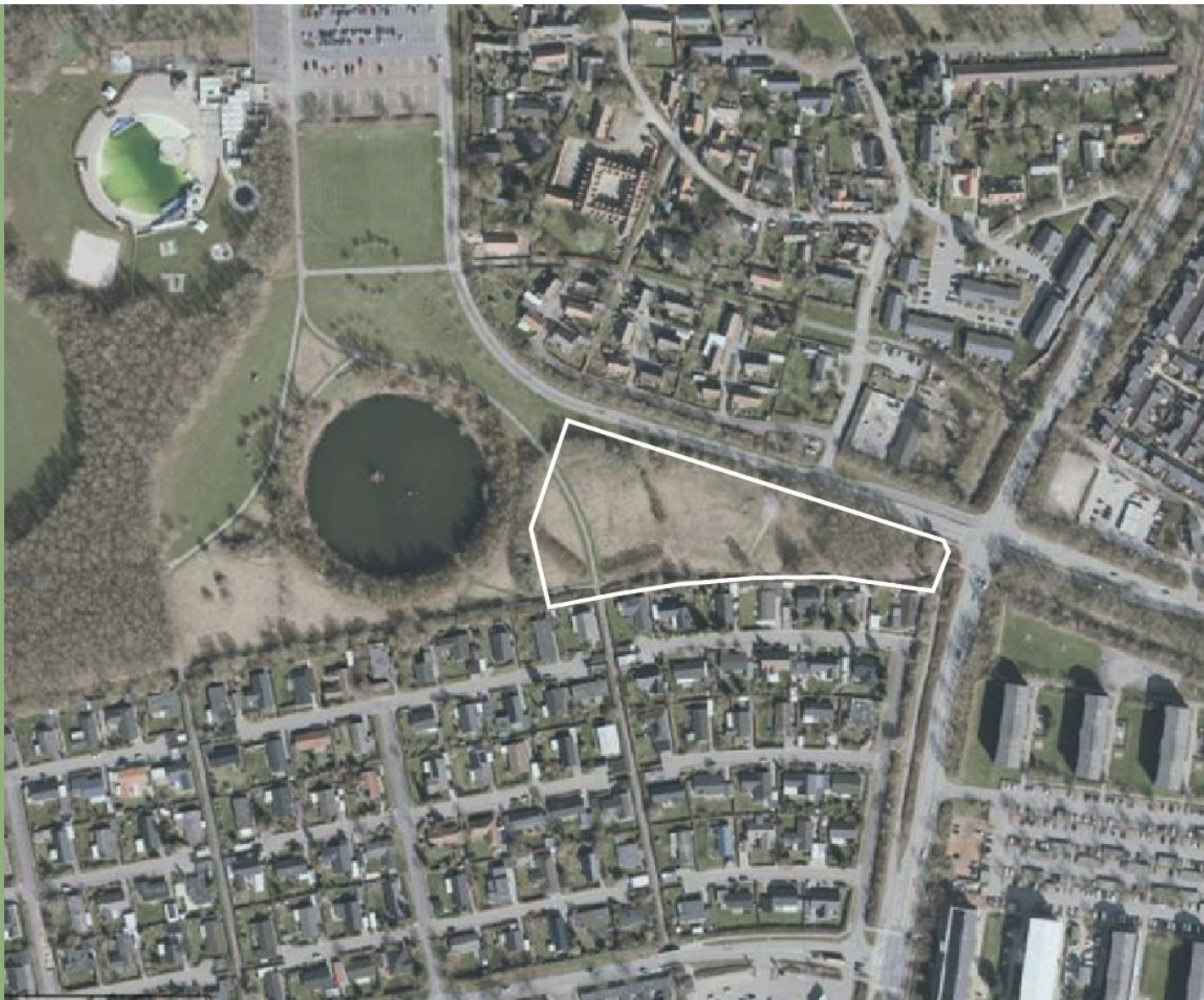




Forslag til lokalplan 9.9

Botilbud på Skallerne 1
10. februar 2026



Albertslund Kommune
Den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber

Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	4
Redegørelse.....	6
Baggrund	6
Lokalplanområdet	6
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens indhold.....	8
Redegørelse for støj i planområdet	17
Teknisk Forsyning.....	18
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.	22
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	25
Afgørelse om miljøvurdering.....	28
Afgørelse om miljøvurdering.....	28
Bestemmelser	29
§ 1 Lokalplanens formål.....	29
§ 2 Område og zonestatus.....	29
§ 3 Anvendelse	29
§ 4 Udstykning	30
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	30
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 7 Skiltning.....	33
§ 8 Veje og stier	33
§ 9 Parkering.....	34
§ 10 Ubebyggede arealer	36
§ 11 Regnvandshåndtering, klimatilpasning og skybrudssikring.....	39
§ 12 Belysning.....	40
§ 13 Miljøforhold	41
§ 14 Tekniske anlæg, ledningsanlæg og fjernvarme	41
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning.....	41
§ 16 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	42
§ 17 Midlertidige retsvirkninger	42
§ 18 Vedtagelsespåtegning	43
Bilag.....	44
Kortbilag 1: Matrikelkort	45
Kortbilag 2: Byggefelt og beplantning.....	46
Kortbilag 3: Vejadgang og stier.....	47

Kortbilag 4: Illustrationsplan	48
Bilag A: Eksempler på materialer og farver	49
Bilag B: Eksempel på arkitektonisk udtryk – længehus med boliger	50
Bilag C: Eksempel på arkitektonisk udtryk – længehus med service (servicehuset)	51
Bilag D: Rumlige illustrationer	52
Bilag E: Rumlige illustrationer	53
Bilag F: Skyggediagrammer	54
Bilag G: Eksempel på beplantning – træer og buske	55
Bilag H: Eksempel på beplantning – urter, stauder, mv.	56
Bilag I: Eksempler på materialer til gavle og facader - referencebilleder.....	57

Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan, fremlægges til høring i perioden [dag, måned, år] til [dag, måned år].

Forslag til lokalplan 9.9 Botilbud Skallerne 1 kan ses på kommunens hjemmeside www.albertslund.dk/ihoring

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

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

Høringssvar

I høringsperioden er det muligt at komme med bemærkninger og ændringsforslag til forslaget til lokalplanen.

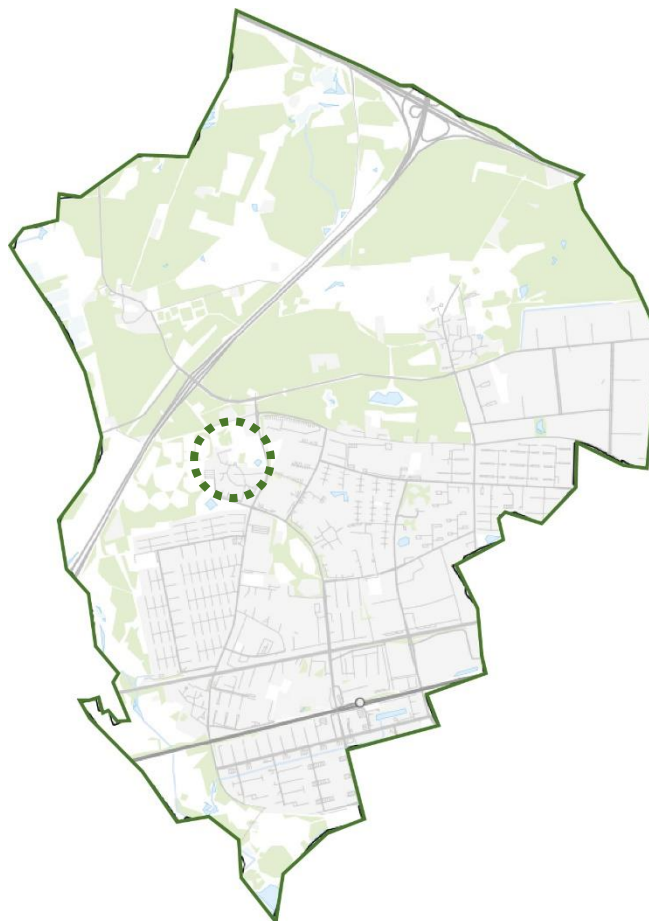
Alle høringssvar forelægges Kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Bemærkninger og ændringsforslag skal sendes til:
plan@albertslund.dk

Alternativt kan høringssvar sendes med post til:

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

Her ligger lokalplanområdet



Figur 1: Kort over Albertslund med angivelse af lokalplanområdet.

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 stiforhold, bebyggelsens placering, omfang og arkitektur, bevaring af bebyggelse og landskabstræk, områdets forsyning, friarealer og fællesanlæg mm.

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

Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

Kommunalbestyrelsen har pligt til at få udarbejdet en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger af grunde, større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, 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](#)). Der er således gennemført en miljøvurdering af lokalplanen, hvilket fremgår af Miljørapporten. Miljørapporten er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Offentliggørelse af vedtaget lokalplan

Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget lokalplanen, skal lokalplanen bekendtgøres offentligt. 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.

Redegørelse

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 11. februar 2025, at der skal udarbejdes lokalplan for Skallerne 1 med udgangspunkt i et projekt for et nyt botilbud for borgere med kognitive funktionsnedsættelser.

Albertslunds Kommunes nuværende botilbud, Boligerne Herstedøster Sidevej og Bofællesskabet Humlehusene, skal flyttes, da det ikke er muligt at etablere tidssvarende boliger i de eksisterende bygninger.

Albertslund Kommune og Albertslund Boligselskab ønsker i fællesskab at udvikle og opføre det nye botilbud på Skallerne 1, som skal sikre tidssvarende boliger og bestå af op til 40 boliger med tilhørende servicearealer.

Skallerne 1 er omfattet af Byplanvedtægt nr. 9 fra 1974, der udlægger området til en række offentlige og almennyttige formål. Byplanvedtægten giver ikke mulighed for at opføre et botilbud.

Kommuneplan 2022 - 2034 udlægger området til rekreativt område. For at realisere projektet skal der derfor udarbejdes kommuneplantillæg og nærværende lokalplan.

Lokalplanområdet

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Lokalplanområdet ligger på Skallerne 1 (matrikel 49a) mellem Herstedvester Landsby og parcelhusbebyggelsen Albertslund Vest. Området ligger i byzone og er ca. 14.500 m².

Områdets nuværende anvendelse

Området har tidligere været anvendt til undervisning. Bygningerne blev nedrevet i 2011, så området henligger i dag som et ubebygget græsareal med krat og en del træer. Grunden er omkranset af bevoksning og har mindre klynger af buske. Området bruges i dag som et nærrekreativt område til gåture, hundeluftning og lignende. Området har periodevis været anvendt som midlertidig parkeringsplads.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i et grønt område ud til den lokale vej Skallerne og er omgivet af både grønne arealer og boligområder.

Mod vest grænser området op til kommunens store rekreative strukturer, herunder badesøen, idrætsanlægget med bl.a. Albertslund Stadion og golfklub. Nord og syd for området er der eksisterende boligområder af varierende type. Projektområdet grænser desuden op til Herstedvestervej i øst. Motorring 4 ligger ca. 800 m vest for projektområdet.

Øst for området ligger to store boligbebyggelser: Topperne og Hyldespjældet. Topperne (E/F Birkelund) består af ejerboliger i lange lige etageboligblokke i fire etagers højde. Hyldespjældet er en tæt-lav bebyggelse med almene boliger i 2-3 etager.

Nord for byggegrunden ligger Herstedvester Landsby, som er en karakterfuld landsby med mange historiske og velbevarede huse i 1½ plan samt Herstedvester Kirke, hvis ældste dele stammer fra 1100-tallet.

Syd for den nye bebyggelse ligger en stort parcelhusbebyggelse Blankager og Borgager m.fl., som er opført i slutningen af 1960'erne og består af 1-planshuse med saddeltage.

Nogle af de mest gennemgående træk for naboombådernes bebyggelser er: primært længeformede (aflange) bygninger med saddeltage, lodrette gavle og i 1-2 etager.



Figur 2: Lokalplanområdet i dag

Trafikale forhold

Indkørsel til lokalplanområdet sker i dag fra Skallerne, der er en primær lokalvej, hvor hastighedsgrænsen er 50 km/t.

Der løber flere hoved- og lokalstier i området, og der løber også en Supercykelsti mod nord. Stierne forbinder området med eksisterende boligområder og rekreative områder.

Lokalplanområdet ligger mere end 600 meter fra Albertslund Station – og er således ikke beliggende i det stationsnære kerneområde i henhold til Fingerplanen.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for udviklingen af et nyt boligområde på Skallerne 1. Lokalplanen skal muliggøre opførelse af et botilbud samt etablere de nødvendige servicearealer.

