min. 0,1 m til murpillen.
- 7.38 Indeliggende altaner i tagfladen skal udføres i samme farver som tagfladen. Altanens værn skal udføres med samme værn som på resten af bygningen, jf. bilag k.
- 7.39 Tagvinduer skal placeres med ens rytme og skal have samme proportioner på et bygningsafsnit. Tagvinduer må ikke være bredere end de er høje.
- 7.40 Vinduer, der går fra facade på den øverste etage op på tag, skal følge facadens principper for åbninger, jf. bilag g.

### Porte

- 7.41 I byggefelt b1 og b2 vist på kortbilag 7, skal der etableres en port pr. bygning med mulighed for etablering af portdør i princippet som vist på bilag i.
- 7.42 Portene skal være min. 2,5 m bredde og have en højde på min. 1,25 x bredden.
- 7.43 Portene skal udføres med en rundbue jf. bilag i.
- 7.44 Detaljeringen rundt om portåbningen skal være min. 10 cm bred og skal udføres langs hele portåbningens kant.
- 7.45 Etableres portdør i portåbningen skal portdøren fylde hele portåbningen og enten være massiv eller udføres som gitterport.
- 7.46 Portens indre og evt. portdør skal udføres i røde farver jf. bilag i og kategori I.5 på bilag l.

### Hovedindgange og døre

- 7.47 Hovedindgange skal placeres som følger:

Hovedindgange må ikke placeres i gavle.

I byggefelt b1 og b2 må hovedindgange ikke placeres mod gård.

I byggefelt b3 skal hovedindgange placeres mod øst.

Byggefelter fremgår af kortbilag 7.



*Note:*

*Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at den del af kvisten som ligger ovenfor tagets skæring med facaden har samme farve som taget, så taget opleves så ubrudt som muligt.*

*Note: Porten er et af de mest genkendelige og ikoniske motiver for fængslet. Portene er med til at skabe en særegen identitet for Hængslet og samtidig skabe en tydelig sammenhæng til fængslet. Portene skal fremstå som et tydeligt arkitektonisk element, der refererer til Vridsløses grønne port.*

*Note: Hensigten med bestemmelserne er at skabe liv og trykthed i gadebilledet, derfor skal hovedindgange som princip vende ud mod gaden.*

7.48 Hovedindganges dør skal udføres i røde farver jf. farvepalette kategori I.5 på bilag I.

7.49 Hovedindgange skal markeres med en buet detalje, jf. bilag j.

## Altaner og altangange

### Altaner

7.50 Der må kun udføres franske altaner, halvt indeliggende altaner og udeliggende altaner. Altaner skal placeres mellem de vertikale murpiller med en minimumsafstand mellem altan og murpille på 0,1 m jf. bilag g.

7.51 Udeliggende altaner mod gade og på gavle må max. være 1,3 m i dybden og mod gård max. 2 m i dybden.

7.52 Altanens værn skal udføres som vist på bilag k. Der skal anvendes samme værn på alle altaner på en bygning. Der kan opsættes glasværn på bagsiden af balustre som afskærmning mod støj.

7.53 Hvis der etableres støjabsorberende materiale på undersiden af altaner, skal bundpladen udføres i samme farve og materiale som på bygningens øvrige altaner, men kan perforeres af hensyn til støj-dæmpningen.

7.54 Afskærmning på altaner må kun udføres på én af altanernes gavlsider og skal enten udføres som lameller eller som grøn (beplantet) afskærmning jf. bilag k.

7.55 Afskærmning i form af lameller skal udføres i farve som resten af altanen.

7.56 Afskærmning udført som lameller må max. have en dybde på 1,3 m mod gård og 0,90 m mod gade og kan udføres i fuld højde, jf. bilag k.

### Altangange

7.57 Altangange skal udføres som vist i principperne for altangange på bilag k og må kun placeres som vist på kortbilag 9, dog maksimalt 2 altangange i byggefelt b1. Altangange må have en udstrækning, der max. giver adgang til 3 hoveddøre på hver side af trappeopgangen/trappetårnet, og må derudover max. strække sig over ét bygningsafsniit på hver side af trappeopgangen.

7.58 Altangange skal udføres som indeliggende og være en integreret del af bygningens ydre facade. Altangange mod syd og vest kan rumme udvidelse af gangarealet på op til 1x2m som vist på bilag k for at give plads til ophold.

7.59 Altangangens åbninger skal følge facadens rytme og proportioner jf. bilag k.

7.60 Der skal være min. 0,1 m flade mellem murpille og altangangens åbning.



- 7.61 Altangangens ydre facade skal udføres i samme materiale og detaljering som den øvrige facade på bygningen.
- 7.62 Den indeliggende facade (altangangens indre) skal udføres i træ eller trælameller og/eller tegl jf. bilag k. Murpiller gentages ikke på altangangens indre facade.
- 7.63 Altangangens værn skal udføres med samme værn som øvrige altaner på samme bygning.

### Detaljer

- 7.64 Alle åbninger mod veje, Ankomstpladsen og Hængslets Plads, der ikke er i forbindelse med en udeliggende altan, skal have en facade-detalle jf. bilag g.
- 7.65 Alle åbninger i stueetager mod veje, Ankomstpladsen og Hængslets Plads skal have en facadedetaljering som vist i principper for facadedetaljer i stueetager på bilag j.
- 7.66 Udføres facaden i tegl, skal der enten være en facadedetalje rundt om åbningen i materialer fra kategori m.3, eller en detaljering af murværket over og/eller på siden af åbningen, jf. bilag g.
- 7.67 Udføres facaden i træ skal facadedetaljen være en tilbagetrækning af vinduet på min. 10 cm. Indramningen af tilbagetrækning kan være i et andet materiale end fladen jf. bilag g.
- 7.68 Der skal udføres ens facadedetalje på bygningen. Stueetagen kan dog have en anden detalje jf. bilag j.

### Farver

- 7.69 Bebyggelsens materialer på facaderne skal udføres i farver som angivet for de angivne farvekategorier vist på farvepaletten bilag l. Bygninger i træ kan dog også fremstå i træets egen farve.
- 7.70 Den valgte farve skal anvendes på hele bygningen med tegl der varierer i toner, jf. bilag l.
- 7.71 Fladen mellem murpiller skal udføres i farver som vist i kategori l.2 på bilag l. Murpiller skal være i samme farve som bygningens flade, men kan udføres i en mørkere eller lysere tone af den samme farve eller med en anden fugefarve.
- 7.72 Facadedetaljer omkring åbninger skal udføres i farver som vist i kategori l.4 på bilag l. Facadedetaljerne skal, med undtagelse af stueetagen, udføres med samme farve på hele bygningen.
- 7.73 Elementer som vinduesrammer, sprosser, døre, altaner, værn og solafskærmning skal udføres i farver som vist i kategori l.5 på bilag l. Disse skal udføres i den samme farve på hele bygningen. Dette gælder dog ikke for ovenlysvinduer.
- 7.74 På de udpegede bygninger på bilag e skal facadedetaljer og elementer jf. bilag g udføres i rød, som vist i kategori l.4 på bilag l.

*Note: Principper for detaljer i stueetage og hovedindgange er vist på bilag j.*

*Note: Den røde farve står i kontrast til de gule, grå og grønne farver fra området og er med til at give Hængslet en unik karakter og identitet. Med elementer menes fx vinduesrammer, sprosser, døre, altaner og værn, samt solafskærmning.*

7.75 Taget skal udføres i farver som vist i kategori I.1 på bilag I. Samme farve tag skal anvendes på hele bygningen.

7.76 Sokkel skal udføres i farver som vist i kategori I.3 på bilag I og samme farve sokkel skal anvendes på hele bygningen.

7.77 Dørbladet på alle hovedindgange skal udføres i rød, jf. kategori I.5 på bilag I.

#### *Murpilller og flade:*

7.78 Murpilller og flade skal udføres i samme materiale.

7.79 Bygningernes murpilller og flade skal udføres i materialer jf. kategori m2 på materialekatalog bilag m. Anvendes tegl, skal der anvendes sten med en ru overflade, der indeholder en tonevariation. Hvis facaden filtses, kan sten med ru overflade undlades.

7.80 Udføres facaden i træ, kan der udføres brandstop i et andet materiale ved etage- og lejlighedsskel. Det skal tilstræbes, at den visuelle påvirkning mindskes, så brandstop ikke slører bygningens vertikale udtryk.

7.81 Udføres sokkel skal den udføres i materialer jf. materialekatalog bilag m. Udføres soklen i samme materiale som den øvrige facade, skal den have en særlig bearbejdning, der fremhæver den som eksempel vist på reference kategori m.5 på bilag m.

#### *Facadedetaljer og elementer:*

7.82 Facadedetaljer rundt om åbninger skal udføres i materialer jf. materialekatalog m.3 på bilag m. Der skal anvendes det samme materiale på alle facadedetaljer omkring åbninger på hele bygningen.

7.83 Elementer som vinduesrammer, sprosser, døre og altaner skal udføres i materialer jf. materialekatalog m.4 på bilag m.

#### *Tagmaterialer:*

7.84 Taget skal udføres i materialer jf. materialekatalog m.1 på bilag m. Der skal anvendes det samme materiale på hele bygningens tag, bortset fra eventuelle kviste, skotrender og inddækninger.

7.85 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på taget. Materialer med et glanstal på over 10 betragtes som reflekterende. Dette gælder ikke for solcelleanlæg.

### **Delområde 3 og 4**

Se under §§ 5.2- 5.19 og §§ 5.28 – 5.48.

### **Delområde 5**

#### *Facade mod nord*

7.86 Mobilitetshusets nordfacade skal bestå af facademoduler, som hver især består af en fast ramme, der indrammer en plade af perforeret metal, strækmetal eller lign. Pladen skal udformes så den har

*Note: Hensigten med bestemmelserne er at sikre, at de materialer som anvendes i Hængslet er inspireret af det eksisterende fængselsbyggeri, og har referencer til det industrielle (industrialiseringen), hvor stål/metal og tegl/betondetaljer er definerende. Hængslets bebyggelse skal derudover udføres i materialer, der er taktile og indeholder en tonevariation, der skaber spil og liv i facaden.*

mindst 3 bånd, bøjninger eller lignende, der danner en vertikal opdeling. jf. bilag n.

- 7.87 Facademodulerne skal placeres, så der for hver 2,5 m opstår et mellemrum med en dybde på mindst 10 cm mellem hvert modul. Mellemrummet skal være mellem 25-40 cm bredt. Afstanden mellem facademodulerne skal være ens på hele facaden, så de enkelte moduler træder frem, i princippet som vist på bilag n.
- 7.88 De perforerede plader i rammerne skal varieres, så facademoduler ved siden af hinanden ikke kan have det samme antal vertikale bånd.
- 7.89 Der kan integreres en åbning i et facademodul. Åbningen skal have et vertikalt format.
- 7.90 Der skal etableres mindst 3 indgange for gående i mobilitetshusets facade mod nord. Indgangspartier skal fremstå i indfarvet eller malet beton og skal som minimum etableres med en åben, transparent stueetage.
- 7.91 Herudover skal etableres mindst 90 m<sup>2</sup> åbninger og mindst 80 m<sup>2</sup> transparent facade i mobilitetshusets ydervæg mod nord, jævnt fordelt over hele ydervæggen.
- 7.92 Alle facademoduler og indgangspartier skal udføres i røde farver jf. kategori I.6 på bilag I.
- 7.93 Langs mobilitetshusets facade mod nord kan der etableres småbygninger i form af lette, mobile konstruktioner på max 35 m<sup>2</sup> med en dybde på max 4 m. Disse skal udføres i samme materialer og farver som mobilitetshusets facademoduler med mulighed for transparente åbninger.
- 7.94 Der kan etableres effektbelysning på mobilitetshuset eller effektbelysning i kantzone langs mobilitetshuset. Som minimum skal etableres effektbelysning ved mobilitetshusets indgange.

*Note: Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at der kan etableres forskellige bylivsfunktioner langs mobilitetshuset, og at disse indgår som en del af mobilitetshusets samlede arkitektur. Herudover skal bestemmelsen sikre, at disse kan flyttes så ledninger til enhver tid kan tilgås og der er åbninger, der giver dagslys og tryghed langs mobilitetshusets nordlige facade.*

### **Facade mod syd**

- 7.95 Mobilitetshusets sydvendte facade mod jernbanen skal etableres som støjvæg udført i støjdæpende materiale bemalet eller beklædt med kunst eller med en markant grafisk identitet i hele mobilitetshusets og forbindelsesvejens længde.

### **Facade mod øst**

- 7.96 I Mobilitetshusets facade mod øst skal etableres en ind- og udkørsel. Østfacaden skal bestå af flademoduler som på nordsiden. Ved ind- og udkørslen skal indgangen markeres ved at flademodulerne fortsætter minimum 30 cm over øverste dæks øverste kant, som vist på bilag n.



## Facade mod vest

7.97 Facaden der vender ud til Dammen langs forbindelsesdækket mellem de to mobilitetshuse skal begrønnes, så den fremstår som en del af landskabet.

*Note: Hensigten med bestemmelsen er at forbindelsesbygningen mellem de to mobilitetshuse skjules mest muligt af beplantning, så den fremstår som en del af landskabet omkring Dammen.*

## Materialer og farver

7.98 Fladen i rammen skal udføres i perforerede plader med varierende profil i metal.

7.99 Mindst 35 % af mobilitetshusets nordvendte facade og gavle skal begrønnes.

7.100 Begrønning skal ske med en variation af klatre/slyngplanter, hvoraf mindst halvdelen skal være af stedsegrønne arter.

## Delområde 6

7.101 Kvartershuset i delområde 6b skal fremstå med transparente facader mod Hængslets Plads og følge principperne vist på bilag o.

7.102 Kvartershuset skal udføres med saddetag med en hældning på mellem 15 og 25 grader.

7.103 Facaden skal, som vist på bilag o fremstå opdelt af flere facadefag i form af et vinduesparti, en skydedør eller væg. Et facadefag kan underdeles ved f.eks. døråbning. Bredden på et facadefag må højst være 3.5m. Facadefaget skal være højere end det er bredt.

7.104 Kvartershusets tag skal udføres i aluminium, trapezplader eller tagplader i et semitransparent materiale jf. bilag o. Ved etablering af en overdækket terrasse i tilknytning til kvartershuset skal overdækningen udføres som kvartershusets tag og i samme materiale som dette.

7.105 Kvartershusets facadefag skal udføres i glas, matteret glas, semitransparente plader, træ eller biogene materialer.

7.106 Kvartershuset skal fremstå i naturtræ i træets egen farve, eller malet i højst én af farverne fra hele farvepaletten, se bilag l.

7.107 Evt. terrasse under overdækning eller uden overdækning må samlet højst være på 40 m<sup>2</sup>. Terrassens belægning skal udføres i beton, klinker, træ eller som fast grusbelægning, jf. bilag o.

## Sekundær bebyggelse

7.108 Sekundær bebyggelse herunder også overdækninger til drift samt tekniske anlæg skal udføres i træ, metal eller plademateriale i overensstemmelse med materialepaletten jf. kategori m.6 på bilag m og i grønne farver jf. kategori l.7 bilag l.

7.109 Sekundær bebyggelse må højst være 2,5 m høj og skal udføres med fladt tag eller ensidig taghældning med begrønnede tage med sedum eller lign, tagpap eller som øvrige tage jf. bilag m. Undtaget

heraf er containere i delområde 5, som skal have samme farve som mobilitetshuset.

## § 8 Skiltning

- 8.1 Udover nedenstående bestemmelser for skiltning må der ikke opsættes reklameskilte, bannere, pyloner og lign. indenfor lokalplanområdet.
- 8.2 Der må opsættes orienteringsskilte og skilte til wayfinding. Orienteringsskilte til flere virksomheder eller aktiviteter i området skal samordnes på samme standere.
- 8.3 Skiltning på Bagbolig Øst i delområde 3 må kun ske med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

### Skilte ved erhverv

- 8.4 Skilte må kun indeholde virksomhedens logo, vartegn og navn.
- 8.5 Skilte skal tilpasses facadens opdeling og have en visuel sammenhæng med bygningens facade.
- 8.6 Skilte må ikke dække over bygningsdetaljer som fx murpiller, gesimser, bånd, stik eller lign.
- 8.7 Vinduer og døre må ikke blændes med skiltning eller lign. Højest 40% af et vindue må tilklæbes med folie eller lign.
- 8.8 Der må ikke anvendes nogen form for blinkende eller bevægelige skilte.
- 8.9 Skilte med lys må ikke blænde.

### Facadeskilte

- 8.10 Facadeskilte skal placeres i relation til erhvervets indgang. Der må højst opsættes ét skilt pr. vinduesparti.
- 8.11 Skiltet må kun bestå af løse bogstaver direkte på muren eller skal integreres med erhvervets/butikkens indgangsparti.

### Udhængsskilte

- 8.12 Der må højst opsættes ét udhængsskilt pr. facade pr. virksomhed.
- 8.13 Udhængsskilte må max. have en størrelse på 0,5 m<sup>2</sup> og have et fremspring fra facaden på 1 m.
- 8.14 Frihøjden under et udhængsskilt skal være mindst 2,80 m.

### Fritstående skilte

- 8.15 Fritstående (mobile) skilte må kun placeres i tilknytning til indgangen til erhverv eller fælleslokaler med udadvendt funktion. Mellem skilt og vejareal skal sikres mindst 1,3 m fri gangpassage.

8.16 Fritstående skilte må max. have en højde på 1,30 m og en bredde på 0,7 m.

## § 9 Veje, stier og parkering

### Veje

- 9.1 Vejadgang skal ske ved tilslutning til Nøglesvinget som vist på kortbilag 10. Veje- og stier skal være offentligt tilgængelige og må ikke afspærres.
- 9.2 Der udlægges areal til vej, parkering og vendepladser med offentlig adgang som vist på kortbilag 10.
- 9.3 Veje skal disponeres ud fra principper for vejprofiler vist på bilag p og bilag q.
- 9.4 Vejforløb markeret med A-A på kortbilag 10 skal anlægges som vej til brug for biler og lette trafikanter. Vejforløb A-A skal anlægges som vist på bilag p med en vejbredde på mindst 5,5 m. med en vendeplads mod nord og med mulighed for handicapparkering langs vejen.
- 9.5 Vejforløb markeret med B-B skal anlægges som adgangsvej med ind/udkørsel til mobilitetshus. Vejforløb B-B skal anlægges med en vejbredde på mindst 6 m.
- 9.6 Veje skal anlægges med en fast, jævn og handicapvenlig belægning som fx asfalt.
- 9.7 Øvrige veje udlagt som primære vejforbindelser vist på kortbilag 10 er reguleret i Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse.

### Stier

- 9.8 Der udlægges areal til stier som vist på kortbilag 10. Stierne skal have offentlig adgang og skal anlægges ud fra principper for stier vist på bilag p og q.
- 9.9 Stierne a-a, b-b, c-c, d-d, e-e, f-f, g-g og h-h skal følge anvisning på materialer for belægning på bilag æ.
- 9.10 Øvrige stier udlagt som primære stiforbindelser vist på kortbilag 10 er reguleret i Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse.

#### Stiforløb a-a

- 9.11 Stiforløb markeret med a-a på kortbilag 10 skal anlægges som sti til gang i en bredde på mindst 2 m. Fra stiforløbet skal etableres adgang til bebyggelsens opgange og hovedindgange.
- 9.12 Stien a-a skal have direkte forbindelse til Alberts Vænge.

*Note: Der planlægges ikke for gennemgående trafik inden for lokalplanens område. Trafikken i kvarteret forudsættes at køre ind i mobilitetshuset, hvor der parkeres. Vejene bruges til beboerkørsel, afsætning af varer, renovation og beredskabskørsel m.v.*

*Note: Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse regulerer veje og stiforbindelser der er gennemgående og som forbinder de enkelte kvarterer inden for rammelokalplanens område. Herunder stien langs mobilitetshuset og "Flugtvejen" som løber fra Ankomstpladsen i Hængslet videre mod Skydebanen mod vest og Fængselsparken mod Nord.*

### *Stiforløb b-b*

9.13 Stiforløb markeret med b-b på kortbilag 10 skal anlægges som sti til gang i en bredde på mindst 1,8 m som vist på bilag q. Stien udgør en del af et brandredningsareal som etableres ved siden af stien. Stien skal derfor anlægges med kørefast belægning som vist på bilag æ. Stiforløb b-b langs Ankomstpladsen skal etableres som en del af pladsens belægning.

### *Stiforløb c-c*

9.14 Stiforløb markeret med c-c på kortbilag 10 skal anlægges som sti til gang i en bredde på mindst 1,3 m. Er stierne under 1,8 m skal der laves vigepladser med max 25 meters afstand, så to kørestolsbrugere kan passere hinanden.

### *Stiforløb d-d*

9.15 Mellem beplantningen på Ankomstpladsen skal etableres belægning i et bugtet forløb med en bredde på min. 1,3 m, som i princippet forløber diagonalt over Ankomstpladsen mellem punkt d og d.

### *Stiforløb e-e*

9.16 Stiforløb markeret med e-e på kortbilag 10 skal etableres som sti til gang i en bredde på mindst 1,8 m.

### *Stiforløb f-f*

9.17 Stiforløb f-f skal udlægges som slyngt stiforløb med forbindelse til hovedstien omkring søen. Stien skal udformes varierende bredde med en mindste bredde på 0,9 m.

*Note: Den sekundære sti f-f kan indrettes som en oplevelsessti og behøver således ikke at leve ikke op til tilgængelighedskrav.*

### *Stiforløb g-g*

9.18 Stiforløb markeret med g-g på kortbilag 10 skal anlægges som en delt sti til gang og cykler i en bredde på mindst 2,5 m.

### *Stiforløb h-h Mulig sti*

9.19 Stiforløb markeret med h-h på kortbilag 10 skal anlægges som sti til gang i en bredde på mindst 1,5 m. Eventuelle punktvis støttemure må max. være 80 cm høje og skal udformes som en del af landskabet enten i natursten, i gule tegl og/eller trælameller.

## Parkering

### *Biler*

9.20 Parkeringspladser skal som minimum have en bredde på 2,5 m og en længde på 5 m.

9.21 Der skal anlægges parkeringspladser til biler i henhold til Albertslund Kommunes gældende parkeringsnorm fastsat i Albertslund Kommuneplan 2022 - 2034 herunder blandt andet:

- Etagebebyggelse: 0,75 pladser pr. bolig



- Tæt lav bebyggelse: 0,75 pr. bolig
- Kontor og liberalt erhverv, 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>
- Café: 1 plads pr. 20 siddepladser
- Handicapparkering: 4 pladser på 3,5 m x 5,0 m og fire pladser til handicappbus på 4,5m x 8m

9.22 Parkeringsnormen for boliger kan reduceres, hvis der etableres en delebilsordning.

*Note: Reduktion af parkeringsnorm beregnes uden handicapparkering.*

9.23 Parkeringsnormen for anlagte parkeringspladser ved etablering af delebilsordning fastsættes til minimum 0,55 almindelige parkeringspladser pr. bolig og maksimal 0,2 delebilparkeringspladser pr. bolig.

9.24 Parkering skal etableres som parkering i mobilitetshus og på terræn langs Alberts Vænge som vist på kortbilag 10. Herudover skal der etableres handicapparkering på terræn og i kantzoner i tæt tilknytning til boligindgange jævnt fordelt i området jf. kortbilag 10.

*Note: Handicapparkering er kun mulig i den sydlige del af området hvortil der er vejadgang.*

9.25 Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kg egenvægt må ikke finde sted i boligområderne.

## Cykler

9.26 Der skal anlægges cykelparkeringspladser svarende til:

- Bolig: Min. 3 cykelparkeringspladser pr. bolig. Mindst 2 skal anlægges på terræn eller i cykelkælder i forbindelse med boligernes opførelse, de resterende pladser skal anlægges ved behov.
- En andel af cykelparkeringspladser til bolig skal etableres som ladcykelparkeringspladser, svarende til 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageboligetagemeter.
- Kontor og liberalt erhverv: Min. 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup>, samt 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> café og lign.
- Offentlige formål (Voksen- og ungdomsuddannelser): 0,5 pr. ansat, 0,5 pr. elev.

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

9.28 Cykelparkeringspladser i kantzoner foran boliger skal placeres i grupper på max 15 pladser.

9.29 Cykelparkering i kantzoner mod boliger må ikke stå i to lag.

## § 10 Ubebyggede arealer

### Fælles opholdsarealer

- 10.1 Der skal etableres fælles udendørs opholdsarealer på terræn svarende til mindst 30 % af det samlede etageboligareal.
- 10.2 De fælles udendørs opholdsarealer skal i princippet etableres som vist på bilag r, s og t og omfatter:
- Den grønne struktur
  - Ankomstpladsen
  - Hængslets Plads
  - Gårdrum til bebyggelsen og fælles have til bagbolig
  - Dammen (jf. definition i § i rammelokalplan 13.9 – Vridsløse)

### Den grønne struktur

- 10.3 Den grønne struktur skal anlægges som et sammenhængende forløb omkring "Flugtvejen" i princippet som vist som delområde 6, 6a og 6b på kortbilag 3 og bilag r og s.
- 10.4 Ud over Ankomstpladsen og Hængslets Plads skal Den grønne struktur indrettes med fælles opholdsområder nord for "Flugtvejen" hvor der skal anlægges opholds- og aktivitetszoner med legeområder samt bænke, kunst eller lign. med samme antal og en placering omtrent som vist på bilag r.
- 10.5 Der skal etableres en legeplads på mindst 100 m<sup>2</sup> placeret som vist på bilag r.
- 10.6 Den grønne struktur skal indrettes med bede og træer, i princippet som vist på bilag r.
- 10.7 Der skal plantes mindst 35 træer i Den grønne struktur. Træer er beskrevet under beplantning.