Lokalplanen skal samtidig sikre, at der anlægges gode udendørs opholdsarealer til både beboere og til personalet, der tilknyttes botilbuddet.

Lokalplanen understøtter Albertslund Kommunes Vision 2022-2030 *Den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber* ved bl.a. at sikre rammerne for et botilbud, hvor samlende funktioner, interne forbindelser og udendørs opholdsarealer kan være med til at fremme samvær og aktivitet på tværs af beboere og personale. Den samlede disponering af bebyggelsen og de fælles faciliteter skal sikre, at botilbuddet skaber et åbent og inkluderende miljø, der understøtter trygge, nære fællesskaber og et velfungerende hverdagsliv for beboerne.

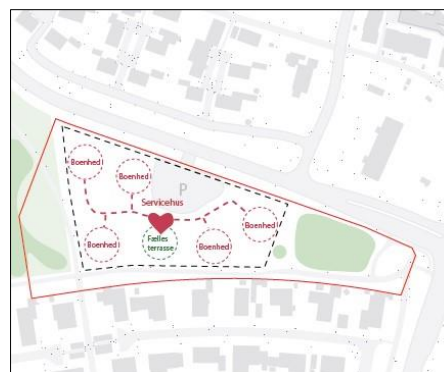
Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Der planlægges for opførelse af op til 40 boliger i form af tæt-lav eller åben-lav bebyggelse. Boligerne opføres som én-etages længehuse, der inddeles i lejligheder på ca. 60-65 m².

Lokalplanen giver desuden mulighed for at placere et servicehus centralt i området, der bliver bebyggelsens naturlige centrum. I servicehuset placeres kontor og møderum for personalet, der er tilknyttet botilbuddet. Fra servicehuset vil der desuden være hovedindgang til hele bebyggelsen, som kan benyttes af beboere, personale og besøgende. Fra servicehuset kan man - via en glasgang – bevæge sig ud til bo-grupperne (længehusene), der rummer boligerne.

Albertslund Kommune ønsker at understøtte fællesskaber - også i de enkelte bebyggelser. Derfor sikres der plads til fælles



Figur 3: Centralt placeret servicehus kobles til boligerne.

aktiviteter bebyggelsen i form af fælles indendørs opholdsarealer. Der sikres derudover fælles udendørs opholdsarealer samt stiforbindelser rundt i området.

For at skabe private udendørs opholdsarealer skal der etableres private haver/terrasser til boligerne.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at etablere anlæg til håndtering af regnvand samt de nødvendige adgangsveje og parkeringsområder.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse tager udgangspunkt i fællestræk fra naboområdernes arkitektur. Det omhandler bl.a.:

- Bygninger primært med saddeltage
- Bygninger med lodrette gavle
- Bygninger hovedsageligt i 1-2 etager
- Længeformede (aflange) bygninger.

Bebyggelsen skal derfor udformes som længehuse med saddeltage og lodrette gavle og opføres i maksimalt 1 etage. Denne bygningstype gør det muligt at opføre en sammenhængende bebyggelse samtidig med, at bebyggelsen fremstår som flere mindre bygningsvolumener.

Der udlægges et byggefelt til den samlede bebyggelse. Byggefeltet placeres mellem spildevandsledningen mod vest og beplantningen mod øst. Inden for byggefeltet skal længehusene placeres med forskellige vinkler.

Mellem bygningerne skal der etableres grønne haverum, der kiler sig ind mellem bygningerne. De grønne haverum sikrer, at det grønne altid er tæt på den enkelte bolig og skaber plads til både private opholdsrum og fælles ophold og rekreation.

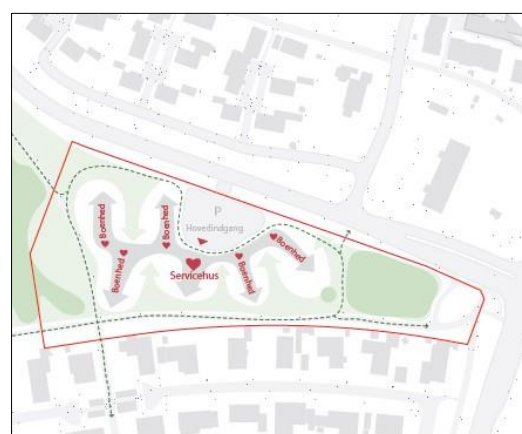
Fem af de seks længehuse rummer boliger, som er organiseret i bo-grupper med ca. otte boliger i hvert længehus. Det sjette længehus udgør et centralt placeret servicehus med personalefaciliteter og andre fællesfunktioner, der understøtter hverdagen i botilbuddet. Alle længehusene skal forbindes af en glasgang, som gør det muligt at bevæge sig rundt i hele botilbuddet uden at gå udenfor. På den måde vil de forskellige bo-grupper være koblet sammen og det vil være nemt for personalet at komme ud til boligerne fra servicehuset.



Figur 4: Inden for lokalplanområdet skal bygningerne placeres mellem tracéet for spildevandsledningen i vest og det grønne område i øst.



Figur 5: Diagram over disponeringen og sammenhængen mellem bygninger til boliger og service



Figur 6: Grønne haverum mellem bygningerne giver grønt tæt på boligen.

Sekundær bebyggelse såsom cykelskure, bålhytter og drivhuse mv. kan placeres udenfor byggefeltet.

Den maksimale højde for bebyggelsen er 8 meter og den maksimale bygningsdybde er 17 meter.

Facader og tage

Facaderne på bygningerne skal være med til at understrege bebyggelsen som seks selvstændige huse, forbundet med lette konstruktioner. Facaderne i de seks bygninger skal fremstå i samme materiale og med samme farve, for at give et ensartet og harmonisk udtryk. Glasgangen, der forbinder servicehuset med boenhederne, skal fremstå let og transparent, så man har oplevelsen af at være tæt på de grønne haverum.

Indgangspartierne i gavlene skal markeres med særlige bygningsdetaljer som f.eks. baldakiner, skydelige facadepartier, lameller eller lister. Der kan også etableres espalier til begrønning af facaderne og der må etableres solafskærmning og belysning. Det er vigtigt, at indgangene markeres for at give nogle detaljer til arkitekturen, der bryder bygningerne ned i en menneskelig skala og gør det spændende at opleve bygningerne fra en fodgængers perspektiv. Derudover er markeringen med til at fungere som wayfinding for beboere, personalet og besøgende, så man tydeligt kan se, hvor der er indgang til bygningerne.

For at afspejle bebyggelsens funktioner i facaden skal der være en større koncentration af vinduer eller døre med glaspartier i facaden ved indgangspartier og fælles opholdsrum. Dette er med til at understøtte samspillet mellem ude og inde i arkitekturen.

For at bebyggelsen passer ind i omgivelserne skal de seks længehuse udføres med saddeltag. Taghældningen skal være minimum 15 grader. Glasgangen mellem bygningerne og sekundære bygninger kan dog opføres med flade tage. Udhæng skal udføres med synlige spær for synliggøre konstruktionen og gøre den enkelte bygning mere levende og spændende at opleve. Tagmaterialet kan være tagpap med listedækning, ståltage med synlige false eller skifertag i enten eternitskifer eller naturskifer.

Materialer

Alle bygningerne i botilbuddet skal etableres med identiske materialer og med farver fra samme farvepalette, der skal være med til at sikre et harmonisk og ensartet udtryk. Bygningerne skal opføres med ét gennemgående materiale. Dog kan mindre facadepartier kan etableres med andet facademateriale.

Se referencebilleder på arkitektonisk udtryk og materialer i bilag I.

Vinduer og terrasser

Vinduesrammer, døre og sprosser udføres i træ eller metal for at sikre en robust og harmonisk materialekarakter i tråd med bebyggelsens øvrige arkitektoniske udtryk. Vinduer og glaspartier i døre skal udføres i klart eller matteret glas, hvilket sikrer gode dagslysforhold samtidig med mulighed for at regulere indblik efter behov. Denne materialemæssige ramme understøtter både funktionalitet og et enkelt, sammenhængende visuelt udtryk.

Lokalplanen sikrer, at der er en terrasse til hver bolig, hvor beboerne kan have et privat opholdsareal i direkte tilknytning til deres bolig.

For at sikre personalets arbejdsmiljø skal der desuden være minimum en udgangsdør i alle rum, hvor beboere og personale interagerer.

Skiltning

Skiltning i bebyggelsen skal understøtte en tydelig og intuitiv wayfinding for både beboere, personale og besøgende. Da botilbuddet henvender sig til personer med forskellige funktionsnedsættelser, skal skiltningen udformes med særlig vægt på tilgængelighed. Det indebærer anvendelse af høj kontrast mellem tekst og baggrund, enkle og let genkendelige piktogrammer samt skriftstørrelser og placeringer, der kan aflæses i øjenhøjde. Hvor det er relevant, suppleres skiltningen med taktile elementer og punktskrift for at sikre et inkluderende og læsbart miljø. Skiltningen bidrager dermed til tryghed og overskuelighed i botilbuddet og understøtter de interne forbindelser mellem boliger, fællesarealer og servicefunktioner.

Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse, herunder skure, cykelparkering og mindre tekniske bygninger, skal fremstå i samme materialemæssige hovedprincipper som den øvrige bebyggelse for at sikre en helhedsorienteret arkitektonisk fremtoning. For orangerier og drivhuse kan facader og tag dog udføres i glas, suppleret af sokkel i beton eller tegl, hvilket understøtter deres funktion og et let, transparent udtryk. Tage på sekundær bebyggelse kan, ud over hovedmaterialerne, også udføres som grønne tage med beplantning for at styrke områdets grønne karakter. Affaldsstationer kan opføres uden tag for at imødekomme praktiske forhold omkring adgang.

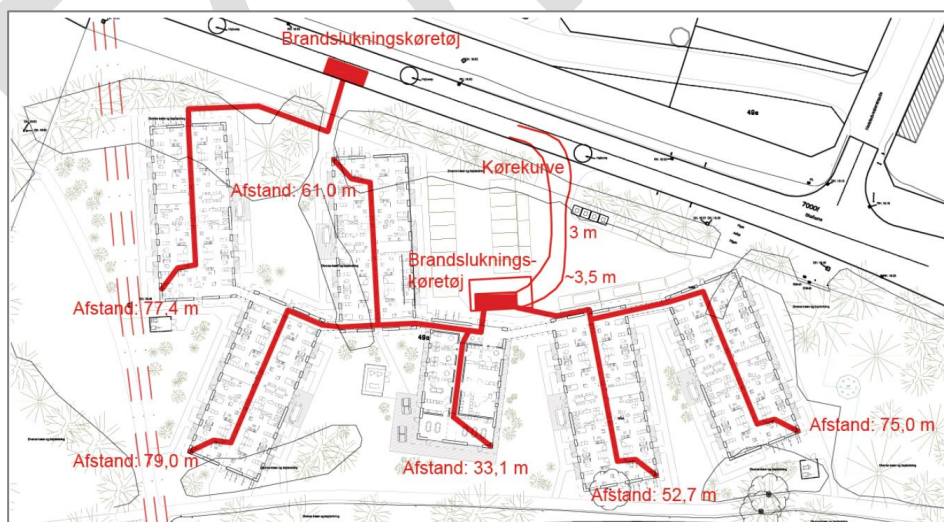
Veje, stier og parkering

Veje og stier

Vejadgangen til området etableres fra Skallerne i overensstemmelse med eksemplet i bilag 3, hvor ankomst- og parkeringsarealer er samlet mod nord. For gående, cyklister og andre bløde trafikanter sikres adgang via forbindelser til det eksisterende offentlige stisystem omkring bebyggelsen. Alle færdsels- og adgangsarealer udformes med fokus på tilgængelighed, herunder niveaufri adgang til veje, parkeringspladser og renovationsarealer, så området kan anvendes trygt og selvstændigt af alle brugergrupper. For at sikre tilgængelighed for alle brugergrupper skal der anvendes fast belægning på primære og sekundære stier samt på parkeringspladser.

Brandredning

Brandredningsmulighederne i bebyggelsen baseres på let adgang for redningsberedskabet fra Skallerne, hvor der etableres tilkørselsvej og udstigningsarealer i overensstemmelse med gældende krav i Bygningsreglementet. Fra kørselsvej og udstigningsarealer kan beredskabet nå alle længehusene via interne gangforløb og de kortlagte slangeveje. Bebyggelsens udformning i én etage og med direkte terrændøre fra boligerne og servicehuset muliggør redning udefra uden brug af stiger, hvilket understøtter hurtig og sikker evakuering. Endvidere fastholdes eksisterende stiforbindelse mod Skallerne, som sikrer at der er adgang for indsatskøretøjer til alle længehusene. Samlet sikrer principperne, at redningsberedskabet har de nødvendige adgangs-, tilkørsels- og redningsmuligheder i hele bebyggelsen.