### Ankomstpladsen

- 10.8 Der skal anlægges en Ankomstplads med en placering og udstrækning svarende til delområde 6a ved indgangen til området i princippet som vist på kortbilag 3 og bilag r.
- 10.9 Pladsen skal indgå som en del af Den grønne struktur og indrettes så den følger princippet vist på bilag r med en beplantet flade, der trækkes helt ned til indkørslen til området. Fladen skal beplantes med organisk formede bede/plæner med urter, stauder og opstammede træer.
- 10.10 Den beplantede flade skal gennemskæres af max. 30% belagt areal i form af stier og belagte opholdszoner samt et kunst- og/eller legeelement med et areal på mindst 5 m<sup>2</sup>. Belægninger skal overholde anvisninger for belægninger på stiforløb a-a og d-d vist på kortbilag 10 og bilag æ.

*Note: 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.*

*Note: Kantzoner tælles ikke med i opgørelsen af fælles opholdsarealer.*

*Note: Den grønne struktur binder området sammen og indeholder bl.a. stien 'Flugtvejen' hvor er der udposninger, store som små, som på forskellig vis indbyder til hhv. ophold og aktiviteter for at skabe liv og trykthed langs denne forbindelse. Den indeholder også Ankomstpladsen som er en plads med træer og bede og Hængslets Plads, som rummer et kvartershus for områdets beboere, omgivet af en have.*

*Note: Ankomstpladsen skal indrettes med træer og grønne bede, så området opleves som en "grøn port" til Hængslet og hele byområdet. Af hensyn til bl.a. trykthed og sigtelinje mod Fængselsparken skal træer på Ankomstpladsen være opstammede, så man kan se ind under trækroneerne, og bakkerne må ikke være højere for at sikre et godt overblik over området.*

10.11 Der kan etableres mindre lavninger og bakker som en del af Ankomstpladsen. Forskellen fra lavpunkt i lavning og højdepunkt på bakke skal være mellem 1 og 2,5 m. Bakker må dog max. være 1 m over Flugtvejens terræn og lavninger må højst have en hældning på 1:5.

*Note: Bestemmelsen muliggør, at der kan etableres et let bakket landskab på Ankomstpladsen, med små lavninger og forhøjninger, som kan være med til at give pladsen en særlig karakter. Lavningerne kan indgå som en del af regnvandshåndteringen og beplantningen kan være med til at skabe biodiversitet i området.*

### *Hængslets Plads*

10.12 Hængslets Plads i delområde 6b som vist på bilag 4 skal indrettes som vist i princippet på bilag s.

10.13 Mod nord skal Hængslets Plads fremstå med beplantning bestående af enggræsser, buske og træer. Den nordlige del af stien som forbinder Hængslets Plads med "Flugtvejen" skal omgives af en "portal" ind til området, bestående af espalier/rumskabende grønt element eller tæt beplantning, der danner en port. Herudover kan der indrettes nyttehaver med græsbunddække.

10.14 Den sydlige del af Hængslets Plads, vist på bilag s, skal anlægges som beplantet have rundt om kvartershuset med en plæne/lysning til ophold og med mulighed for en terrasse i tilknytning til kvartershuset. Områdets bevaringsværdige træer skal suppleres med mindst 2 -3 nye kirsebær og/eller prydkirsebærtræer.

10.15 Der skal, som vist på bilag s, friholdes en lysning centralt i området til ophold. I lysningen skal etableres et plæneareal, som omkranses af blomstrende enggræsser og urter.

10.16 Der må kun etableres fast belægning i form af terrasse til kvartershuset og på stier. Belægninger skal overholde anvisninger på bilag æ.

### *Gårdrum til bebyggelsen*

10.17 Der skal indrettes gårdrum til bebyggelsen i byggefelt b1 og b2 i princippet som vist på bilag t. Gårdrum skal indrettes med beplantede arealer og opholdszoner med rekreative funktioner som fx grill, spisepladser og legepladser centralt placeret i gårdrummet.

*Note: Gårdrummene skal beplantes under hensyntagen til indbliksgener for boliger i stueetagen samt kig gennem gårdrummene, særligt i gårdrummet i delområde 1, hvor udsigten til søen skal søges fastholdt.*

10.18 Gårdrum skal friholdes for cykelparkering og renovation.

10.19 Langs kanten af gårdrummets centrale plæne til ophold skal etableres en varieret beplantning med en højde på mindst 0,5 m, så der sikres en afskærmning mod de private terrasser. Beplantningen i gårdrummet til byggefelt b2 skal etableres, så der sikres kig fra porten gennem gårdrummet til Dammen. Beplantning i overgangen fra gårdrum til Dammen må højst være 1 m høj.

10.20 I gårdrum kan der uden for kantzonen og brandredningsarealer etableres anlæg til lokale minibiotoper, hvor der periodisk er vand i form af lavninger med en dybde på max 0,50 m. Arealerne skal udformes til ophold og leg, og der må ikke ske nedsivning fra anlægget.

- 10.21 Mellem kantzonen og det fælles opholdsareal skal, som vist på bilag t etableres en primær sti med bredde på mindst 1,3 m. Stien skal give adgang til bebyggelsen. Herudover må etableres sekundære stier med en bredde på højst 1 m gennem gårdrummet.
- 10.22 Sekundære stier skal placeres, så de ikke ledes direkte ud mod udgange fra private opholdsarealer.
- 10.23 Der skal plantes mindst 15 nye træer i gårdrummet tilknyttet byggefelt b1 og min. 12 nye træer i gårdrummet tilknyttet byggefelt b2.

### Kantzoner generelt

- 10.24 Som vist på kortbilag 11 skal etableres kantzoner. Kantzonerne A, B, C, D, E, F, G, H, I, J og K skal anlægges i overensstemmelse med principperne for kantzoner bilag u, v, x og y.
- 10.25 I kantzonerne A, B, C, D, E, F og J skal der etableres private terrasser, med undtagelse af kantzoner med erhverv.
- 10.26 I kantzonerne kan der placeres bænke, cykelparkering (dog ikke i gårdrum og kantzone C), gadebelysning samt adgangsstier til boliger og porte. Det resterende areal skal beplantes.
- 10.27 Beplantningen af kantzoner skal ske med en blanding af buske, bundbeplantning, stauder, og træer som beskrevet for de enkelte kantzoner under afsnittet beplantning §.10.78 – 10.83. Kantzoner skal beplantes, så de fremstår som et samlet grønt træk.
- 10.28 Anlæg til renovation, overdækninger til skrald, drift og tekniske anlæg kan placeres i kantzoner.
- 10.29 Cykelramper må kun placeres i kantzoner vist på kortbilag 9.
- 10.30 Der skal være min. 1 m grønt areal mellem private terrasser og cykelparkering, bænke, skure, driftsanlæg, nedgravet affaldssystem og gadebelysning.

### Kantzoner A

- 10.31 Kantzoner A skal have en dybde på mindst 4,5 m. Ved private terrasser skal der min. være 3 m fra privat terrasse til vejkant jf. bilag v.
- 10.32 Arealet mellem de private terrasser skal have den samme beplantningskarakter som den øvrige kantzone, med buske, som skal variere i arter og højder på 0,5-1,5m foran terrasser og op til 5 m imellem/på siderne af terrasserne (ved hævede stueetager lægges sokelhøjden til min. og max højde).
- 10.33 Ved udadvendte funktioner i stueetager kan belægningen udføres som befæstede arealer fra gade til facade. Befæstede kantzoner ved udadvendte funktioner skal fremstå med samme materialer og karakter som tilstødende belagte arealer, dog ikke med asfalt.

*Note: Med varierede arter og højder som er lave foran terrasserne sikres udsyn til gaden, så der inde fra bebyggelsen og dennes private terrasser er "øjne" på gaden, hvilket er med til at øge trykningen i området.*



### *Kantzoner B*

- 10.34 Kantzoner B skal have en dybde på mindst 3 m. Mod gårdrum skal kantzonerne udføres med varierende dybde, dog mindst 3 m jf. bilag v.
- 10.35 Kantzonernes beplantningskarakter skal være den samme som i henholdsvis Hængslets Plads og gårdrummene
- 10.36 Hvor det er muligt i forhold til brandkrav, skal beplantningen være med buske af varierende højde 0,5-5 m, der skærmer de private boliger samtidig med at udsyn fra terrasser til have/gårdrummet sikres (ved hævede stueetager lægges sokkelhøjden til min. og max højde på beplantningen).
- 10.37 Ved udadvendte funktioner og fællesrum i stueetagen kan der etableres belagte arealer i kantzonen i overensstemmelse med bilag v. Belægningen skal have samme karakter og materiale som tilstødende belægninger, dog ikke asfalt eller græsarmering.

### *Kantzoner C*

- 10.38 Kantzoner C skal have en dybde på min. 3 m jf. bilag v.
- 10.39 Ved boliger i stueetagen skal der etableres en beplantet kantzone på min. 3 m. med private terrasser. Arealet mellem de private terrasser skal have samme beplantningskarakter som den øvrige kantzone, med buske i kantzonen, som skal variere i arter og højder på 0,5-1,5m foran terrasser og op til 5 m mellem/på siderne af terrasserne (ved hævede stueetager lægges sokkelhøjden til min. og max højde).
- 10.40 Ved udadvendte funktioner i stueetager skal belægningen udføres som befæstede arealer til facade. Kantzonen skal være offentlig tilgængelig helt ind til facaden. Kantzoner ved udadvendte funktioner skal indordne sig Ankomstpladsens belægning jf. bilag v.

### *Kantzoner D*

- 10.41 Kantzoner D skal have en dybde på min. 3 m. jf. bilag x.
- 10.42 Kantzonen kan dog indsnævres, hvis det påkræves i forhold til kørekurver.
- 10.43 Hvor der ikke er private terrasser, cykelparkering, renovation, tekniske anlæg og lign. skal kantzonen beplantes med en blanding af buske, stauder og bundbeplantning. Vegetationen skal være af samme karakter som i Den grønne struktur med opstammede træer og med lave buske.
- 10.44 Der må ikke placeres offentlige bænke i kantzonen nord for byggefelt a.

*Note: Ved vendepladsen nordvest for kantzonen skal der være plads til vendepladsen, hvilket kan betyde, at kantzonen her skal indsnævres. I dette tilfælde skal boligen indrettes, så det sikres, at der er direkte udgang til privat terrasse mod gården og/eller andet sted mod gaden.*

## *Kantzoner E*

- 10.45 Kantzoner E skal have en dybde på mindst 3,5 m. jf. bilag x.
- 10.46 Ved udadvendt funktion i stueetagen skal kantzonen være 3,5 m dyb målt fra facadelinjen (ekskl. murpille) til kant af Flugtvejen og have en belægning helt til facaden jf. bilag x.
- 10.47 Der kan ikke placeres sekundær bebyggelse som skure, overdækket cykelparkering og lignende. Gadebelysning kan dog placeres i kantzonen.
- 10.48 Hegning mod syd (Flugtvejen) og mod naboer må kun bestå af bøgehæk i en maks. højde på 1 m.
- 10.49 Ved udadvendte funktioner skal kantzoner have samme materialer og karakter.
- 10.50 Der skal være privat opholdsareal i kantzoner E og F til hver bolig der tilsammen svarer til 30 % af boligens areal.
- 10.51 Kantzonens anvendelse skal indrettes med sammen anvendelse som den i bygningen. Der kan ikke placeres boliganvendelse foran en facade, hvor der er erhverv.

*Note: Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at Kantzone E så vidt muligt friholdes for elementer, der kan sløre synligheden på den genopbyggede fængselsmur.*

## *Kantzone F*

- 10.52 Kantzone F skal have en dybde på min 5 m og maksimum 6 m. jf. bilag x.
- 10.53 Hvor der planlægges for udadvendte funktioner i stueetagen, skal etableres haver med adgang til Fængselsparken.
- 10.54 Der skal etableres hegn omkring alle baghaver. Hegn skal være hæk eller begrønnet hegn i en højde på max. 1,5 m mod nord og max. 1,80 mellem de private haver som vist på bilag z.
- 10.55 Hegning af haverne skal være ens for alle baghaver og begrønnet med slyngplanter.
- 10.56 Fra facade og 1,5 meter ud skal hegnet være 1,8 m højt. Det resterende hegn må være max 1,5 meter højt.
- 10.57 Mellem stien og Fængselsparken skal etableres en bufferzone i min. 2 meters dybde plantet med stauder, urter og buske der indgår i Fængselsparkens øvrige vegetation. Buskene skal have variation og være fra 1-3 meters højde.
- 10.58 Der skal være privat opholdsareal i kantzoner E og F til hver bolig der tilsammen svarer til 30 % af boligens areal.
- 10.59 Kantzonens anvendelse skal indrettes med sammen anvendelse som den i bygningen. Der kan ikke placeres boliganvendelse foran en facade, hvor der er erhverv.

*Note:*

*Fængselsparkens vegetation er defineret i Rammelokalplan 13.9 under § 9.9*

*For at skabe tryghed skal hegn være lave, så der er udsyn over parken. Buske i bufferzonen mellem haver og park skal sikre, at boligerne skjærmes mod indblik samtidig med at udsyn fra terrasser til Fængselsparken sikres*

### *Kantzone G*

10.60 Ved udadvendte funktioner i stuetagen, skal der laves en belagt kantzone på max 2 m dybde med offentlig adgang langs gavle ud til akse mellem Fængselsparken og Dammen jf. bilag x.

10.61 Kantzonen skal ikke beplantes, men skal alene fremstå med belægning.

### *Kantzone H*

10.62 Kantzonen H skal have en dybde på min. 3 m som vist på bilag y.

10.63 Kantzonen kan indeholde: Containere, cykelparkering, gadebelysning, legefunktioner, træningsfaciliteter, bænke, ophold, handicap-parkering og beplantning.

I kantzonen kan etableres overdækning eller skur til fx byttebørs og/eller erhvervsaffald.

10.64 Kantzonen skal beplantes med bunddække, buske og mindre træer.

10.65 Langs mobilitetshuset skal etableres mindst 3 zoner/områder med særlig fokus på tryghed/aktivitet, som vist i princippet på kortbilag 11 og bilag n.

### *Kantzone I:*

10.66 Kantzoner ved de på bilag 11 viste gavle skal have en dybde på mindst 1 m uden en privat terrasse/have, jf. bilag y.

10.67 Kantzonen skal beplantes med buske, stauder, bundbeplantning og klatreplanter.

### *Kantzone J:*

10.68 Kantzoner J skal have en dybde på min. 1,5 m. jf. bilag y. Kantzonen kan indeholde en privat terrasse.

10.69 Kantzonen må kun hegnes i form af levende hegn eller hæk.

### *Kantzone K*

10.70 Kantzone K skal have en dybde på mellem 4,5-5 m. jf. bilag y.

10.71 Kantzonen skal anlægges med belægning, cykelparkering samt træer og bede. Kantzonen må ikke indhegnes.

### **Private opholdsarealer/haver/terrasser**

10.72 Ud over fælles udendørs opholdsarealer skal der etableres private udendørs opholdsarealer i form af haver/terrasser i direkte tilknytning til alle boliger i stueetagen samt altaner til de øvrige boliger. Haver/terrasser og altaner skal have følgende størrelse:

- Ved boligstørrelse på 45 – 54 m<sup>2</sup> minimum 2,5 m<sup>2</sup>
- Ved boligstørrelse på 55 – 79 m<sup>2</sup> minimum på 3,5 m<sup>2</sup>

- Ved boligstørrelse på 80 m<sup>2</sup> og derover minimum 4,5 m<sup>2</sup>
- Ved rækkehuse skal der etableres private opholdsareal svarende til 30% af boligarealet.

10.73 Terrasser/haver skal anlægges med størrelser og placering som vist i princippet på bilag u. Hvor kørekurver og brandredning er til hinder for dette, kan der laves terrasser med en dybde på minimum 1 m.

10.74 Der skal være min. 1 m grønt areal mellem de enkelte private terrasser.

10.75 Ved udadvendte funktioner i stueetagen kan etableres befæstet areal i kantzonen, dog højst svarende til længden på facaden på den bagvedliggende funktion.

10.76 Hegning/afskærmning af terrasser og haver i kantzonen, undtaget kantzone E og F, skal følge principperne vist på bilag z. Faste hegn skal begrønnes og må kun etableres som enten afskærmning B, C eller D.

### Have i delområde 3

10.77 Omkring den bevaringsværdige bygning i delområde 3 skal etableres en have med beplantning syd, øst og vest for bygningen.

### Beplantning

#### Træer og buske

10.78 Beplantningen inden for lokalplanens område skal bestå af både eksisterende bevaringsværdige træer samt nye træer i form af blomstrende frugttræer, løvtræer og nåltræer samt forskellige buske der varierer i højde, art og farver.

10.79 Der skal plantes nye træer inden for lokalplanens område med et minimumsantal som angivet på kortbilag 12.

10.80 I gårdrummenes kantzone B skal mindst 50% af beplantningen bestå af hjemmehørende, ikke-forædlede arter. I resten af lokalplanområdet skal mindst 60% af beplantningen bestå af hjemmehørende, ikke-forædlede arter.

10.81 I de på kortbilag 11 viste kantzoner, som ikke vender ud til gårdrum, skal plantes buske og solitære træer. Buskene skal variere i arter og højder (generelt på 0,5 m- 1,5 meter, men enkelte solitære buske kan være højere, dog max 5 m. Laves der fællesfunktion eller erhverv i stueetagen i byggefelt b2 ud mod Hængslets Plads, holdes denne kantzone dog åben.

10.82 I gårdrummene skal sikres en variation af forskellige typer træer - fra små flerstammede arter til mellemstore buske og højstammede træer, som plantes i klynger uden at skabe skyggegener i gårdrummet.

*Note: Hængslets beplantningskarakter er inspireret af områdets eksisterende gamle kirsebær-, mirabelle- og æbletræer. Disse træer blomstrer med fine lyserøde og hvide blomster i foråret. Ligeledes er de store fyrtræer ved stationsforpladsen, som Hængslet danner forbindelse til, også identitetsskabende for kvarteret.*

*Note: Bevaringsværdige træer er udpeget i Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse.*



## Bundbeplantning

- 10.83 Bundbeplantningen i kantzoner, Den grønne struktur, Ankomstplads, Hængslets Plads og gårdrum skal varieres med bundbeplantning og blomstrende stauder i forskellige højder og arter. I gårdrummenes kantzoner skal mindst 50% af bundbeplantningen bestå af hjemmehørende, ikke-forædlede arter. I resten af området skal mindst 60% af bundbeplantningen bestå af hjemmehørende, ikke-forædlede arter.
- 10.84 I gårdrummene skal mindst 30 % af plænerne til ophold anlægges som plæner med blomstrende urter.

## Begrønning af facader og gavle

- 10.85 Begrønning skal fx ske med en variation af klatre-/slyngplanter.

## Belægninger

- 10.86 Belægninger af arealer skal følge belægningstyper og farver, vist på bilag æ.
- 10.87 Flugtvejen øst skal have en anden belægning end Flugtvejen vest og belægningsskiftet skal ske i den på kortbilag r stiplede linje.
- 10.88 På adgangsarealer til opgangsdøre, ved udadvendte funktioner og som underlag til fx cykelparkering, må der anvendes fast belægning som vist ved stiforløb b-b og cykel- og bilparkering på bilag æ.

*Note: Yderligere bestemmelser om belægning på Flugtvejen kan findes i Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse.*

## Oplag

- 10.89 Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet, herunder også oplag af både, uindregistrerede biler, campingvogne eller lignende.

## Terrænregulering

- 10.90 Terrænregulering kan ske i overensstemmelse med kortbilag 13.
- 10.91 Der kan herudover max. terrænreguleres +/- 0,5 m og ikke nærmere naboskel end 1,0 m. Af hensyn til klimatilpasning kan der i forbindelse med byggemodning og på grundlag af en af kommunen godkendt terrænreguleringsplan tillades terrænregulering på op til +/- 1,0 m.
- 10.92 Der kan desuden ske en mindre terrænregulering ifm. indpasning af veje, stier, fællesarealer, anlæg til regnvandshåndtering, så regnvand kan føres til bassin, samt lignende anlæg til dækning af den kollektive forsyning.

## § 11 Belysning

- 11.1 Veje, offentligt tilgængelige stier, Ankomstpladsen, Hængslets Plads, Mobilitetshus, affaldsstationer og indgangsdøre til boligopgange, skal være belyste.
- 11.2 Belysning af veje, primære stier, parkeringspladser og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning med nedadrettet lyskilde.
- 11.3 Belysning på kvarterets veje og primære stier skal etableres som mastebelysning med en lyspunktshøjde på max. 4,5 m og skal fremstå i et ensartet design i hele området, jf. bilag ø.
- 11.4 Belysning af sekundære stier og stier i gårdrum må kun ske i form af pullertbelysning med en lyspunkthøjde på max. 1 m.
- 11.5 I relation til de på korbilag 11 viste områder med særlig fokus på tryghed og aktivitet skal etableres tryghedsskabende belysning, fx i form af effektbelysning.
- 11.6 Porte skal være belyst i hele portrummets udstrækning.
- 11.7 Lysmaster må kun fremstå i malet stål eller i rå træ. Farverne skal være lys eller mørk grå eller mørk grøn som vist på bilag ø.

*Note: Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der fx langs Flugtvejen og langs Mobilitetshuset etableres effektbelysning som øger oplevelsen af tryghed i området.*

## § 12 Regnvandshåndtering, klimatilpasning og skybrudssikring

- 12.1 Der må max. afledes regnvand til det offentlige regnvandssystem i henhold til den fastsatte afløbskoefficient for den pågældende arealanvendelse i gældende spildevandsplan for Albertslund Kommune.
- 12.2 Det er ikke tilladt at lave aktiv nedsivning af overfladevand i lokalplanområdet.
- 12.3 Det skal sikres, at håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.
- Ved nedbør sjældnere end en 5-års hændelse (i skybrudssituationer) skal der som minimum kunne ledes samme mængde vand ind på den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/ bebyggelse af ejendommen, og der må max. ledes den samme mængde vand ud fra den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/ bebyggelse af ejendommen. Vandet må kun ledes ad samme strømningsveje som tidligere. Udvikling af lokalplanområdet må ikke give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms lokalplanområdet ved en 100-årsregnhændelse.
- 12.4 Bygninger skal kunne modstå en 15 års regnvejrshændelse ved at vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader. Der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde

*Note: Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes, eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplanområdet, som overskrider afløbskoefficienten.*

*Note: Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at simulere en vandmængde på 50 mm nedbør på den digitale glasplade terrænmodel SCALGO før og efter etableringen af byudviklingsområdet. Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskredet 100-års hændelse*

skade, eller der skal skabes en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må ikke stille naboerne op- og nedstrøms dårligere end før udviklingen af området og der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.

## § 13 Miljøforhold

- 13.1 Der må ikke anvendes kobber, bly, zink og andre miljøskadelige stoffer på facader, tage og øvrige bygningsdele.
- 13.2 Der skal etableres støjdæpende foranstaltninger i delområde 5.
- 13.3 De støjdæpende foranstaltninger skal etableres på mobilitetshusets sydvendte facade i hele bygningens længde.
- 13.4 De støjdæpende foranstaltninger skal udføres med et adsorberende materiale, som skal sikre uhensigtsmæssige refleksioner mod boligområdet syd for jernbanen.

*Note: Den absorberende overflade er nødvendig for at undgå uhensigtsmæssige refleksioner i rummene mellem skærme og bygninger samt at sikre at støjen ikke reflekteres over på boligerne i Albertslund Syd.*

## § 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg

### Ledningsanlæg

- 14.1 Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som primært jordforlagte kabler i henhold til ledningsejernes bestemmelser.
- 14.2 Der må ikke plantes træer eller etableres forsinkelsesanlæg ovenover fjernvarme- eller udebelysningsledninger.
- 14.3 Der må indenfor lokalplanens område etableres tekniske anlæg til lokalplanområdet forsyning, transformerstationer, pumpestationer, elskabe, anlæg til renovation, storskrald, drift og til håndtering af regnvand og lign. Der kan herudover etableres en afskærmet vaskeplads på max 35 m<sup>2</sup>, enten i kantzonen i delområde 5 eller på parkeringsarealet øst for bebyggelsen i delområde 1.
- 14.4 De tekniske anlæg skal gives et udtryk, så de indpasses i områdets arkitektur. Ved etablering af vaskeplads skal sikres afløb og anlæg, som hindrer nedsivning og forurening.
- 14.5 Placering og udformning af tekniske anlæg, såsom transformerstationer, tele- og internetskabe, busstoppesteder og lign. skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 14.6 Udsugnings- og ventilationsanlæg fra erhvervsvirksomheder skal etableres, så det indgår som en del af bygningens arkitektur.