Figur 7: Diagram med princip for tilkørsels- og udstigningsarealer samt slangeveje



Figur 8: Foto med markering af åbningen i beplantningen, der skal fastholdes til redningsberedskabets indsats fra Skallerne

Bilparkering

Kommuneplan 2022-34 angiver ikke parkeringsnorm for botilbud. Derfor er parkeringsdækningen baseret på normen for "Andet byggeri", der bygger på en konkret vurdering. Da botilbuddets beboere ikke selv kører bil, er parkeringsbehovet anslået ud fra de ansattes samt besøgendes behov. Behovet er sat ud fra, at der etableres 40 boliger i bebyggelsen. Det er vurderet at 26 p-pladser vil være dækkende. Heraf vil de to pladser være til botilbuddets minibusser og leve op til handicapkrav ift. størrelse, beliggenhed mm. Derudover vil yderligere én p-plads være handicapegnet.

Cykelparkering

Kommuneplanen angiver ikke parkeringsnorm for botilbud. Derfor er cykelparkeringsdækningen baseret på normen for "Andet byggeri", der bygger på en konkret vurdering. Der vil være nogle af botilbuddets beboere, der ikke cykler. Men det er vurderet, at hver beboer skal have mulighed for at have en cykelparkeringsplads. Derudover skal besøgende og personalet kunne ankomme på cykel. Derfor er behovet sat til at være 1 cykelparkeringsplads pr. bolig samt 10 ekstra pladser til besøgende og personale. En del af cykelparkeringen skal være overdækket af hensyn til særligt pladskrævende cykler såsom handicapcykler og ladcykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed til indgange ved gavlene. Dog kan den overdækkede cykelparkering placeres i den nordøstlige del af bilparkeringsområdet.

Grønne områder, landskab og beplantning

Friarealer

Friarealerne indrettes som grønne og varierede udearealer med græs, blomsterenge, stauder samt mindre træ- og buskgrupper, så bebyggelsen fremstår naturpræget og tæt knyttet til de omkringliggende grønne strukturer. Der etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til mindst 30 % af boligetagearealet og mindst 10 % af servicearealet.

En detaljeret indretning af udearealerne skal udarbejdes i samarbejde med beboerne.

Terrasser

Lokalplanen sikrer, at der etableres private terrasser samt beplantning langs de østlige og vestlige langsider af længehusene med boliger, så der skabes en tydelig overgang mellem boligerne og de grønne omgivelser. Terrasserne skal give beboerne let adgang til uderum. Ligeledes skal de indendørs fællesarealer i hver bogruppe have udgang til terrasse- og havearealer. Der er krav om niveaufri adgang mellem inde- og uderum, så det er muligt for alle beboere at bevæge sig frit rund i botilbuddet.

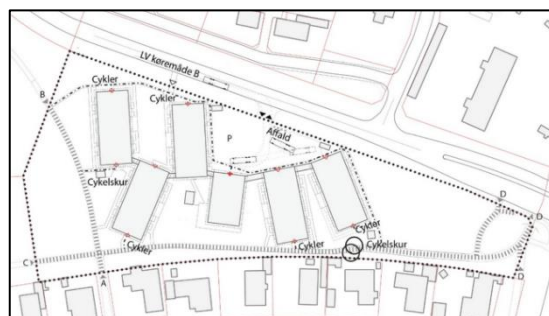
I forbindelse med servicehuset skal der etableres fælles terrasser langs både de østlige, vestlige og den sydlige side for at sikre god tilgængelighed og mulighed for udendørs ophold tæt på de fælles funktioner.

Afskærmende beplantning

For at minimere indbliksgener mellem boliger og forbipasserende færdsel på de primære stier sikrer lokalplanen, at der etableres skærmende beplantning med buske og småtræer langs udvalgte strækninger. Primær sti A-B afskærms på østsiden, mens strækningen B-C afskærms på nordsiden, som angivet på kortbilag 3 (se figur 9). Beplantningen skaber både læ, afskærmning og en grøn overgangszone, der styrker privatliv for beboerne samtidig med, at stiforløbene fastholder deres offentlige og rekreative karakter.

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 hjemmehørende sorter og grønne opholdsrum.



Figur 9: Stiforbindelser

Beplantningen i lokalplanområdet skal primært etableres med hjemmehørende sorter, der først og fremmest har en biologisk nytteværdi for lokalområdets insekter og fugle over hele vækstsæsonen (marts til september). Nytteværdien består i nektar, pollen, frugt og hjem til dyrelivet. Bilag E og F illustrerer eksempler på sådanne arter og viser, hvordan beplantningen kan variere mellem blomstereng, højt græs og artsrige busk- og trægrupper. Derudover udpeger lokalplanen to lindetræer som bevaringsværdige inden for lokalplanområde. Træerne må ikke fældes og de må kun beskæres efter aftale med Albertslund Kommune.

Støj fra veje

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for støj fra veje, som typisk benyttes i forbindelse med støjkortlægning og planlægning. Grænseværdierne er et udtryk for den støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Støjniveauet for veje udtrykkes med støjindikatoren L_{den} , som er årsdøgnsmiddelværdien for en sammenvejning af støjen i dag-, aften- og natperioden.

Den vejledende grænseværdi gældende for lokalplanområdet fremgår af nedenstående **Tabel 1**. Støjberegninger viser, at grænseværdien overskrides med 1- 2 dB i skel mod Skallerne og i den østligste del af området mod Herstedvestervej (se Figur 11). Lokalplanen muliggør, at der om nødvendigt kan opsættes støjskærm i skel, hvorved de vejledende grænseværdier for støj fra veje kan overholdes.

Tabel 1: De vejledende grænseværdier for støj fra veje (uddrag)	
Områdetype	Grænseværdi
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, uden-dørs opholdsarealer og parker.	L_{den} 58 dB
Kilde: Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje".	

Endvidere arbejdes der på at nedsætte hastigheden på vejen Skallerne fra 50 km/t til 40 km/t, hvilket ifølge Vejdirektoratet kan nedsætte støjen fra veje med op til 1,2 dB (se **Tabel 2**)

Tabel 2: Hastighedsnedsættelse og ændringer i støjniveau	
Ændring i hastighed	Ændring i støjniveau
Fra 130 til 120 km/t	0,9 dB
Fra 120 til 110 km/t	0,9 dB
Fra 110 til 100 km/t	0,9 dB
Fra 100 til 90 km/t	0,9 dB



Figur 10: Eksempel på beplantning med klippet græs til ophold omkranset af varieret blomstereng, der sikrer føde og skjul for både bestøvere og smådyr gennem hele vækstsæsonen.



Figur 11: Støjkort med beregningspunkterne B1-B4. De gule områder er områder med vejstøj over 58 dB.

Fra 90 til 80 km/t	1,3 dB
Fra 80 til 70 km/t	1,4 dB
Fra 70 til 60 km/t	1,4 dB
Fra 60 til 50 km/t	1,5 dB
Fra 50 til 40 km/t	1,2 dB*
Fra 40 til 30 km/t	0,7 dB*
* Ved hastighedsnedsættelse til under 50 km/t kan der opnås 0,5 – 1 dB yderligere, hvis der er ingen eller meget få tunge køretøjer, hvilket oftest er tilfældet på mindre veje.	
Kilde: Vejdirektoratets virkemiddelkatalog – Hastighedsnedsættelse (Vejdirektoratet 2020b)	

Virksomhedsstøj

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj, som skal benyttes i forbindelse med støjkortlægning og planlægning. Grænseværdierne er et udtryk for den støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering, er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel.

Grænseværdierne er gældende for støjens middelværdi indenfor et referencetidsrum på, 8 timer i dagperioden, 1 time i aftenperioden og ½ time i natperioden og angives som LA,eq dB.

De vejledende grænseværdier gældende for lokalplanområdet fremgår af nedenstående **Tabel 3**. Støjberegninger viser, at grænseværdierne overholdes inden for lokalplanområdet.

Tabel 3: De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder (uddrag)			
Områdetype	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00 lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00 lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
* Støjgrænserne skal overholdes af virksomhederne i matrikelskel ved egen matrikel og i ethvert punkt uden for egen matrikel			
Kilde: Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: " Ekstern støj fra virksomheder ".			

Redegørelse for støj i planområdet

Støj fra veje

I forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan for botilbuddet på Skallerne i Albertslund er der udført støjberegninger for vejtrafik. De beregnede støjniveauer er sammenholdt med Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

Områder udlagt til boligformål, herunder også døgninstitutioner, skoler, undervisningsbygninger, pleje- og behandlingshjem med videre, skal sikres et støjniveau, som ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB for støj fra veje.

Beregningerne er udarbejdet ud fra trafikdata for vejene: Skallerne, Hersted-vestervej nord for Egelundsvej, Herstedvestervej syd for Egelundsvej, Egelundsvej, Damgårdsvej og Motorring 4.

Resultaterne viser, at højeste støjniveauer forekommer tættest på de omkringliggende veje. Tættest mod øst ses støjniveauer op til 59-60 dB, som er 1-2 dB overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på $L_{den} = 58$ dB.

Miljøpåvirkning fra virksomheder og idræt i nærområdet

Der er ingen virksomheder i omgivelserne til lokalplanområdet.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er støjen fra Albertslund Stadion og Badesøen blevet vurderet og sammenlignet med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomheder.

Albertslund Stadion og Badesøen er beliggende ca. 250 m i luftlinje fra lokalplanområdets skel. Albertslund Stadion består af flere sportsanlæg, heriblandt græsbaner til forskellige boldsport, kunstgræsbaner, tennisbaner, paddelbaner, en løbebane samt indendørs sportshaller, svømmehal og café.

Der er ingen gældende krav til måling eller beregning af støj fra Badesøen. Badesøens støjniveauer svinger meget fra dag til dag og sæson til sæson. En beregning med udgangspunkt i maksimal benyttelse af Badesøen på en varm sommerdag med godt vejr viser, at det er sandsynligt, at støj fra badesøen vil kunne overholde støjgrænseværdien for ekstern støj fra virksomheder i skel til det planlagte botilbud. Der er dog ikke udført beregninger, om aktiviteterne kan overholdes i skel i forhold til badesøen.

Støj fra boldbaner er blevet vurderet efter Miljøstyrelsen gældende grænseværdi for ekstern støj fra virksomheder. I den periode, boldbanerne er i brug og bliver vedligeholdt, vil støjen herfra ikke overskride de vejledende grænseværdier.



Figur 12: Kort med lokalplanområdet og dele af idrætsanlægget med badesøen. Kunstgræsbaner, tennis- og paddelbaner samt løbebaner er beliggende nord for sportshallerne.

Opsummering om støj i projektet

Støjredegørelsen for støj fra veje viser, at der i skel langs vejen Skallerne og i buskadset mod Herstedvestervej er en mindre overskridelse på op til 2 dB af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje.

Støjredegørelsen for ekstern støj fra virksomheder vurderer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier herfor kan overholdes i skel til lokalplanområdet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra veje kan overholdes, medmindre planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15 a tages i anvendelse.

Lokalplanen giver således mulighed for at etablere støjafskærmende foranstaltninger såsom hegn eller plantebælte såfremt, de vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og/eller støj fra veje ikke kan overholdes.

Teknisk Forsyning

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.

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald.

I lokalplanen opsættes der affaldsø til dagrenovation samt kilde-sortering.

Affaldsø anlægges så den er placeret med nem adgang for beboerne. Albertslund Kommunes vejledninger beskriver de nærmere retningslinjer for etablering af affaldsøer. Vejledningerne beskriver desuden krav til kørekurver for renovationskøretøjer.

Der etableres en affaldsø for den samlede bebyggelse, der er placeret nord for parkeringspladsen, så renovationsvognen kan tilgå den herfra (se Kortbilag 4).

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Det anbefales at kontakte Albertslund Forsyning tidligt i projekteringsfasen for at sikre planlægning og etablering af fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR. Det anbefales at kontakte HOFOR tidligt i projekteringsfasen for at sikre planlægning og etablering af vandforsyningen.

Belysning

Ved nyt byggeri skal der etableres aftaler med Albertslund Forsyning om belysningen af veje og eventuelle relevante offentligt tilgængelige stier, og det anbefales, at bygherre tidligt i processen kontakter forsyningen.

Eksisterende rør og ledninger

Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger. Tilslutning til elnettet sker efter forsyningsselskabets regulativ. Ved omlægning af rør- og ledningsføringer skal bygherre indhente godkendelse hos den enkelte ledningsejer.

I den vestlige del af lokalplanområdet ligger en spildevandsledning. Der er et servitútbælte på 4 m omkring ledningen, hvor der ikke må opføres bebyggelse.

Spildevand og regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandplan. 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. Området har en afløbskoefficient på 0,3.

Der er udarbejdet en indledende vurdering af, hvordan regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Denne forudgående analyse viser, at den beregnede afløbskoefficient for området vil være 0,42, hvilket overstiger den tilladte værdi på 0,3.

Der er vurderet dårlige nedsivningsforhold i lokalplanområdet pga. jordbundsforhold og grundvandsspejl 1,5-2 meter under terræn.

Lokalplanen sikrer, at der kan etableres et forsinkelsesbassin, der kan opsamle regnvandet inden det ledes til kloak. Regnvandsbassinet skal dimensioneres ud fra en opdateret regnvandshåndteringsplan, der tager højde for udformningen af det endelige projekt.

Hvis nærmere undersøgelser viser, at det er potentielt muligt at nedsive i området, f.eks. i form af faskine eller lignende, så skal der søges tilladelse hos Albertslund Kommune.

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.

Bygningskonstruktioner kan indeholde tungmetaller eller andre miljøfarlige stoffer f.eks. fra facader af metal, zinktagrender og nedløbsrør, zinkinddækninger eller fra selve tagfladen. Det drejer sig ofte om ganske små mængder f.eks. tungmetaller, som hvis de udledes til regnvandssystemet, ophobes over tid i natur og kan blive til et stort fremtidigt miljøproblem. Derfor skal man enten undgå at anvende byggematerialer, der afgiver miljøfremmede stoffer, ellers skal man rense regnvandet, før det ledes til offentlig regnvandskloak.

I forbindelse med myndighedsbehandling af byggeansøgningen vil kommunen derfor stille krav om rensning af regnvand fra byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet f.eks. kobber, zink og tombak. Dermed ledes kun almindelig belastet regnvand til det offentlige regnvandskloaksystem, som udledes til et vandområde, f.eks. St. Vejleå.

Hvis der anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, skal der i ansøgningen om tilslutningstilladelse til det nye byggeri, beskrives hvilke renseløsninger, der bliver anvendt til rensning af det forurenede overfladevand. Rensningen skal udføres inden for lokalplanområdet.

Skybrudssikring

Klimaplan 2050 opstiller de overordnede rammer for, hvordan skybrudsvandet skal håndteres i Albertslund Kommune.

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 regnvejrshændelse, vil der generelt være op til en 80 - 95 % reduktion i oversvømmelsesrisikoen.

I planlægningen af det fremtidige terræn skal man sørge for at vandet sikkert kan strømme på terræn udenom bygningerne, uden at forårsage skadevoldende oversvømmelser.

Den indledende vurdering af påvirkningen af lokalplanområdet ved skybrud viser, at der skal sikres terrænfald væk fra bygningerne for at forhindre vand på terræn i at strømme ind. Der vil ligeledes skulle fastholdes en lavning i området, hvor der kan samle sig vand under ekstreme regnhændelser.

Der skal udarbejdes en opdateret vandhåndteringsplan på baggrund af det færdige projekt.

Note: De endelige SCALGO glasplade modelkørsler af den eksisterende og den fremtidige situation skal fremsendes til Albertslund Kommune som del af ansøgning om tilslutningstilladelse til bebyggelsen på Skallerne 1, når projektet er designet helt færdigt. Der kan ikke gives byggetilladelse før Albertslund kommune har meddelt tilslutningstilladelse.

Lokalplanområdet skal skybrudsikres, så bygningerne kan modstå en fremtidig 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 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 byomdannelsen 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 regnvejrshændelse, skal bygherre dokumentere, at byggeriet ikke udføres uhensigtsmæssigt. Desuden skal det sikres, at de fremtidige terrænforhold ikke ændres således, at oversvømmelsesforholdene på nabomatrikler forværres.

Lokalplanen stiller derfor både krav om og giver mulighed for en række løsninger til håndtering af regnvandet inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet har tidligere rummet Søndergårdsskolen, som blev nedrevet omkring 2010–2011. I forbindelse med nedrivning og efterfølgende miljøundersøgelser blev der konstateret enkelte mindre jordforureninger, som enten er opgravet, bortkørt eller afdækket forsvarligt.

En realisering af forslag til kommuneplantillægget og lokalplanen vurderes at have en ubetydelig påvirkning på jordbunden. Den eksisterende jordforurening vurderes ikke at udgøre en væsentlig miljømæssig påvirkning for det planlagte projekt, herunder i forhold til grundvand, grundvandsforekomster og drikkevandsinteresser i området, forudsat at afdækningen lokaliseres, og håndtering af eventuel forurenede jord udføres inden for gældende lovgivning.

Jord fra bygge- og anlægsarbejder er omfattet af jordforureningslovens bestemmelser om bortskaffelse og anvendelse af jord. Flytning af jord skal derfor godkendes af kommunen.

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 § 21 og de generelle bestemmelser i Jordforureningsloven.

Naturbeskyttelse

Der er ikke arealer indenfor lokalplanområdet, der er omfattet af international naturbeskyttelse (Natura 2000 mv.), national naturbeskyttelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 eller skovlovens § 28. Natura 2000-områder beliggende uden for lokalplanområdet vurderes ikke at blive påvirket af planens realisering.

På nabomatriklen vest for lokalplanområdet ligger et regnvandsbassin, der er udpeget som §3 sø i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

Bilag IV arter

Efter besigtigelse af planområdet er det vurderet, at det generelt ikke kan udelukkes, at træer i området kan anvendes af flagermus

som yngle-, raste- og/eller overvintringshabitat. De træer, der vurderes egnede for flagermus, vil dog ikke blive påvirket ved realisering af planen.

Ved besigtigelsen er der konstateret ét træ med hulhed. Hulheden er vurderet ikke at være egnet som yngle-, raste- eller overvintringshabitat for flagermus. Træet kan derfor fældes uden at medføre påvirkning af flagermus eller deres yngle- og rasteområder.

Der gælder et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden fra 1. november til 31. august, jf. § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021). Fældning forudsætter således, at dette sker i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Endvidere er der forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande samt mod ødelæggelse af deres yngle- og rasteområder, jf. § 6 a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og vildtforvaltningsloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

Det vurderes samlet, at realisering af planen ikke vil medføre påvirkning af Bilag IV-arter, og at der ikke forekommer biotoper inden for eller i umiddelbar nærhed af planområdet, som udgør yngle- eller rasteområder for øvrige Bilag IV-arter.

Museumsloven

Den 13. og 14. maj 2025 foretog Kroppedal Museum en arkæologisk prøvegravning af matrikel 49a, Herstedvester By, Herstedvester. Ved prøvegravningen påtraf arkæologerne fundamenterne fra den tidligere Søndergård på arealet samt spredte bopladsspor og resterne af en mindre træbygning, muligvis fra yngre bronzealder. Området er imidlertid så forstyrret af ledninger og andre moderne nedgravninger, at det er museets vurdering, at fortidsminderne er for dårligt bevaret til at en egentlig udgravning er påkrævet.

Projektområdet frigives derfor til byggemodning - dog ikke området med træer helt mod øst, da det ikke kunne prøvegraves pga. træerne (se figur 13).

Skulle der mod forventning dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med anlægsarbejder vil de være omfattet af Museumsloven og Kroppedal Museum skal adviseres jf. Museumsloven (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014, § 27).

Henvendelser angående fund skal rettes til:
Museet på Kroppedal
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.



Figur 13: Oversigt over prøvegravningen samt søgegrøfter på matriklen. Området markeret med grøn skravering er frigivet.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresse. Lokalplanen udlægger ikke området til aktiviteter med risiko for forurening af grundvandet.

Hele lokalplanområdet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI-område). I nitratfølsomme områder sker der stor grundvandsdannelse, og området er særligt følsomt over for forurening. På disse arealer vil kommunen stille særlige tekniske krav til forsinkelses anlæg, så nedsivning af regnvand undgås.

Tag- og overfladevand fra lokalplanområdet vil blive tilsluttet forsyningsnet, bl.a. fordi jordbundsforholdene ikke er velegnede til nedsivning. Der vurderes derfor ikke at ske negativ påvirkning af grundvandet, og vedtagelse af lokalplanen vil ikke være i strid med vandområdeplanerne eller indsatsplaner i medfør heraf.

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

Vandområdeplanerne

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 God økologisk tilstand.

I forbindelse med miljøvurdering af lokalplan og kommuneplantillæg er det vurderet at en realisering af planforslagene ikke vil øge forureningen af St. Vejle Å, ligesom den ikke vil forhindre opfyldelsen af god økologisk tilstand i vandløbet. Således at planen ikke har en væsentlig påvirkning jf. vandrammedirektivet.

Planerne er således forenelige med vandrammedirektivets krav, herunder princippet om ingen forringelse og sikring af god tilstand, og vurderes samlet set ikke at indebære miljømæssige forhold, der kan hindre planens realisering.

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

Bestemmelser i lokalplanen er med til at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra veje bliver overholdt.

Der forekommer ikke nogen støj-, støv eller lugtmæssige påvirkninger af betydning fra virksomheder på lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Albertslund Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde i byfingrene. Området ligger indenfor det stationsnære kerneområde. Fingerplanen åbner mulighed for, at der kan ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur for at styrke den kollektive trafik og begrænse udlægning af ny byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2022 – 2034

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde F16 – Søndergård i Kommuneplan 2022-2034:

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

Da projektet ikke kan realiseres indenfor rammebestemmelserne i kommuneplanramme F16 – Søndergård i Kommuneplan 2022-2034 følges lokalplanen af et forslag til tillæg til kommuneplanen. Forslaget udlægger området til offentlige formål med specifik anvendelse til døgninstitution, daginstitution samt åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 40.

Nyt rammeområde og rammebestemmelser

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

Planstrategi 2024 – *Albertslund for alle*

Lokalplanen understøtter de overordnede mål i *Planstrategi 2024 – Albertslund for alle* om at udvikle Albertslund som "den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber". Planstrategien lægger vægt på, at byudvikling skal ske med fokus på at skabe et Albertslund for alle.

Lokalplanen bidrager til planstrategiens mål om en god balance mellem det byggede og naturen ved at sikre sammenhængende grønne områder og bynatur med både rekreative og biodiverse kvaliteter. Lokalplanen fremmer stærke fællesskaber ved at skabe plads til fælles aktiviteter og sikre varierede boligudbud, der gør det muligt for forskellige borgere at trives i samme område. Ved at muliggøre et botilbud til udviklingshæmmede voksne bidrager lokalplanen til planstrategiens vision om mangfoldighed og en by, hvor forskellige behov, holdninger og interesser mødes og blomstrer i fællesskaber – et Albertslund for alle.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Planstrategi 2024

Eksisterende lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 9 – *Herstedsvester Landsby og Stadion* fra 1974. Den del af Byplanvedtægt nr. 9, der ligger inden for lokalplanens område, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

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. 24.

Der er i forbindelse med forarbejdet til Lokalplan 9.9 Botilbud på Skallerne 1 foretaget en gennemgang af servitutter for området for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Der er ingen servitutter, der skal ophæves med lokalplanen.

Klimastrategi

Albertslund Kommune stiller krav om, at nye lokalplanområder fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning.

Ved nyanlæg og større ombygninger skal bygherre gennem modkørsler for skybrud dokumentere, at det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

Kommunen ser gerne, at der etableres løsninger til lokal håndtering af regnvand, hvor overfladisk tilbageholdelse af regnvand indgår som et rekreativt element i form af f.eks. grøfter og render, som kan forsinke overfladevand inden, det ledes ud i regnvandskloakken. Parkeringsarealer kan ligeledes indrettes til håndtering af overfladevand fra større regnvejrhændelser.

Regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvandshåndtering kan indgå i beregning af lokalplanens opholdsareal, hvis de udføres, så de kan benyttes til rekreative formål.

Handicappolitik

Albertslund Kommunes Handicappolitik 2024 - 2026 tager udgangspunkt i et relationelt handicapbegreb. Det vil sige, at handicap defineres i forhold til de omgivelser, som personen med en funktionsnedsættelse indgår i. Tilgængelighed muliggør deltagelse i fællesskaber. For mennesker med funktionsnedsættelse er det ikke altid givet, at det er helt så ligetil, hvis omgivelserne ikke er indrettet eller udformet på en måde, som gør det muligt. Derfor arbejder Albertslund Kommune i lokalplanlægningen for at fremme fysisk tilgængelighed og bevægelsesfrihed i nærmiljøet og byen generelt.