### Renovation

- 14.7 Der skal sikres anlæg til nedgravet affaldsbeholdere og erhvervsaffald inden for lokalplanens område. Anlæg til nedgravede

affaldsbeholdere skal placeres med en afstand til bebyggelsen på mindst 1 m. Nedgravede affaldsbeholdere må ikke placeres direkte foran private terrasser.

14.8 Anlæg til byttebørs og storskrald må kun placeres i delområde 2, 5 og 6a.

14.9 Der må kun etableres anlæg til erhvervsaffald til udadvendte erhvervsfunktioner og Kvartershus i delområde 1, 2, 4, 5 og 6.

14.10 Anlæg til erhvervsaffald kan etableres som en integreret del af en bygning, eller indrettes i kantzonen som et skur eller efter samme princip som nedgravet affaldsbeholdere.

14.11 Affaldshåndtering skal overholde Albertslund Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald samt den nationale lovgivning herfor.

## § 15 Grundejerforening

15.1 Der skal nedsættes en grundejerforening i overensstemmelse med bestemmelser om grundejerforening reguleret i Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse.

15.2 Den overordnede grundejerforenings driftsområde i Hængslet er angivet på kortbilag 4.

15.3 Brugsretten til fællesanlæg og den tinglyste adkomst til de arealer, hvorpå fællesanlæg er etableret overdrages vederlagsfrit og etapevist til grundejerforeningen, når denne er stiftet, dog med undtagelse af fælleshuse, hvortil grundejerforeningen har brugsret.

15.4 Findes der mere end en ejer indenfor en enkelt karré, kan Albertslund Kommune kræve, at der oprettes et gårdlaug, der sikrer ejere og brugere af de pågældende bygninger fælles brugsret til gårdrum, fælles opholdsarealer og andre fælles faciliteter indenfor den pågældende karré.

15.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Albertslund Kommune.

## § 16 Forudsætninger for ibrugtagning

Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres:

16.1 At der er sikret vejadgang fra Alberts Vænge.

16.2 At der er anlagt fælles opholds- og legearealer jf. §§ 10.1 - 10.7.

16.3 At der er anlagt en fælles Ankomstplads, Hængslets plads med kvarterhave og et fælles kvartershus samt rekreativt landskab omkring Dammen jf. §§ 3.11 - 3.13.



16.4 At der er anlagt kantzoner og beplantning jf. §§ 10.24 og 10.27 samt tryghedsskabende elementer i kantzonen langs mobilitetshuset jf. §10.65.

16.5 At Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje" og vejledning nr. 1 fra 1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner" (juli 2007) jf. Huludfyldningsreglen er overholdt.

16.6 At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj er overholdt.

16.7 At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening er overholdt.

16.8 At støjskærm i overensstemmelse med mobilitetshus jf. §7.95 er etableret.

16.9 At der er stiftet grundejerforening jf. §15.1.

Før ny bebyggelse tages i brug, skal der i tilknytning til den konkrete bebyggelse sikres:

16.10 At der er etableret interne veje og stier til bebyggelsen, som vist i princippet på kortbilag 10, men undtagelse af sti h-h

16.11 At der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. §9.20-9.24.

16.12 At der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser jf. § 9.26.

16.13 At der er anlagt fælles opholds- og legearealer jf. §§10,17, 10.19, 10.21 og 10.23.

16.14 At affaldsløsninger er etableret og godkendt af Albertslund Kommune.

## § 17 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

17.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 13.11 - Hængslet ophæves § 7.1 vedr. værkstedsbygningen, samt bilag 5.1.d vedr. afgrænsning mellem Folkeparken og værkstederne i § 9.4 i Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse inden for afgrænsningen af lokalplan 13.11.

17.2 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 13.11 - Hængslet ophæves følgende servitut:

- Tilstandsservitut om begrænset højde på bebyggelse m.v., tinglyst d. 16. februar 1940 med løbenr. 12455-09 på matr.nr. 5r og 5an begge Vridsløselille By, Herstedvester, da servituten er uforenelig med lokalplan jf. § 6.11 og § 6.12

## § 18 Vedtagelsespåtegning

18.1 I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til lokalplan  
13.11 – *Hængslet* vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 11.03.2025.

Borgmester Steen Christiansen/

Kommunaldirektør Henrik Harder

# Bilagsfortegnelse/kort

Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning	71
Kortbilag 2: Eksisterende forhold	72
Kortbilag 3: Delområder og anvendelse	73
Kortbilag 3a: Ny afgrænsning af den grønne struktur 'Fængselsparken'	74
Kortbilag 4: Udstykning	75
Kortbilag 5: Udadvendte stueetager	76
Kortbilag 6: Bevaringsværdig bebyggelse	77
Kortbilag 6a: Muren øst	78
Kortbilag 6b: Muren vest	79
Kortbilag 7: Omfang, placering og byggefelter	80
Kortbilag 8: Højder og opdeling	81
Kortbilag 9: Altangange og cykelramper	82
Kortbilag 10: Veje, stier og parkering	83
Kortbilag 11: Kantzoner	84
Kortbilag 12: Beplantning og antal nye træer	85
Kortbilag 13: Terræn og strømningsveje	86
Bilag a: Østre Bagbolig	87
Bilag b: Principper for murbearbejdning	88
Bilag c: Værkstedsbygningen	89
Bilag d: Definitioner	90
Bilag e: Hovedprincipper for bebyggelsen	91
Bilag f: Murpiller	92
Bilag g: Åbninger og detaljer	93
Bilag h: Tage	94
Bilag i: Porte	95
Bilag j: Detaljer i stueetage og hovedindgange	96
Bilag k: Altaner og altangange	97
Bilag k1: Eksempel på facadeopstalter	98
Bilag k2: Eksempel på facadeopstalter	99
Bilag l: Farvepalette	100
Bilag m: Materialekatalog	101
Bilag n: Mobilitetshus	102
Bilag o: Kvartershus	103
Bilag p: Udformning af veje	104
Bilag q: Udformning af stier	105
Bilag r: Zonekort for grøn struktur og Ankomstplads	106
Bilag s: Zonekort for Hængslets Plads	107
Bilag t: Zonekort for gårdrum	108
Bilag u: Disponering af kantzoner	109
Bilag v: Udformning af kantzoner A-C	110
Bilag x: Udformning af kantzoner D-G	111
Bilag y: Udformning af kantzoner H-K	112
Bilag z: Afskærmning af private terrasser og haver	113
Bilag æ: Belægning	114

Bilag ø: Byrumsinventar	115
Bilag å: Illustrationsplan	116



## Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning

(Kortet er ikke målfast)



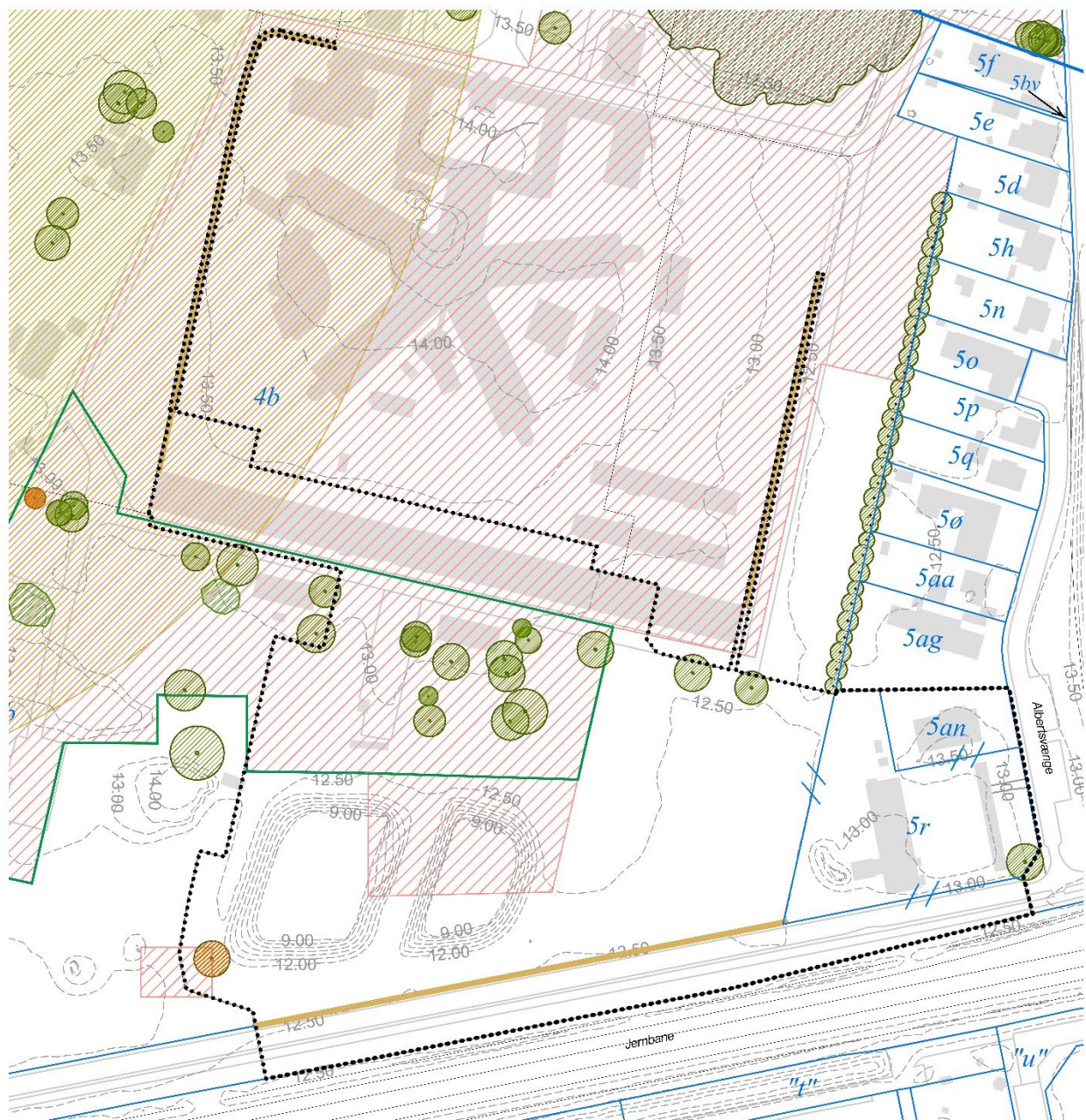
0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 120 m 140 m 160 m 180 m 200 m

— Lokalplanens afgrænsning



## Kortbilag 2: Eksisterende forhold

(Kortet er ikke målfast)

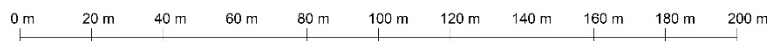


- ..... Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel og nr.
- ⚡ Matrikelskel der må ophæves/ sammatrikuleres med nabomatrikel
- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende fængselsmur
- Eksisterende bevaringsværdig beplantning

- Eksisterende træruiner
- Eksisterende terrænkurver
- ▨ Boringsnært beskyttelsesområde
- ▨ Jordforening
- F2 nuancering

## Kortbilag 3: Delområder og anvendelse

(Kortet er ikke målfast)

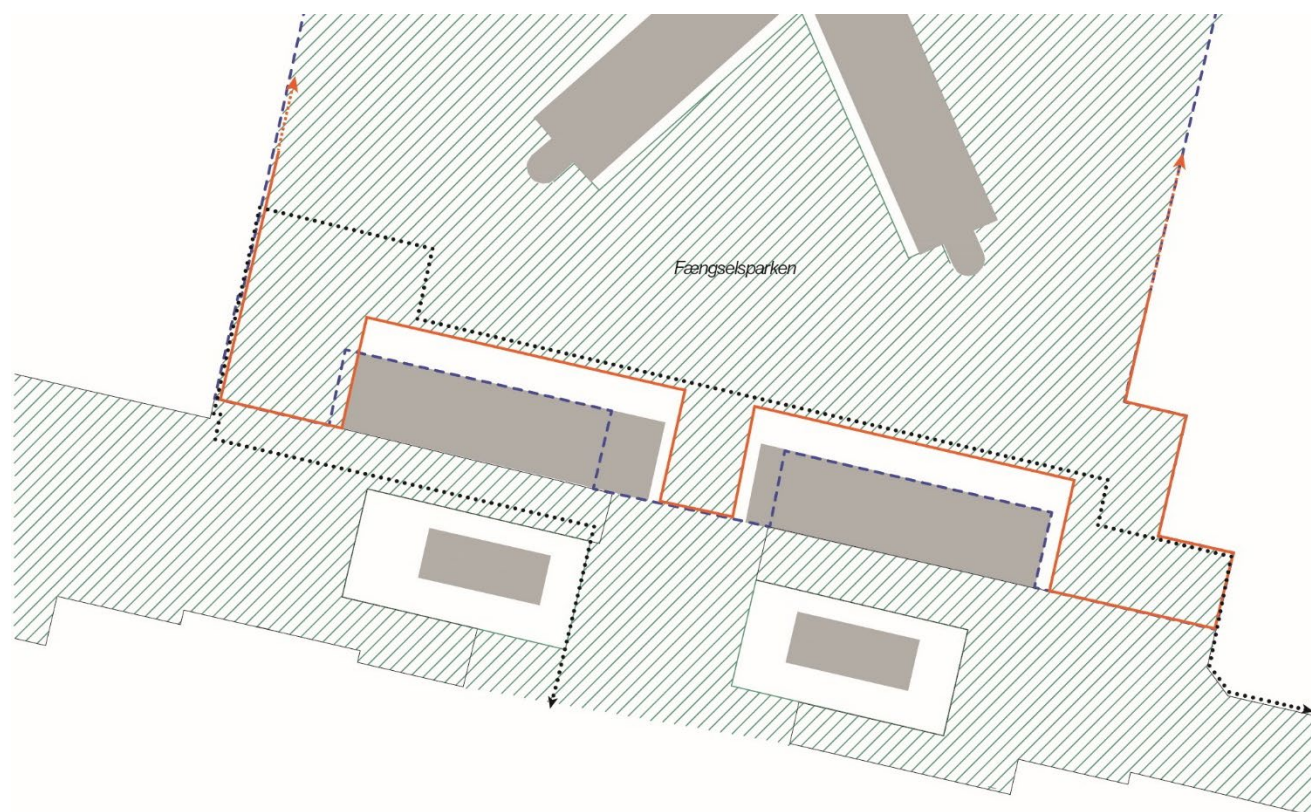


- |                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| ..... Lokalanplanens afgrænsning | Bevaringsværdig bebyggelse |
| □ Byggefelter                    | ✓ Værkstederne             |
| 1-8 Delområder                   | □ Mobilitetshus            |
| 6a Ankomstplads                  | □ Kvartershus              |
| 6b Hængslets Plads               | □ Grøn struktur            |
|                                  | □ Dammen                   |



## Kortbilag 3a: Ny afgræsning af den grønne struktur 'Fængselsparken'

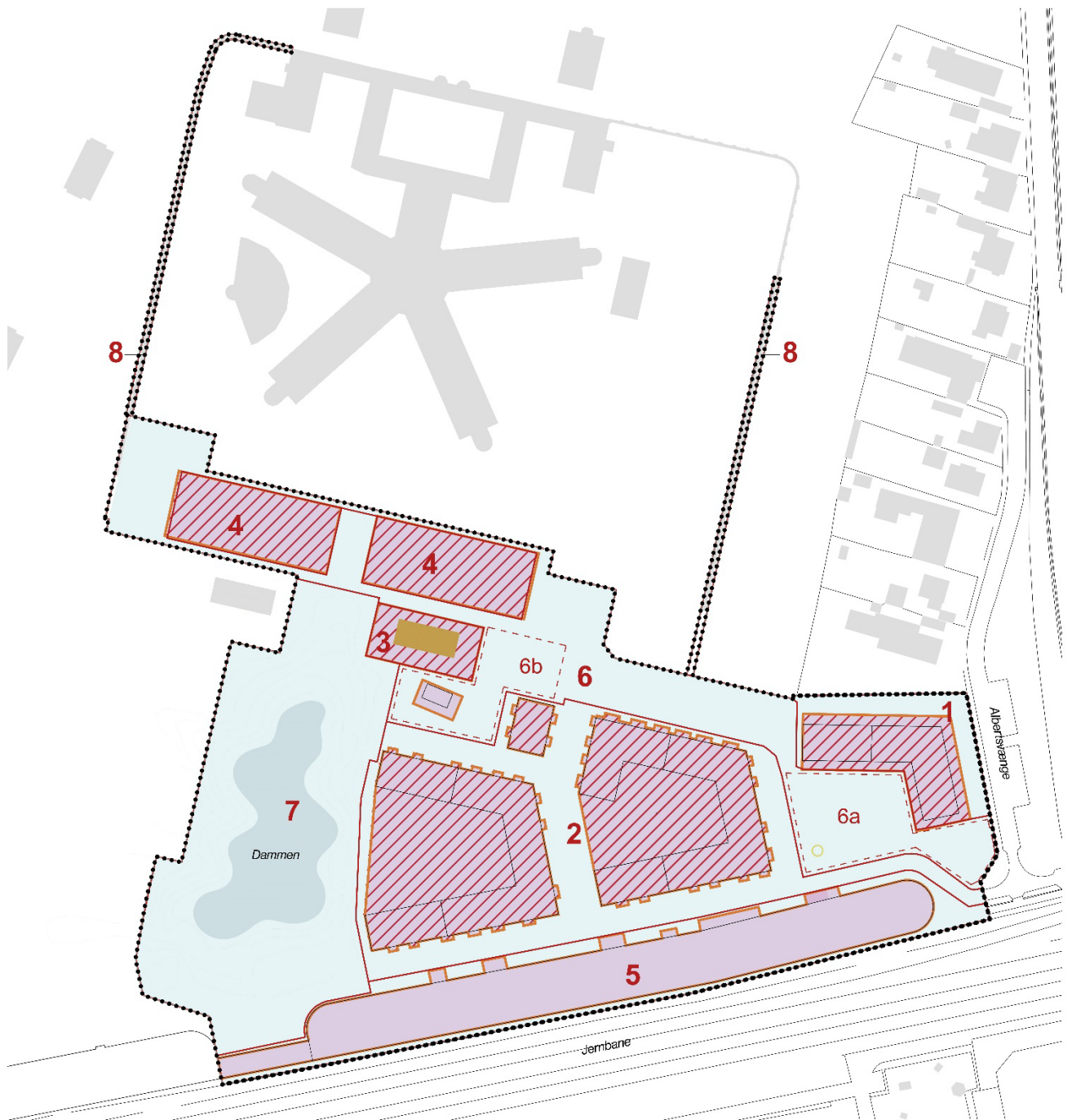
(Kortet er ikke målfast)



- ..... Lokalplanens afgrænsning
- Ny afgrænsning af Fængselsparken indenfor lokalplanens afgrænsning
- - - Aflyste afgrænsning af Fængselsparken fra Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse indenfor lokalplanens afgrænsning
- ▨ Grøn struktur

## Kortbilag 4: Udstykning

(Kortet er ikke målfast)



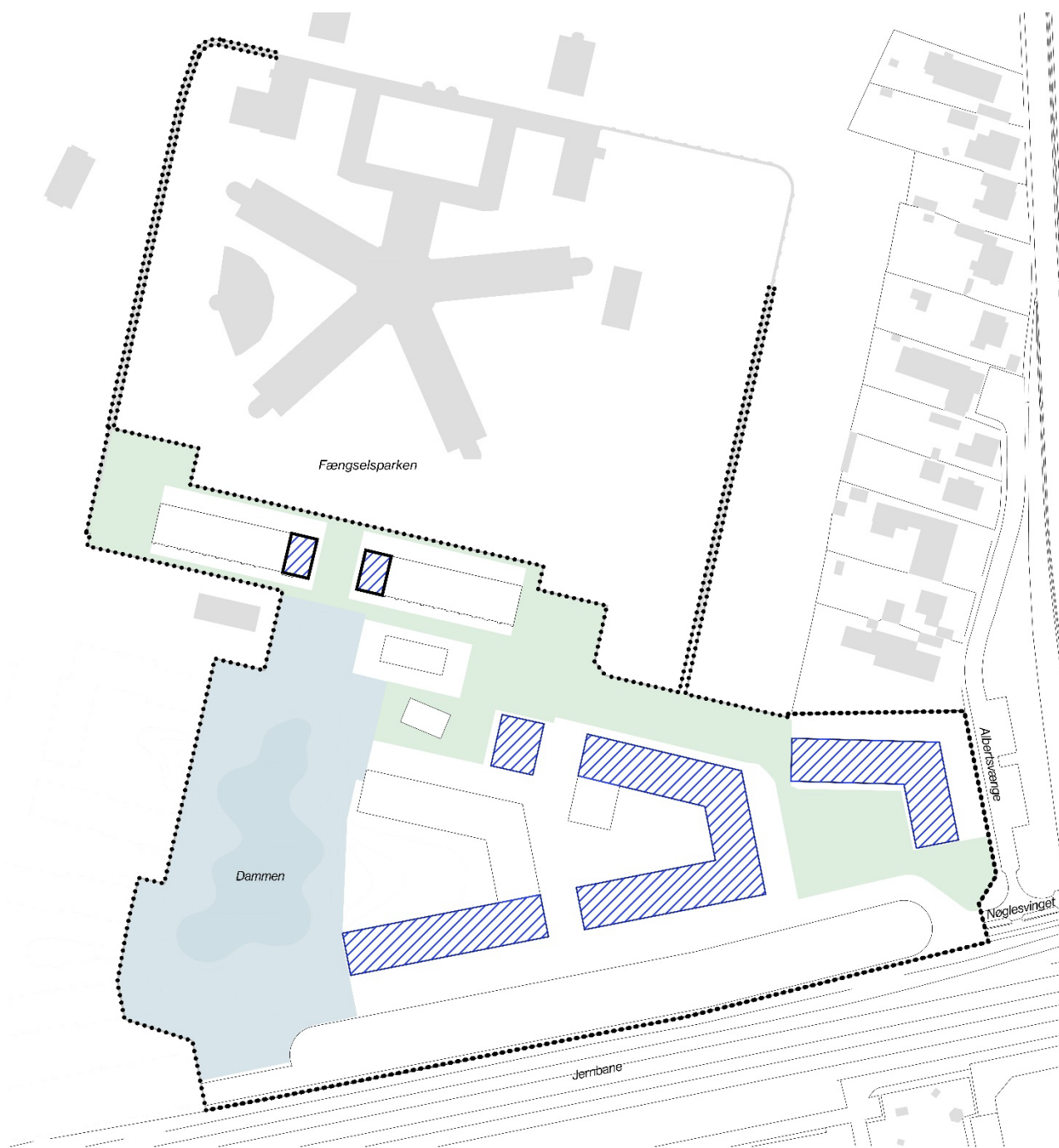
0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 120 m 140 m 160 m 180 m 200 m

- ..... Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende bygning
- 1-8** Delområder
- 6a** Ankomstplads
- 6b** Hængslets Plads
- Overordnet grundejerforening, reguleret i Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse
- Mulige udstykninger
- Princip for parcelopdeling af karré og rækkehuse



## Kortbilag 5: Udadvendte stueetager

(Kortet er ikke målfast)



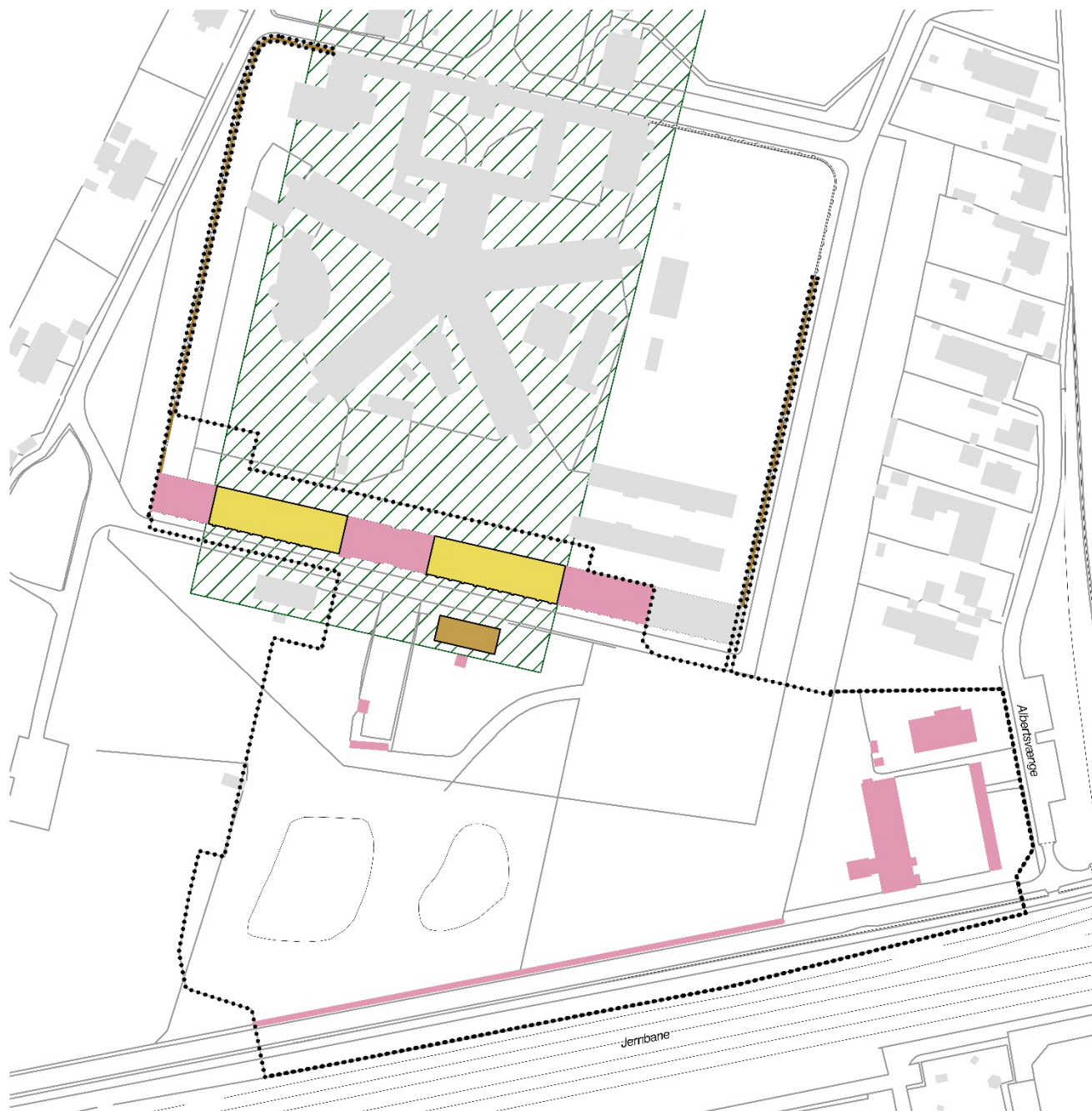
0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 120 m 140 m 160 m 180 m 200 m

- ..... Lokalplanens afgrænsning
- Byggefelter
- ▨ Mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv i stueetage
- ▩ Mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv i stueetage og på 1. sal
- Grøn struktur
- Dammen



## Kortbilag 6: Bevaringsværdig bebyggelse

(Kortet er ikke målfast)

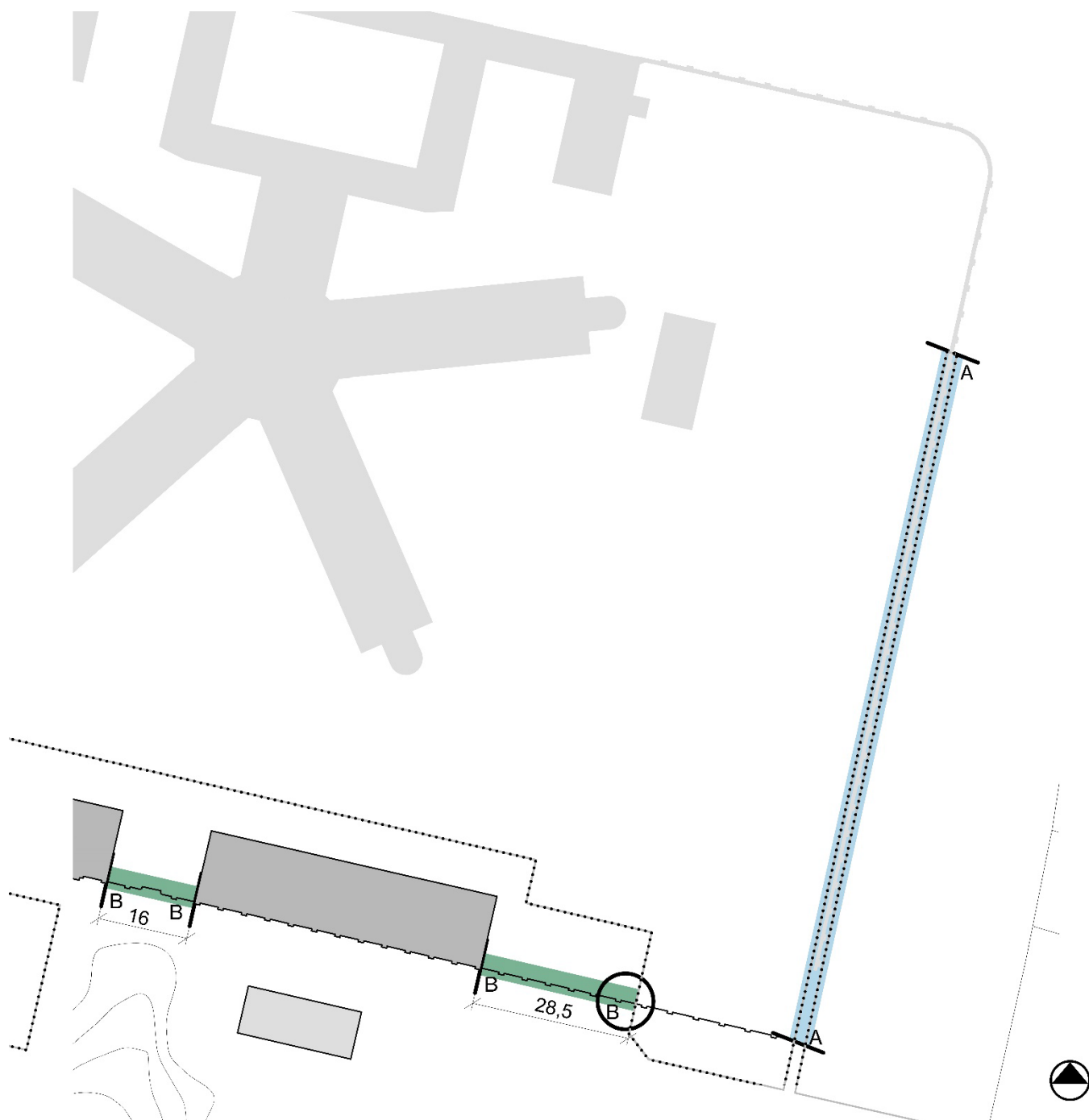


0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 120 m 140 m 160 m 180 m 200 m

- |       |   |   |                                      |
|-------|---|---|--------------------------------------|
| ..... | Lokalplanens afgrænsning  | ■ | Bebyggelse der må nedrives, jvf. rfp |
| ■     | Bevaringsværdig bebyggelse  | ■ | Mur der kan nedrives, jvf. rfp       |
| ■     | Værkstederne, mulighed for nedrivning og genopførelse                         | ■ | Værdifuldt kulturmiljø               |
| ■     | Dele af fængelsmur hvor mindst 50 % lbm skal bevares. Se kortbilag 6 a og 6 b |   |                                      |

## Kortbilag 6a: Muren øst

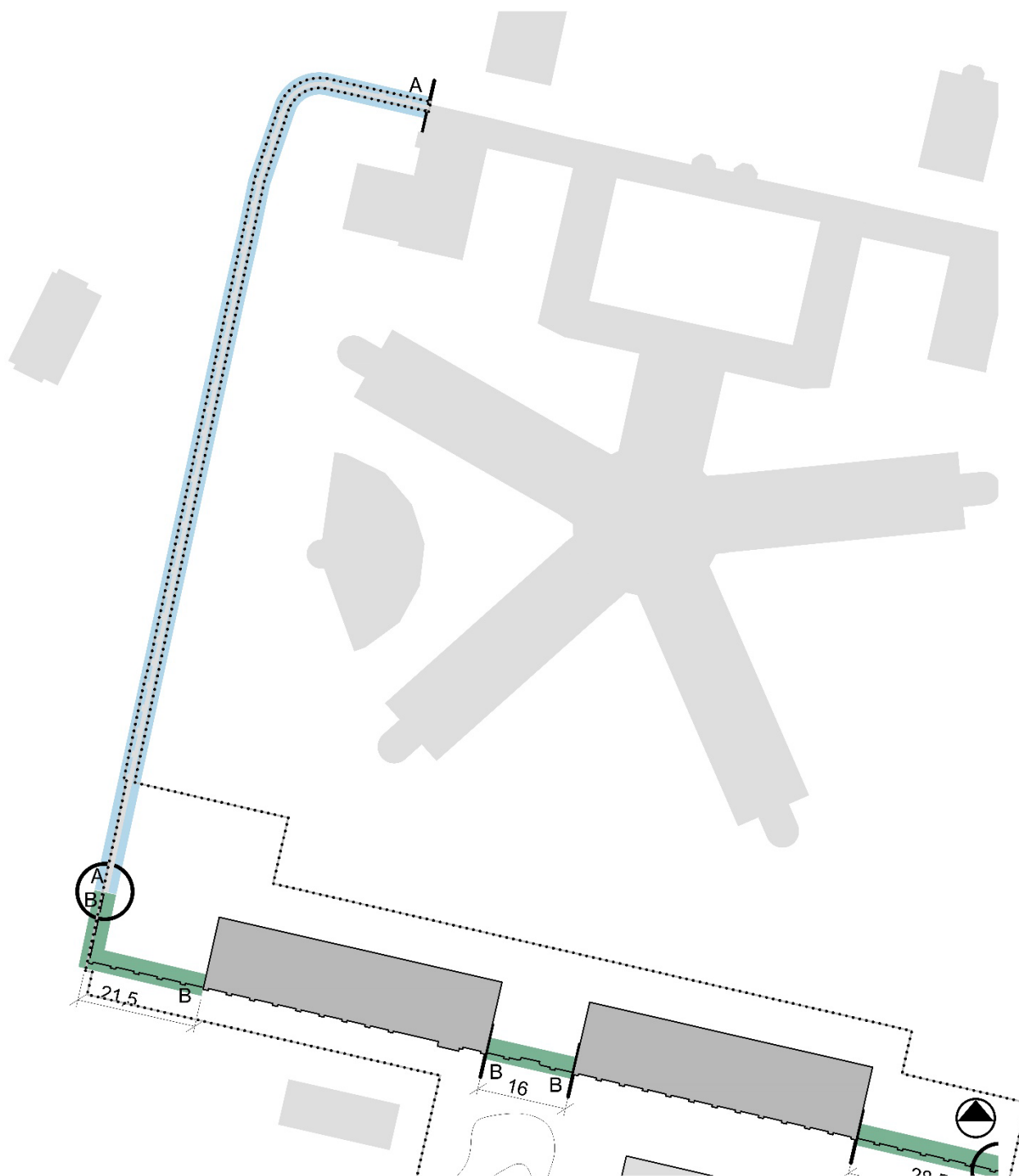
(Kortet er ikke målfast)



- ..... Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende bebyggelse
- Værkstederne
- Forløb AA
- Forløb BB
- Zone hvor skift mellem murforløb skal ske  
Diameter 10 m

## Kortbilag 6b: Muren vest

(kortet er ikke målfast)

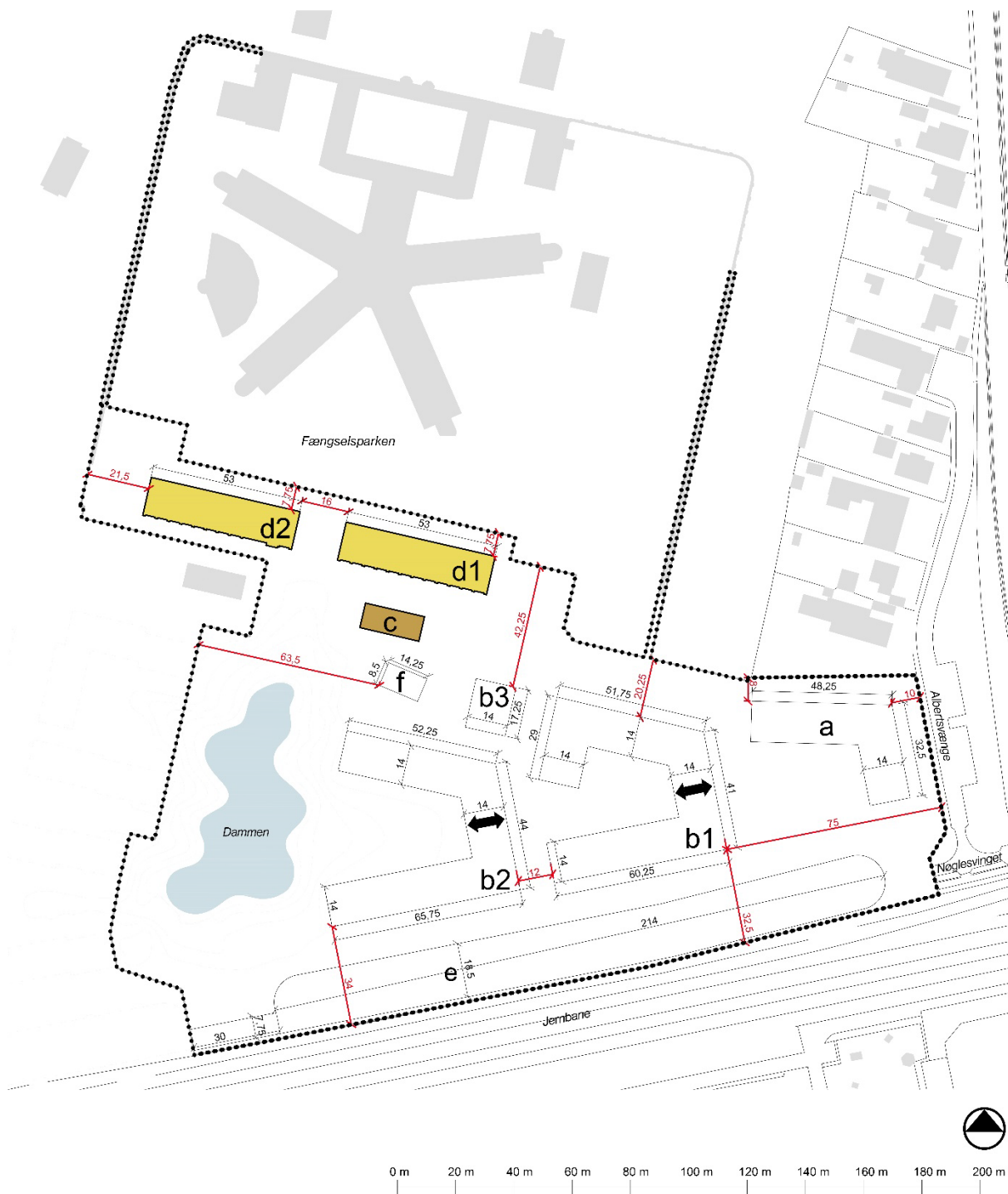


- ..... Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende bebyggelse
- Værkstederne
- Forløb AA
- Forløb BB
- Zone hvor skift mellem murforløb skal ske  
Diameter 10 m



## Kortbilag 7: Omfang, placering og byggefelter

(Kortet er ikke målfast)



..... Lokalplanens afgrænsning

□ Byggefelter

a-f Byggefeltsnavnigning

□ Bebyggelse i Skydebanen

■ Bevaringsværdig bebyggelse

■ Værkstederne

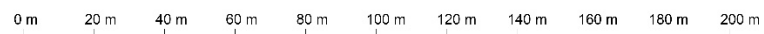
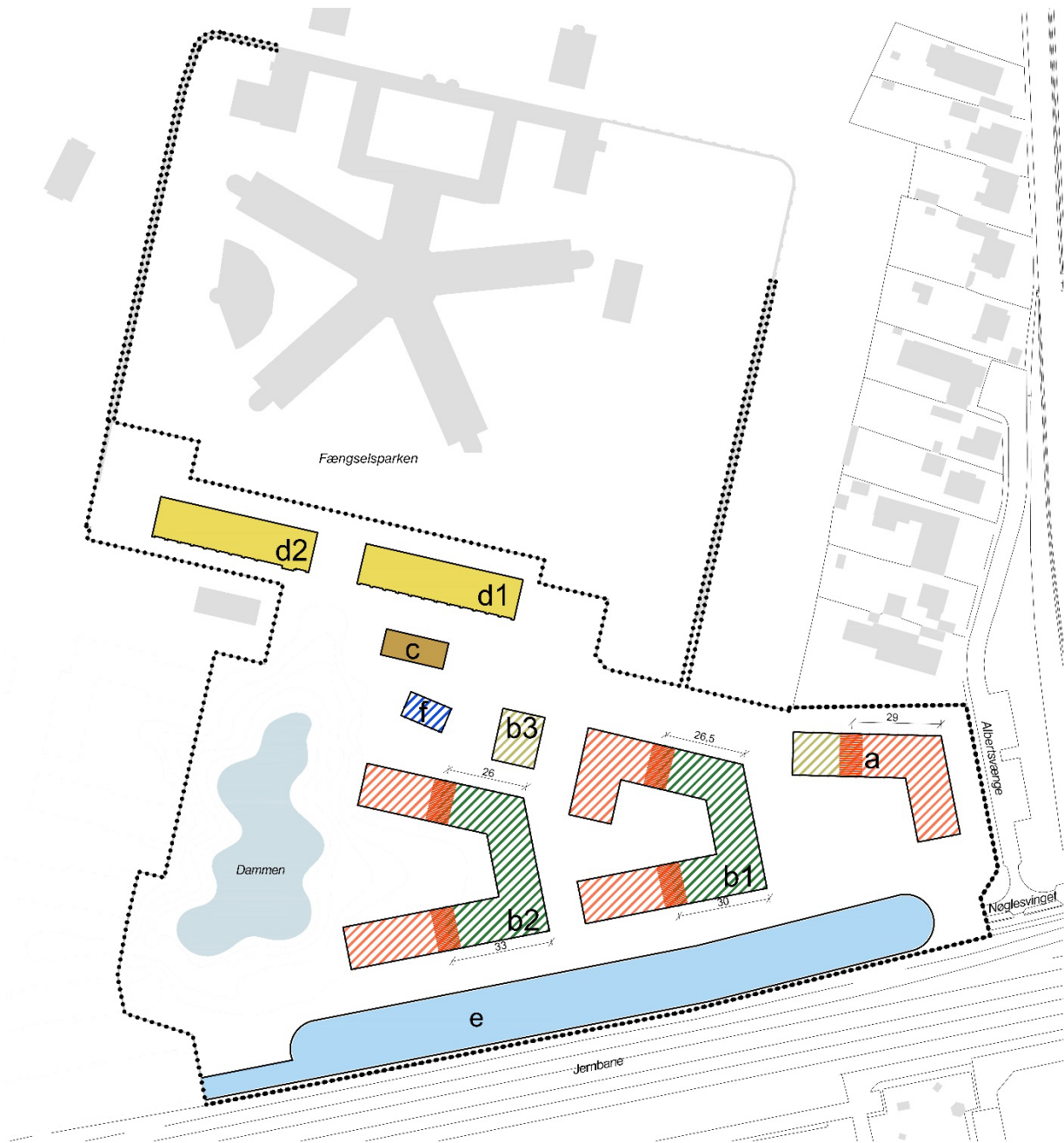
↔ Portåbninger

— Maksimumslængder

— Minimumslængder

## Kortbilag 8: Højder og opdeling

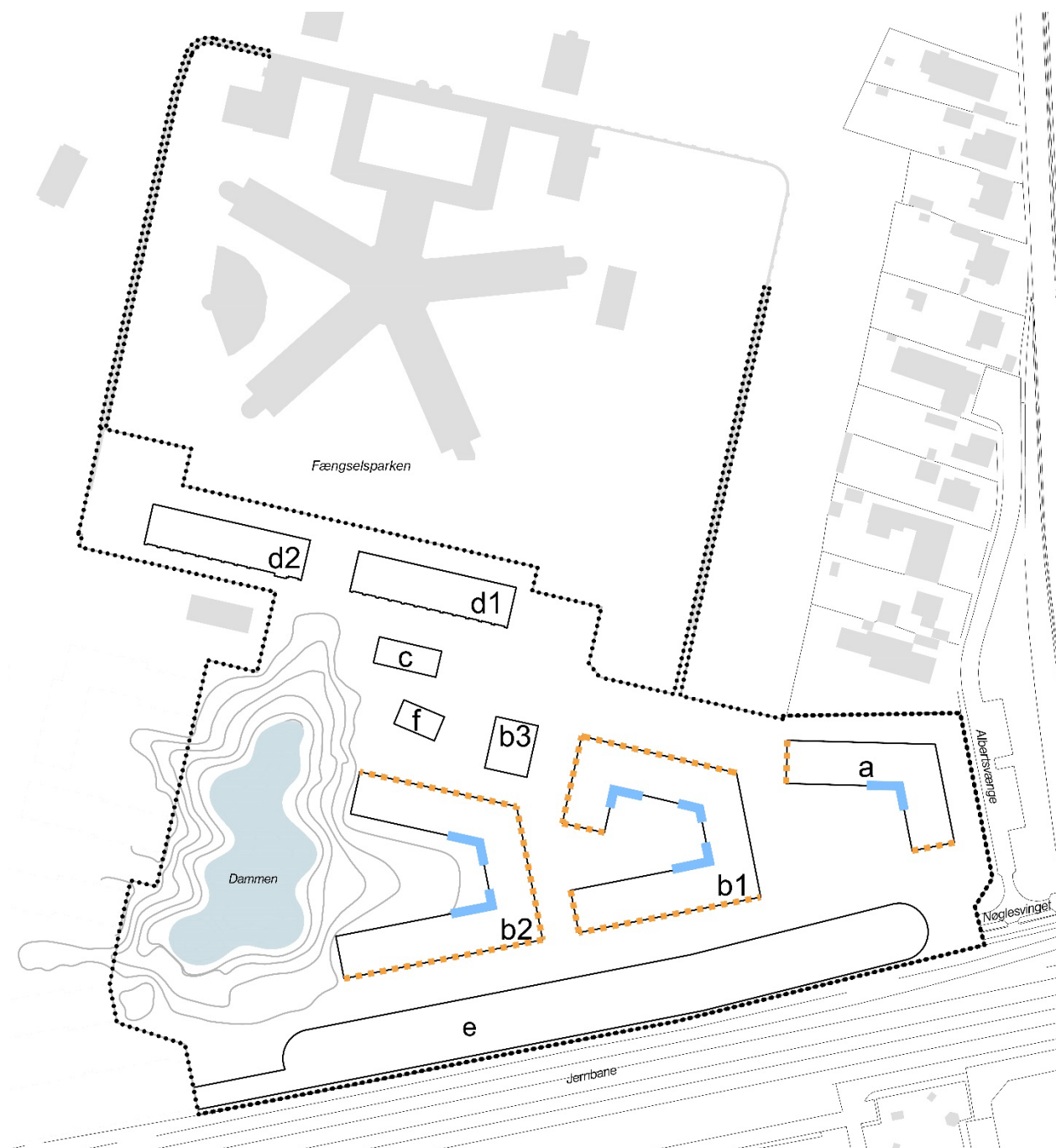
(Kortet er ikke målfast)



- ..... Lokalplanens afgrænsning
- Byggefelter
- a-f Byggefeltsnavgivning
- Bevaringsværdig bebyggelse, 2 etager
- Værkstedsbygninger, 2 etager
- Max. 1 etage
- Max. 4 etager, inkl udnyttet tagetage
- Max. 5 etager inkl. udnyttet tagetage
- Max. 6 etager inkl. udnyttet tagetage
- Mobilitetshus, max 3 etager med 3. etage udført som åbent parkeringsdæk
- max. 7,5 m
- Zone for placering af skift i etagehøjde

## Kortbilag 9: Altangange og cykelramper

(Kortet er ikke målfast)



0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 120 m 140 m 160 m 180 m 200 m