Tilgængelighedskravene til bygninger, friarealer, opholdsarealer, mv. fastlægges i gældende bygningsreglement. Albertslund Kommune har også opmærksomhed på forhold for mennesker med funktionsnedsættelse ved udstedelse af byggetilladelser.

Træer

Træer kan være med til at håndtere øgede nedbørsmængder og fremtidens hyppigere hedeølger. Ved at plante træerne i rodvenlige bærelags-systemer eller bærelagsopbygninger (gartnermakadam) sikres trærodderne ilt og vand, så træerne kan få den alder og størrelse, der skal til for at være en effektiv og forskønnende løsning i klimatilpasning af et byområde.

Afgørelse om miljøvurdering

Afgørelse om miljøvurdering

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

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

Albertslund Kommune har vurderet, at forslag til lokalplan og tillæg til kommuneplan 2022-2034 er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jævnfør § 8, stk. 1.

Der er således udarbejdet en miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene, som offentliggøres samtidig med fremlæggelsen af nærværende forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg.

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

1.1

At fastlægge områdets anvendelse til boligformål med tilhørende fælles faciliteter og servicearealer.

1.2

At sikre grønne udendørs opholdsarealer for boligerne.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 49a Herstedvester By, Herstedvester samt alle grunde, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.

2.2

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende servicearealer.

3.2

Indenfor anvendelsen må der etableres fælles faciliteter, offentlig service med kontor og møderum, fælles udendørs opholdsarealer, adgangsveje og stiforbindelser, parkering, grønt område samt anlæg til håndtering af regnvand.

3.3

Derudover må der etableres sekundære bygninger som f.eks. redskabs- og cykelskure, drivhus, bålhytte og andre fælles faciliteter.

Bemærkninger

Den offentlige service, der er tilladt inden for lokalplanområdet, er service, der skal tilknyttes boligerne/botilbudet.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning og opdeling i ejerlejligheder er tilladt i overensstemmelse med gældende lovgivning.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1
Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanens område må ikke overstige 25.

- 5.2
Ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefeltet, som vist med principiel placering på kortbilag 2.

Undtaget herfra er sekundære bygninger såsom cykelskure, drivhuse, pavilloner og lignende.

- 5.3
Der må maksimalt etableres 40 boliger.

- 5.4
Ingen bolig må være mindre end 45 m².

- 5.5
Der må maksimalt etableres 600 m² servicearealer. Servicearealerne skal primært etableres samlet i et længehus (servicehus).

- 5.6
Hvert længehus må have en maksimal længde på 40 meter og en maximal dybde på 17 meter.

Antal etager og højder

- 5.7
Bebyggelse må kun opføres i 1 etage med en maksimal højde på 8 meter.

Bemærkninger

Bebyggelsens højde regnes fra et niveauplan, der fastsættes i forbindelse med byggesagen.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1
Bebyggelsen skal fremstå som selvstændige længehuse med facader i tagets længderetning, lodrette gavle og saddeltage.

- 6.2
Bebyggelsen må maksimalt fremstå med seks længehuse, heraf maksimalt fem bolig-længer og et servicehus.

Sekundær bebyggelse såsom cykelskure, drivhuse, pavilloner og lignende samt glasgangen/forbindelsesgangen er undtaget fra §§ 6.1-6.2.

6.3

Længehusene skal kobles sammen ved gavlene af en fælles indendørs forbindelsesgang (fordelingsgang) som eksemplet vist på kortbilag 4.

Forbindelsesgangen skal have et knækket forløb. Længehusenes gavle skal orienteres nordligt og sydligt og længehusenes facader skal orienteres østligt og vestligt som eksemplet vist på kortbilag 4.

Længehusene skal fordeles med varierede forskydninger langs den indendørs forbindelsesgang (fordelingsgang) som eksemplet vist på kortbilag 4.

Servicehuset skal placeres centralt for bebyggelsen.

Note: Placering og fordeling af bygningerne langs den indendørs fordelingsgang fremgår eksemplet på figur 14.

Længehuse - facader og gavle

6.4

Facader og gavle skal fremstå i materialerne træ, skifer eller fiber-cementplader som vist på eksemplerne bilag A.

6.5

Malede og farvebehandlede materialer skal fremstå i farverne i enten blå, brun, grå, grøn eller okker nuancer som vist på farvepaletten bilag A.

6.6

Materialer og farver må kombineres indenfor det enkelte længehus, dog skal bebyggelsen samlet set fremstå med ensartede facader og gavle.

Længehuse - indgangspartier i gavle

6.7

Gavle skal fremstå med indgangspartier i form af en central placeret indgangsdør.

Undtaget herfra er indgangen til servicehuset, som skal markeres, så den fremstår som hovedindgang til bebyggelsen. Dette skal ske i form af baldakin eller overdækning.



Figur 14: Diagram over disponeringen og sammenhængen mellem bygninger til boliger og service.

Tage

6.8

Bebyggelsens længehuse skal fremstå med saddeltag med en taghældning på mellem 15 og 30 grader.

6.9

Tage på længehuse skal fremstå med udhæng på mellem 0,5 meter og 1 meter.

6.10

Tage på længehuse må kun fremstå i enten tagpap med listedækning, som ståltag med synlige false eller som skifertag. Alle længehuse skal fremstå med samme tagmateriale.

6.11

Forbindelsesgangen (fordelingsgangen) og sekundær bebyggelse må fremstå med fladt tag eller tag med ensidig hældning.

6.12

Inddækninger, tagrender og tagnedløb skal fremstå i galvanisering, zink, alu-zink eller zinklignende overflade eller som malet i farverne enten blå, brun, grå, grøn eller okker nuancer som vist på farvepaletten bilag A.

Vinduer og døre

6.13

Der skal være sammenhængende vindues- og dørpartier i glas i facaden ved hovedindgangspartiet og ved fælles opholdsrum, som eksemplerne vist i bilag B og C.

6.14

Vinduers og døres øverste kant skal fremstå i lige vandret flugt i samme højde på facader og gavle.

Ovenlysvinduer i tag og vinduer og dørpartier ved hovedindgang er undtaget herfra.

6.15

Der skal være minimum en terrassedør til hver bolig med adgang til privat opholdsareal.

6.16

Vindueskarme og -rammer og sprosser samt dørkarme og -rammer skal fremstå i træ eller metal eller en kombination heraf.

Malede eller farvebehandlede overflader skal fremstå i farverne enten blå, brun, grå, grøn eller okker nuancer som vist på farvepaletten bilag A.

Bemærkninger

Note til § 6.12: I forbindelse med myndighedsbehandling af byggeansøgningen vil kommunen stille krav om rensning af regnvand fra byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet f.eks. kobber, zink og tombak. Det skal fremgå af ansøgningen om tilslutningstilladelse, hvilke renseløsninger, der bliver anvendt til rensning af det forurenede overfladevand. Rensningen skal udføres inden for lokalplanområdet.

Bemærkninger

Note til § 6.13: En større koncentration af vinduer eller døre med glaspartier i facaden ved indgangspartier og fællesopholdsrum er med til at understrege hvor bebyggelsens udadvendte funktioner er placeret. Den øgede transparens i facaden skal understøtte samspillet mellem inde og ude.

6.17

Fordelingsgangen skal fremstå primært i transparent, klart glas. Vindueskarme og -rammer og sprosser samt dørkarme og -rammer skal fremstå i træ eller metal eller en kombination.

Malede eller farvebehandlede overflader skal fremstå i farverne enten blå, brun, grå, grøn eller okker nuancer som vist på farvepaletten bilag A.

Sekundær bebyggelse

6.18

Sekundær bebyggelse såsom cykelskure, skure, pavilloner og lignende skal fremstå i materialer og farver som beskrevet i §§ 6.4 og 6.5. Orangerier og drivhuse er undtaget herfra.

6.19

Tage på sekundær bebyggelse må udover de i § 6.10 nævnte materialer fremstå som grønne tage med vegetation.

Øvrige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden

6.20

Materialer på udvendige bygningssider og tage må ikke fremstå reflekterende. Undtaget herfra er anlæg til indvinding af solenergi på tagflader samt tage på orangerier og drivhuse.

6.21

På tagflader med hældning, f.eks. saddeltage mv., skal anlæg til indvinding af solenergi fremstå med samme hældning som tagfladen.

6.22

Tekniske installationer på tagflader og facader skal fremstå inddækkede. Undtaget herfra er anlæg til indvinding af solenergi. Inddækninger må ikke fremstå helt eller delvist transparente.

6.23

Inddækninger skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

6.24

Der må ikke opsættes master, paraboler, antenner, husstands-vindmøller og lignende indenfor lokalplanområdet.

§ 7 Skiltning

7.1

Der må ikke opsættes skilte eller reklamer på facader, tage, vindue og lignende. Dette gælder også i forbindelse med erhverv i privat bolig.

Undtaget herfra er skiltning med henblik på orientering og vejvisning for beboere og besøgende i området.

7.2

Der må ikke opsættes digitale skilte.

§ 8 Veje og stier

Veje

8.1

Vejadgang for biler til/fra området skal ske fra Skallerne som vist i eksemplet på kortbilag 3.

8.2

Vejadgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske via forbindelser til det offentlige stisystem som vist i eksemplet på kortbilag 3.

8.3

Færdsels- og adgangsarealer skal udformes med fokus på tilgængelighed. Der skal sikres niveaufri adgang til alle stier, veje, renovations- og parkeringsarealer.

Stier og adgange

8.4

Der skal anlægges stisystem bestående af to typer stier som vist i eksemplet på kortbilag 3:

- Hovedstier, der forbinder området med naboområderne og som sikrer adgang fra A til B og fra C til D. Offentligheden skal have adgang til hovedstier, hvorfor de ikke må aflukkes.
- Lokale stier, der forbinder hovedstier med indgange til bygningerne. De lokale stier må lukkes af for udefrakommende færdsel.

Belægninger

8.5

Belægning på hovedstier og lokale stier skal anlægges med fast jævn belægning.

Bemærkninger

Skiltning skal anvendes til at hjælpe folk med at finde vej i bebyggelsen – f.eks. fra bolig til fælles opholdsarealer. Der skal anvendes skiltning, der tager hensyn til personer med handicap. Det kan f.eks. være:

- Høj kontrast mellem tekst og baggrund
- Enkle og letforståelige symboler (piktogrammer)
- Størrelse og placering der sikrer, at de kan læses i øjenhøjde
- Taktile elementer og punktskrift, hvor det er relevant.

Bemærkninger

Udendørs områder, herunder veje, stier og parkeringspladser, skal udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning og standarder med henblik på at give handicappe større uafhængighed, bevægelsesfrihed og sikkerhed.

8.6

Parkeringspladser skal være befæstet med fast jævn belægning, der forhindrer nedsivning og har fald mod afløb, hvorfra der skal ske kontrolleret afledning.

§ 9 Parkering

Biler

9.1

Til bebyggelsen skal der anlægges minimum 26 parkeringspladser inklusive handicap p-pladserne (se § 9.3).

9.2

Areal til p-pladser skal placeres med vejledende beliggenhed som vist på illustrationsplanen på kortbilag 4 og skal indrettes med markerede parkeringsfelter på min. 2,5 x 5 meter for skråparkering og vinkelret parkering. Parkeringsfelter for parallelparkering skal være min. 2 x 5 meter.

9.3

Der skal anlægges minimum 1 handicap p-plads på 3,5 x 5 m og minimum 2 handicap p-pladser på 5 x 8 meter til bl.a. minibusser. Note: En plads på 2,5 x 8 m langs et fortov vil ofte kunne benyttes, hvis fortovet er tilstrækkeligt bredt til en lift i siden, ca. 2 m. Det forudsættes at fortovskanten sænkes.

9.4

Handicapparkeringspladserne skal placeres nær ved indgange til bebyggelsen.

9.5

Der må inden for lokalplanområdet ikke henstilles busser, lastbiler, campingvogne, både, køretøjer med en egenvægt på over 3.500 kg, påhængskøretøjer med en egenvægt på over 2.000 kg, uindregistrerede biler og lignende.

Cykler

9.6

Der skal anlægges minimum 10 cykelparkeringspladser til personale og gæster. Derudover skal der anlægges minimum 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

9.7

En andel af cykelparkeringspladserne skal anlægges til særligt pladskrævende cykler. Pladser til særligt pladskrævende cykler skal overdækkes.

Bemærkninger

Da beboerne til botilbuddet ikke selv kører bil er parkeringsbehovet anslået ud fra de ansattes samt besøgendes behov. Behovet er sat ud fra, at der etableres 40 boliger i bebyggelsen.

Bemærkninger

Note til § 9.7: Udformning og antal fastlægges i forbindelse med byggesagen med hensyntagen til særligt pladskrævende cykler.

9.8

Cykelparkering skal placeres på terræn og nær indgangspartier i gavle og ved servicehusets indgang. Dog kan overdækket cykelparkering i form af cykelskur placeres som eksemplet vist på kortbilag 3.

9.9

Areal til cykelparkering må kun etableres i ét niveau.

9.10

Cykelparkering må ikke etableres på fælles opholdsarealer jævnfør § 10.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1

Der skal etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum 30 % af boligetagearealet og minimum 10 % af servicearealet.

10.2

Fælles udendørs opholdsarealer skal primært etableres syd for servicehuset og mellem boliglængerne i form af fælles haverum som vist på eksemplet kortbilag 4.

Haverum

10.3

Bebyggelsens fælles haverum skal indrettes med skærmende beplantning samt rumskabende elementer til ophold og fysisk aktivitet, der henvender sig til beboergruppen.

10.4

Bebyggelsens fælles haverum skal indrettes med zoner til ophold samt terrasser i overensstemmelse med § 5.3, som vist på eksemplet kortbilag 4.

10.5

Bebyggelsens fælles haverum skal fremstå med en varieret beplantning, der understøtter og fremmer biodiversitet i form af græs, blomstereng, stauder, buske, træer, mv. jævnfør bilag G og H.

Bemærkninger

Note: Landskab- og beplantningsplan fastlægges med udgangspunkt i illustrationsplanen på kortbilag 4 i forbindelse med byggesagen.

Bemærkninger

Note til § 10.2: Bebyggelsen skal disponeres således at der mellem de fritliggende bygninger skabes plads til haverum. Beboerne har adgang til disse haverum direkte fra deres egen bolig eller via fælles opholdsrum i bebyggelsen. Haverummene rummer de fælles udendørs opholdsarealer og kan indrettes med fælles faciliteter som nyttehaver, drivhus, bålhytte og pergola.

Terrasser

10.6

Alle boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal på minimum 2 m² i form af en terrasse. Der skal være direkte adgang fra boligen til det private opholdsareal.

10.7

Hvert længehus skal have direkte adgang til et fælles udendørs terrasseareal på minimum 20 m².

10.8

Servicehuset skal have direkte adgang til fælles udendørs terrasseareal på minimum 90 m².

Terrassearealet skal placeres langs den østlige og vestlige langside samt langs den sydlige gavl, som vist på eksemplet kortbilag 4 samt de rumlige illustrationer i bilag D og E.

Note: Terrassen skal kunne anvendes til beboere, personale og gæster.

10.9

Hovedindgangen i servicehuset og indgangene i gavlene ved boliglængerne skal differentiere sig fra øvrige indgange i bebyggelsen, så orienteringen i området lettes. Det kan for eksempel være i form af særlig belægning, plantebede, markant beplantning eller lignende.

10.10

Hovedindgangen i servicehuset og indgangene i gavlene ved boliglængerne skal indrettes med plads til cykelstativ som vist på eksemplet kortbilag 3.

Afskærmende beplantning og hegn ved terræn

10.11

Der må ikke hegnes i skel med hverken levende eller fast hegn, udover de i § 15.5 eventuelt nødvendige støjafskærmninger.

10.12

En eventuel støjafskærmning mod Skallerne skal fremstå som levende hegn eller fast hegn med beplantning.

En eventuel støjafskærmning mod Skallerne skal fremstå med åbninger til redning, overkørsel til parkeringsareal samt adgange til det offentlige stisystem, jævnfør kortbilag 3.

10.13

En eventuel støjafskærmning mod Herstedvestervej skal fremstå som levende eller fast hegn med beplantning.

En eventuel støjafskærmning mod Herstedvestervej skal fremstå med åbninger til det offentlige stisystem, jævnfør kortbilag 3.

10.14

Mellem de private terrasser skal der etableres levende hegn eller fast hegn med beplantning i en højde på maksimalt 180 cm.

10.15

For at undgå indbliksgener til boligerne skal bebyggelsen afskærmes med buske og småtræer langs hovedstier. Hovedsti A-B skal afskærmes på østsiden og hovedsti B-C skal afskærmes på nordsiden. Se stierne på korbilag 3.

Den skærmende beplantning mellem sti og bebyggelse skal kun placeres der, hvor de private opholdsterrasser ligger mindre end 12 m fra stien.

10.16

Der skal afskærmes med beplantning for de boliger, der har vinduer og døre ud til parkeringspladsen, så beboerne ikke generes af lyskegler fra biler.

Beplantning

10.17

Bevaringsværdige træer, udpeget på kortbilag 2, må ikke fældes eller få reduceret kronen.

Note: Ved tilladelse til fældning vil der blive stillet krav om genplantning af erstatnings-træer.

10.18

Beplantningen indenfor lokalplansområdet skal bestå af minimum 90 procent hjemmehørende arter. I bilag G og H ses eksempler herpå. Græsplæner er undtaget herfra.

10.19

Der skal udplantes minimum 7 træer indenfor lokalplanens område.

10.20

Træerne skal ved udplantning have en stammeomkreds på mindst 12-14 cm. Træerne skal i fuldt udviklet tilstand kunne opnå en højde på mindst 4-6 meter.

10.21

Træerne skal være salttolerante, hjemmehørende og varierende i artssammensætning og udvalgt på baggrund af principperne i bilag G og H.

Note: Hensigten er at bidrage til en øget biodiversitet. Albertslund Kommune har udarbejdet et rigt plantekatalog med hjemmehørende arter, som der kan tages udgangspunkt i. Kataloget kan rekvireres ved henvendelse til Albertslund Kommune eller på kommunens hjemmeside.

Øvrige bestemmelser om de ubebyggede arealer

10.22

Ubebyggede arealer, der ikke gives en fast belægning, skal fremstå med en varieret beplantning, der understøtter og fremmer biodiversitet i form af græs, blomstereng, stauder, buske og træer, mv., som eksemplet vist på kortbilag 4. Se også eksemplerne bilag G og H.

10.23

Udendørs oplag må ikke finde sted.

10.24

Placering og udformning af tekniske anlæg, f.eks. transformerstationer, tele- og internetskabe og lignende skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

10.25

Affaldsøer, nedgravede affaldsbeholdere mv. skal placeres som eksemplet angivet på kortbilag 4 og i henhold til gældende affaldsregulativer.

§ 11 Regnvandshåndtering, klimatilpasning og skybrudssikring

11.1

Aktiv nedsivning er potentielt tilladt i området. Der skal søges om tilladelse hos Albertslund Kommune om nedsivning, f.eks. i forbindelse med anlæg af en faskine.

Note: Der er udarbejdet en indledende vurdering af, hvordan regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Der er vurderet dårlige nedsivningsforhold i lokalplanområdet pga. jordbundsforhold og grundvandsspejl 1,5-2 meter under terræn. Hvis nærmere undersøgelser viser, at det er potentielt muligt at nedsive i området, f.eks. i form af faskine eller lignende, så skal der søges tilladelse hos Albertslund Kommune.

11.2

Regnvand skal afledes til det offentlige regnvandssystem fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 30% i henhold til Albertslund Kommunes spildevandsplan, der fastsætter den gældende afløbskoefficient.

11.3

Det skal sikres, at håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.

Bemærkninger

Der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for projektet, herunder en simulering med værktøjet SCALGO glasplade, af hvordan vandet strømmer på terræn før og efter etablering af projektet. I regnvandshåndteringsplanen anbefales et forsinkelsesbassin til hverdagsregn på minimum 62 m³ og forsinkelsesvolumen på 94 m³ til skybrudsvand.

11.4

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 maksimalt 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. Der skal kunne opmagasineres den samme mængde skybrudsvand på den enkelte ejendom, som der gjorde før den ændrede anvendelse/ bebyggelse af ejendommen.

11.5

Udvikling af lokalplanområdet må ikke give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms udviklingsområdet op til en 100-årshændelse.

11.6

Bygninger skal kunne modstå en 15 års regnvejrhændelse ved at:

- Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader.
- Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.
- 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. Opstrøms- og nedstrøms naboer må ikke stilles dårligere end før byomdannelsen som følge af denne terrænregulering.

11.7

Der skal etableres forsinkelsesbassin/voluminer indenfor lokalplanområdet til både hverdagsregn og skybrudsregn.

11.8

Hvis aktiv nedsivning i området ikke er mulig, jævnfør § 11.1, skal alle former for forsinkelsesanlæg, for eksempel regnvandsbede og -grøfter, udføres med tæt bund, så aktiv nedsivning af regnvand undgås. Regnvandet skal i stedet afledes til regnvandssystemet, når der igen er kapacitet heri.

11.9

Regnvandsbassiner kan indgå i beregningen af opholdsarealer, hvis de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældning på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og/eller indpasses i områdets arkitektur og bymiljø.

Note: Bassinernes volumen skal dimensioneres efter en opdateret regnvandshåndteringsplan i forbindelse med byggeandragende.

§ 12 Belysning

12.1

Belysning skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.

12.2

Den maksimale lyspunktshøjde er 5 meter for vej- og offentligt tilgængelige stiarealer og 3,5 meter for interne stiarealer og fælles parkeringsarealer. Pullerter må maksimalt have en højde på 1,2 m.

12.3

Offentligt tilgængelige stiarealer, interne stiarealer og fælles parkeringsarealer skal belyses.

12.4

Indgangspartier skal markeres med belysning.

12.5

Affaldsstationer skal være belyst.

12.6

Lys må ikke styres med bevægelsessensorer.

§ 13 Miljøforhold

13.1

Områder udlagt til boligformål, herunder også døgninstitutioner, skoler, undervisningsbygninger, pleje- og behandlingshjem med videre, skal sikres et støjniveau, som ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra trafik.

13.2

Før byggetilladelse kan gives, skal det sandsynliggøres, at Albertslund Kommunes regulativ for husholdningssaffald samt den nationale lovgivning kan overholdes.

13.3

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

§ 14 Tekniske anlæg, ledningsanlæg og fjernvarme

14.1

Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

14.2

Energitekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen. Solenergianlæg må dog kun etableres på tage se også §§ 6.28-6.32.

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning

15.1

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. §§ 9.1-9.4.

15.2

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser jf. §§ 9.6-9.10.

15.3

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at hoved- og lokalstier er anlagt, jf. §§ 8.

15.4

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret opholdsarealer og beplantning, jf. §§ 10.

15.5

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra veje kan overholdes, medmindre planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15 a tages i anvendelse for eksempel ved etablering af støjhegn, beplantningsbælte eller lignende afværgeforanstaltning, jf. §§ 10.9-10.11.

15.6

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at affaldsløsninger er etableret. Affaldsløsningen skal være godkendt af Albertslund Kommune.

15.7

Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at regnvandshåndtering jf. §12 er udført og nødvendig tilslutningstilladelse foreligger.

§ 16 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

16.1

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan nr. 9.9 for Botilbud på Skallerne 1 ophæves Byplanvedtægt nr. 9 Herstedvester Landsby og Stadion 1974 for det område, der er beskrevet i § 2.1.

§ 17 Midlertidige retsvirkninger

17.1

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

17.2

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

17.3

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

17.4

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

§ 18 Vedtagelsespåtegning

18.1

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til Lokalplan nr. 9.9 for Botilbud på Skallerne 1 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 10. februar 2026.