..... Lokalplanens afgrænsning

□ Byggefelter

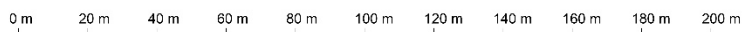
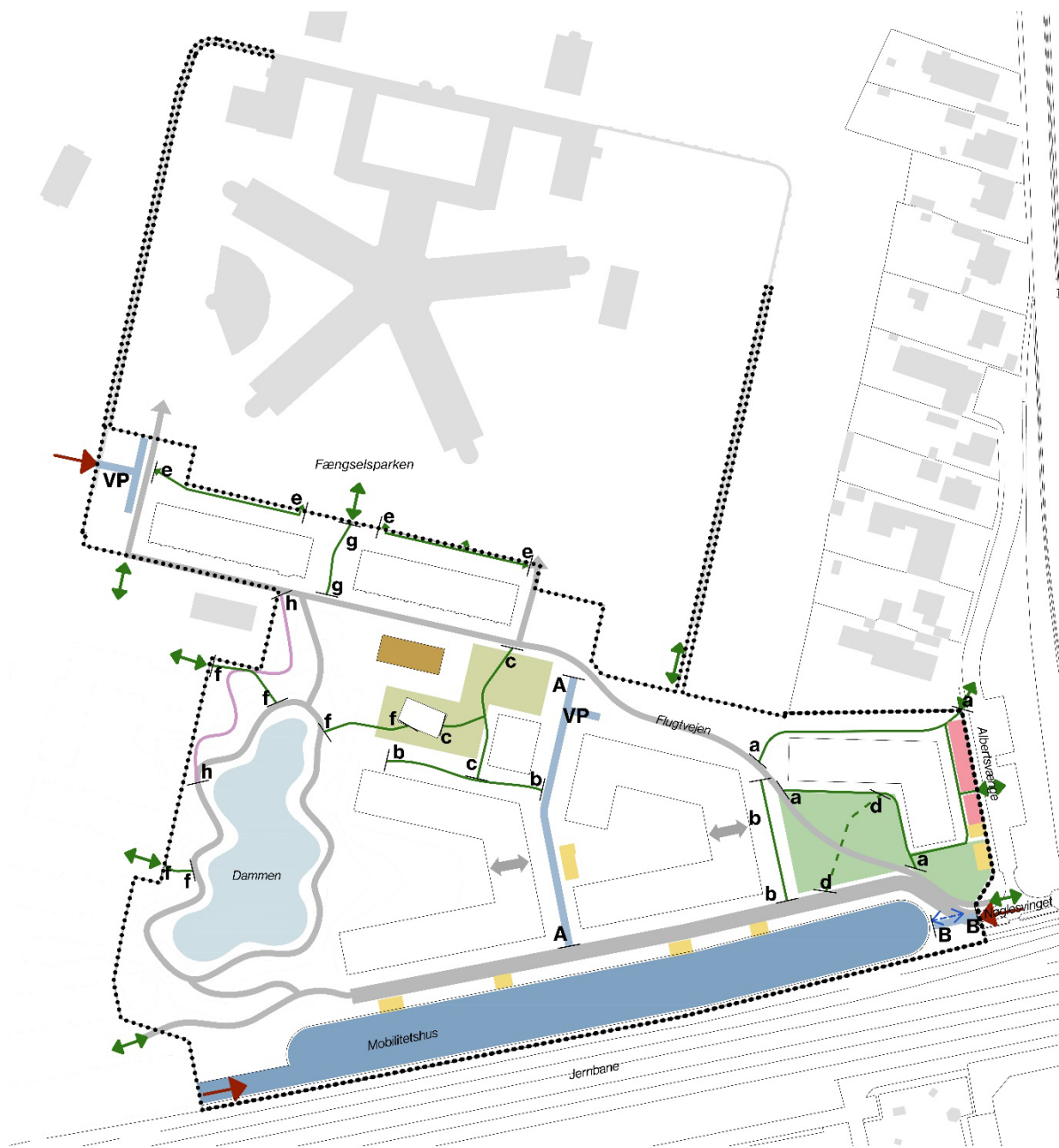
a-f Byggefeltsnavgivning

— Mulighed for altangange

- - - Mulighed for cykelramper

## Kortbilag 10: Veje, stier og parkering

(Kortet er ikke målfast)



- |   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| ..... Lokalplanens afgrænsning                    | Hængslets Plads   | Mulig sti, h-h         |
| Byggefeltet                                       | Ankomstplads  | Parkering på terræn    |
| Vejforløb til brug for biler og lette trafikanter | Primære stiforbindelser, reguleret i Rammelokalplan 13.9                  | HC Parkering på terræn |
| Vendeplads (VP)                                   | Primære stiforbindelser, som del af veje, reguleret i Rammelokalplan 13.9 | Portåbninger           |
| Vejadgang   | Stiforbindelser   |                        |
| Vejforløb   | Omtrentlig placering af sti   |                        |
| Ind og udkørsel mobilitetshuset                   | Stiadgang   |                        |
| Parkering i konstruktion                          |   |                        |



## Kortbilag 11: Kantzoner

(Kortet er ikke målfast)



..... Lokalplanens afgrænsning

□ Byggefelter

■ Grøn struktur

■ Dammen

■ Kantzone A: min. 4,5 m

■ Kantzone B: min. 3 m

■ Kantzone C: min. 3 m

■ Kantzone D: min. 3 m

■ Kantzone E: min. 3,5 m

■ Kantzone F: min. 6 m

■ Kantzone G: min 2 m

■ Kantzone H: min 3 m

■ Kantzone I: min 1 m

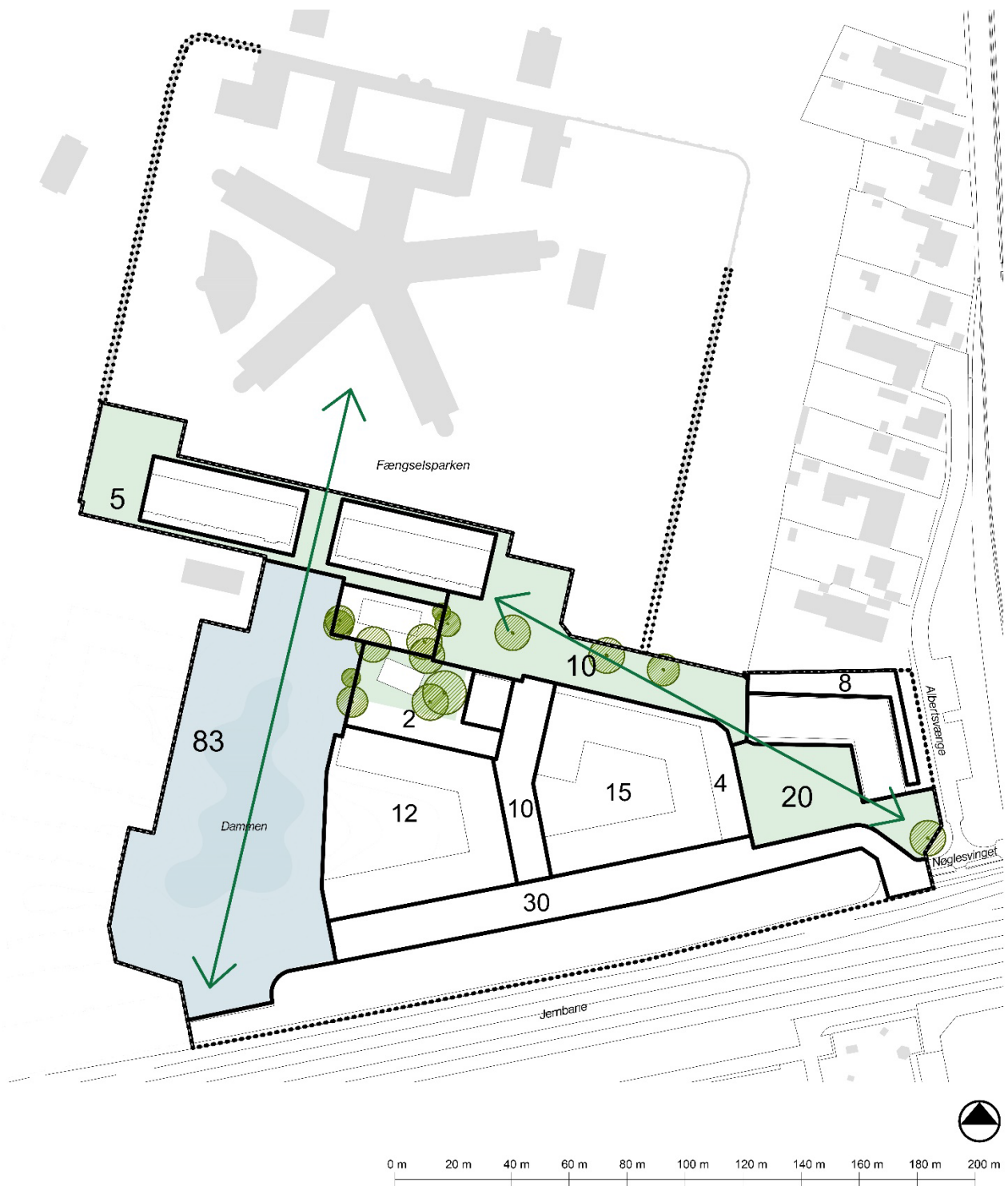
■ Kantzone J: min 1,5 m

■ Kantzone K: ml. 4,5-5 m

● Områder med særlig fokus på tryghed / aktivitet

## Kortbilag 12: Beplantning og antal nye træer

(Kortet er ikke målfast)



..... Lokalplanens afgrænsning

□ Byggefelter

● Bevaringsværdigt træ, inkl. drypzone

10 Minimum antal nye træer

Grøn struktur

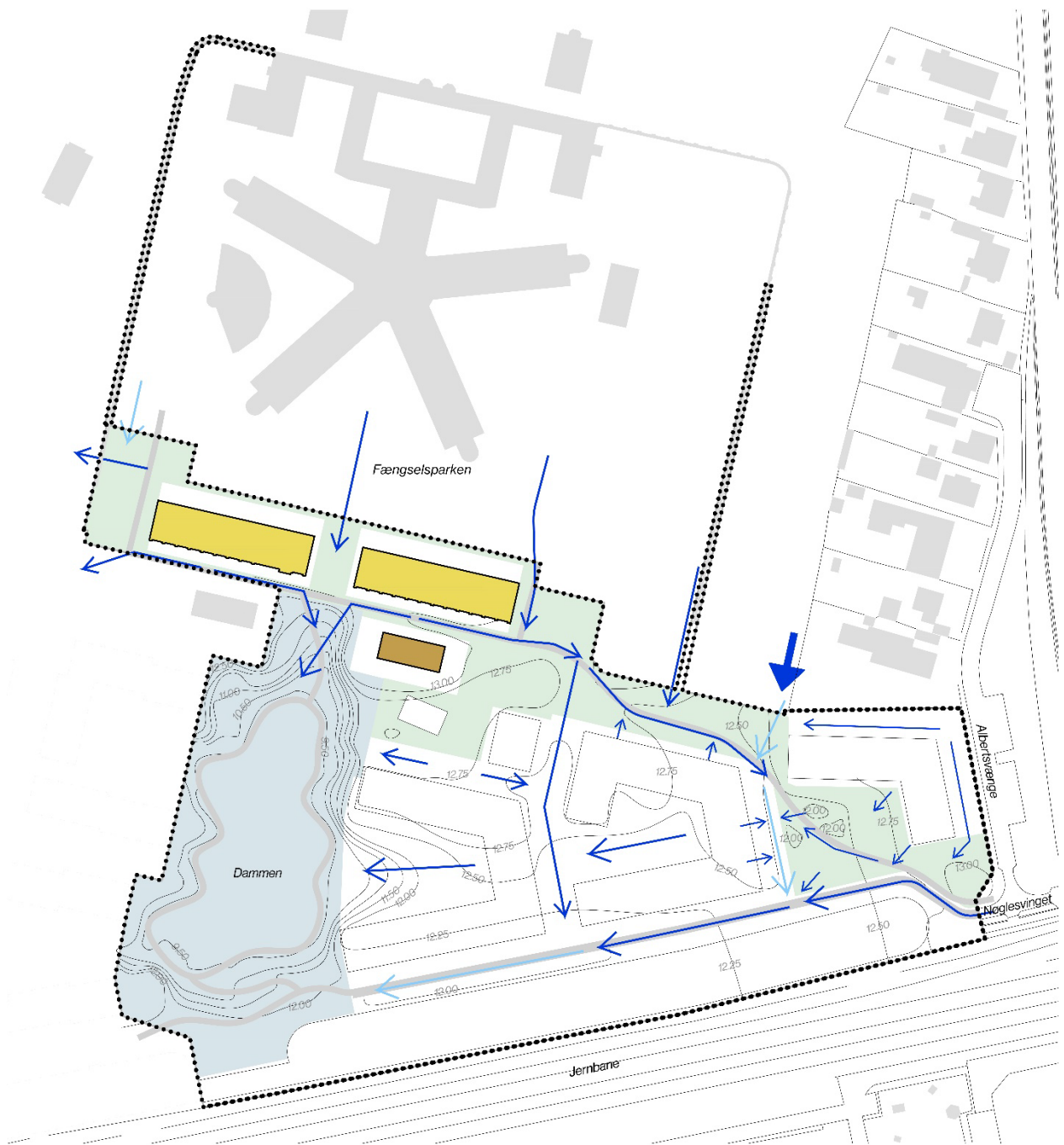
Dammen

↔ Sigtelinjer

0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 120 m 140 m 160 m 180 m 200 m

## Kortbilag 13: Terræn og strømningsveje

(Kortet er ikke målfast)



0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 120 m 140 m 160 m 180 m 200 m

- |                                |  |                 |
|--------------------------------|--|-----------------|
| ..... Lokalplanens afgrænsning | — Primære stiftforbindelser, reguleret i RLP                 | ■ Grøn struktur |
| □ Byggefelter                  | → Strømningsveje med længdefald                              | ■ Dammen        |
| ■ Bevaringsværdig bebyggelse   | → Strømningsveje med opstuvning evt. kunstigt rendestensfald |                 |
| ■ Værkstedsbygninger           | → Eksisterende strømningsvej på tværs af skel                |                 |
| ~ Fremtidige terrænkurver      |  |                 |

## Bilag a: Østre Bagbolig

### Eksisterende opstalter - Bagbolig øst



Opstalt øst



Opstalt nord



Opstalt vest



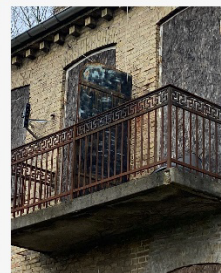
Opstalt syd

NOTE: Samtlige vinduer og døre er blændet i dag

### Oprindelige og eksisterende detaljer



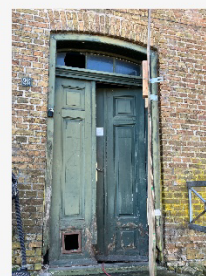
Vindue med sprosser



Eksisterende værn på altan og bloktandsgesims

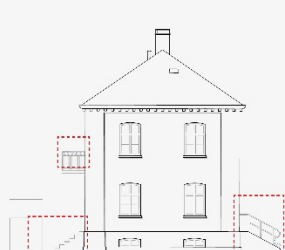


Oprindeligt værn på trappe

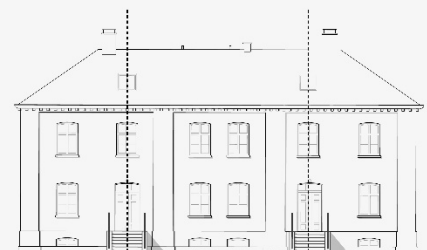


Fyldningsdør i træ

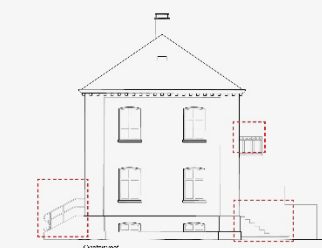
### Principper for nye opstalter - Bagbolig øst



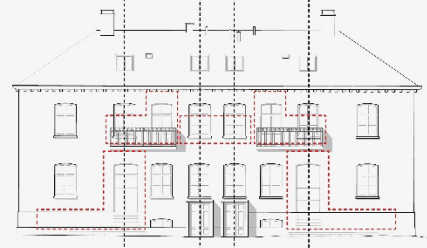
Opstalt øst



Opstalt nord



Opstalt vest



Opstalt syd

--- Ændringer på bagboligens facade

### Alternativer til opstalt mod syd



Etablering af én lang altan, der deles mellem lejlighederne



Bevaring af retiraden



Etablering af én lang altan og bevaring af retirade



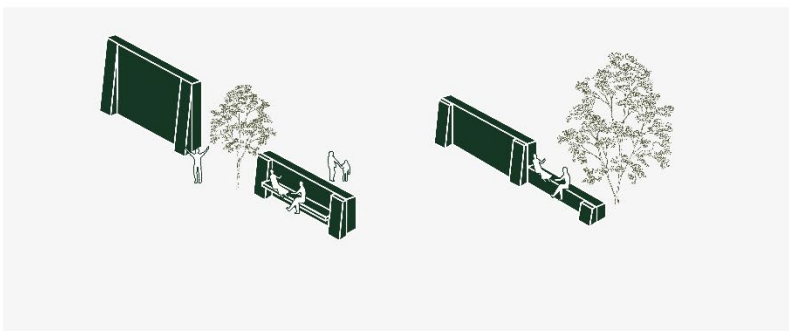
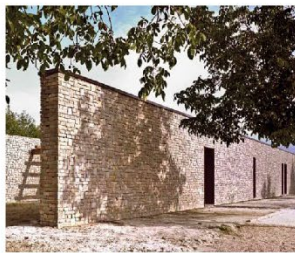
## Bilag b: Principper for murbearbejdning



**Nedrivning**



**Gennemgang og åbninger**



**Nedtrapping**



**Historiske spor**



# Bilag c: Værkstedbygningen

## Visualiseringer



Visualisering af gavl



Visualisering af gavl



Visualisering af facade mod syd



Visualisering af facade mod nord



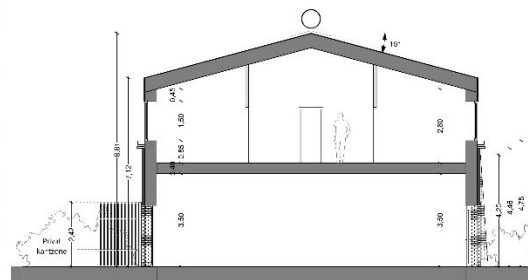
Eksempel på farve/materiale sammensætning, støvet grøn metal og grønt tag



Eksempel på farve/materiale sammensætning, støvet grøn metal



Visualisering af indgangsparti



Principsnit



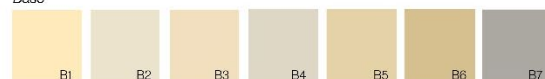
Situationsplan, eksempel på udformning af private terrasser