Borgmester Lars Gravgaard Hansen
Kommunaldirektør Henrik Harder

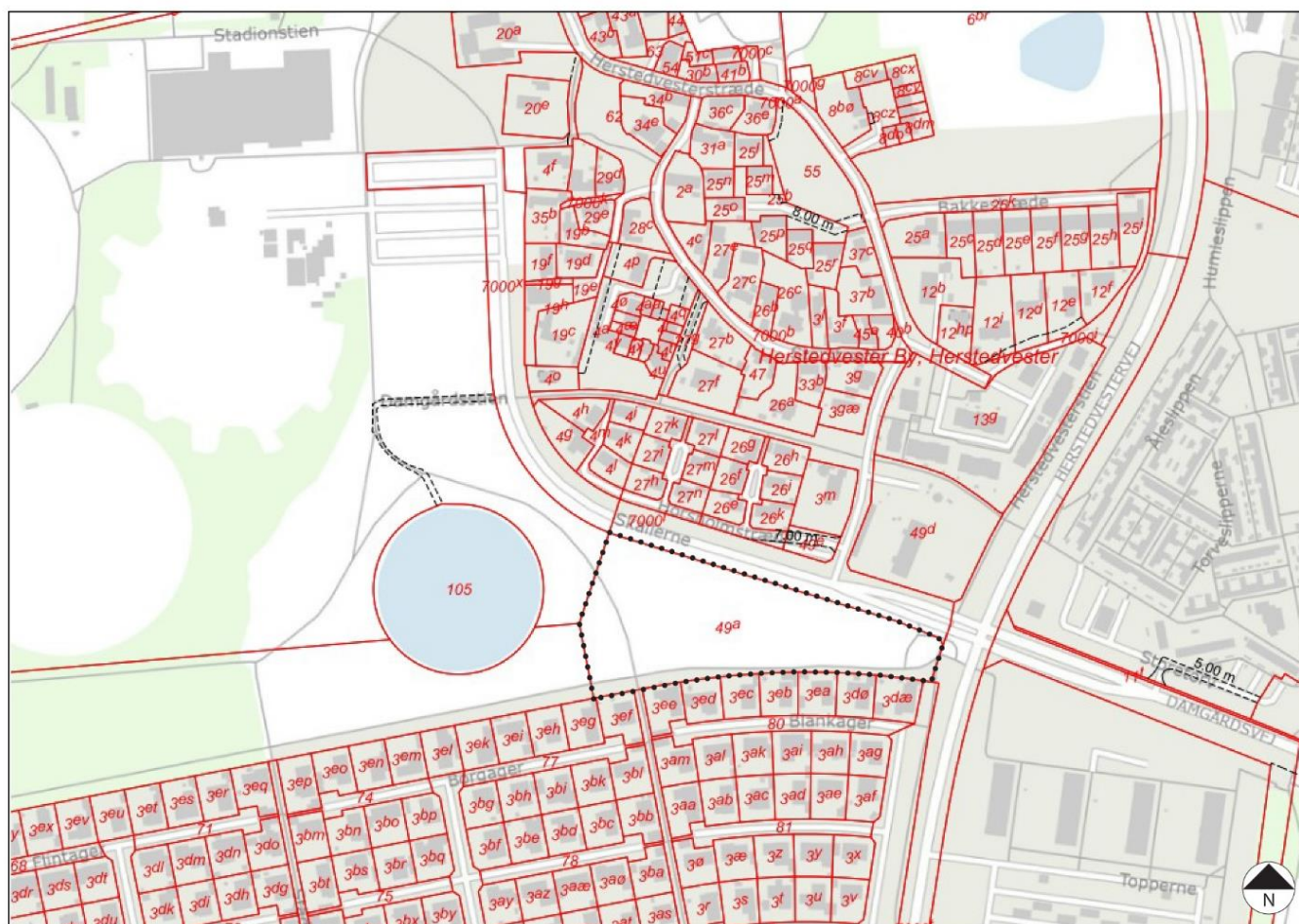
Bilag

Bilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	45
Kortbilag 2: Byggefelt og beplantning.....	46
Kortbilag 3: Vejadgang og stier.....	47
Kortbilag 4: Illustrationsplan	48
Bilag A: Eksempler på materialer og farver	49
Bilag B: Eksempel på arkitektonisk udtryk – længehus med boliger	50
Bilag C: Eksempel på arkitektonisk udtryk – længehus med service (servicehuset)	51
Bilag D: Rumlige illustrationer	52
Bilag E: Rumlige illustrationer	53
Bilag F: Skyggediagrammer	54
Bilag G: Eksempel på beplantning – træer og buske	55
Bilag H: Eksempel på beplantning – urter, stauder, mv.	56
Bilag I: Eksempler på materialer til gavle og facader - referencebilleder.....	57

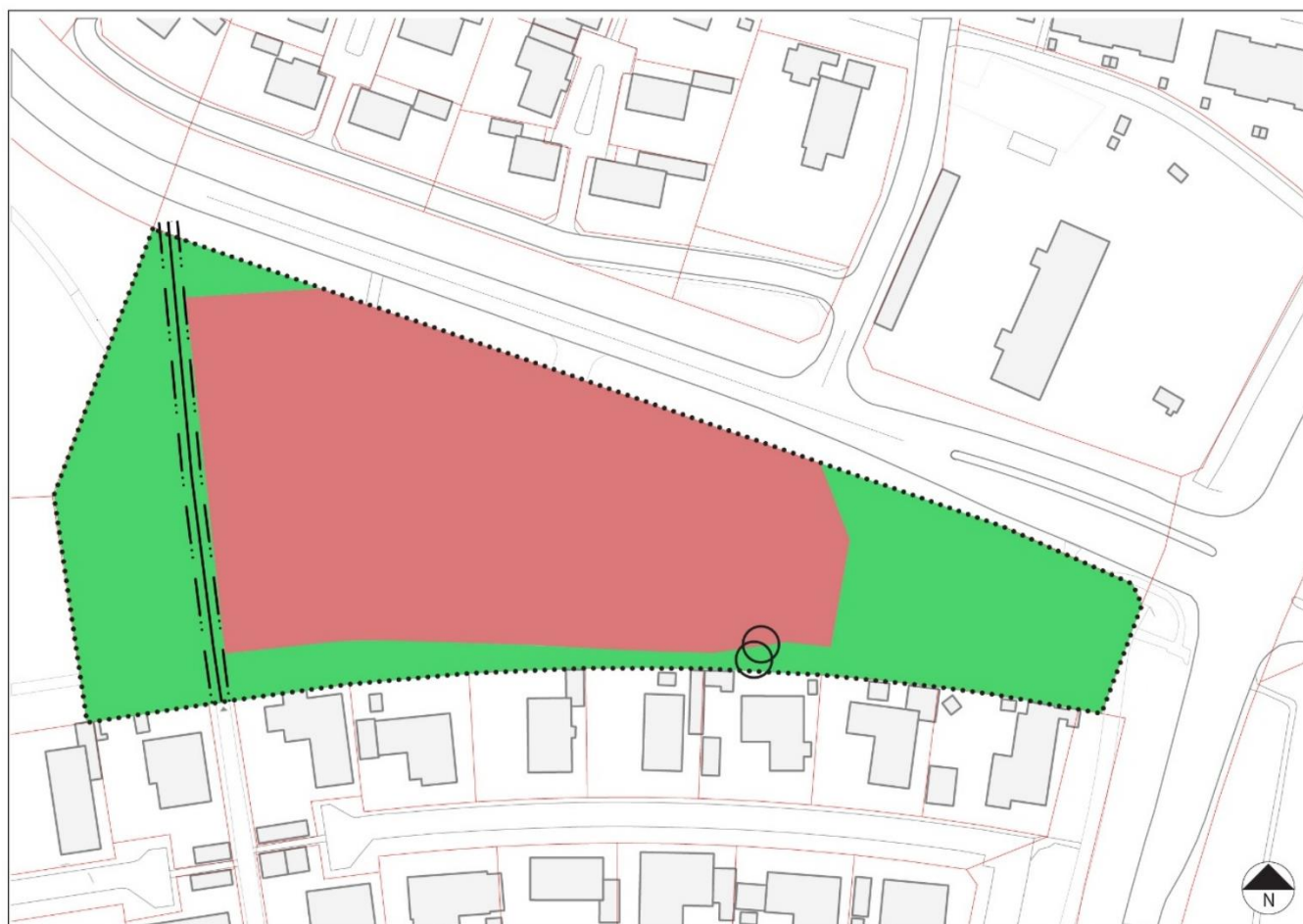
Kortbilag 1: Matrikelkort

(Kortbilaget er ikke målfast)



Kortbilag 2: Byggefelt og beplantning

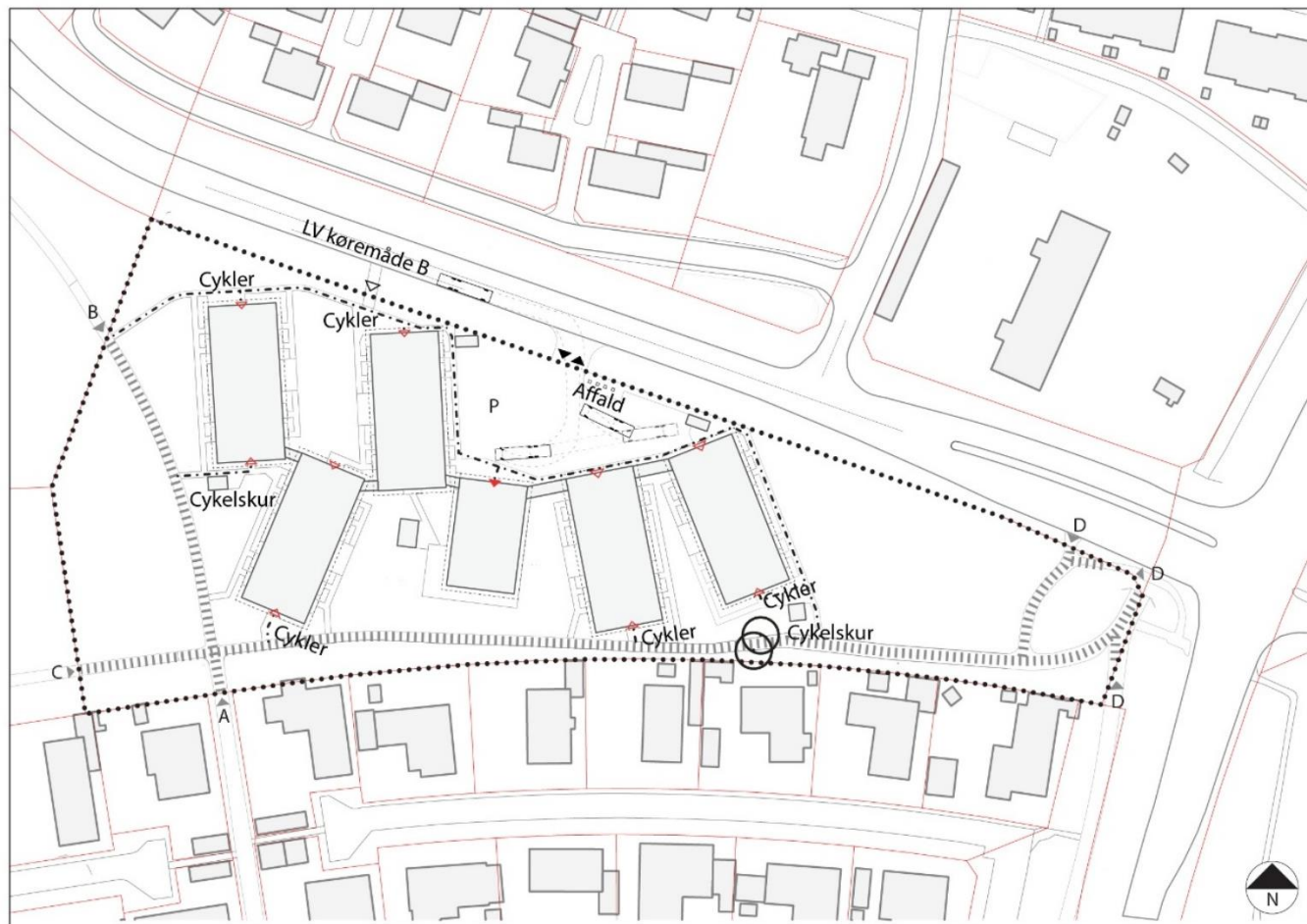
(Kortbilaget er ikke målfast)



- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelgrænse
- - - - - Spildevandsledning respektafstand
- Spildevandsledning
- Byggefelt
- Grønt område
- Bevaringsværdige træer

Kortbilag 3: Vejadgang og stier

(Kortbilaget er ikke målfast)



- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelgrænse
- Spildevandsledning
- Hovedsti med offentlig adgang
- Lokal sti
- ▲ Stiadgang
- ▲▲ Vejadgang
- △ Vejadgang brandvej
- △ Indgang til boenheder
- ▲ Hovedindgang
- Bevaringsværdige træer

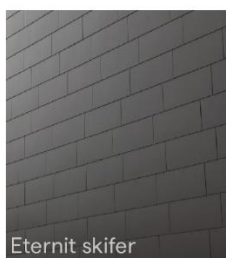
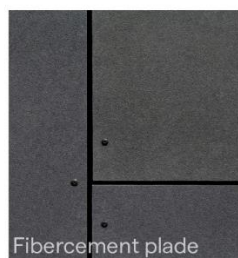
m
0 50 100

(Kortbilaget er ikke målfast)