## Farvepalette

Tagetage



Base

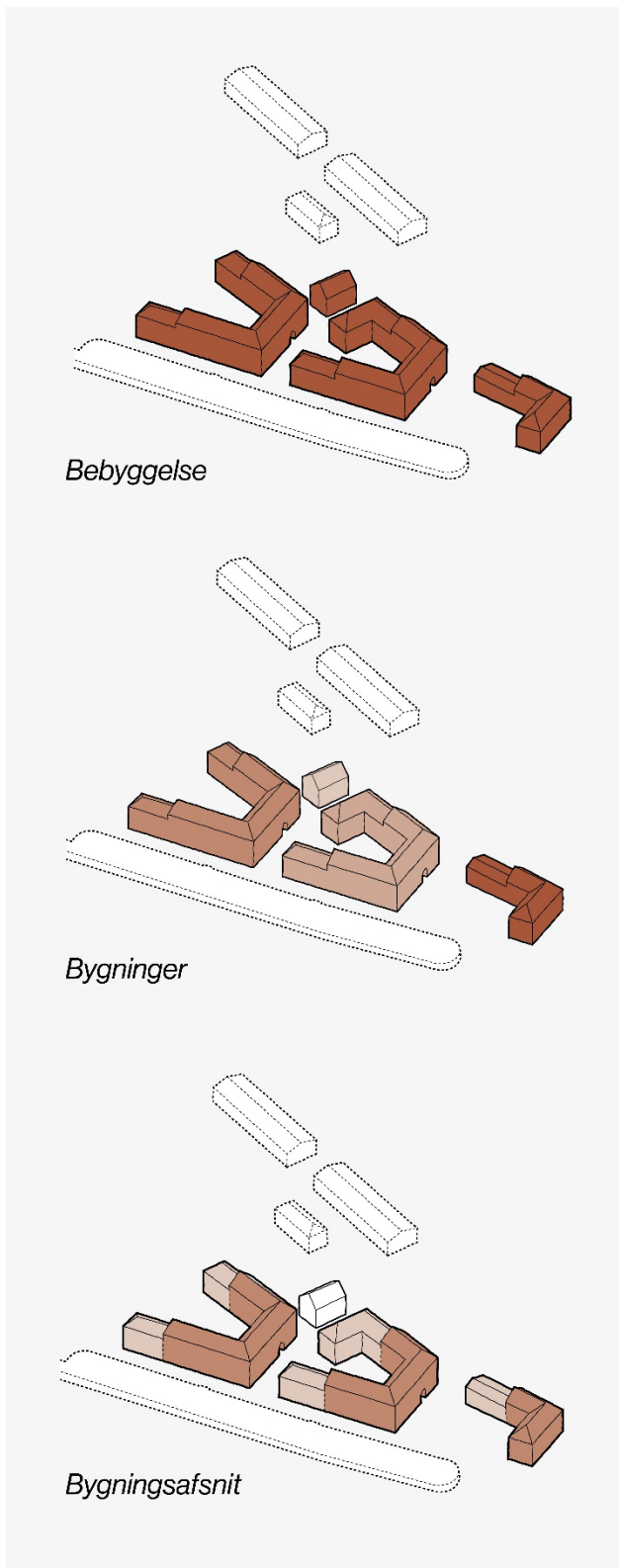


RAL6009

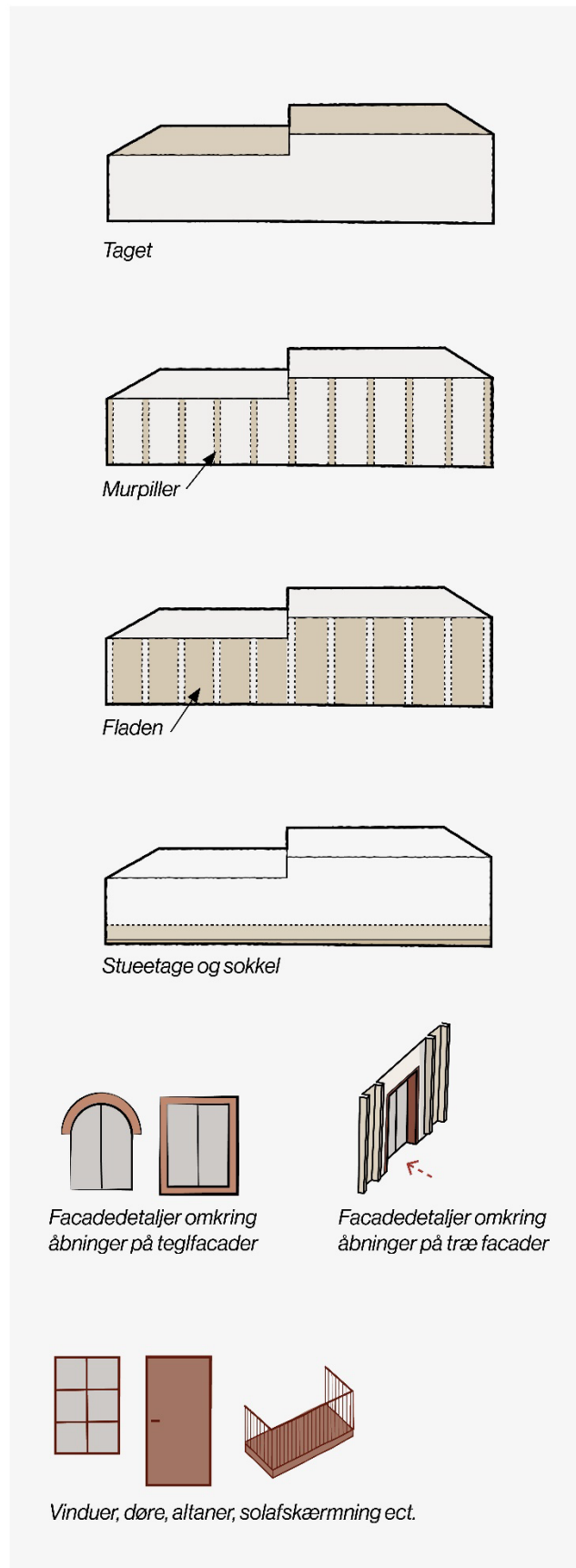




## Bilag d: Definitioner



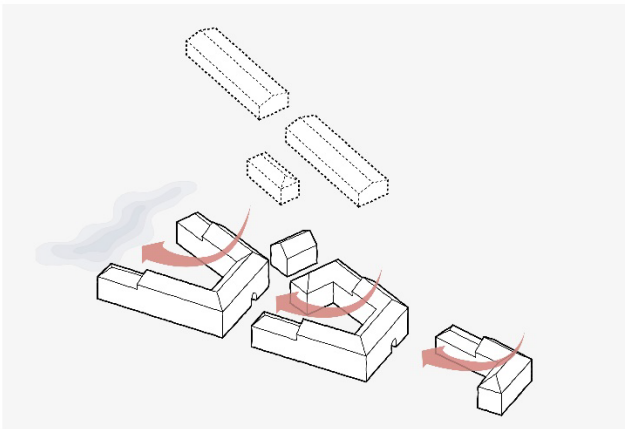
**Definitioner (bebyggelsen)**



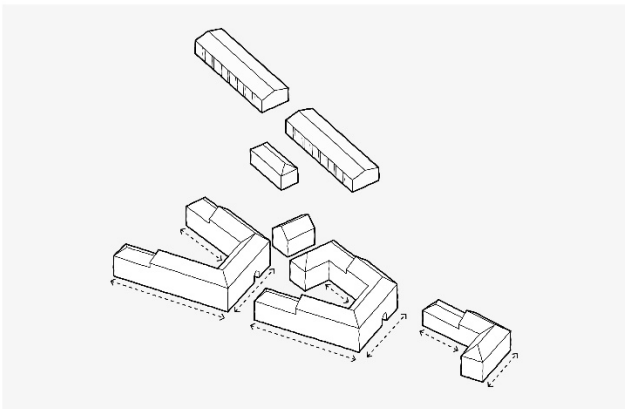
**Definitioner (facade)**

## Bilag e: Hovedprincipper for bebyggelsen

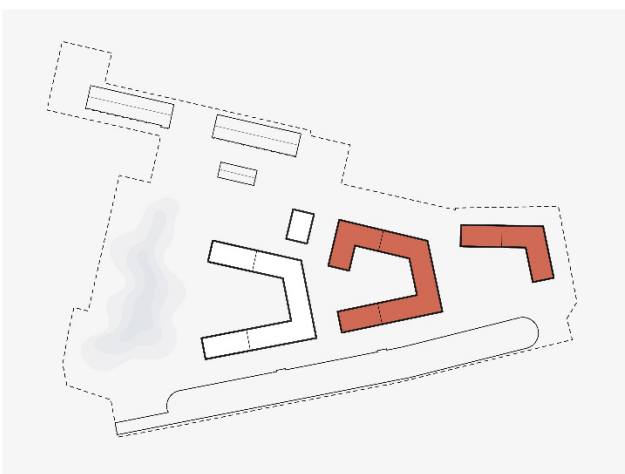
### Bebyggelse



### Bebyggelsen trapper ned mod vest

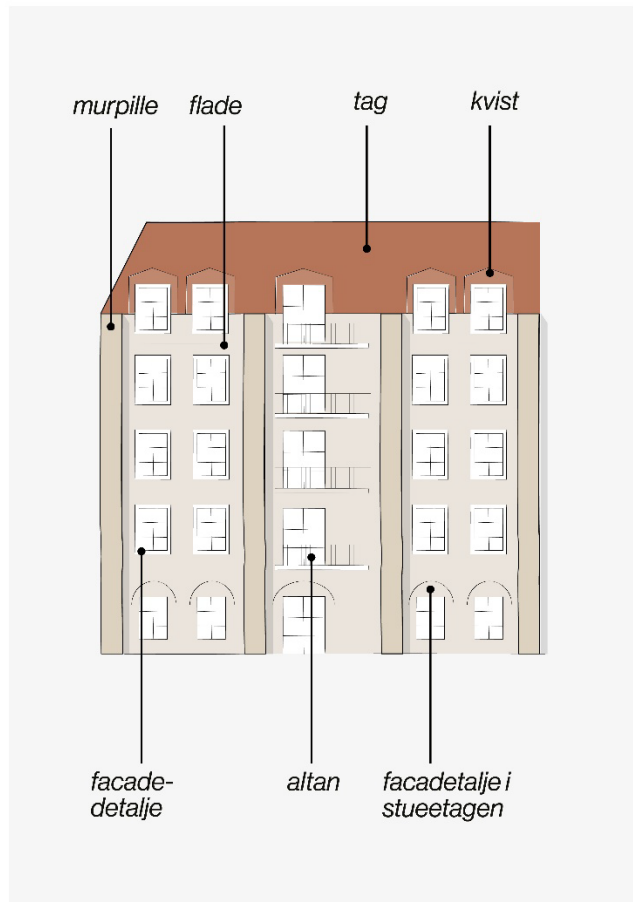


### Langstrakte facader



### Røde bygninger og bygninger med brystning

### Facade

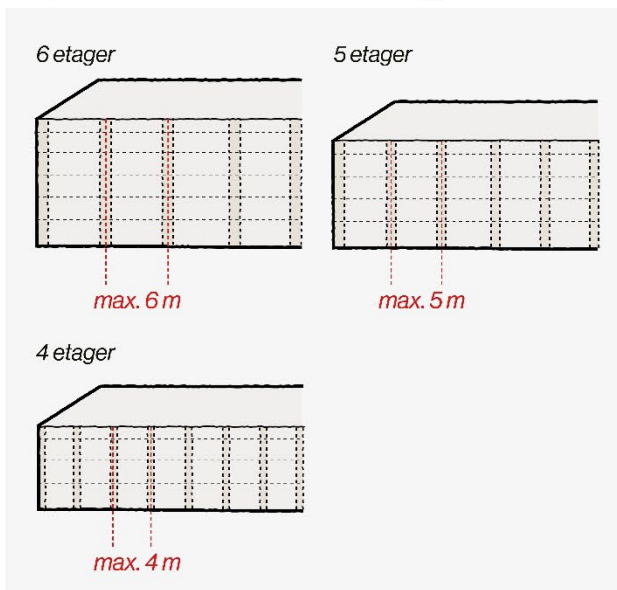


### Princip for facadeopbygning

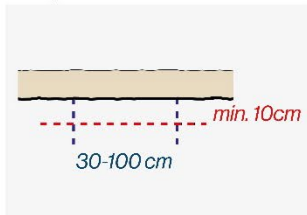


## Bilag f: Murpiller

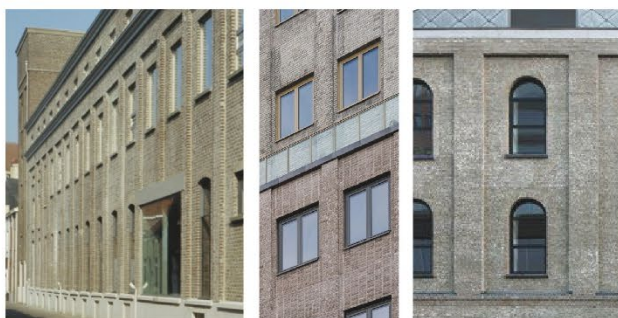
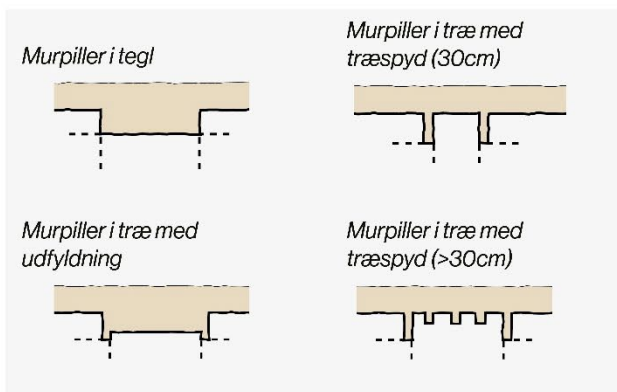
### Murpillernes afstand efter antal etager



### Murpillernes dimensioner



### Murpille typologier

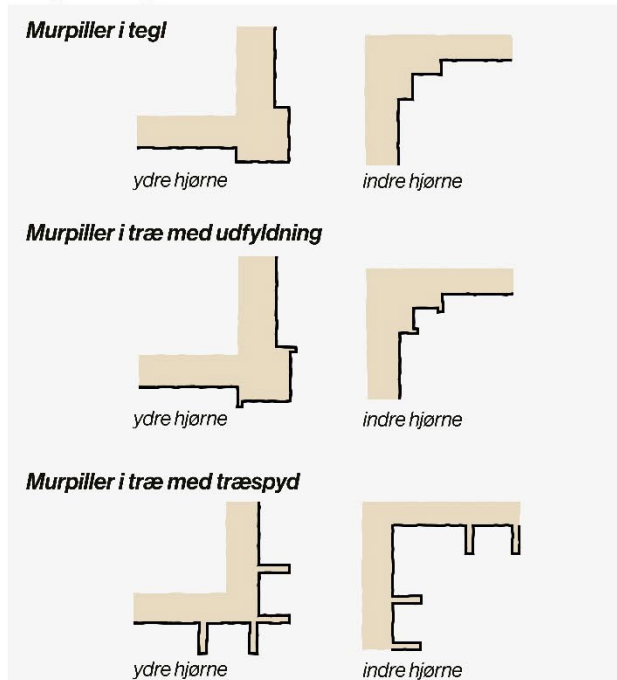


Referencer viser eksempler på murpiller og flade i tegl



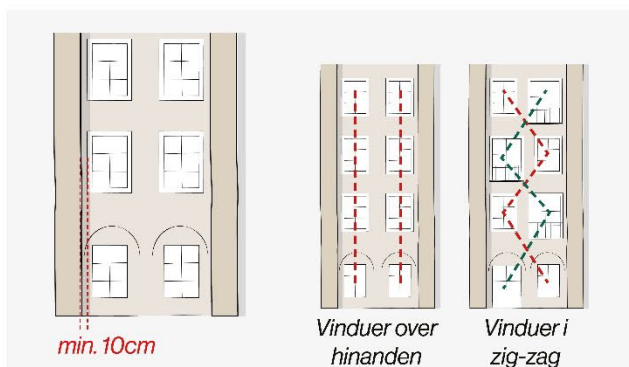
Referencer viser eksempler på afstanden mellem murpiller

### Murpiller i hjørner

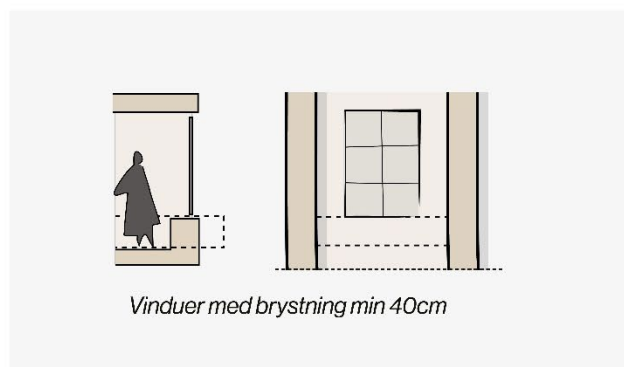


Referencer viser eksempler på murpiller og flade i træ

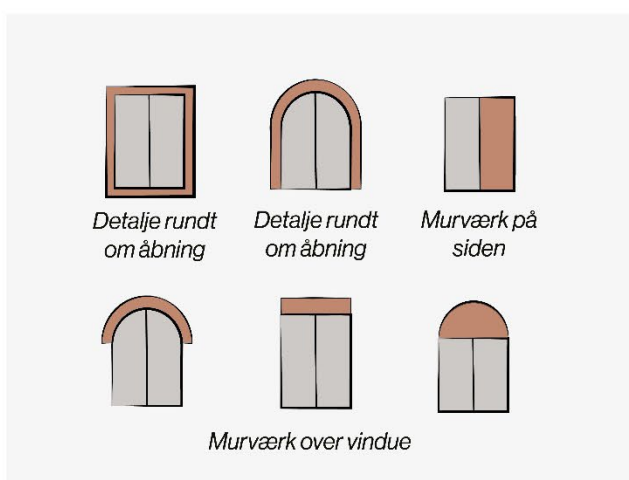
## Bilag g: Åbninger og detaljer



**Åbninger mellem murpiller**



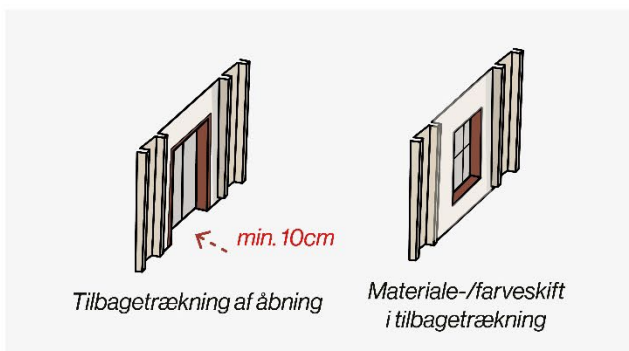
**Brystning**



**Facadetaljering - flade i tegl**



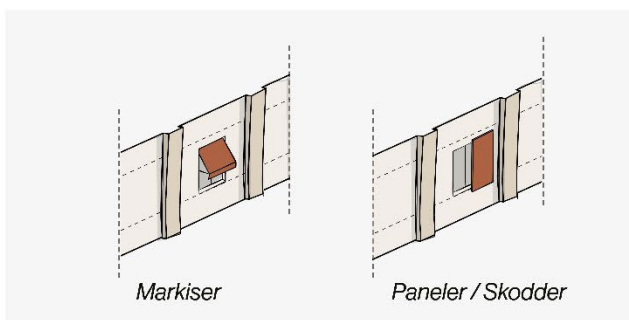
Referencer viser eksempler på detaljering af åbninger



**Facadetaljering - flade i træ**



Referencer viser eksempler på tilbagetrækning af åbning



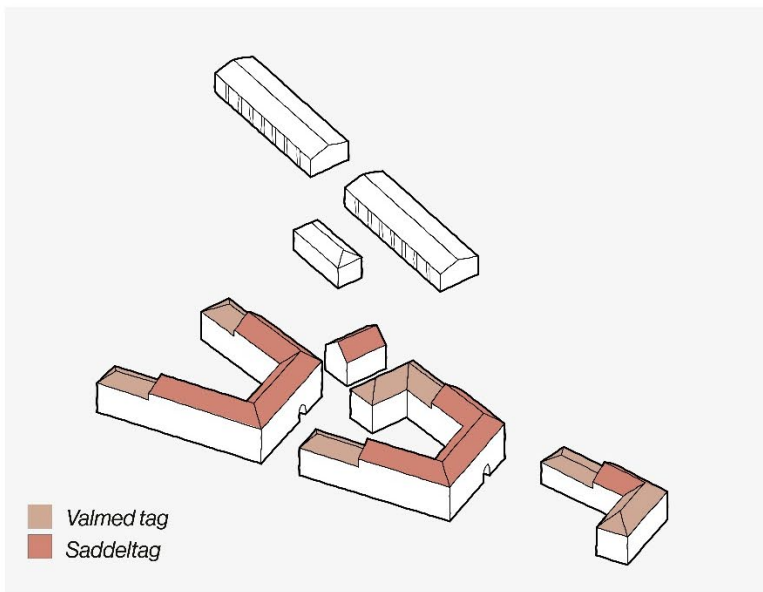
**Solafskærmning**



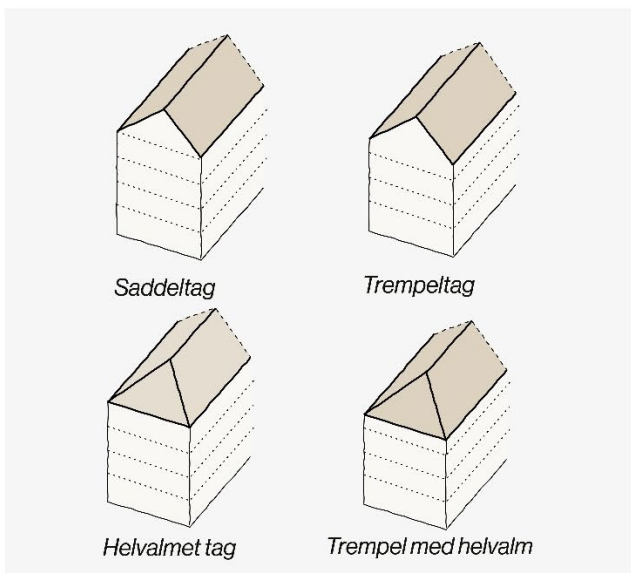
Referencer viser eksempler på solafskærmning



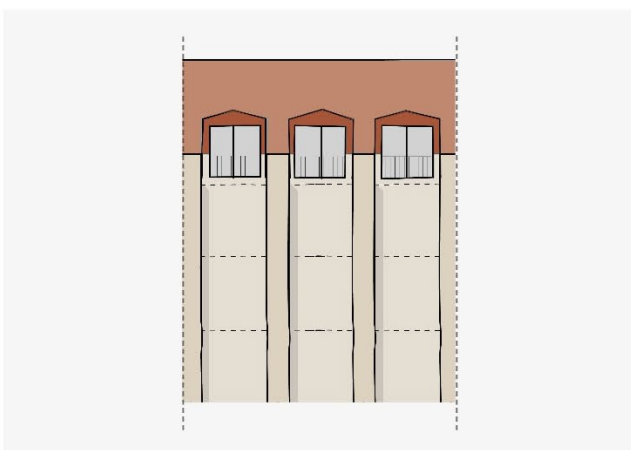
## Bilag h: Tage



### Saddel-, trempel og helvalmet tag



### Saddel-, trempel og helvalmet tag

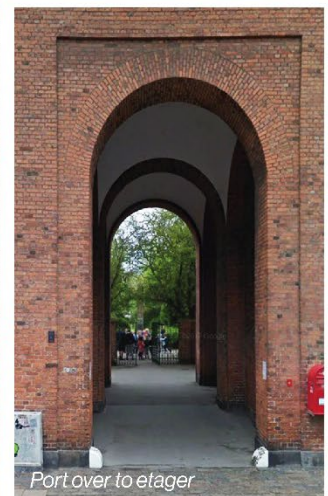
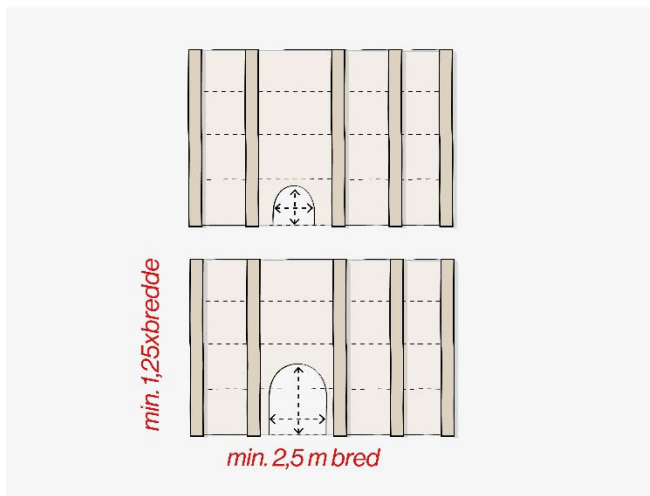


### Kvistens placering og farve

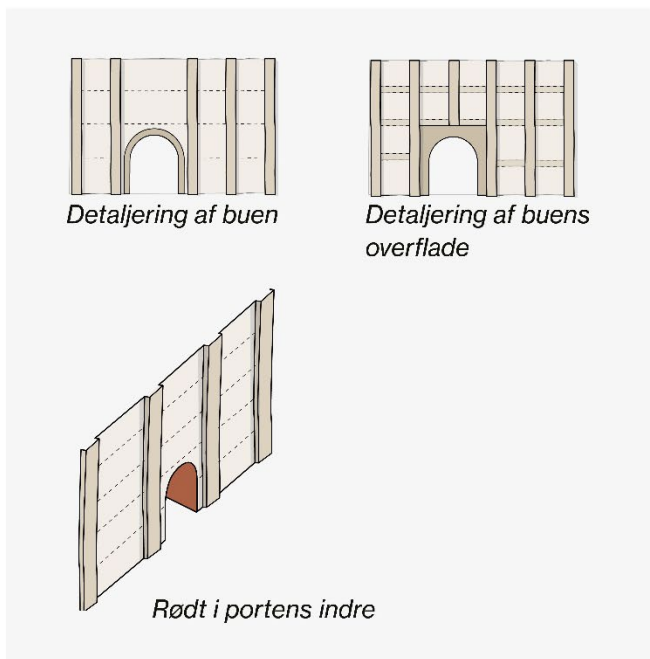


### Referencer på overgang mellem tag og facade

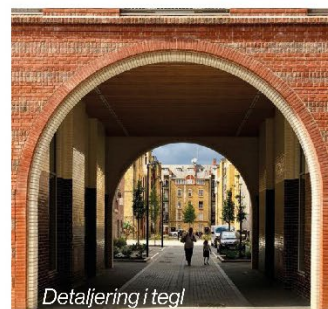
## Bilag i: Porte



### Portstørrelse



### Referencer på portens proportioner



### Rundbue og detaljerings

### Referencer på portens detaljerings



## Bilag j: Detaljer i stueetage og hovedindgange



Facadedetaljering rundt om alle åbninger



Runde facadedetaljer rundt om åbninger



Røde facadedetaljer rundt om åbninger

### Facadedetaljer i stueetagen ved flade i tegl



Røde facadedetaljer

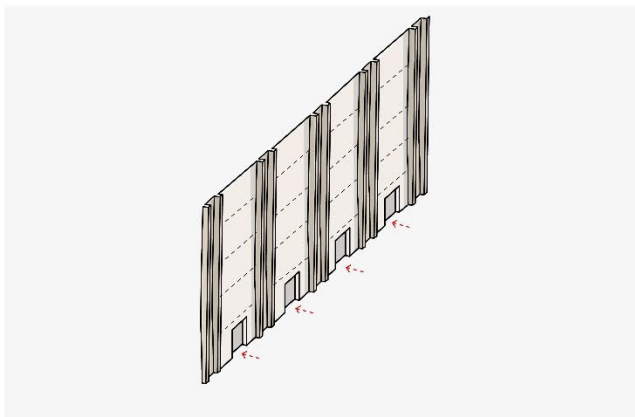


Samme detaljer omkring alle åbninger



Buede facadedetaljer

Referencer viser eksempler på detaljering i stueetagen



### Tilbagetrækning i stueetagen ved flade i træ

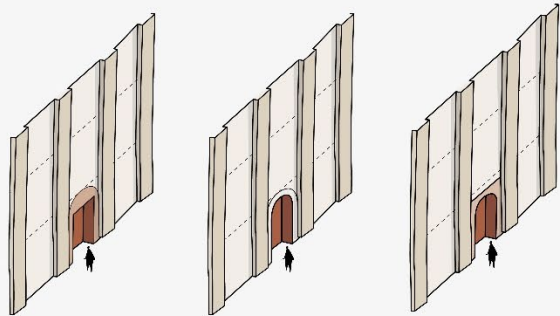


Tilbagetrækning i træ



Tilbagetrækning i træ

Referencer viser eksempler på tilbagetrækning af åbning



Tilbagetrukket med buet detalje

Buet indgang

Buet indgang ved træfacade

### Hovedindgange i røde farver med buet detalje



Detaljeret buet indgang

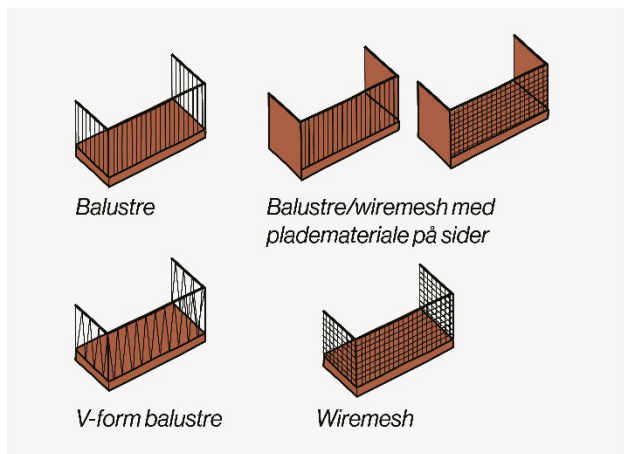


Buestik i røde tegl

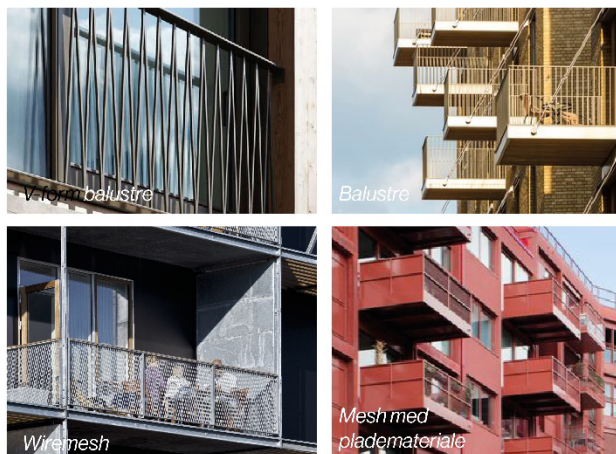
Referencer viser eksempler på buede indgange



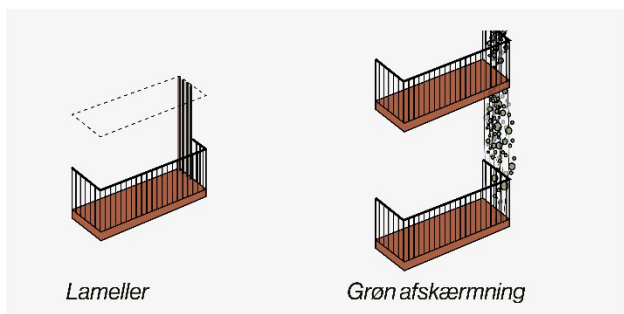
## Bilag k: Altaner og altangange



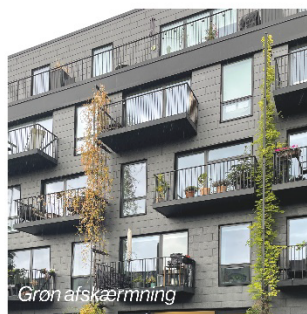
### Værn



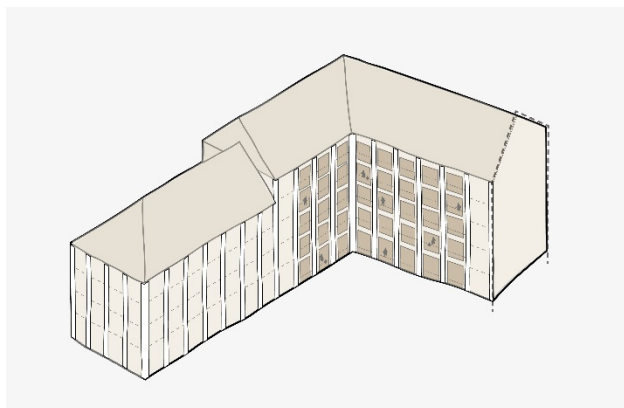
Referencer viser eksempler på værn



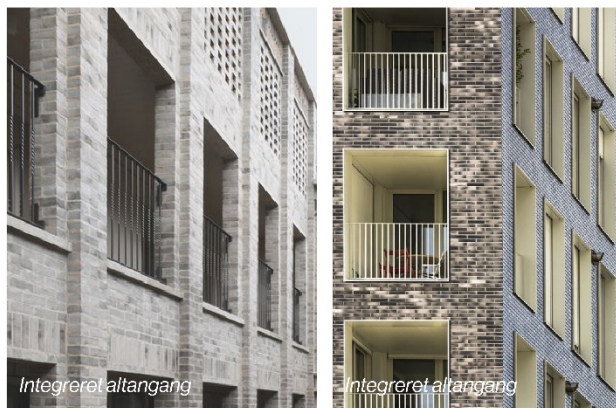
### Afskærmning



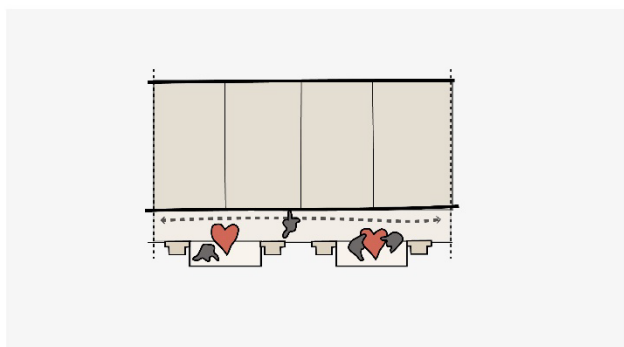
Referencer viser eksempler på afskærmning



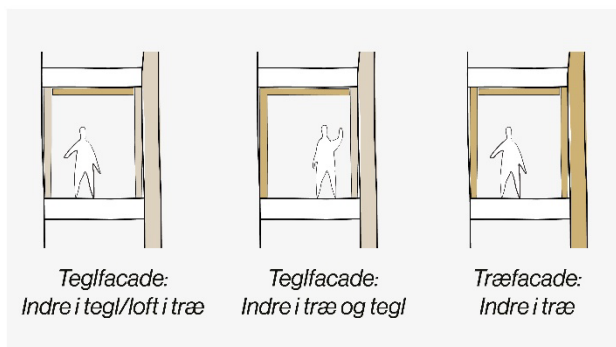
### Integreret i facadens rytme og proportioner



Referencer på integreret altangang



### Plads til ophold



### Altangangens indre

■ Tegl  
■ Træ

## Bilag k1: Eksempel på facadeopstalter



*Eksempel på facade mod vej i tegl med røde facadedetaljer og elementer*



*Eksempel på facade mod vej i tegl med grå facadedetaljer og grønne elementer, og tagvinduer på 6. etage*



## Bilag k2: Eksempel på facadeopstalter

*Eksempel på facade i tegl med elementer i gyldne farver røde elementer i stueetagen*



*Eksempel på facade mod gård i træ med elementer i gyldne farver og med altangang, og tagvinduer på 6. etage*





# Bilag I: Farvepalette

**kategori I.1**

Tag

T1	T2	T3		
T4	T5	T6		
T7	T8	T9	T10	T11
T12	T13	T14	T15	T16
T17	T18	T19	T20	T21

**kategori I.4**

Facadedetaljer

D1	D2	D3		
D4	D5	D6		
D7	D8	D9	D10	D11
D12	D13	D14	D15	D16
D17	D18	D19	D20	D21

**kategori I.2**

Facade og gavle:  
Murpiller + flade

F1	F2	F3	F4	F5
F6	F7	F8	F9	F10

**kategori I.5**

portdør, hovedindgang

E1	E2	E3		
E4	E5	E6		
E7	E8	E9	E10	E11
E12	E13	E14	E15	E16
E17	E18	E19	E20	

Elementer: Vinduesrammer, sprosser, døre, altaner, værn, solafskærmning mv.

**kategori I.3**

Sokkel

S1	S2	S3	S4	S5
S6	S7	S8	S9	S10
S11	S12	S13	S14	S15

**kategori I.6**

Mobilitetshus

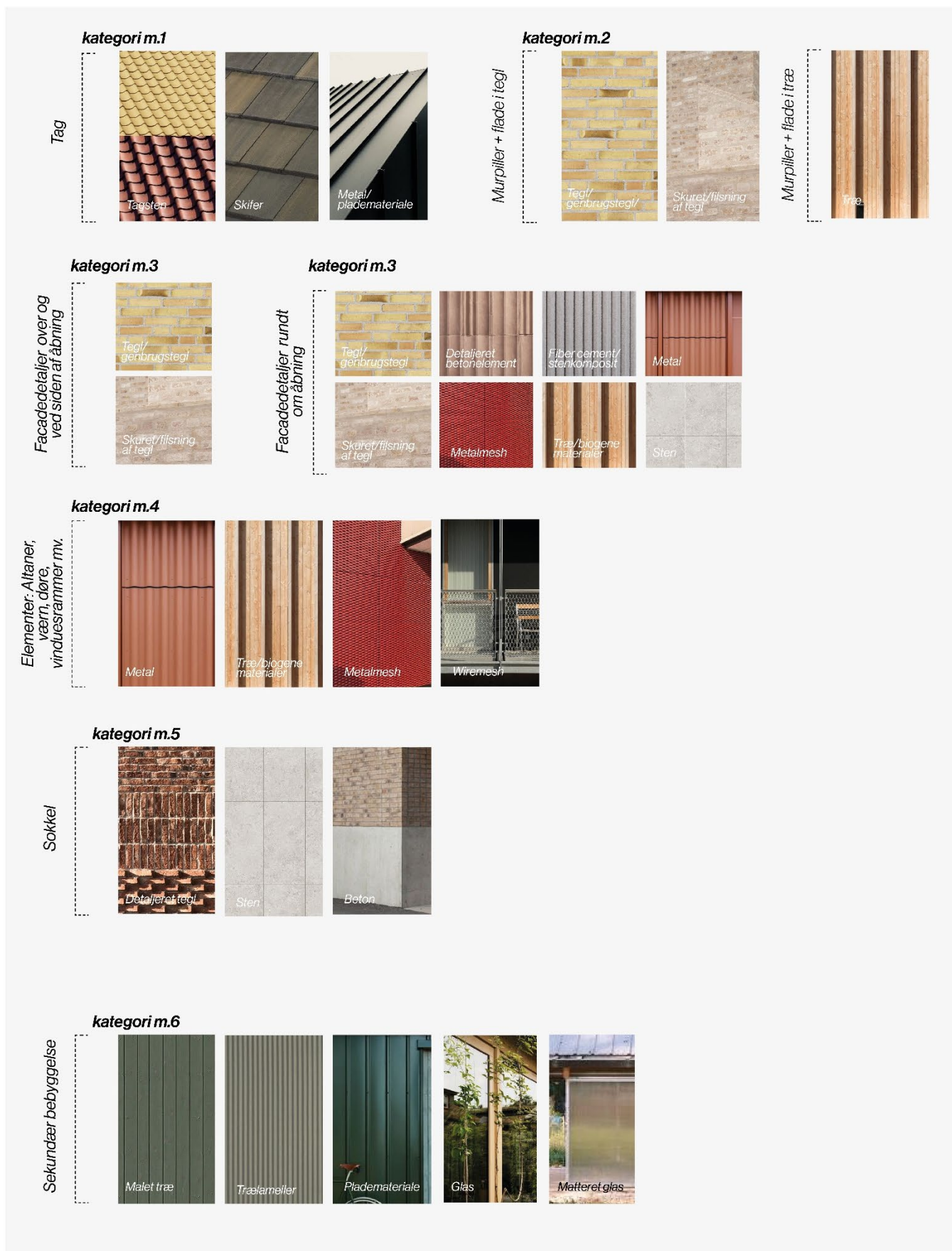
M1	M2	M3	M4	M5	M6
----	----	----	----	----	----

**kategori I.7**

Sekundær bebyggelse

E21	E22	E23	E24
-----	-----	-----	-----

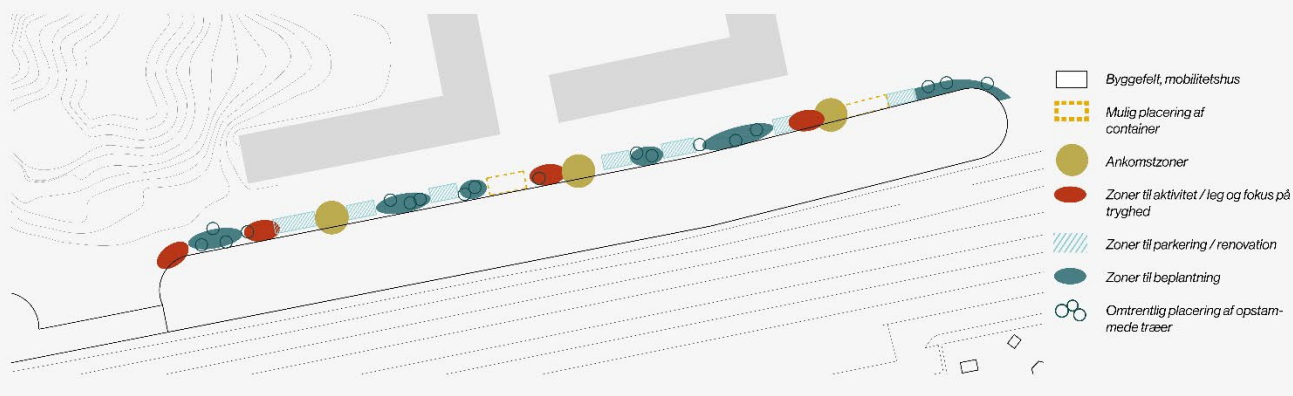
## Bilag m: Materialekatalog





## Bilag n: Mobilitetshus

### Mobilitetshusets principper for indgange og zoner



### Principper for mobilitetshus og kantzone



Princip for nordvendt facade

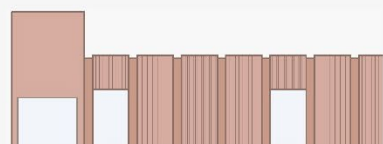


Princip for indkørsel fra øst

### Mobilitetshusets principper for facade og materialer på den nordlige facade



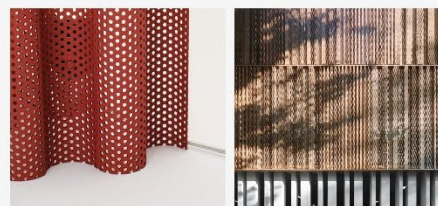
Princip for facademoduler og fordybninger mellem rammerne



Variierende vertikale bånd og tilbagetrækninger i ramme



Skiftende vertikale bånd og tilbagetrækninger langs facadens skaber en varieret oplevelse

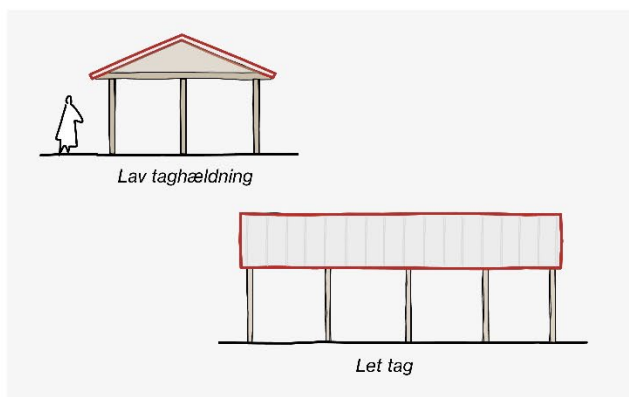


Perforede plader i rød med vertikale bånd og tilbagetrækninger

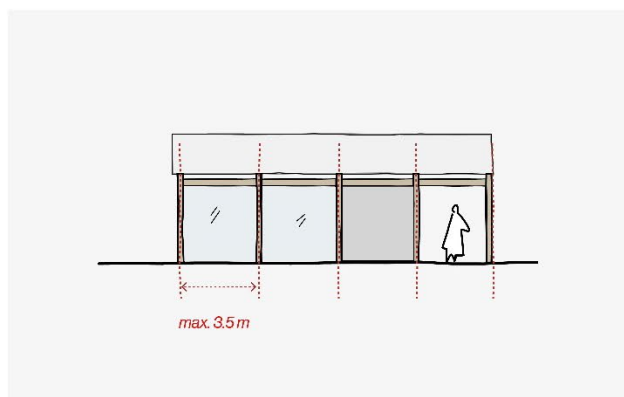


Indgangsparti i rød indfarvet beton

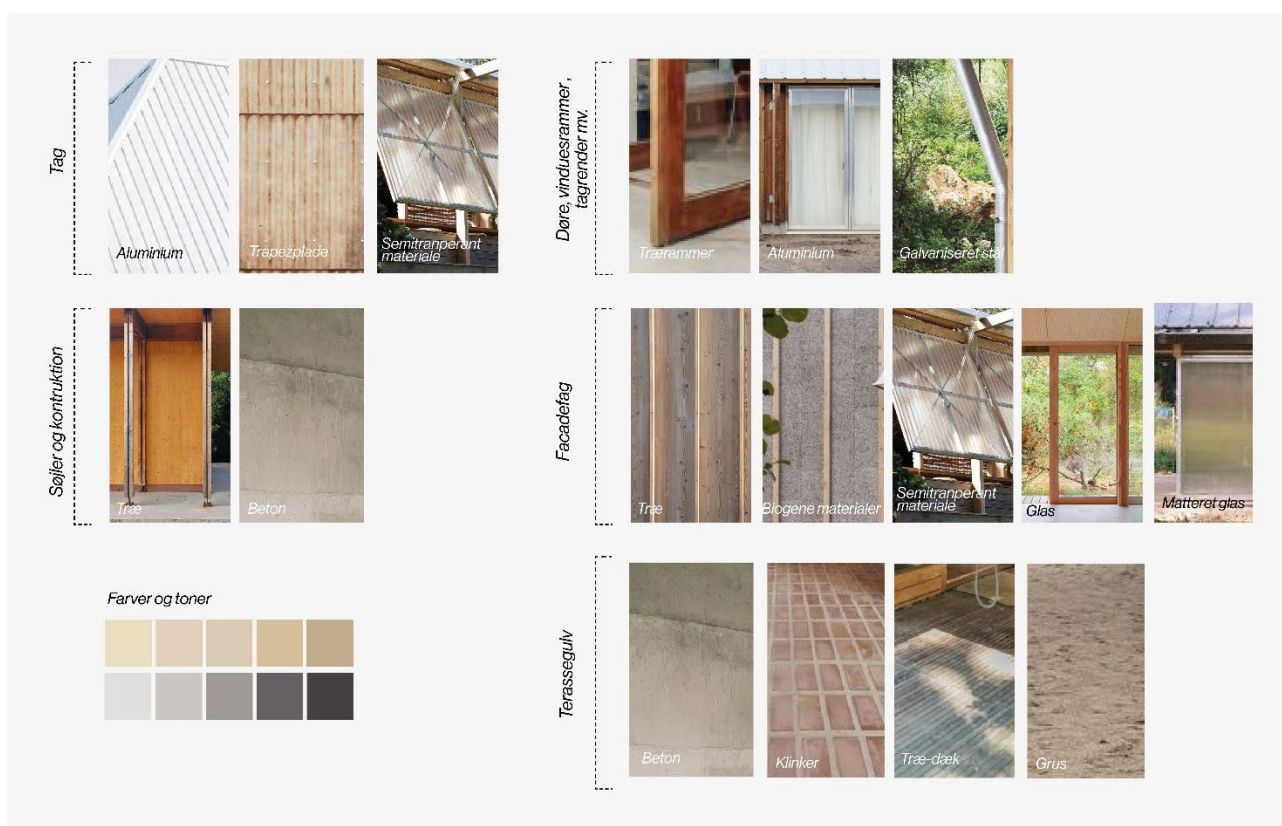
## Bilag o: Kvartershus



**Let tag med lav taghældning**



**Fast facaderytme med maks. 3,5m mellem søjlerne**



### Materialer og farver



Eksempel på fag opdelt facade med skydepaneler



Eksempel på overgang mellem inde og ude



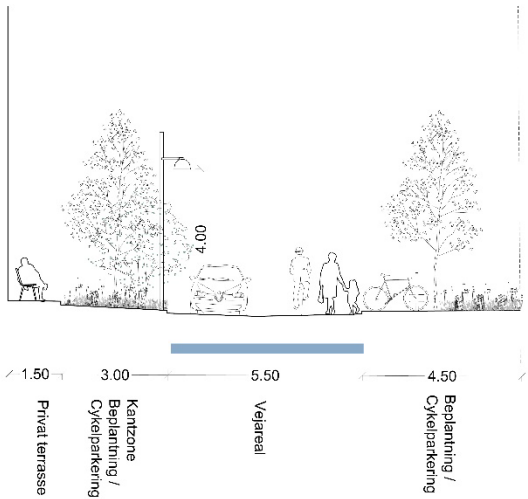
Eksempel på beplantning af vægge og wire





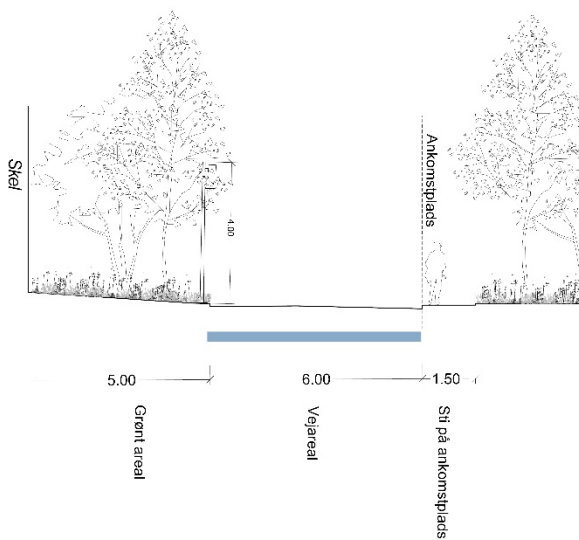
## Bilag p: Udformning af veje

### Vejforløb til brug for biler og lette trafikanter, A-A, snit 1

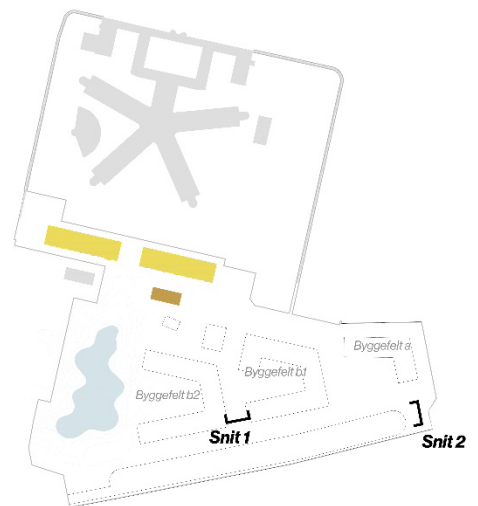


Vej mellem byggefelt 1 og 2  
Ovenstående mål er minimumsmål

### Vejforløb ved ankomst, B-B, snit 2



Vejareal ved ankomst til området  
Ovenstående mål er minimumsmål



## Bilag q: Udformning af stier

**Stiforløb a-a, snit 4**

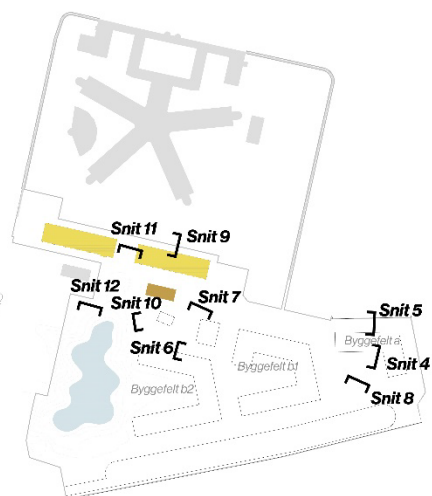


Stiforbindelser i bredde, min 2 m  
Ovenstående mål er minimumsmål

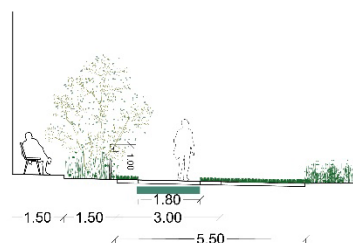
**Stiforløb a-a, snit 5**



Stiforbindelser i bredde, min 2 m  
Ovenstående mål er minimumsmål



**Stiforløb b-b, snit 6**



Stiforbindelser i bredde, min 1,8 m, som en del af et brandredningsareal på mindst 3 m med udposninger på mindst 5,5 m målt fra altanudspring  
Ovenstående mål er minimumsmål

**Stiforløb c-c, snit 7**



Stiforbindelser i bredde, min 1,3 m  
Ovenstående mål er minimumsmål

**Stiforløb d-d, snit 8**



Stiforbindelser i bredde, min 1,3 m  
Ovenstående mål er minimumsmål

**Stiforløb e-e, snit 9**



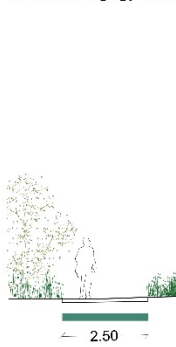
Stiforbindelser i bredde, min 1,8 m  
Ovenstående mål er minimumsmål

**Stiforløb f-f, snit 10**



Stiforbindelser i bredde, min 0,9 m  
Ovenstående mål er minimumsmål

**Stiforløb g-g, snit 11**



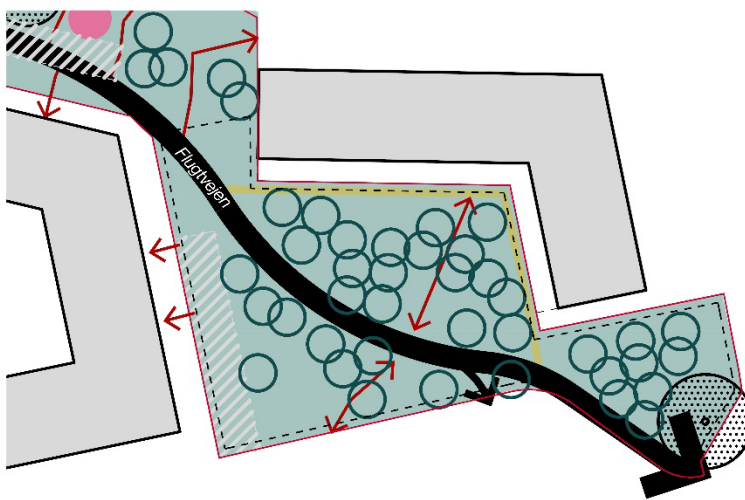
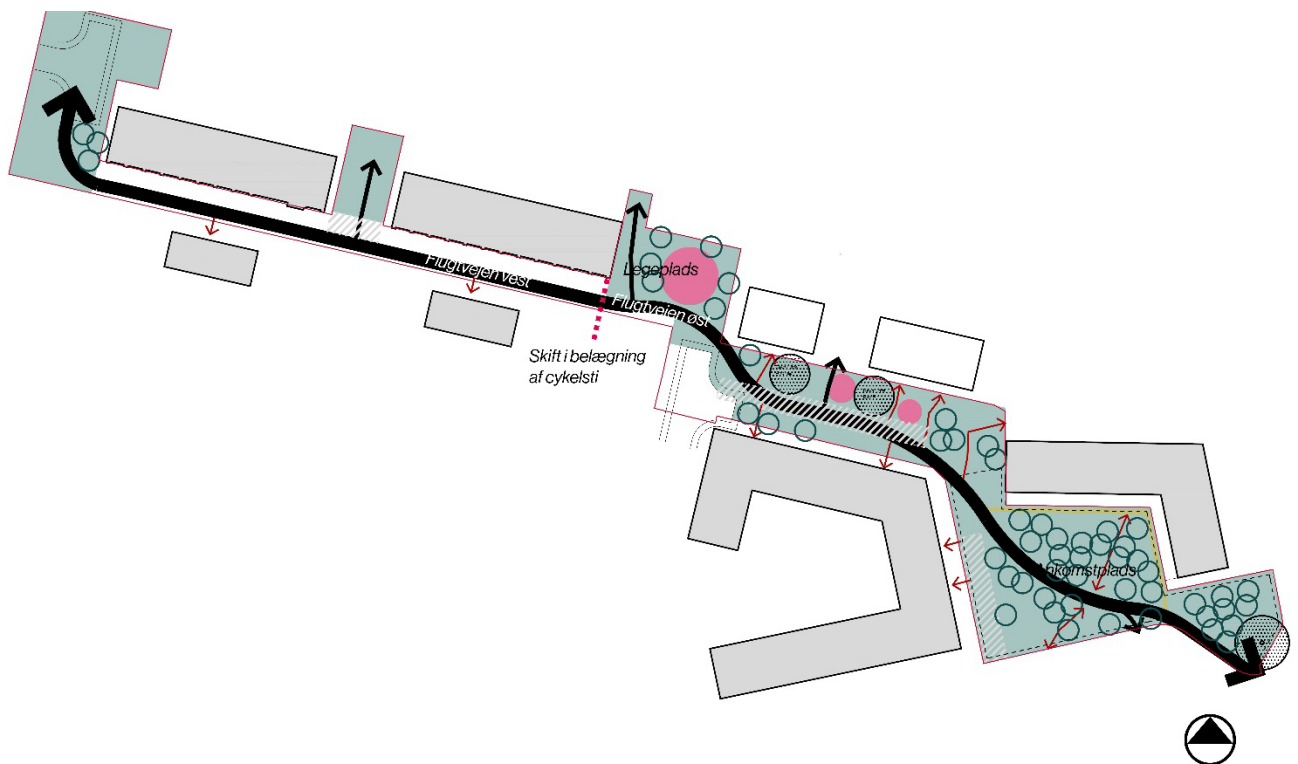
Stiforbindelser i bredde, min 2,5 m  
Ovenstående mål er minimumsmål












**Stiforløb h-h, snit 12**



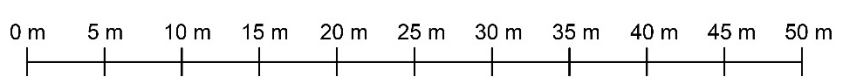
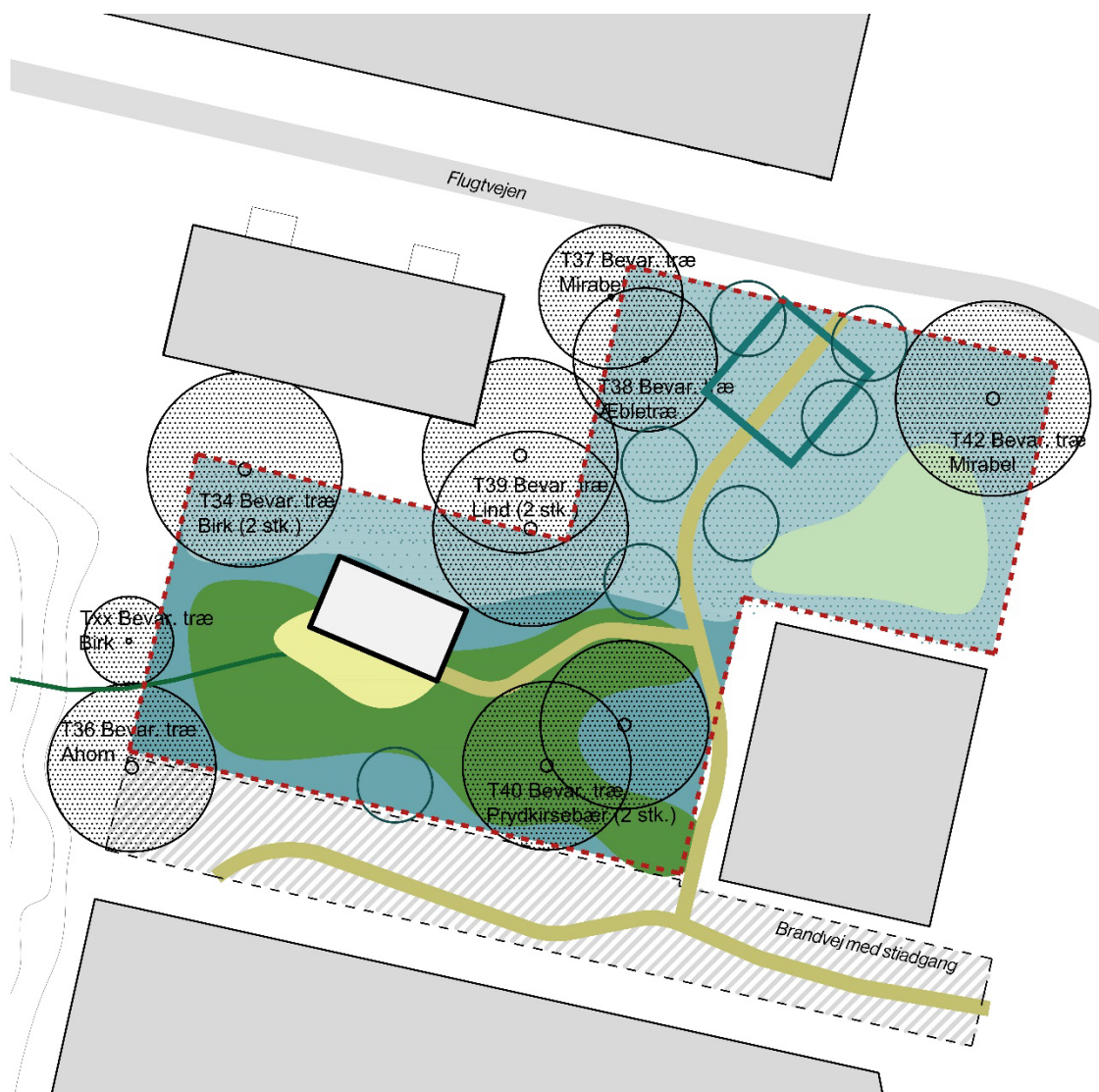
Stiforbindelser i bredde, min 1,5 m  
Ovenstående mål er minimumsmål

## Bilag r: Zonekort for grøn struktur og Ankomstplads



- |  |   |
|--|---|
|  Byggefelter                          |  Omtrentlig placering af træer |
|  Grøn struktur udstrækning            |  Bevaringsværdigt træ          |
|  Bepantede flader med stier og ophold |  Ganglinjer / forbindelser     |
|  Opholds- og aktivitetszone           |  Ankomstplads                  |
|  Brandredningsareal                   |   |
|  Sti, ankomst til boliger             |   |
|  Flugtvejen                           |   |

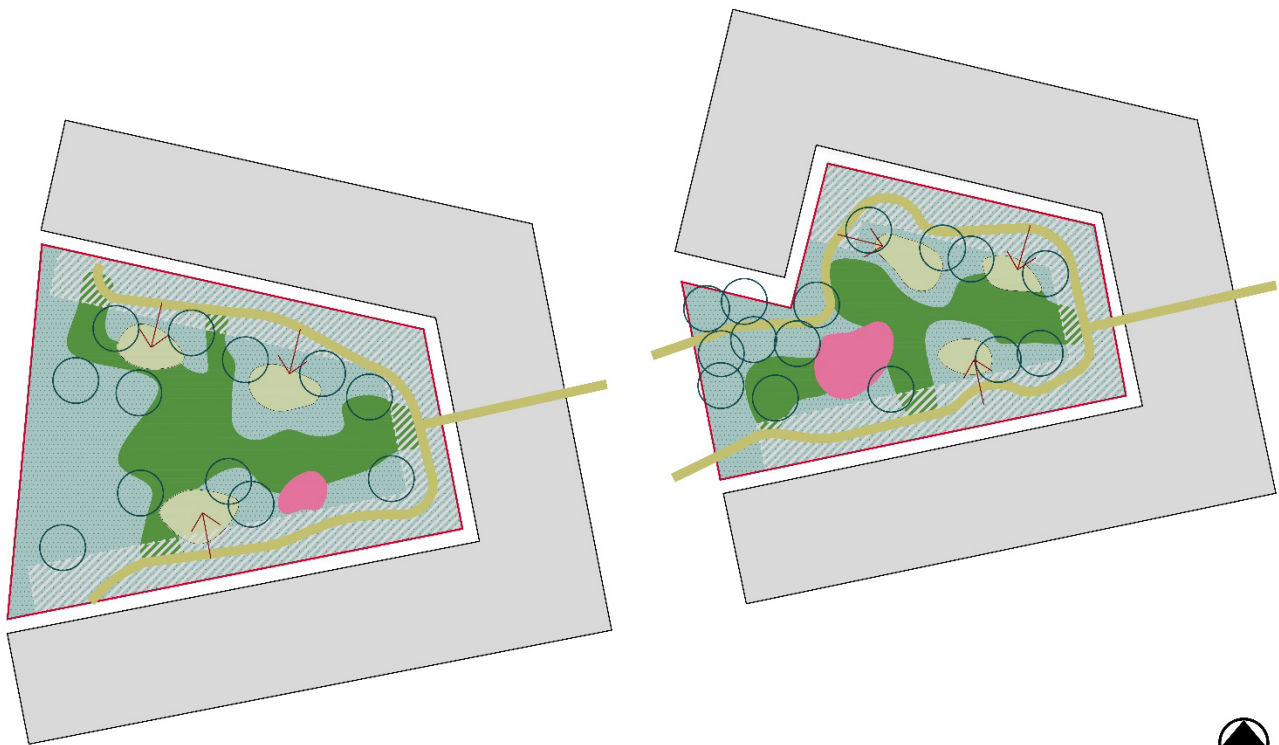
## Bilag s: Zonekort for Hængslets Plads



- |  |  |                                      |
|--|--|--------------------------------------|
| Byggefelter  | Brandvej med sti syd for Hængslets plads | Espalier / rumskabende grønt element |
| Delområde 6a, Hængslets plads                                    | Sti                                      | Zone med mulighed for nyttehaver     |
| Plæne / lysning til ophold                                       | Trappe / sti til sø                      | Mulighed for terrasse                |
| Rumskabende beplantning med engblomster, urter, stauder og buske | Flugtvejen, jvf. rlp                     |                                      |
| Rumskabende beplantning med engblomster og urter                 | Omtrentlig placering af træer            |                                      |
| Omtrentlig placering af Kvartershus                              | Bevaringsværdige træer                   |                                      |



## Bilag t: Zonekort for gårdrum



0 m 5 m 10 m 15 m 20 m 25 m 30 m 35 m 40 m 45 m 50 m

- |   |   |
|---|---|
|  Bygning   |  Rumskabende beplantning i form af engblomster eller urter med buske hvor det er muligt i forhold til brandredning |
|  Gårdrummets udstrækning   |  Brandredningsareal  |
|  Plæne til ophold  |  Primær sti i gårdrum  |
|  Opholdszone/terrasser med mulighed for placering af orangeri/væksthus i disse områder |  Omtrentlig placering af træer   |
|  Mulig legezone  |  Ganglinjer / forbindelser   |



Eksempel på udformning af gårdrum

## Bilag u: Disponering af kantzoner

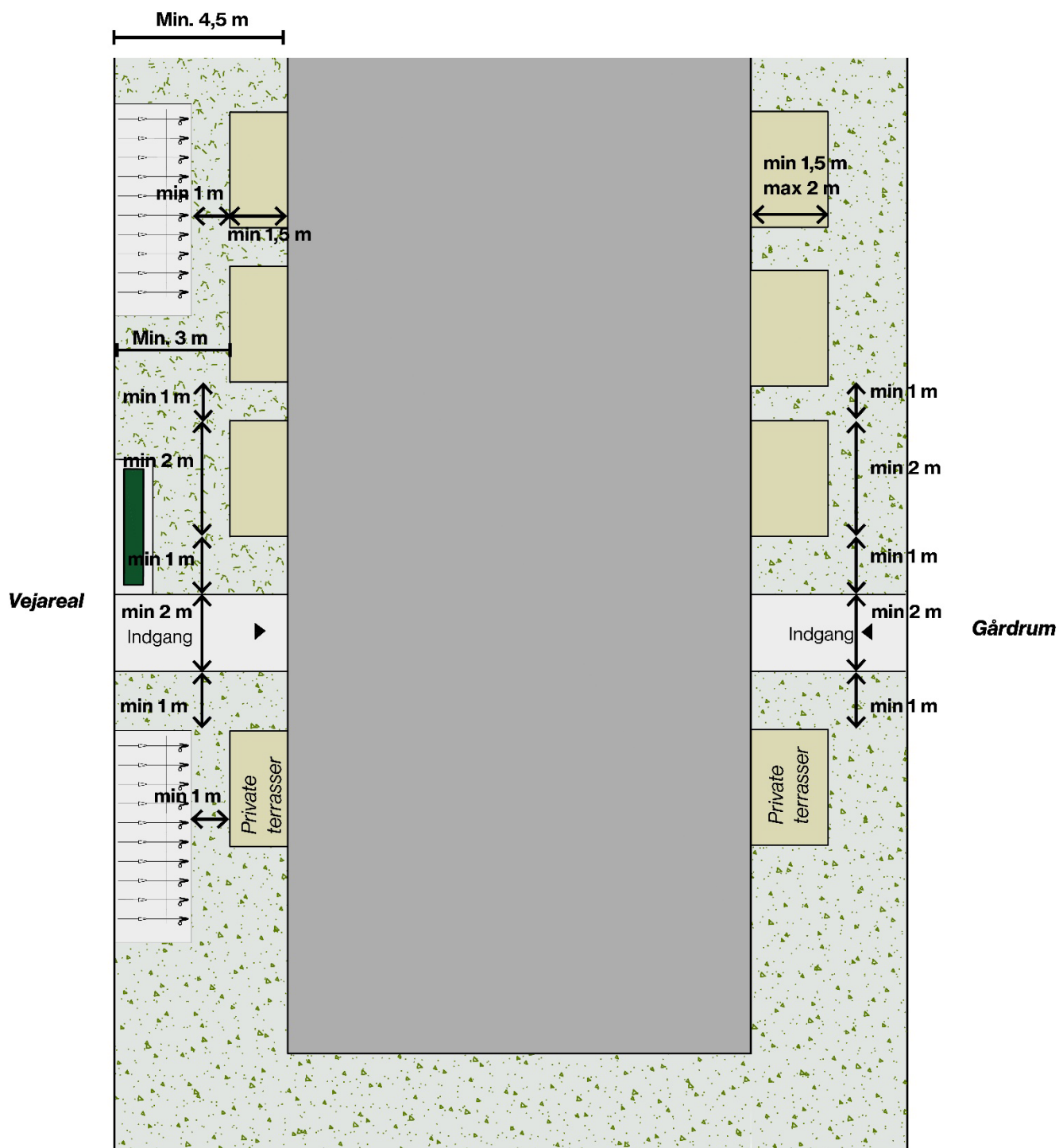


Diagram er eksempel på kantzoner A, mod vej, og kantzoner B, mod gårdrum

- |   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
|  | Bygning   |  | Cykelparkering     |
|  | Beplantning i kantzone, under hensyn til brandredning |   | Ophold - bænk      |
|  | Privat terrasse                                       |  | Adgang til bygning |

## Bilag v: Udformning af kantzoner A-C

### Kantzone A - mod vej



Eksempel - kantzoner mod veje med buske som afskærmning

### Kantzone B - mod Hængslets Plads og gårdrum



Eksempel - kantzoner i Hængslets plads med buske som afskærmning

### Kantzone B - mod gårdrum



Eksempel - Private terrasser / Kantzoner med buske og begrønnet hegn mellem terrasserne

### Kantzone C - ved Ankomstpladsen



Eksempel - Åben stueetage mod plads



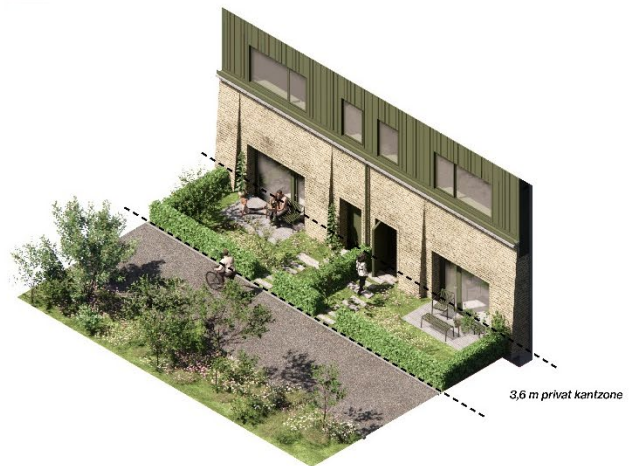
## Bilag x: Udformning af kantzoner D-G

### Kantzone D - nord og øst for byggefelt a og nord for byggefelt b1



Eksempel - Kantzoner med buske og mindre træer. Hvis bolig skal der være private terrasser i kantzonen på 1,5m dybde.

### Kantzone E - syd for værkstedsbygninger, bolig



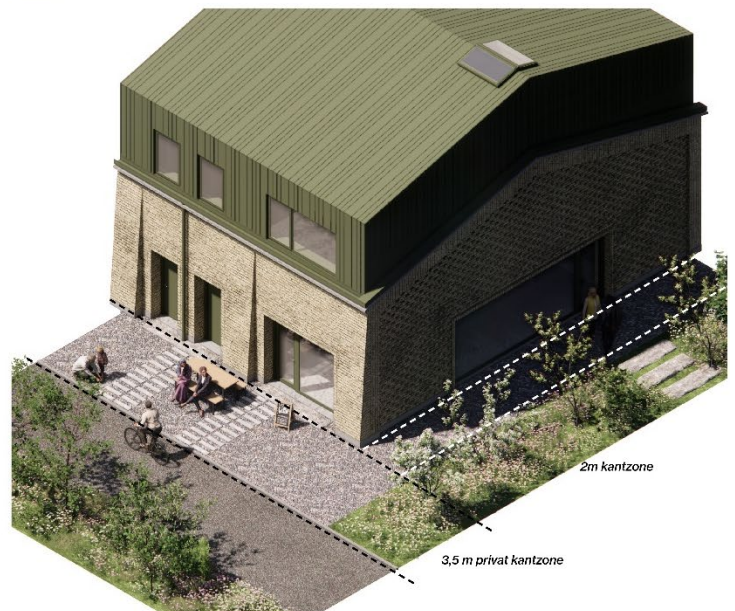
Eksempel - Privat terrasse i lille have med hæk

### Kantzone F - nord for værkstedsbygninger, bolig



Eksempel - Privat terrasse i have med begrønne hegning

### Kantzone G - gavle mellem værkstedsbygninger med udadvendt stueetage



Eksempel - Belagt kantzone i forlængelse af flugtvejen og langs gavlen



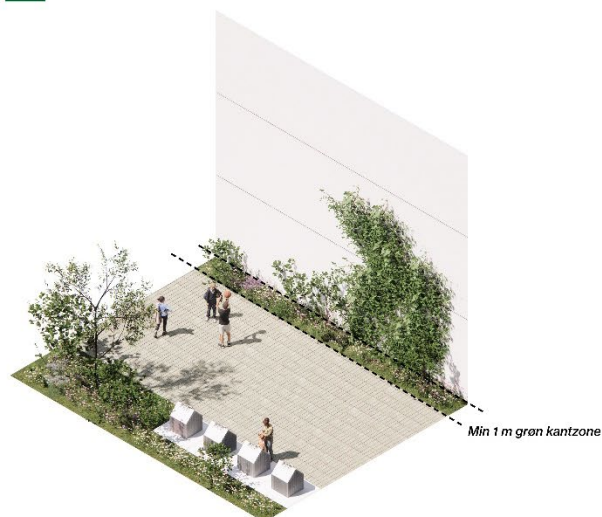
## Bilag y: Udformning af kantzoner H-K

### Kantzone H - mobilitetshuset



Eksempel - Grøn kantzone med klatreplanter leg og nedgravet affaldssystem

### Kantzone I - ved udvalgte gavle



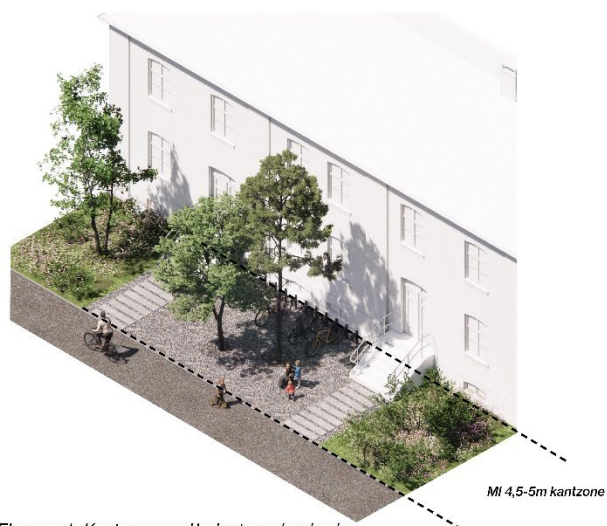
Eksempel - Kantzone med grønt og klatreplanter

### Kantzone J - Gavle mod sø



Eksempel - Kantzone bestående af privat terrasse

### Kantzone K - Ankomstareal til Østre bagbolig



Eksempel - Kantzone med belagt areal og bede



## Bilag z: Afskærmning af private terrasser og haver

### A. Buskbeplantning omkring terrassen



Buske skal være mellem 0,5 m - 5 m

### B. Afskærmning på siden af terrassen



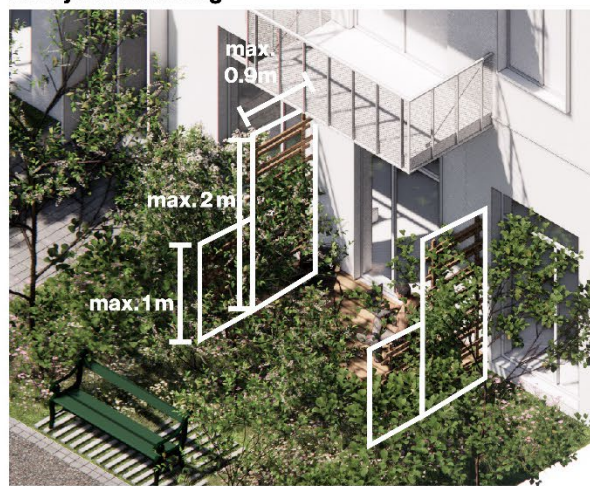
Ved afskærmning på siderne af private terrasser må højden være max. 1,8 m, langs hele siden af terrassen.

### C. Afskærmning foran terrassen



Ved afskærmning foran private terrasser må højden være max. 1 m.

### D. Høj afskærmning



Ved afskærmning på siderne af private terrasser må højde være op til 2 m, 90 cm ud fra facade. Smal og høj afskærmning kan kombineres med 1 m høj afskærmning mod grønt bed.

### Afskærmning syd for værkstedsbygning



Ved afskærmning foran private terrasser må højden være max. 1 m. Mellem de private terrasser må afskærmning være højst 1,5 m

### Afskærmning nord for værkstedsbygning

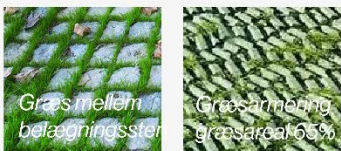


Ved afskærmning foran private terrasser må højden være max. 1,5 m. Mellem de private terrasser må afskærmning være højst 1,8 m

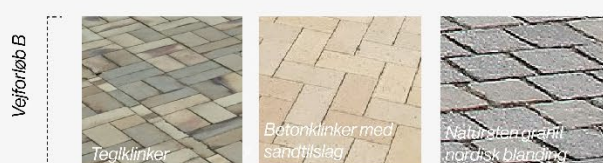


# Bilag æ: Belægning

## Stier












## Vejforløb



## Øvrige arealer



## Bilag ø: Byrumsinventar

	Inventar i kantzoner	Nedgravet affaldssystem og cykelparkering	Belysning og affaldsbeholder	Bænke
Referencer	 Træstolpe  Træ til balancerings  Sten til leg  Træningsudstyr  Træningsudstyr	 Nedgravet affaldssystem  Cykelbæreri	 Lysmast  Affaldsbeholder	 Klassisk bænke  Lerbænke  Træbænke
Materialer	 Såltøm  Råt træ  Malet træ  Mat stål  Malet stål	 Galvanseret stål  Malet stål	 Malet stål  Malet stål	 Malet stål  Malet træ  Betón  Naturtræ
Farvepalette	 Lys gylden  Lys grå  Hvid  Lys grå  Hvid  Gule gyldne faner	 Mørk grøn  Lys grå  Mørk grå	 Mørk grøn  Mørk lys grå	 Mørk grøn  Gylden  Lys grågylden
	<p>Inventar til ophold og leg i kantzoner skal fremstå i træ eller stål. Træ kan enten fremstå rå, eller malet iht. farvepalette. Ligeledes kan stål fremstå galvaniseret eller malet iht. farvepalette.</p>	<p>Nedgravede affalds løsninger og cykelparkering skal fremstå i stål, eller malet stål.</p>	<p>Belysning og affaldsbeholdere skal have et let udtryk, og kan udføres i malet stål, i grønt, gråt eller sort.</p>	<p>Bænke har et let og klassisk udtryk, der passer til Viridsløse. Træet kan males, men det kan også stå rå. Ved valg af materialerne beton, stål og træ skal disse indordne sig i farvepaletten.</p>



## Bilag å: Illustrationsplan