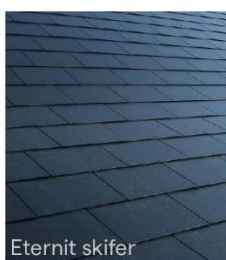
 Hovedindgang

Bilag A: Eksempler på materialer og farver

Facade- og gavlmaterialer



Tagmaterialer



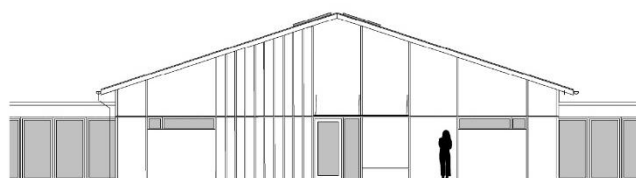
Udvalg af klassiske farver

Varm grå	Brændt umbra	Grønjord	Lys guldokker
Berlinerblå	Lys brændt umbra	Lys grønjord	Guldokker
Lys Berlinerblå	Kønrøg	Dodenkopf	Terra di Siena, rå
Lys ultramarin	Kold grå	Lys dodenkopf	Lys rå siena

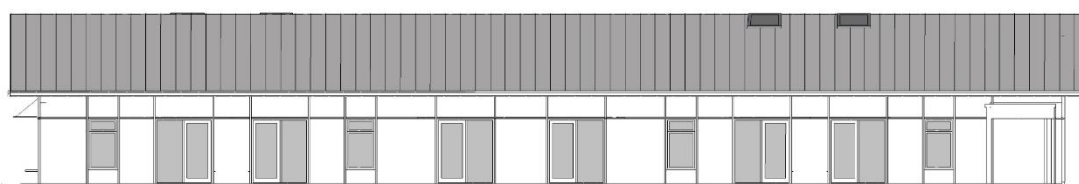
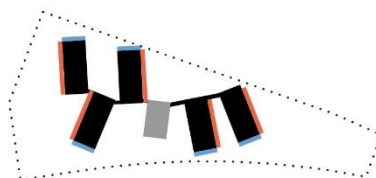
Bilag B: Eksempel på arkitektonisk udtryk – længehus med boliger

(Facadetegningerne er ikke målfaste)

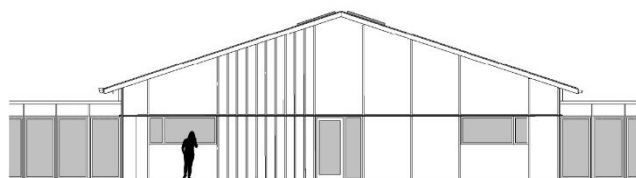
ARKITEKTONISK PRINCIP LÆNGEHUS MED BOLIGER



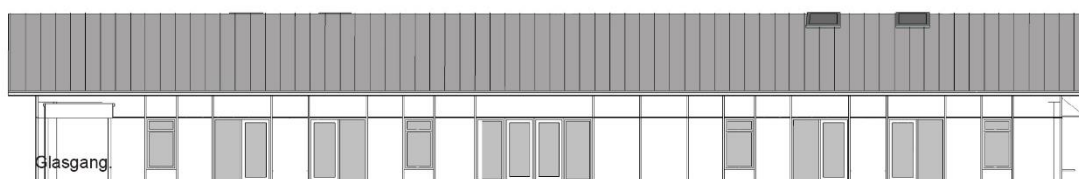
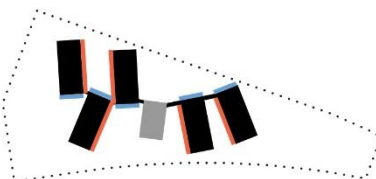
— Gavl (væk fra glasgang)



— Facade (ved fælles køkken og opholdsstue)



— Gavl (ved glasgang)

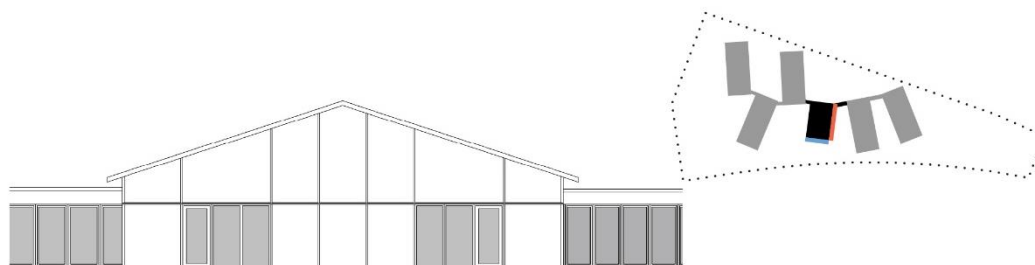


— Facade (ved boliger)

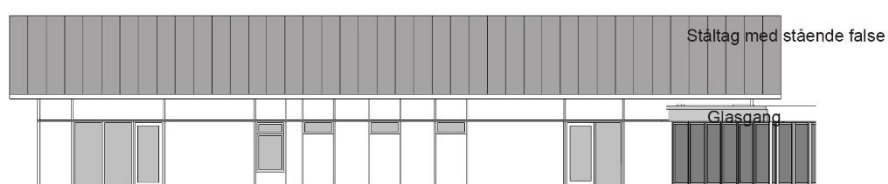
Bilag C: Eksempel på arkitektonisk udtryk – længehus med service (servicehuset)

(Facadetegningerne er ikke målfaste)

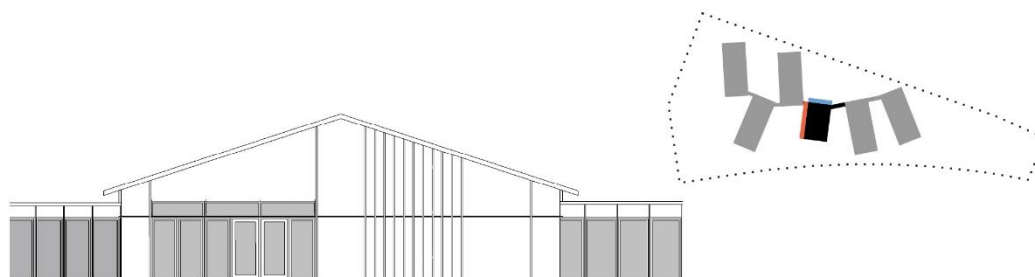
ARKITEKTONISK PRINCIP LÆNGEHUS MED SERVICE



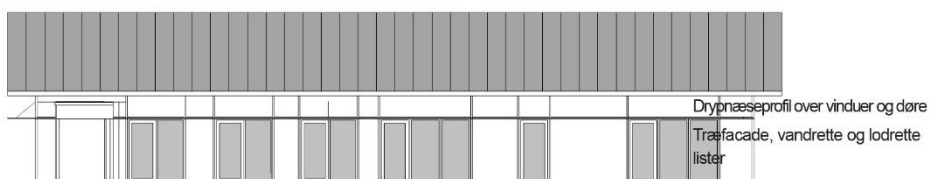
— Gavl, syd (ved fælles opholdsrum og fælles terrasse)



— Facade, øst (soverum, toiletter og omkædning)



— Gavl, nord (hovedindgang)



— Facade, vest (kontorer og personale rum)

Bilag D: Rumlige illustrationer

RUMLIGE ILLUSTRATIONER AF EKSEMPEL PÅ BEBYGGELSE



Bebbyggelsen set fra syd



Bebbyggelsen set fra øst

Bilag E: Rumlige illustrationer

RUMLIGE ILLUSTRATIONER AF EKSEMPEL PÅ BEBYGGELSE

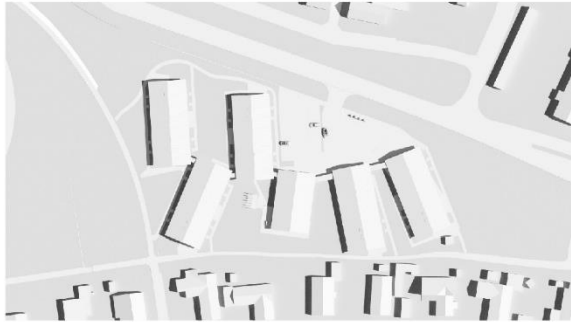


Bebyggelsen set fra vest



Bebyggelsen set fra nord

Bilag F: Skyggediagrammer



21. Juni 09.00



21. Juni 12.00



21. Juni 15.00



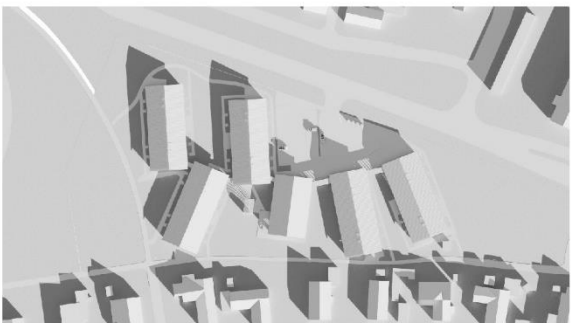
21. September 09.00



21. September 12.00



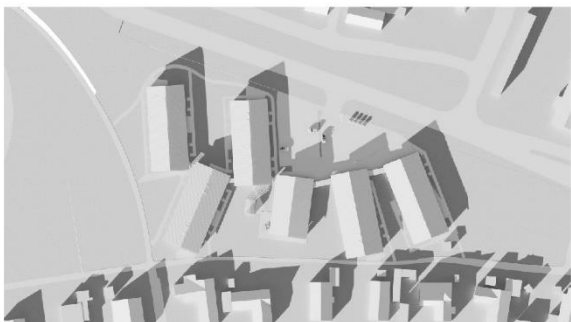
21. September 15.00



21. December 09.00



21. December 12.00



21. December 15.00

Bilag G: Eksempel på beplantning – træer og buske



Nedenstående er eksempler på hjemmehørende småtræer og buske, der understøtter biodiversiteten. Arterne er et udpluk af Albertslunds Kommunes plantekatalog.

Alm. Hvidtjørn, *Crataegus laevigata* (H) (S) (B)
 Alm. Hyld, *Sambucus nigra* (H) (Sp)
 Alm. hæg, *Prunus Padus* (H) (B)
 Alm. Røn, *Sorbus aucupria* (H) (S) (B)
 Alm. Hassel, *Corylus avellana* (H) (Sp) (B)
 Fuglekirsebær, *Prunus avium* (H) (Sp) (B)
 Femhannet pil, *Salix pentandra* (H) (B)
 Mirabel, *Prunus cerasifera* (H) (Sp) (S) (B)
 Dunet Gedeblad, *Lonicera xylosteum* (H) (B)
 Rød Kornel, *Cornus sanguinea* (H) (B)
 Skovæble, *Malus sylvestris* (H) (Sp) (S) (B)
 Skovpære, *Pyrus communia* (H) (Sp) (B)
 Slåen, *Prunus spionosa* (H) (Sp) (S) (B)
 Solbær, *Ribes nigrum* (H) (Sp) (B)
 Vintereg, *Quercus patraea* (H) (S)

(H): Hjemmehørende (B): Bier (S): Sommerfugle (Sp):
 Spiselig

Bilag H: Eksempel på beplantning – urter, stauder, mv.



Nedenstående er eksempler på hjemmehørende lysåben beplantning, der understøtter biodiversiteten. Arterne er et udpluk af Albertslunds Kommunes plantekatalog.

Alm. Brunelle, *Prunella vulgaris* (B)
 Alm. mjødurt, *Filipendula ulmaria* (B)
 Dagpragtstjerne, *Silene dioica* (B) (S)
 Engkarse, *Cardamine pratensis* (S) (B)
 Gederams, *Chamaenerion augustifolium* (B) (S)
 Gærdevikke, *Vicia sepium* (B)
 Hjertegræs, *Briza media*
 Kattehale, *Lythrum* (S)
 Korsnap, *Glechoma hederacea* (Sp)
 Læge baldrian, *Valeriana officinalis* (B) (S)
 Mark-forglemmigej, *Mysotis arvensis* (Sp) (B)
 Musse-vikke, *Vicia cracca* (B)
 Mosebunke
 Rejnfan, *Tanacetum* (B) (S)
 Tusindfryd, *Bellis perennis*
 Tveskægget ærenspris, *Veronica chamaedrys* (B) (S)
 Vild kørvel, *Anthriscus sylvestris* (B)

(H): Hjemmehørende (B): Bier (S): Sommerfugle (Sp):
 Spiselig

Bilag I: Eksempler på materialer til gavle og facader - referencebilleder



Eksempel på facade med vandret og lodret træbeklædning og eksempel på tag med tagpap med listedækning



Eksempel på facade med lodret træbeklædning og eksempel på tag beklædt med skifer



Eksempel på facade med malet træ og eksempel på tag med udhæng



Eksempel på facade beklædt med skifer



Eksempel på facade beklædt med eterintplader



Eksempel på facade med lodret træbeklædning og vandret drypnæseprofil samt tag med beklædt med stålplader

Forslag



Miljø & Teknik
Plan
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund