



Kommuneplan 2022 - 2034

Forslag, november 2021



Albertslund Kommune



Forslag til kommuneplan 2022

Forord af Borgmesteren

"*Livet må forstås baglæns, men må leves forlæns*". Sådan lyder et citat fra den verdenskendte danske filosof Søren Kierkegaard fra 1843. Nu skriver vi 2021, og vi vil med en ny kommuneplan i hånden lægge sporene til fremtidens Albertslund, som en grøn og moderne velfærdsby med plads til mange flere borgere.

Alle skal vi være glade for at bo og leve i Albertslund. Også i fremtiden. Og vi skal bygge videre på de værdier, kvaliteter og det dna, som lige siden bar mark blev til levende by i 1960'erne, har gjort Albertslund til noget særligt.

Med andre ord skal vi have øje for historien, når vi planlægger fremtidens Albertslund. Og Albertslund blev grundlagt med det gode familieliv i tankerne og befolkningen af unge udflyttere fra København i 1960'erne og 1970'erne. De søgte lys, luft og bedre velfærd. Og det fik de – og var sammen om at skabe en helt særlig by for børn og familier. Det har den været lige siden. Og det skal den også være i fremtiden.

Med Kommuneplan 2022-2034 beskriver og redegør vi for, hvordan vi vil lykkes med det – og samtidig får plads til mere end 10.000 nye borgere, som skal føre til et stærkere, rigere og mere uafhængig Albertslund med rod i de styrker, vi kender byen på i dag som stærke fællesskaber, borgerinvolvering og fantastiske rammer for det gode liv – for børn, ældre og forældre.

Flere albertslundere betyder også, at byen vokser. Vokser i mere end en forstand. Der kommer ny letbane, som vil skabe endnu bedre forbindelser til og fra Albertslund. Nye boligområder vil se dagens lys, ligesom nye institutioner vil skyde op. Natur og biodiversiteten vil blomstre. Den nye hal vil komme i spil og skabe større kapacitet og sammenhæng for byens idræts- og fritidsliv. Kulturinstitutionerne puster liv ind i hverdage og weekenderne. Albertslund Centrum skal udvikles og have nyt liv. Alt sammen skal skabe rammerne

for det gode liv i Albertslund – byen for børnene, det grønne og fællesskabet. Sammen udvikler vi vores by.

God læselyst!

Steen Christiansen
Borgmester

Indholdsfortegnelse

Forord af Borgmesteren	3
Om Kommuneplanen	9
Hvad er en Kommuneplan?	9
Kommuneplanens indhold	9
Hvad er retningslinjer?	9
Hvad er en ramme?	9
Retningslinjer, der ikke er relevante for Albertslund Kommune	10
Planens retsvirkninger	10
Anbefalinger fra Borgersamling om fremtidens Albertslund	10
Hovedstruktur	11
En bæredygtig by i balance – for børnene, det grønne og fællesskabet	11
Den planlagte by og det gode liv som fundament	11
Vi er ikke nok i os selv	12
Kommunalbestyrelsens målsætninger	14
Forhold til lovgivning og anden planlægning	16
Nationale interesser	16
Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning	16
Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet	16
Regionale Udviklingsstrategi for 2020-2023	17
Øvrige statslige planer	17
Vandområdeplaner 2015-2021	17
Natura 2000	17
Kommunal risikostyringsplan	17
Mere Albertslund	17
Sammenhæng med kommuneplanlægningen i nabokommunerne	17
Byudviklingen	19
Rækkefølgeplanlægningen	19
Lovgrundlag	19
Eksisterende forhold	19
Fremtidige forhold	20
Ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	21
Byudviklingsområderne	23
Hersted Industripark	23
Vridsløselille Fængsel	24
Bymidten	24
Coop Byen	25
Fremtidig byzone	27
Lovgrund	27
Eksisterende forhold	27

Fremtidige forhold	28
Retningslinjer for by- og landzone § 1	28
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	28
Kulturhistorie	31
Kulturhistoriske bevaringsværdier	31
Lovgrundlag	31
Eksisterende forhold	31
Fremtidige forhold	36
Retningslinjer for Kulturhistoriske bevaringsværdier § 2	39
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	40
Bevaringsværdige bygninger	44
Lovgrundlag	44
Eksisterende forhold	44
Fremtidige forhold	44
Retningslinjer for bevaringsværdige bygninger § 3	48
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	48
Bevaringsværdige landskaber og kulturlandskab	50
Baggrund	50
Eksisterende forhold	50
Fremtidige forhold	52
Retningslinjer for bevaringsværdige landskaber § 4	53
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	53
Byens anvendelse	55
Boligområder	55
Lovgrundlag	55
Eksisterende forhold	55
Fremtidige forhold	58
Retningslinjer for boligområder § 5	60
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	60
Blandet bolig og erhverv	62
Lovgrundlag	62
Eksisterende forhold	62
Fremtidige forhold	62
Retningslinjer for blandet bolig og erhverv § 6	63
Parkering	65
Lovgrundlag	65
Eksisterende forhold	65
Fremtidige forhold	65
Parkeringsnorm ved etablering af delebilsordning	66
Retningslinjer for parkering § 7	69
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	71
Opholdsarealer	72
Lovgrundlag	72
Eksisterende forhold	72
Fremtidige forhold	73
Retningslinjer om opholdsarealer til boliger og erhverv § 8	74
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	75
Bynatur	76
Lovgrundlag	76
Eksisterende forhold	76
Fremtidige forhold	77

Retningslinjer om bynatur § 9	79
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	79
Arealer til kultur- og fritidsformål	81
Lovgrundlag	81
Eksisterende forhold	81
Fremtidige forhold	82
Retningslinjer for arealer til kultur- og fritidsformål § 10	84
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	84
Områder til offentlige formål	86
Lovgrundlag	86
Eksisterende forhold	86
Fremtidige forhold	86
Retningslinjer for områder til offentlige formål § 11	88
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	88
Tekniske anlæg	90
Lovgrundlag	90
Eksisterende forhold	90
Fremtidige forhold	91
Retningslinjer for tekniske anlæg § 12	92
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	92
Erhverv	95
Detailhandel	95
Lovgivning	95
Eksisterende forhold	95
Fremtidige forhold	97
Ændringer i detailhandelsstrukturen	98
Retningslinjer om detailhandel § 13	101
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	102
Erhvervsudvikling	104
Lovgrundlag	104
Erhvervsstruktur	104
Erhvervsområderne	106
Værkstedskvarteret og Røde Vejmølle Industrikvarter	106
Hersted Industripark	107
Retningslinjer for erhverv § 14	109
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	109
Erhvervsområder og miljøforhold	111
Lovgrundlag	111
Forebyggelse af miljøkonflikter	111
Luft	112
Støj	112
Værkstedskvarteret og Røde Vejmølle Industrikvarter	113
Hersted Industripark	113
Retningslinjer for erhvervsområder og miljøforhold § 15	115
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	115
Byomdannelsesområde	117
Lovgrundlag	117
Eksisterende forhold	117
Fremtidige forhold	117
Retningslinjer for byomdannelsesområde § 16	118
Produktionserhverv	120
Lovgrundlag	120

Eksisterende forhold	120
Fremtidige forhold	120
Retningslinje for produktionsvirksomheder § 17	121
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	121
Trafik	122
Trafikanlæg	122
Lovgrundlag	122
Eksisterende forhold	122
Fremtidige forhold	123
Retningslinjer for trafik § 18	125
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	125
Trafikstøj	129
Lovgrundlag	129
Eksisterende forhold	129
Fremtidige forhold	129
Retningslinjer for trafikstøj § 19	131
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	131
Natur og vand	133
Større sammenhængende landskaber	133
Lovkrav	133
Eksisterende forhold	133
Fremtidige forhold	134
Retningslinjer for større sammenhængende landskaber § 20	135
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	135
Grønt Danmarkskort	137
Baggrund	137
Eksisterende forhold	137
Retningslinjer for Grønt Danmarkskort § 21	142
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	143
Skovrejsningsområder	147
Lovgrundlag	147
Eksisterende forhold	147
Fremtidige forhold	148
Retningslinjer for skovrejsning § 22	149
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	149
Lavbundsarealer	151
Lovgrundlag	151
Eksisterende forhold	151
Fremtidige forhold	152
Retningslinjer for lavbundsarealer § 23	152
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	152
Vandplanlægning og anvendelse af vandløb og søer	154
Lovgrundlag	154
Eksisterende forhold	154
Fremtidige forhold	154
Retningslinjer for anvendelse af vandløb og søer § 24	156
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	156
Drikkevand og grundvand	159
Lovgrundlag	159
Eksisterende forhold	159
Fremtidige forhold	159

Jordforurening i Hersted Industripark	160
Vurdering af rammeændringer:	160
Retningslinjer for drikkevand og grundvand § 25	162
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	162
Områder med risiko for oversvømmelse	165
Lovgrundlag	165
Eksisterende forhold	165
Fremtidige forhold	165
Skybrudssikring af nye byudviklingsområder	166
Forudsætninger for etablering af afværgeforanstaltninger	167
Sammenhængen med planlægningen i andre kommuner	167
Retningslinjer for områder med risiko for oversvømmelse § 26	168
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	168

Forslag til kommuneplan 2022

Om Kommuneplanen

Læsevejledning

Hvad er en Kommuneplan?

En kommuneplan omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for kommunens fysiske udvikling.

Kommuneplanen har en rolle som den bærende og afgørende oversigtlige plan, hvor borgere, virksomheder, interesseorganisationer mv. kan orientere sig om mål og regler for arealanvendelsen i kommunen.

Hvert fjerde år skal kommunalbestyrelsen beslutte i planstrategien, om kommuneplanen skal helt eller delvist revideres.

Kommunalbestyrelsen vedtog i maj 2020 sammen med planstrategien *Mere Albertslund*, at kommuneplanen skal revideres i sin helhed.

Kommuneplanens indhold

En kommuneplan består overordnet af:

- **Hovedstrukturen**, som beskriver de overordnede mål for kommunens udvikling og arealanvendelse.
- **Redegørelse** for eksisterende og fremtidige arealanvendelse samt sammenhæng med lovgivning og andre planer.
- **Retningslinjer**, som fastlægger hvilke hensyn, der skal tages i bestemte områder, og hvordan kommunalbestyrelsen skal administrere ansøgninger om tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning.
- **Rammer** for lokalplanlægning, som fastsætter det overordnede indhold af fremtidige lokalplaner.

Kommuneplanen er bindende for kommunalbestyrelsen, som skal arbejde for planens gennemførelse. Der kan ikke dispenseres fra en kommuneplan, men kommunalbestyrelsen kan vedtage tillæg til kommuneplanen, hvor rammer eller retningslinjer ændres.

Kommuneplanen må ikke være i strid med den overordnede statslige eller regionale planlægning, og kommunens egne lokalplaner må ikke være i strid med kommuneplanen.

Hvad er retningslinjer?

Retningslinjer er regler, som kommunalbestyrelsen fastsætter for, hvordan kommunens arealer skal anvendes, og hvordan de skal administreres af forvaltningen i kommunen.

Det er kommunalbestyrelsen, der udpeger områderne og fastlægger retningslinjer for hvilke hensyn, der skal tages i områderne. Retningslinjerne fastsætter, hvordan kommunalbestyrelsen vil administrere ansøgninger om tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning - herunder natur-, miljø-, bygge-, og vejlovgivningen.

Et eksempel kan være, at forvaltningen ikke kan give miljøgodkendelse til stærk forurenende virksomheder i Albertslund Kommune, fordi kommuneplanen har en retningslinje, som fastsætter, at: *”Der må ikke planlægges for virksomheder i Albertslund kommune, som ud fra en miljøfaglig vurdering kan indpasses under miljøklasse 6 - 7, som beskrevet i Håndbog om Miljø og Planlægning”*.

Hvad er en ramme?

En kommuneplan skal indeholde rammer for, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen. Der skal fastsættes rammer for alle de områder, hvor der forventes gennemført lokalplaner.

Rammerne giver offentligheden mulighed for at vurdere, hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder i de enkelte områder.

En lokalplan skal både være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Retningslinjer, der ikke er relevante for Albertslund Kommune

Planloven fastsætter hvilke emner, kommuneplaner skal indeholde retningslinjer for. En del af disse emner er ikke relevante for Albertslund Kommune.

Albertslund Kommune har ikke arealer med geologiske bevaringsværdier eller kystnærhedszone.

Hele landzonen er udpeget som område med økologiske forbindelser, der er derfor ikke potentielle økologiske forbindelser i Albertslund Kommune.

Landzonen i Albertslund Kommune er sammenfaldende med Fingerplanens indre grøn kile, hvor af størstedelen er statsskov ejet af Naturstyrelsen. Den øvrige del af landzonen er kommunalt ejet og består af tre naturparker og en golfbane. Derfor er der ikke fastsat specifikke retningslinjer for kommunens landzoneadministration, omdannelseslandsbyer, store husdyrbrug eller arealer til særligt værdifuldt landbrugsområde eller udlagt konsekvensområder for tekniske anlæg eller støjende fritidsanlæg i landzone.

Fingerplanen har ikke udpeget områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i Albertslund Kommune, og kommuneplanen indeholder derfor ikke retningslinjer om dette.

Planens retsvirkninger

Rammerne for lokalplanlægning og retningslinjerne er ikke umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme. Kommunen er imidlertid forpligtet til at arbejde for kommuneplanens gennemførelse, og rammerne og retningslinjerne vil derfor danne grundlag for behandling af alle sager vedrørende byggeri og anlæg m.v. (planlovens § 12, stk. 1).

Rammerne har desuden følgende retsvirkninger, som kan få betydning for ejere og brugere af ejendomme:

- Kommunen kan inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen (planlovens § 12, stk. 2).

- Kommunen kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer, som er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentligt formål, eller omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan (planlovens § 12, stk. 3).
- Kommunen kan desuden nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan efter planloven § 14. Et sådant forbud kan højst nedlægges for en periode på indtil et år. Inden for periodens udløb skal der offentliggøres et forslag til lokalplan, som regulerer forholdet (planlovens § 14).

Anbefalinger fra Borgersamling om fremtidens Albertslund

Borgersamlingen om fremtidens Albertslund afleverede i december 2020 deres anbefalinger til Albertslund Kommunalbestyrelse om, hvordan borgersamlingen ønsker, Albertslund skal se ud i fremtiden. Kommunalbestyrelsen vedtog i juni 2021, at dele af borgersamlingens anbefalinger indarbejdes i kommuneplanen. Borgersamlingens vision og værdier er således indarbejdet i kommuneplanens Hovedstruktur, og dele af anbefalingerne er omsat til retningslinjer. På den måde er borgersamlingens anbefalinger med til at guide og understøtte planlægningen af Albertslund fremover. Læs mere om borgersamlingen tekstboksene her i Kommuneplanen eller find de samlede anbefalinger på www.borgersamling.albertslund.dk.

Hvad er en borgersamling?

En borgersamling er en metode til at involvere borgere i at udvikle, kvalificere og validere beslutningsgrundlag. Under en borgersamlingsproces diskuterer og formulerer en repræsentativ gruppe af borgere, sammensat ved hjælp af lodtrækning, anbefalinger til komplekse spørgsmål uden politisk påvirkning. I Albertslund bestod "Borgersamling om fremtidens Albertslund" af 36 borgere, som fik til opgave at formulere anbefalinger til spørgsmålet om, hvordan et fremtidigt Albertslund skal se ud, - og hvad der skal til for at bevare og skabe nye stærke fællesskaber.

Hovedstruktur

De overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen.

En bæredygtig by i balance – for børnene, det grønne og fællesskabet

Albertslund står overfor en ny æra. Igennem mange år har fortællingen om byens udvikling handlet om den nærmest eksplosive vækst i 1960'erne og 1970'erne, hvor Herstedernes landbosamfund blev til velfærdsbyen Albertslund. Byen voksede og blev bygget op på stærke demokratiske værdier og idealer om fællesskab, nærhed og bæredygtighed. Disse værdier kendetegner fortsat Albertslund og er også grundlaget for fremtidens Albertslund.

Meget har ændret sig de sidste 50 år. Familierne har andre behov og ønsker til deres bolig og hverdagsliv. De store industrivirksomheder er skiftet ud med andre erhvervstyper, og det gamle fængsel er klar til at åbne sine porte op til en helt ny fremtid.

Derfor står Albertslund Kommune nu klar til at videreudvikle en by i balance. En by der er bæredygtig – både socialt, økonomisk og miljømæssigt. Visionen er at tiltrække op mod 10.000 nye borgere til Albertslund i løbet af de kommende 10 år og skabe fremtidens by med respekt for historien.

Med den kommende Letbane i Ring 3 er udviklingen i Hersted Industripark godt i gang. Omkring Albertslund Station er Rådhusave og boligerne på Lækrogen klar til ny beboere, Coop giver plads til udviklingen af en helt ny bydel og nye visioner for Albertslund Centrum og det tidligere Vridsløselille Fængsel er på trapperne.

Den planlagte by og det gode liv som fundament

Albertslund blev til som en del af en omfattende udvikling i Danmark efter anden verdenskrig – hvor arbejdsstyrken flyttede fra land mod by, fra landbrug til industri- og servicesamfund, og hvor der skete ligestilling og demokratisering på arbejdsmarkedet og i det politiske

system. Dertil betød udviklingen et massivt uddannelsesløft af landets borgere, der har gjort Danmark til et af verdens mest teknologiske lande og bedst uddannede befolkning.

Albertslund var en del af tidsånden og blev skabt som en velfærdsby med plads til alle. En by for børnefamilierne med moderne, komfortable boliger, nye dagtilbud, skoler, fritidshjem og klubber. Der var højt til himlen, store grønne områder og den nyplantede Vestskoven som nabo og et sti- og vejsystem, som det var sikkert at færdes på. Samtidig var der rum til en række kulturinstitutioner, der kunne bidrage til fællesskabet, oplevelser og dannelse.

Albertslund er i nyere tid en af Danmarks mest planlagte byer, opbygget efter idealet om den funktionsopdelte forstad med bycentre, boliger, industrikvarterer og rekreative arealer, som ligger adskilt fra hinanden og sikrer borgerne et liv uden ”røg, støj og møg”, som man sagde dengang.

I alle årene har Albertslund arbejdet med, og er ofte gået forrest i, nye løsninger på velfærdsområdet og siden 1992 med et særligt fokus på miljø og klima.

Albertslund er i dag en integreret del af hovedstaden og er først og fremmest et godt sted at bo og leve. Her er forsat et stort udbud af kultur- og fritidsaktiviteter, og naturen er med Vestskoven altid tæt på. Bor man i Albertslund, har man også mange arbejdspladser indenfor en rimelige pendlingsafstand.

Albertslund har gennem årene været den trygge hånd for mange af byens borgere, der har haft og har sociale problemer. Få kommuner – om nogen – har så massivt løftet en social opgave som Albertslund. Endvidere stiller byens demografiske udvikling også krav til økonomien, og der kommer stadig flere ældre med behov for pleje og omsorg. Det bliver derfor afgørende, at byens næste

store udviklingstræk tiltrækker borgere, der er aktive på arbejdsmarkedet og vil bidrage aktivt til byens fællesskaber – og ikke mindst en grøn og bæredygtig hverdag.

Vi er ikke nok i os selv

Region Hovedstaden har gennem en længere årrække været det nationale vækstcenter i Danmark både i forhold til erhvervsudvikling og befolkningstilvækst. Denne udvikling tegner til at fortsætte, og det sætter rammerne for udviklingen i Albertslund. Når flere ønsker at bo i hovedstaden, er der behov for at bygge flere boliger - også i Albertslund.

Albertslund er bygget på stærke demokratiske værdier om fællesskab, nærhed og bæredygtighed. Disse værdier kendetegner fortsat Albertslund og er også grundlaget for den fremtidige udvikling og omdannelse.

Alle de aktive borgere i kommunen er en af Albertslund helt store styrker. Når der bliver inviteret til borgermøder og workshops, møder borgerne talstærkt op. Den ånd og det engagement giver en bedre by og en sjovere hverdag.

Natur, bæredygtighed og grøn omstilling har i mange år været en integreret del af Albertslund. Byudviklingen skal derfor understøtte den grønne omstilling af samfundet i form af innovation og et fortsat fokus på byens klima- og miljøpåvirkninger. Byudviklingen skal sikre en balance mellem behovet for en tættere by og mere natur. Når dele af byen omdannes, skal der samtidig skabes sammenhænge til grønne områder med både rekreative og biodiverse kvaliteter - også i boligområderne.

Når en by står overfor en udvikling, er det vigtigt at huske på og sikre de værdier, der allerede er. Derfor er der i denne kommuneplan lagt stor vægt på at beskrive Albertslund kulturværdier, bevaringsværdige bygninger og landskaber. Både de allerældste værdier fra middelalderen, over udviklingen omkring Vridsløselille i 1800-tallet, til den stor udbygning efter 1960, hvor byen og landskabet blev formet og designet. Alle perioder rummer værdier og fortællinger, som Albertslund bærer med ind i den byudvikling, der kommer.

Kommunalbestyrelsen ønsker at udvikle byen i fællesskab med borgerne, virksomhederne og institutionerne. Det er derfor naturligt, at planlægningen for fremtidens Albertslund bl.a. tager udgangspunkt i den vision og de værdier, som borgersamlingen om fremtidens Albertslund i december 2020 afleverede til

kommunalbestyrelsen sammen med sine otte anbefalinger. Borgersamlingens vision og værdier er indsat uredigeret i tekstboksene nedenfor.

Arbejdet med anbefalingerne betyder, at der nu bliver sat større og mere detaljeret krav til boligernes opholdsarealer og naturen i byen. De nye udviklingsområder bliver i højere grad en blanding af bolig og erhverv, og der bliver lagt vægt på, at der skal være steder at mødes, så nye fællesskaber kan opstå.

Borgersamlingens vision

Albertslund er en unik by, der har meget at byde på, og den skal også være en by for alle i fremtiden. Vi vil være en by med respekt for individet og dets forskelligheder. Vi drømmer om en tryk by, kendetegnet af fællesskaber på tværs af sociale lag, alder, etnicitet og kultur. Vi ønsker, at der skabes endnu flere betydningsfulde fællesskaber, og at netværk på tværs af byen og borgerne styrkes. Albertslund skal værne om fælles kultur, historie og traditioner. Albertslund skal igen være en inspiration for andre byer og for resten af verdenen. Albertslundånden skal genopdages i fællesskab med de nye borgere.

Vi ønsker at styrke de fantastiske fællesskaber på tværs af kommunen, og bygge videre på dem. Fællesskabende initiativer som børnefestugen, musikskolen og udenørs aktiviteter i boligområderne skal videreudvikles i nye aktiviteter til glæde for alle. Vi er optaget af at lægge initiativ og handlekraft ud til borgerne for at opmuntre til demokratisk udvikling af vores by, hvor økonomien ikke er den eneste bestemmende faktor.

Natur skal fortsat være en central del af Albertslunds DNA. Stisystemet skal gentænkes og være tryghedsskabende. Dette ønsker vi fortsat skal afspejles i de nye boligområder/bydele. Vi opfordrer til, at de nye byggerier inviterer til muligheden for at have lokal natur og biodiversitet.

Bæredygtighed og omtanke skal kendetegne byudviklingen. Vi ønsker, at byudviklingen skal have respekt for den historiske og originale arkitektur i byen, samtidig med at den skaber muligheder for nye boformer f.eks. på tværs af generationer, nytænkende bofællesskaber og andelsboliger i forskellige størrelser. Et delmål med dette er at nedbryde opdelingen af byen i nord og syd, som den er nu.

Borgersamlingens værdier

FÆLLESSKAB Fællesskaber er en fuldkommen central del af Albertslunds DNA - også i fremtiden. Vi vil gerne have en by, hvor man har lyst til at være med og bidrage. Rammer, hvor vi kan lære hinanden at kende og opbygge tilhørsforhold, referencer, fælles mødesteder og fælles historier. Deltagelse og netværk er essentielt – at alle har en rolle og noget at være sammen om. Vi skal investere i fællesskaber og blive endnu bedre til at invitere alle med, unge som ældre.

INTEGRATION & TRYGHED I Albertslund skal man føle sig værdsat og velkommen, uanset hvem man er, uanset kulturel eller etnisk baggrund. Vi vil være stolte af en by, hvor der er plads til alle de nørdede, de kulturelle og de skæve eksistenser. God integration giver tryghed, fordi tryghed skabes mellem mennesker, der drager omsorg for – og er opmærksomme på hinanden rundt om i byen. Vi ønsker at se hinanden som individer og arbejde med at skabe flere os/vi kontra os/dem fortællinger i Albertslunds udvikling. Det er vigtigt for os, at der her er særligt fokus på børn og unges fællesskaber og integration.

BÆREDYGTIGHED Bæredygtighed i bred socioøkonomisk forstand er ekstra vigtigt i en by som Albertslund, som står overfor en større udvikling. Vi skal være et bud på fremtidens byområde. Vi ønsker at se bæredygtighed være styrende for de nye byggerier og udviklingen af infrastrukturen og transportområdet.

NATUR Det er vigtigt for den mentale sundhed, at der er rig mulighed for at dyrke og nyde naturen og dyrelivet aktivt i hverdagen. At naturen er tænkt ind og integreres i nye og eksisterende bydele og byrum i nærheden af boligerne – så vi får naturen tæt på livet. Vi sætter pris på det velplejede, men vilde og naturlige. Vi synes, grønne områder med let tilgængelighed som Vestkoven, Herstedhøje, Høgshøjbjerg, Golfbanen og området omkring Badesøen er gode eksempler.

INSPIRATION & SKØNHED Vi ønsker, at Albertslund også skal være noget for andre end os selv. Albertslund skal også i fremtiden være en dejlig græsrodsby. Et sted hvor man bliver inviteret og inspireret til at skabe og være kreativ. For os er æstetik, smukke områder og skønne bygninger vigtige for, hvordan livet leves i vores by. Vi holder af kunst i byrummet som f.eks. skulpturer og legeplads i Hyldebjerg og flotte graffiti-billeder i tunneller. Vi synes, at byens centrum, Vestskoven Gymnasium og Kongsholmscenteret rummer nogle af de vigtige kvaliteter. Derimod viser Roskildevej og de nedslidte cykelstier det modsatte.

Kommunalbestyrelsens målsætninger

Kommunalbestyrelsens målsætninger er funderet i byens historie og stolte traditioner for fællesskab, medborgerskab og det gode hverdagsliv. Målsætningerne bygger videre på Vision, kommuneplanstrategien *Mere Albertslund* og borgersamlingens vision og værdier, der tilsammen udgør et solidt og helstøbt fundament for de politiske målsætninger for byens udvikling.

Kommunalbestyrelsen vil

- Sikre at bæredygtighed og omtanke skal kendetegne byudviklingen med fokus på en varieret arkitektur og velovervejede by- og landskabsrum.
- Sikre fokus på Albertslunds kulturmiljøer og særlige arkitektoniske og bymæssige identitet samtidig med at der gives plads til nytænkning og innovation.
- Sikre en bæredygtig byudvikling som bidrager til at kommunen lever op til sin forpligtelse til at mindske CO₂-udledningen i C40 samarbejdet.
- Fremme grøn mobilitet og flow i trafikstrømmene, så miljøbelastningen reduceres.
- Sikre at Albertslund opleves som en grøn by, ved blandt andet at plante flere træer og indrette byen med natur, der kan noget forskelligt.
- Anvende landskabsprojekter som redskaber til både at reducere støj og højne de rekreative værdier samt biodiversiteten.

Miljø
bæredygtighed

Økonomisk
bæredygtighed

VISION

MERE ALBERTSLUND

BORGERSAMLINGENS
ANBEFALINGER

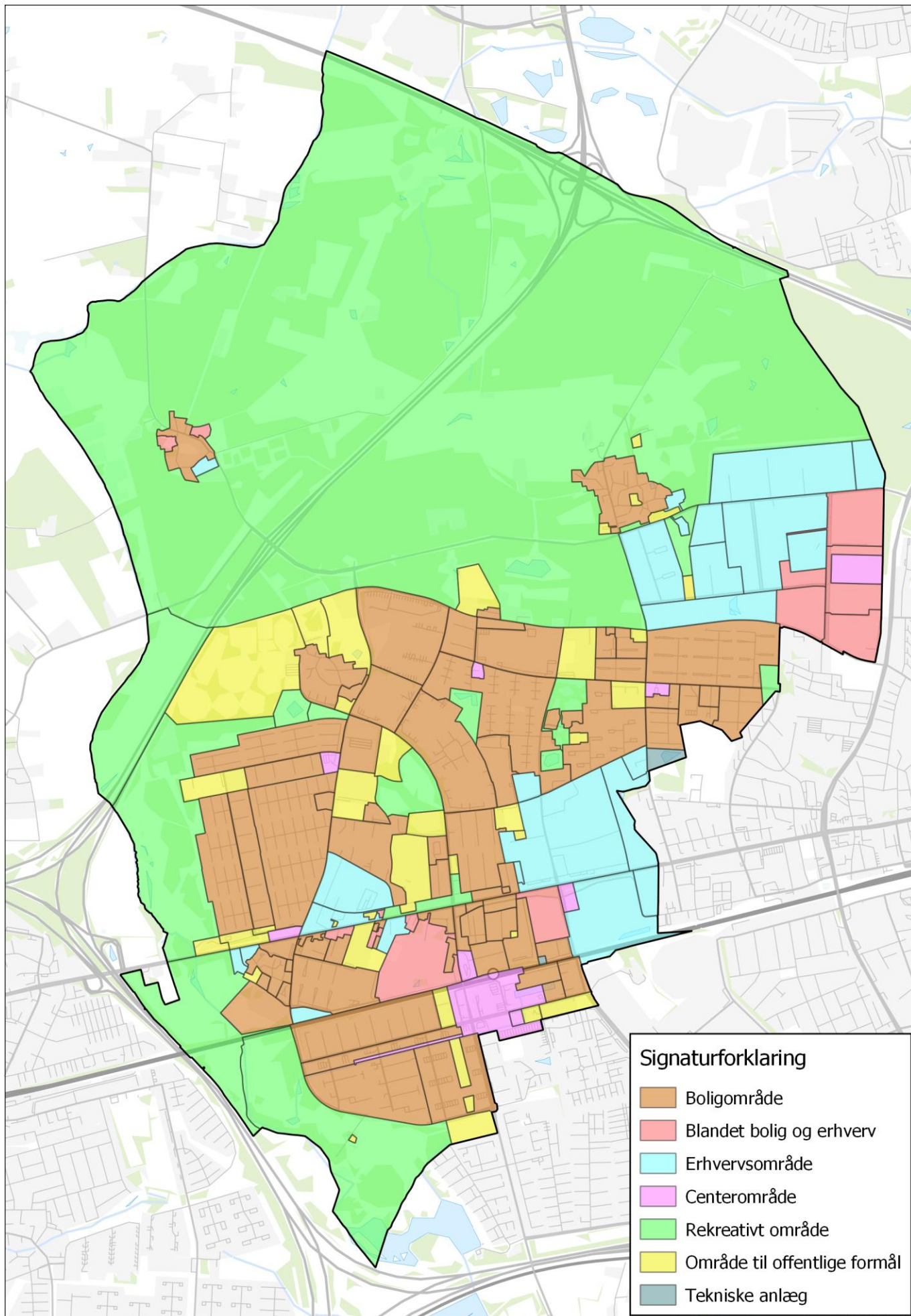
Social
bæredygtighed

Kommunalbestyrelsen vil

- Skabe en byudvikling der understøtter, at der er råd til velfærd for de svageste borgere og den brede befolkning. Der skal være gode skoler, daginstitutioner og kulturtilbud, så Albertslund er en god by at bo i.
- Sikre en by i balance - en by med et økonomisk råderum til velfærd og med overskud til at forebygge og forbedre. Vi arbejder med en planlægning, der skal sikre, at boligudviklingen sker i takt med udviklingen af den nødvendige service.
- Sikre at albertslunderne også fremover sætter dagsordenen i og for et stærkere, rigere og mere selvstændigt Albertslund.

Kommunalbestyrelsen vil

- Understøtte at byens nye boligområder får et varieret og attraktivt udbud af boligformer og familieboliger.
- Skabe rammer, hvor vi kan lære hinanden at kende og opbygge tilhørsforhold, fællesskaber og fælles historier.
- Give byrummene en tydelig identitet og bruge kunst og kultur til at give livsglæde, pirrer nysgerrigheden og prikke til kreativiteten og livsmodet.
- Inddrage borgere, virksomheder og interessenter, så alle bidrager til udviklingen af fremtidens Albertslund og tager ejerskab for byens udvikling.



Forhold til lovgivning og anden planlægning

Den overordnede ramme for planlægningen af Albertslund.

Kommuneplanen må ikke være i strid med den overordnede statslige og regionale planlægning, herunder landsplanlægningen, statslige interesser i kommuneplanlægningen, den regionale udviklingsplan og Fingerplanen

Nationale interesser

Med planlovsændringen fra juni 2017 er de nationale interesser lovfæstet. Staten vil derfor alene fremsætte indsigelse mod kommuneplanlægningen, hvis planlægningen er i strid med væsentlige nationale interesser inden for følgende fire interesseområder:

- Vækst og erhvervsudvikling
- Natur- og miljøbeskyttelse
- Kulturarvs- og landskabsbevarelse
- Hensyn til nationale og regionale anlæg

Indenrigs- og boligminister skal endvidere fremsætte indsigelse overfor et forslag til kommuneplan, der ikke er i overensstemmelse med regler og beslutninger efter planlovens § 3 som Fingerplan 2019 og landplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet.

Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning

Fingerplan udgør den overordnede ramme for den kommunale planlægning i hovedstadsområdet og fastsætter de overordnede principper for byudvikling, byomdannelse, trafikal infrastruktur og betjening, grønne kiler m.v. i hovedstadsområdet.

Fingerplanen hovedstruktur fastsætter, at kommuneplanlægningen skal ske på grundlag af en vurdering af udviklingen i hovedstadsområdet som helhed. Kommuneplanlægningen skal sikre, at hovedprincipperne i den overordnede fingerbystruktur videreføres.

I 2019 udstedte Erhvervsministeriet Fingerplan 2019, som erstattede Fingerplan 2017. Forud for udarbejdelsen af Fingerplan 2019 var alle kommunerne blevet inviteret til at indsende ønsker og forslag til ændringer af Fingerplanen.

Albertslund Kommune afgav fire høringssvar. Derudover afgav LOOP CITY kommunerne seks høringssvar om emner, der havde betydning på tværs af kommunegrænserne.

Regeringen valgt at imødekomme alle fire høringssvar fra Albertslund Kommune, herunder muligheden for støjdemning og styrkelse af rekreative muligheder ved jordopfyld i grøn kile samt at give mulighed for stationsnære byggemuligheder til større, besøgsintensivt byggeri af regional betydning. De to øvrige høringssvar omhandlede mindre justering af afgrænsningen af Risby Landsby og Radiostationen.

Regeringen valgt også at imødekomme fire høringssvar fra LOOP CITY Kommunerne, herunder ønsket om en samlet planlægning af de grønne kiler på tværs af kommunegrænserne.

Kommuneplanens varetagelse af Fingerplanens bestemmelser er beskrevet under de relevante redegørelser.

Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

I hovedstadsområdet fastlægges detailhandelen med et landsplandirektiv. Landsplandirektivet bestemmer centerstrukturen for bymidter, bydelscentre og aflastningsområder. Centerstrukturen for lokalplacenter bestemmes af kommunalbestyrelsen.

Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet er revideret pr. 1. januar 2019.

Formålet med landsplandirektivet er at fastlægge den fremtidige detailhandelsstruktur, herunder fastsætte rammer for aflastningsområder, der som en del af den samlede detailhandelsstruktur betjener indbyggerne i hovedstadsområdet med store udvalgs varebutikker, som ikke umiddelbart kan indpasses i bymidter og bydelscentre.

Redegørelse for nyt bydelscenter efter landplandirektivets § 3, stk. 1, nr. 3 findes i kommuneplanens afsnit om detailhandel.

Regionale Udviklingsstrategi for 2020-2023

Regionsrådet for Region Hovedstaden har udarbejdet et udkast til en regional udviklingsstrategi 'En region for den næste generation', som var i offentlig høring frem til den 27. april 2020. Strategien tager afsæt i regionens opgaver inden for regional udvikling: Miljø, uddannelse og kollektiv trafik, men omhandler også andre områder, der har betydning for hovedstadsregionens udvikling.

Af udviklingsstrategien fremgår det, at Hovedstadsregionen vokser relativt mere end de andre regioner frem mod 2030. De næste ti år skal der skabes plads til 120.000 flere indbyggere i hovedstadsregionen.

Strategien er bygget op om fire strategispor:

- Klima og miljø i balance
- Uddannelse og kompetencer til fremtiden
- Effektiv og bæredygtig mobilitet
- Nye muligheder for et sundt liv

Øvrige statslige planer

Vandområdeplaner 2015-2021

Kommuneplanens varetagelse af bestemmelser i Vandområdeplan 2015-2021 er beskrevet i afsnittet 'Vandplanlægning og anvendelse af vandløb og søer'.

Natura 2000

Kommuneplanens varetagelse af Natura 2000 interesser samt beskyttelse af truede arter er beskrevet i afsnittet 'Grønt Danmarkskort'.

Kommunal risikostyringsplan

Kommuneplanens varetagelse af den kommunale risikostyringsplan er beskrevet i afsnittet 'Områder med risiko for oversvømmelse'.

Mere Albertslund

Planstrategien 'Mere Albertslund' er både Lokal Agenda 21 strategi og kommuneplanstrategi, hvor FN's verdensmål danner rammen for byens udvikling.

'Mere Albertslund' handler om, hvordan befolkningstilvækst kan skabe et økonomisk bæredygtigt Albertslund, hvor byudviklingen understøtter, at der er råd til velfærd for de svageste borgere og den brede befolkning. Målet er et skabe en social, økonomisk og miljømæssig balance, således at Albertslund over tid kan blive uafhængig af den kommunale udligning.

For at verdensmålene skal tilføre Albertslund værdi, er de omskrevet til 3 lokale pejlemærker, og danne afsæt for byudviklingen:

- Aktiv by med rig natur
- Mangfoldig by med høj livskvalitet
- Klimaby med bæredygtig innovation

Pejlemærkerne går på tværs af sociale, økonomiske og miljømæssige udfordringer og oversætter verdensmålene til 9 lokale værdier, som er beskrevet i strategien.

I den fysiske planlægning af 'Mere Albertslund' er der valgt fire strategiske prioriteringer til brug for den efterfølgende kommuneplan:

- Hverdagsliv
- Boliger
- Natur i byen
- Forbindelser

Sammenhæng med kommuneplanlægningen i nabokommunerne

Albertslund Kommune har følgende nabokommuner:

Kommune	Senest vedtagne kommuneplan
Ballerup	2020
Brøndby	2019
Egedal	2017
Glostrup	2015
Høje-Taastrup	2014
Vallensbæk	2021

Kommunerne Glostrup, Brøndby og Vallensbæk Kommuner grænser op til byzonen i Albertslund Kommune.

Brøndby Kommune har udpeget erhvervsområdet Ragnesminde til produktionserhverv. Der er udpeget en konsekvenszone på 500 m fra erhvervsområdet i overensstemmelse med ændringer af planloven. Konsekvenszonen går kun til kommunegrænsen. Ragnesminde ligger umiddelbart syd for Coop lagerområde, som i kommuneplanen indgår som perspektivareal for byudvikling. Når dette område bliver en del af kommuneplanens rækkefølgeplan, skal der indgås dialog med Brøndby Kommune om den fremtidige udvikling af Coop lagerområde i relation til produktionserhverv i Brøndby Kommune.

Vallensbæk Kommune har i forslag til kommuneplan 2020-2032 åbnet mulighed for at byudvikle en ejendom, der grænser op til Albertslund Kommune. På ejendommen ligger der i dag en uddannelsesinstitution – VUC, og kommuneplanen giver mulighed for at lokalplanlægge for etageboliger. Det forventes ikke, at anvendelsesændringen er til ulempe for udviklingen i Albertslund bymidte.

Glostrup Kommune udpeger de stationsnære kerneområder til arealer, hvor der forventes byudvikling, herunder arealer der grænser op til Hersted Industripark og til Coop lagerområde. Da byudviklingen i Albertslund Kommune forventes at påvirke de trafikale forhold på særligt Ring 3 og Roskildevej, er Albertslund og Glostrup Kommuner i løbende og tæt dialog om de fremtidig trafikale forhold.

Kommunerne Ballerup, Egedal og Høje-Taastrup grænser op til Albertslund Kommunes landzone. Da landzonen i Albertslund Kommune er sammenfaldende med Fingerplan 2019 udpegning af den indre grønne kile, er de tværkommunale interesser i landzonen sikre med fingerplanen. Derudover er der i kommuneplanen sikret sammenhæng med nabokommunernes planlægning for Grønt Danmarkskort.

Byudviklingen

De store byudviklingsområder omkring Albertslund Station og letbane stationen Glostrup Nord.

Rækkefølgeplanlægningen

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 1 redegøre for planens forudsætninger, herunder om rækkefølge for planens gennemførelse.

Indenfor byzoner kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er vedtaget før kommuneplanen.

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

Rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med:

- den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening,
- et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger det forventede behov for nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden
- og en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet.

Rækkefølgeplanlægning gælder kun for planperioden på 12 år som kommuneplanlægningen omfatter. Arealer, der tænkes udvikles efter den 12-årige planperiode, kaldes perspektivarealer.

Eksisterende forhold

I Albertslund er langt størstedelen af boligerne opført i årene 1963-1975. Herefter aftog boligudbygning, og de seneste 20 år er der kun opført ca. 700 boliger i Albertslund Kommune.

De seneste 10 år har befolkningstallet i Albertslund ligget meget stabilt mellem 27.600 og 27.900 personer. I samme periode er gennemsnitsalderen i kommunen steget, børnetallet faldet og andelen af ældre steget.

Samlet betyder det, at den nuværende befolkningssammensætning i Albertslund Kommune ikke er økonomisk bæredygtig. Albertslund Kommune er således afhængig af den kommunale udligningsordning for at kunne levere grundlæggende kommunal service som børnepasning, ældrepleje, drift af veje osv.

Fremskrivningerne fra både Danmarks Statistik og kommunens egne befolkningsprognoser viser, at hvis der ikke sker en boligudbygning i kommunen, vil befolkningstallet falde, og tendensen med et stigende antal ældre og et faldende børnetal vil fortsætte.

De kommuner i regionen, der har haft stor befolkningstilvækst de seneste år, er der i samme periode bygget nye boliger. Der er derfor en sammenhæng mellem boligudbygning og befolkningstilvæksten i kommunerne i hovedstadsregionen.

Albertslund Kommune planlægger derfor en større boligudbygning ved at udnytte de potentialer, der findes inden for eksisterende byzone. Med lukning af Vridsløselille Fængsel frigøres et meget centralt beliggende areal tæt på Albertslund Station, der tidligere har været lukket for offentligheden. Sammen med boligudbygningen i Coop Byen og den allerede planlagte udvikling i og

omkring Albertslund Centrum er der mulighed for at styrke bylivet, kultur- og uddannelsesinstitutionerne i bymidten og sikre et øget kundegrundlag til både den kollektive trafik og til detailhandelen.

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

Fremtidige forhold

Befolkningsfremskrivningen for 2020 fra Danmarks Statistik viser, at befolkningen i Region Hovedstaden forventes at vokse med ca. 170.000 indbyggere fra 2020 til 2045

Visionen for Albertslund Kommune er at tiltrække op mod 10.000 nye borgere til Albertslund i løbet af de kommende 10 år. Boligudbygningen i Albertslund har regional betydning, og der fastlægges derfor en rækkefølge for gennemførelsen af boligudviklingen.

Mere Albertslund

I Albertslund skal byplanlægning sikre, at boligudviklingen sker i et tempo, hvor den kommunale service kan følge med. Formålet er at sikre, at boligudviklingen sker hensigtsmæssigt i forhold til den kommunale service uden at hindre udbygningen af ét område, fordi et andet område i byen ikke er færdiggjort. En boligudvikling kan derfor ske i for eksempel både Albertslund Midtby og Hersted Industripark samtidig, hvis der er kapacitet i skoler og børnehaver.

Det er vigtigt, at de nye boligområder bliver en del af Albertslund og har en fælles identitet. Områderne skal supplere det nuværende Albertslund på hver sin måde og bidrage til en bæredygtig byudvikling.

Det er en forudsætning, at byudviklingen sker i overensstemmelse med den langsigtede bolig efterspørgsel i hovedstadsområdet. Både med hensyn til boligstørrelser og boform, således at Albertslund forsat vil være en by for børnene, det grønne og fællesskabet.

I planstrategien *Mere Albertslund* blev følgende kriterier for boligudbygningen frem til 2024 fastsat til:

- Projekter, der lever op til lokale værdier baseret på Verdensmålene.
- Arealer med et varieret boligudbud med prioritering af familieboliger.
- Arealer, der infrastrukturelt er velforsynede og understøtter den kollektive trafik.
- Arealer, som sikrer høj kvalitet og en god balance mellem det byggede og naturen.
- Arealer, der understøtter den eksisterende detailhandelsstruktur.
- Arealer, der bidrager til et levende og alsidigt byliv.

Kriterierne skal sikre, at byudviklingen sker på et socialt, økonomisk og miljømæssigt forsvarligt grundlag.

Fingerplan 2019 fastsætter, at byudvikling og byomdannelse skal koordineres med den overordnede infrastruktur, herunder særligt den kollektive trafikbetjening.

Med undtagelse af *Hyldager* ligger alle udviklingsområder indenfor det stationsnære kerneområde og vil i lokalplanlægningen få relative høje bebyggelsesprocenter og alle blive udlagt til blandet bolig- og erhvervsområder med mulighed for forskellige offentlige funktioner.

Rækkefølgen fastsættes således, at der indenfor de geografisk afgrænsede områder kan lokalplanlægges for bestemt antal boliger.

Område	2022-2025	2026-2029	2030-2034	I alt
Hersted	2.000	2.000	2.160	6.160
Vridsløse	600	300	700	1.600
Coop Byen	400			400
Albertslund bymidte	250			250
Hyldager Kvarteret	150			150
Restrummelighed	210			210
I alt	3.610	2.300	2.860	8.770

Restrummeligheden er lokalplanlagte boligerne, som endnu ikke er opført. Størstedelen af restrummeligheden er Sundhedshuset etape 3 og seniorboliger i Roholmparken, der tilsammen udgør 155 boliger.

Ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Der er tilføjet en redegørelse om rækkefølgeplanlægningen.

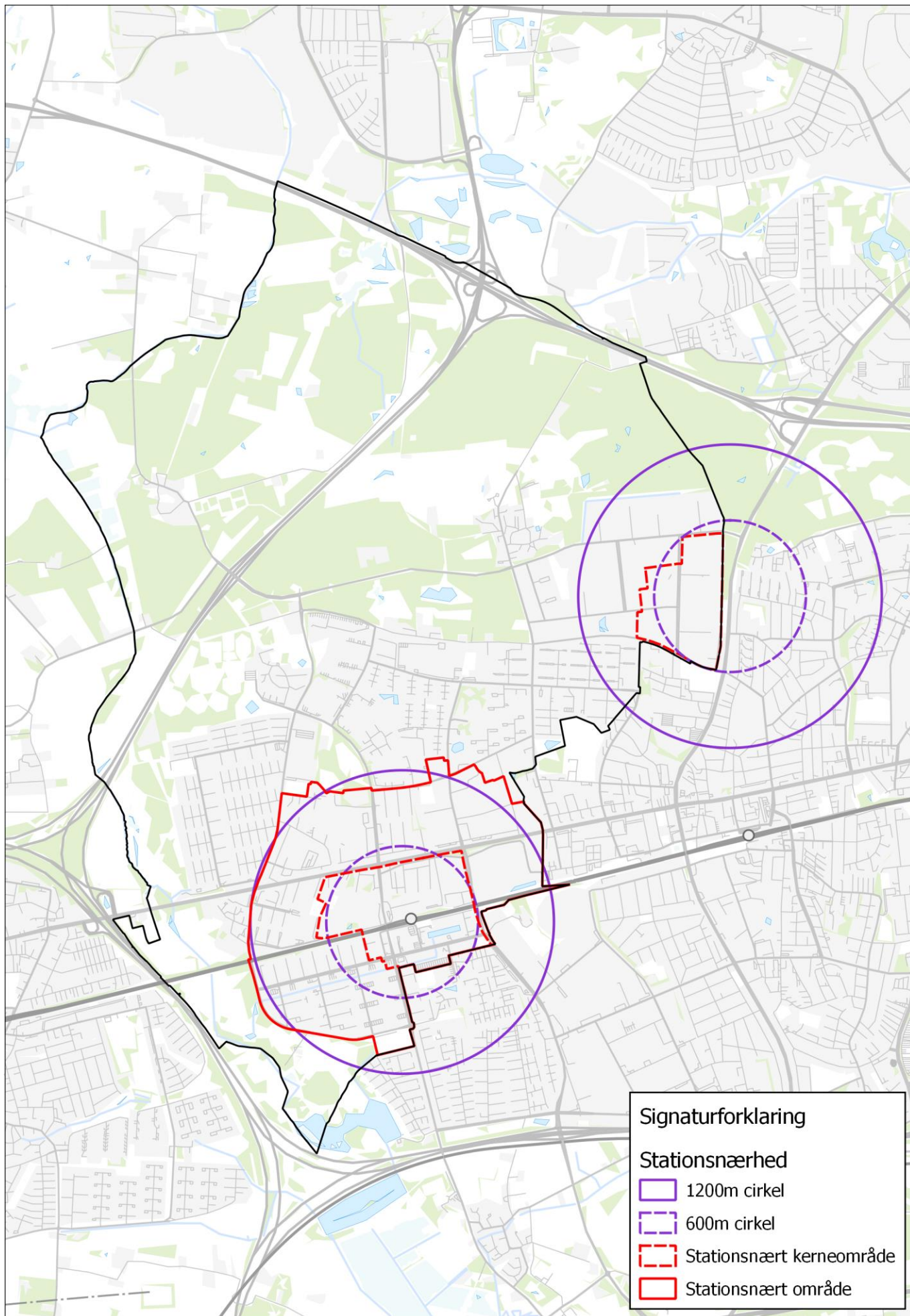
Byudviklingsområderne er præciseret og vist på kort.

Antallet af boliger i byudviklingsområderne er fastlagt.

Coop Byen fase 2 (den østlige del Coop grunden) og dele af byomdannelsesområdet i Hersted Industripark er udpeget som perspektivarealer.

De stationsnære kerneområder er tilpasset byudviklingsområderne.

Forslag til kommuneplan 2022



Byudviklingsområderne

Følgende af borgersamlingens anbefalinger har relation til kapitlets retningslinjer:

#5 Bæredygtigt og varieret byggeri, der skaber sammenhæng

Konkrete forslag

3: Byg mest lavt. Hvis højt, så skal det reguleres meget konkret i en masterplan for Albertslunds udvikling og ikke være op til den enkelte udvikler. F.eks. højt ved centrum og steder i Hersted Industripark og lavere i øvrig by. Brug eventuelt terrasserings for at skabe plads til udvikling og åbne området for mere natur og biodiversitet.

4: Byggeri ved fængslet skal matche det omkringliggende og eksisterende.

5: Skab rammer for og etabler nye bofællesskaber. Bl.a. ved udstykning af grunde til byggefællesskaber for at stimulere udviklingen af blandede boformer og sociale fællesskaber.

6: Byg blandede bebyggelser og størrelser – blandede størrelser tiltrækker dem, der har råd til det. Plads til større boliger til større familier. Kombiner ejer-, leje- og andelsboliger (Og måske gå forrest om sammensætning af en helt fjerde mulighed).

7: Flere billige familieboliger og studieboliger (ikke kun kollegier).

8: Redegørelse og bedre offentlig gennemsigtighed for retningslinjer og ønsker om politisk vision for byggerier i Albertslund, f.eks. hvor højt der må bygges vs. hvor højt der ønskes at bygges, samt om x-antal bebyggelsesprocenter og km² bebyggelse der skal/må være.

9: Alternativt byggeri – områder, hvor folk selv får lov til at bygge (som f.eks. Christiania). Etablere en "Kunstnerby" med åbne værksteder; finde tilbage til konceptet af "bofællesskaber" – der kan nedbringe nutidens mange ensomme.

Hersted Industripark

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

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

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

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

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

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

I Hersted skal der skabes en levende bydel med nye boliger, nye virksomheder og nye investeringer. Der skal være plads til, at nye borgere sammen med de oprindelige albertslundere kan skabe udvikling for hele

Albertslund. Det er hensigten at skabe et varieret byområde, der skaber mange spændende tilbud til de nye beboere. Nærmest den kommende letbanestation skal der bygges tæt og urban, hvorfra byområdet gradvist åbner sig og bliver mindre tæt for ved mødet med Vestskoven at lade by og skov flette sig sammen.

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

Ved byomdannelse af den østlige del af Hersted Industripark til blandet bolig- og erhvervsområde, fastholdes en tydelige vejstruktur, og områdes beplantning udbygges. Smedeland omdannes til en rekreativ boulevard med grønne områder til beplantning og ophold.

Vridsløselille Fængsel

I perioden 1856 til 1859 blev Vridsløselille Fængsel opført på en bar mark ved det lille landsbysamfund Vridsløselille ca. 30 km vest for København. Fængslet blev anlagt mellem datidens vigtigste trafikårer - Roskildevejen og Danmarks første jernbanestrækning, der løb mellem København og Roskilde.

Man havde skævet nysgerrigt til USA, der blev betragtet som foregangsland på fængselsområdet. Arkitekten N.S. Nebelong fik til opgave at tegne et fængsel inspireret af den amerikanske Pennsylvania-model, der var baseret på, at fængsler skulle både afskrække og forbedre fangerne. Midlerne var isolation, hårdt arbejde og streng disciplin.

Selve fængselsbyggeriet blev en stram struktur med en aksial planløsning og opført i gule mursten. Stilarten var datidens mest udbredte, og der blev flittigt gjort brug af historiske referencer til bl.a. nygotik, nyrenæssance og nationalromantik. På grund af nye byggetekniske landvindinger med bl.a. støbejern og beton kunne stort set alt lade sig gøre. Stilen kaldes i dag historicisme. Med senere nybyggerier og tilbygninger omfatter anlægget i dag ca. 24.000 m² anlagt på en ejendom på knap 160.000 m².

Siden opførelsen har mange skæbner, begivenheder og dramaer udspillet sig på stedet, og det store område rummer en helt særlig historie og stemning fra det lange liv, det har levet.

Statsfængslet Vridsløselille blev nedlagt som fængsel i 2017 efter knap 160 års drift som lukket institution. Nu er det tidligere statsfængsel tømt og parat til omdannelse. Fra at have være et område, der har lukket sig om sig selv, skal det nu åbnes og blive et nyt spændende boligområde.

I 2020 blev der af Freja Ejendomme udskrevet en arkitektkonkurrence i form af et paralleloppdrag, hvor fem forskellige tegnestuer blev indbudt til at udarbejde et forslag til en samlet masterplan for udviklingen af det tidligere fængselsområde.

Den nye bydel kommer til at rumme op til 1.600 boliger, hvor der samtidig gøres plads til kultur, liberale erhverv, offentlige funktioner og en enkeltstående butik. Funktioner og faciliteter, der ikke kun kommer de nye beboere til gavn, men inviterer hele byen ind, og skaber grobund for nye fællesskaber.

Bymidten

Bymidten omfatter Albertslund Centrum med S – togstation, detailhandel, kulturinstitutioner, rådhus, sundhedshus og plejecenter.

Albertslund Centrum var frem til 2012 landets eneste kommunalt ejede butikscener. I dag ejes størstedelen af CityCon, der er en privat investor, som arbejder med udvikling af butikscener.

Omkring bymidten er der indenfor de sidste år opført projekter, der har betydning for bylivet i bymidten. I 2020 åbnede Vestskovens Gymnasium, som er opført på Kongsholmgrunden, der ligger kun 5 minutters gang fra S-togstationen og Albertslund Centrum. På den tidligere grund for Albo Plejecenter ligger nu Rådhushave med 96 lejligheder, som vil skabe mere hverdagsliv omkring Rådhusøen og liv i centeret og de kulturelle tilbud, som ligger her.

Der har i en årrække været fokus på at styrke bymidten som byens samlende midtpunkt, hvilket blev understøttet af borgerprocessen ved udarbejdelse af kommuneplanstrategien i 2019. Som en del processen for kommuneplanstrategien blev der afholdt borgermøder og samtalsaloner, hvor byens borgere kom med egne ideer. Det

blev til i alt fire emner. Et af dem var ”hverdagslivet”, der fokuserede på, at bymidten skal styrkes som byens samlingssted for detailhandel, kultur og byliv.

I kølvandet på Corona-pandemien og generelle ændringer i vores indkøbsvaner, er bl.a. nethandelen steget. I stedet for fysiske butikker, efterspørges mere oplevelsesprægede tilbud såsom caféer, yoga- og fitnesscentre.

Det gør vi:

- Vi styrker Albertslund Midtby som byens fælles mødested med detailhandel, kultur og uddannelse.
- Vi understøtter og inspirerer til kultur- og fritidsaktiviteter i byen, Derved skaber vi muligheder for at kunne skabe nye fællesskaber.

Kvalitetsprogram Udvikling af det center-nære Albertslund

Kvalitetsprogrammet fra 2018 beskriver de emner, der skal arbejdes med, så byens liv bedst kan udfolde sig i den tætte by.

Den tætte by skal være:

- Bundet sammen med resten af byen
- Grøn og tryk

Den tætte by skal have:

- Mange og forskellige byrum
- Bygninger med forskelligt indhold og karakter

En udvikling vil ske over tid i etaper og sammen med borgere og mange aktører. Kvalitetsprogrammet skal bruges i dialogen med bygherrer om indholdet af lokalplaner, udbud og salg af grunde, om planer for byrum, parkering og infrastruktur.

Målet er en levende og varieret by, en grøn og tryk by og en by, der er fælles og brugbar for alle. Det er også en by, der er godt forbundet med nye og anderledes forbindelser og en by, det er en oplevelse at bevæge sig gennem.

Der er flere projekter på vej i bymidten, hvor CityCon er på vej med planer for udvikling af Albertslund Centrum, der skal styrke bylivet og dens position som lokalt handelscentrum.

Sammen med private investorer vil den kommunale parkeringsplads syd for Kanalen udvikles som en del af bymidten til boliger, eventuelt med butikker.

I centrum vil den sidste del af Plejecenteret Albertshøj forventes at blive opført i 2021-2023. Ud mod Stations-torvet vil den nye bygning rumme butikker, der vil blive en del af handelslivet i Albertslund Centrum.

Byudviklingsområderne Vridsløse og Coop vil yderligere styrke bylivet i Albertslund Bymidte, og dermed være med til at understøtte omfattende forandringer og styrkelse af butiks- og bylivet.

Coop Byen

Siden 1960'erne har Coop Danmark haft hovedkontor og centrallager i Albertslund i området beliggende mellem Roskildevej og jernbanen mod nord og syd samt Læhøget og boligbebyggelsen Blokland mod vest og øst. Bebyggelsen er en vigtig repræsentant for både arkitekturen og samfundets idealer i sin samtid. Coop var og er en vigtig del af dansk kulturarv, og opførelsen af Coops centrallager og hovedkontor er tæt knyttet sammen med Albertslunds byplanhistorie. Selve Coops hovedkontor med sin tidstypiske og fornemme funktionalistiske arkitektur har siden 2009 været udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Coop Danmark i Albertslund er udpeget og beskrevet som nationalt industriminde af Kulturarvsstyrelsen i *Industri 25 stk. Dansk kulturarv*. Coop Danmark i Albertslund er med sin mange års centralisering blevet karakteristisk for varedistributionen i Danmark og en vigtig repræsentant for distributionssiden i den særlige danske andelsorganisering.

Coop står nu over for et nyt kapitel. Lager og industri forlader området, og gaffeltrucks og europaller flytter ud. Men Coop som virksomhed bliver stadig boende på stedet, og der tages hul på et næste kapitel i områdets historie. I fremtiden skal Coops ånd og identitet leve videre indenfor rammerne af en nye bydel kaldet Coop Byen, hvor Coops fine hovedkontor bliver en del af et

blandet byområde, hvor Coop kommer til at eksistere i et endnu tættere samspil med dagliglivet i Danmark.

I 2020 blev der udarbejdet en vision for omdannelse af Coops område på begge sider af Vallensbæk Torvevej. En ny bydel præget af Coops fortsatte tilstedeværelse, der bygger videre på Coops historie og værdier. En bydel som indeholder boliger, butikker, erhverv samt Coops hovedkontor. Visionen beskriver, hvordan der skal bygges videre på Coops fællesskabstanke og tilknytningen til Albertslund.

Udbygningen af hele Coop Byen skal realiseres i etaper. Første del af udbygningen skal finde sted vest for Vallensbæk Torvevej med en ny boligbebyggelse og en udbygning af Coops hovedkontor. I de efterfølgende etaper udvikles arealet øst for Vallensbæk Torvevej med blandet bolig og erhverv samt et nyt bydelscenter. De mange nye bebyggelser organiseres omkring lommer af fælles grønne opholdsarealer, og i den sydlige del af Coop Byen udlægges et større grønt friareal med vådområder til regnvandshåndtering.

Når hele området er udbygget, forventes den nye bydel at rumme omkring 1.800 boliger med erhverv ud mod Roskildevej i form af kontor-, liberale og serviceorienterede erhverv samt detailhandel.

Fremtidig byzone

Lovgrund

Kommuneplanen skal jævnfør planloven § 11 a, stk. 1, nr. 1 indeholde retningslinjer for udlægning af nye arealer til byzoner. Planloven inddeler hele landet i byzone, sommerhusområde og landzone. Et areal er som udgangspunkt landzone, indtil det i en lokalplan overføres til enten byzone eller sommerhusområde.

Hovedformålet med planlovens zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling kun sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Når et landzoneareal i en kommuneplan udlægges til fremtidigt byzoneareal, kaldes det byvækst. Kommuneplanen skal indeholde tilstrækkeligt med areal for at rumme den forventede byvækst i den 12-årige planperiode.

Reglerne i planloven betyder, at en kommune kun kan udlægge nye landzonearealer til byvækst, hvis der kan redegøres for, at der ikke er tilstrækkeligt areal i den gældende kommuneplan til den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år.

Kommuneplanlægningen skal efter planlovens § 5 c, under hensyn til lokale forhold, indeholde en strategisk planlægning for udvikling af landsbyer.

Eksisterende forhold

Ud over planloven regler om byvækst er Albertslund Kommune også omfattet af reglerne i Fingerplanen, som inddeler kommunen i følgende tre zoner:

- Det ydre storbyområde
- Indre grønne kiler
- Det øvrige hovedstadsområde

Hvad er Fingerplanen?

Fingerplanen fastlægger de overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. De 34 kommuner i området udfylder efterfølgende rammerne med bl.a. kommune- og lokalplaner.

Grundtanken bag Fingerplanen er:

- at koncentrere boliger, handel, virksomheder, offentlige institutioner mv. omkring en veludbygget infrastruktur i fingerbyen.
- at forbeholde områderne mellem og uden for fingerbyen som grønne kiler, mindre bysamfund, jordbrug mv.

Det ydre storbyområde, også kaldet byfingrene, er det areal, som i den kommunale planlægning kan udlægges ny byzone efter planlovens regler om byvækst. Byudvikling af regional karakter må kun ske indenfor storbyområdet. I Albertslund er hele det ydre storbyområde allerede overført til byzone, og byudviklingen her kan derfor kun ske som omdannelse af den eksisterende by.

Indre grønne kiler er områder, der ikke kan inddrages til byzone, og som skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål. I Albertslund Kommune er næste hele landzonearealet omfattet af de indre grønne kiler.

Det øvrige hovedstadsområde kan også udlægges til ny byzone efter planlovens regler om byvækst, dog med den forskel, at byudvikling skal være af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund. I Albertslund er der to arealer, der omfattet af dette regelsæt. Det ene er fredsskovarealet syd for stadion, og det andet er radiostationen ved Gl. Landevej.

Fremtidige forhold

Radiostationen er det eneste landzoneareal i Albertslund Kommune, der efter Fingerplanens regler kan overføres til byzone. En eventuel byudvikling af arealet må efter Fingerplanens regler ikke have regional karakter.

Planlovens regler om byvækst betyder, at byvækst kun kan ske, når den gældende kommuneplan ikke har tilstrækkelige arealer til den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år.

Albertslund Kommune har en større rummelighed til boliger i den nuværende byzone end det forventede behov de kommende 12 år. Derfor er Radiostationen ikke udlagt til fremtidig byzone inden for kommuneplanperioden.

I Albertslund Kommune er Risby Landsby den eneste landsby i landzone. Risby Landsby ligger i indre grøn kile, hvor der kun kan foregå byggeri og anlæg af begrænset omfang som huludfyldning og tilpasset stedets landskab, natur- og kulturværdier. Der er derfor ikke behov for en strategisk planlægning af Albertslund Kommunes landsbyer efter reglerne i planloven.

Retningslinjer for by- og landzone § 1

1.1

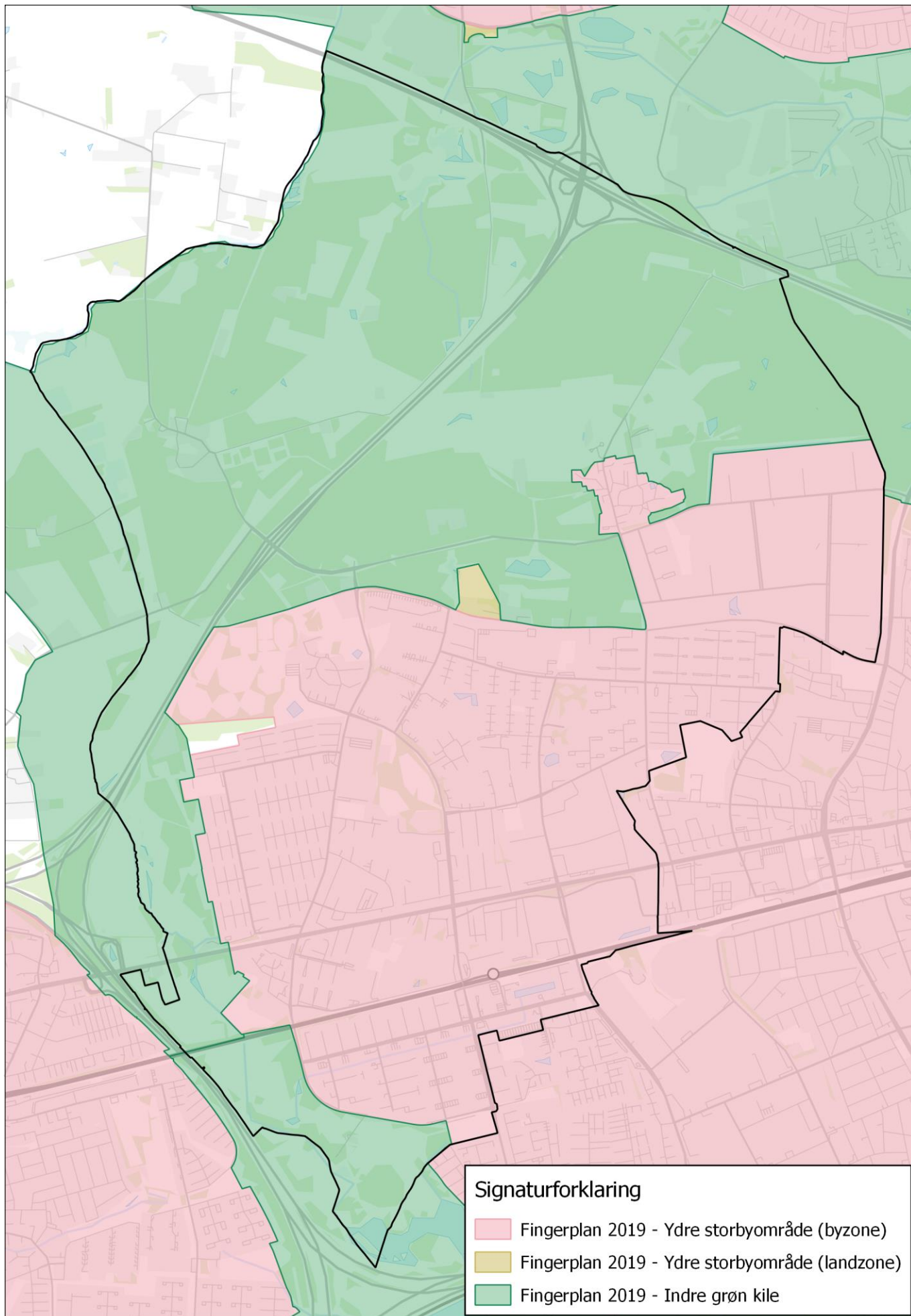
Byzonen i Albertslund er afgrænset på kortet. Arealer i byzonen kan anvendes til de byformål, der er fastlagt i kommuneplanens retningslinjer og rammer

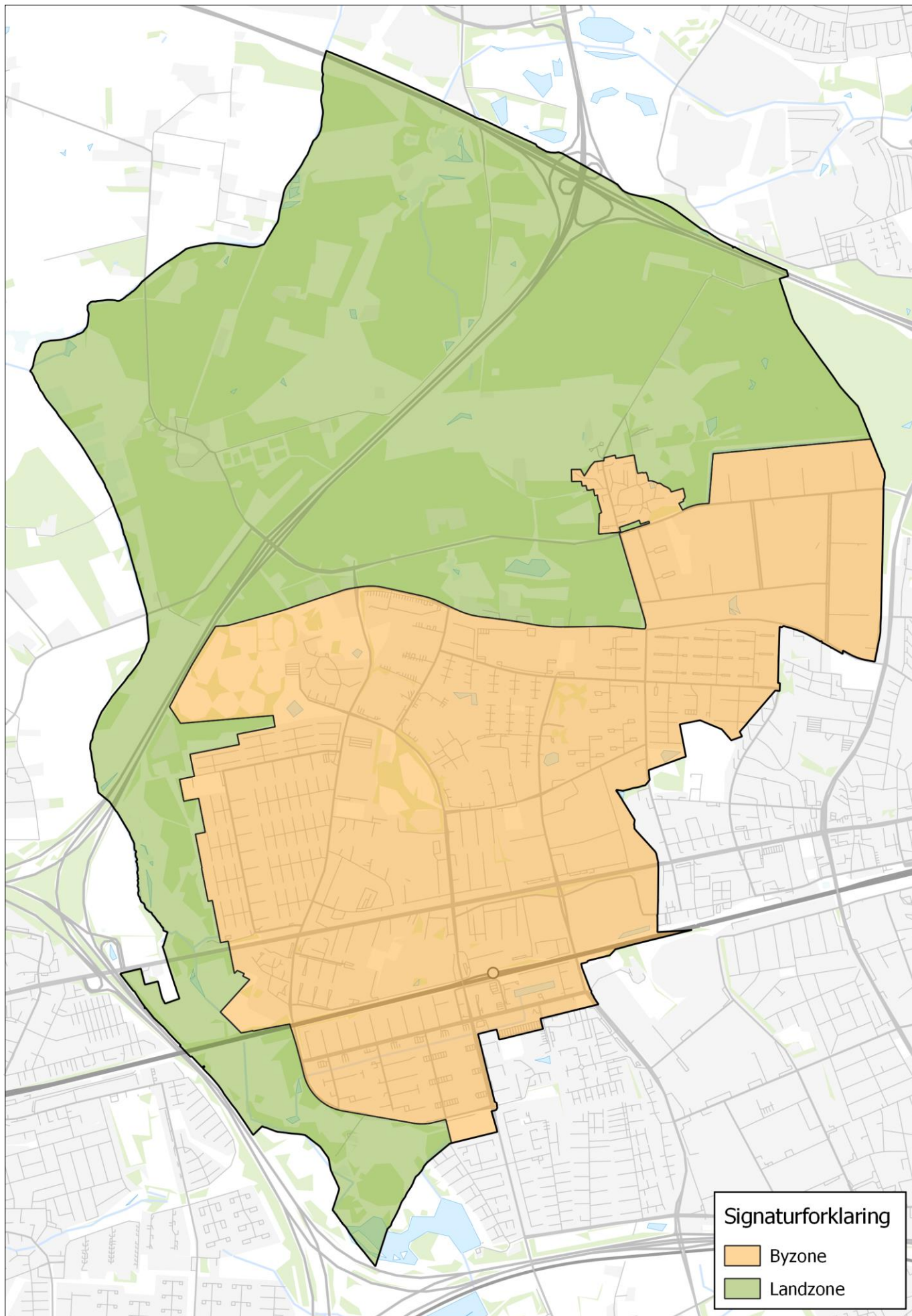
1.2

Landzonen i Albertslund er afgrænset på kortet. Landzonen kan anvendes i overensstemmelse med gældende lokalplaner samt Fingerplanens regler om indre grønne kiler.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Radiostationen udgår som fremtidig byzone.





Kulturhistorie

De bevaringsværdige bygninger og miljøer, der fortæller om Albertslund fortid.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 15 indeholde retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

Albertslund Kommune skal inddrage Kroppedal Museum som statsanerkendt kulturhistorisk museum ved kommuneplanlægning af områder, der berører bevaringsværdier efter Museumslovens kap. 8.

Det er en national interesse, at kommunerne sammen med de kulturhistoriske museer skaber et overblik over bevaringsværdier fra oldtiden til i dag og udvælger de væsentlige værdier, som skal sikres gennem udpegning i kommuneplanlægningen enten som kulturmiljøer eller som bevaringsværdige bygninger.

De kulturhistoriske bevaringsværdier knytter sig til sporene efter menneskers virksomhed i det åbne land og byerne gennem tiderne. Mange steder opleves som sammenhængende kulturhistoriske helheder – såkaldte kulturmiljøer.

Et kulturmiljø forstås som et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Formålet med udpegning af kulturmiljøer er at sikre et bredt og repræsentativt udsnit af denne udviklingshistorie.

Følgende af borgersamlingens anbefalinger har relation til kapitlets retningslinjer

#5 Bæredygtigt og varieret byggeri, der skaber sammenhæng

- Byudvikling skal ske med respekt for det eksisterende og historien/tidsperioden af Albertslunds fællesbygning-er – skoler, haller m.m. Bevar historien i Albertslund f.eks. Vridsløselille fængsel, Cirkelpigen, historiske stednavne m.m.

Eksisterende forhold

Fortidsminder

Albertslunds historie er mange tusind år gammel, og der findes en række vigtige fund fra oldtid og middelalder indenfor kommunens grænser.

Der kendes ikke til bosættelser fra den ældre stenalder, men i den tidlige bondestenalder (efter 4.000 f.Kr.) byggedes de første huse, og siden da har der levet mennesker i Albertslund. Sporene fra bondestenalder er sparsomme, men der er fund ved Damgård sydøst for Herstedvester, ved Hyldager syd for Vridsløselille og ved golfbanen. Der kendes desuden til offerfund og løsfund af flintøkser flere steder i Albertslund.

Der findes bronze- og jernalderspor ved de fleste arkæologiske udgravninger i kommunen. Blandt de nyeste fund kan nævnes:

- Ved en udgravning ved Stensmosevej fandt man langhuse fra bronzealder og ældre jernalder. I en

grube fandt man et skelet fra en hund fra den ældste jernalder.

- På store arkæologiske udgravninger af Herstedlundområdet er der fundet 36 langhuse fra jernalderen. Der er formentlig tale om flere faser af tre til fem gårde, der har ligget samlet. På det højeste punkt fremkom en mindre gravplads fra det første århundrede efter Kr. med en urnegrav, to brandgrave (hvor den afdøde er brændt før gravlæggelsen) og fem skeletgrave, hvoraf to var barnegrave.
- På en netop afsluttet udgravning (2020) i Roholmparken udgravede man en række meget interessante fund af 15 forskellige hustomter fra ældre og yngre jernalder. Hustomterne lå omkring en åben plads med rester af fire jernudvindingsovne og en smedje.

Der er tre tilbageværende og fredede gravhøje i Albertslund. En ligger nord for Risby ved Nybølle Å, og to ligger i Herstedøster, hvoraf den ene med sikkerhed er fra ældre bronzealder.

Gravhøjen ved Storagergård

Før 1930 begyndte man at bortgrave højen ved Storagergård i Herstedøster. Arbejdet blev stoppet på grund af formodet sammenhæng mellem dette arbejde og dødsfald blandt hestene. Gravhøjen står derfor endnu.

Kilde: Fund og fortidsminder

Flere steder i Vestskoven findes beskyttede jord- og stendiger, som er ældre tiders hegning og markering af skel og ejendomme i landskabet. Jord- og stendigerne er beskyttede, fordi de vidner om dansk landbrugs historie og den administrative inddeling om driften i marken og beskatnings- og ejerforhold.

Langs nordsiden af Roskildevej står elleve kilometersten og to milesten, der markerer afstanden til København. Disse sten er fredede.

Jernbanebroen over Store Vejleå er ligeledes fortidsmindefredet. De ældste dele af broen er fra åbningen af København-Roskilde jernbanen i 1847.

Landbrugssamfundet og landsbyerne

Landbruget var frem til den store udbygning i 1960'erne det primære erhverv i Albertslund. Landbrugsdriften var centreret omkring de fire landsbyer Herstedvester, Herstedøster, Risby og Vridsløselille.

Byer, hvis navne ender på -sted og -løse, er som regel grundlagt i jernalderen. Det gælder således Herstedvester, Herstedøster og Vridsløselille. Byer, hvis navne ender på -by, menes at være grundlagt i vikingetiden. Det antages derfor, at Risby er anlagt senere end de øvrige landsbyer i kommunen. Alle ligger de højt i landskabet og hører til blandt de ældste landsbyer på Vestegnen.

Fælles for de fire landsbyer er, at de alle er fortebyer. En forteby er en landsbytype, som er kendetegnet ved, at husene og gårdene alle sammen lå placeret omkring en åben fællesplads kaldet fortan. På fortan var der et gadekær/branddam, hvor dyrene blev vandet. Udenom gårdene var der opdyrket jord.

Herstedøster Landsby

Landsbyen har en meget velbevaret landsbystruktur. Nybyggeri har kun fundet sted i begrænset omfang. Kirken, præstegården, gadekæret og mange af de oprindelige gårde findes stadig i landsbyen.

Herstedøster kirke er en lille kompakt kirke fra 1100-tallet, som ligger på et svagt hævet terræn midt i landsbyen. Den består af et romansk skib fra 1100-årene, et sengotisk tårn fra anden halvdel af 1400-årene og et sengotisk våbenhus samt kor fra første halvdel af 1800-årene.

Herstedøster var stadig et bondesamfund i 1960'erne, hvor de store gårde dominerede bybilledet, indtil bønderne solgte deres jorder dels til det konsortium, der stod for udbygningen af Hersted Industripark og dels til staten i forbindelse med etableringen af Vestskoven.

Herstedvester Landsby

I Herstedvester er den oprindelige vejstruktur omkring fortan bibeholdt, mens vejadgangene til landsbyen er omlagt både mod syd og nord. På det nuværende grønne fællesområde lå oprindeligt det gamle gadekær. Der er bevaret tre af de ældre gårde, hvoraf de to er udstykket til rækkehuse. Omend der kan genfindes mange spor fra den oprindelige landsby, er Herstedvester Landsby også karakteriseret af nyere bebyggelse.

Blandt landsbyens markante bygninger er Rytterskolen fra 1721, som var sognets første skolebygning og én blandt 240 almueskoler - kaldet kongelige skoler, som Frederik den 4. lod bygge rundt omkring i hele Danmark.

En anden markant bygning er Herstedvester Gymnastik- og Forsamlingshus, der blev opført i 1907 som kommunens første forsamlingshus og hjemsted for den første idrætsforening. Huset har fungeret som samlingssted lige siden.

Herstedvester kirke er fra 1100-tallet, og er bygget som romansk kirke med to gotiske våbenhuse fra slutningen af 1300-tallet.

Risby

Risby har bevaret mange af sine oprindelige træk, og frem til år 1800 lå næsten al bebyggelse i en krans omkring forten. Efter år 1800 fandt en gradvis udbygning sted med småhuse på forten og på frastykkede grunde langs landsbyens udfaldsveje. På grund af sin beliggenhed i Fingerplanens grønne kile, fremstår Risby relativt uberørt af byudviklingen, der fandt sted i Albertslund fra 1960erne og frem.

Selv om bebyggelsen i Risby i dag er langt mere sammensat end tidligere, er det stadig de tilbageværende gamle huse og gårde, der især giver landsbyen dens særlige præg.

Vridsløselille Landsby

Frem til slutningen af 1700-tallet lå Vridsløselille Landsby som en beskeden landsby uden kirke fjernt fra større byer og vigtige veje. I landsbyen genfindes kun sparsomme oprindelige træk f.eks. vejstruktur og Toftegård eller "*Dyregården*", der bruges som kommunalt fritidstilbud.

Den oprindelige landsbys struktur er svær at ane, da landsbyen er omkranset af etageboliger, rækkehuse og erhverv. Inde i landsbyen findes de krogede landsbystræder med flere bevaringsværdige bygninger dog stadig.

Fra Herstedernes til Albertslund

Albertslund er i dag en kommune og en by. Sådan har det ikke altid været. Beslutningen om, at Herstedernes Kommune (1842-1973) skulle blive til Albertslund Kommune, blev taget af Kommunalbestyrelsen i 1973.

Formelt hed kommunen Herstedøster-Herstedvester efter de to sogne i kommunen. Navnet Herstedernes Kommune, der anvendtes i praksis, blev aldrig centralt anerkendt, fordi Indenrigsministeriet ikke ville godkende, at kommunenavnet endte på et ejefalds -s.

Albertslund Kommune har sit navn efter gården Albertslund, der i 1800-tallet var ejet af Albert de Rault de Ramsault de Tortonval. Han var en fransk adelsmand, der under Den Franske Revolution flygtede til Danmark.

Gården Albertslund lå syd for den nuværende station og blev revet ned i 1964. Albertslund Syd er bygget på den landbrugsjord, der hørte til gården Albertslund.

Roskildevej

Syd for Vestskoven ligger Gl. Landevej, som er den gamle Roskildevej, der i middelalderen tjente som bindeled mellem bispesædet i Roskilde og København. Hvor vejen sluttede på kommunegrænsen til Høje Taastrup findes det oprindelige vadested "Appevad" over St. Vejleå, hvor man kunne passere åen. Herstedvester Landsby og Herstedøster Landsby lå dermed tæt på landevejen og havde let adgang til datidens betydeligste markeder.

Trippendal Galgen, der ligger ud til Gl. Landevej mellem Radiostationen og rideskolen, fungerede som rettersted med galge fra ca. 1622 og helt frem til 1791. Rettersteder med galge blev som regel placeret på en høj ud til befærdede veje, så de henrettede kunne hænge til skræk og advarsel for de forbi passerende. Der var et gravsted for henrettede personer og i forbindelse med gravearbejde på stedet, er der fundet menneskelige skeletdele. Desuden lå her datidens tinghus fra 1622-1683, som betjente daværende Smørum Herred.

I 1774 færdiggjordes den nye Roskildevej med en ny linjeføring, som betød at Roskilde Kro flyttede fra "Appelvad" ned til dens nuværende placering ved den nye landevej og var på et tidspunkt i 1800-tallet Sjællands største brænderi.

I 1955 blev Wittrups Motel, bygget vest for Vridsløselille Landsby som en symbolsk afløser for den nu nedlagte Roskilde Kro, der oprindeligt betjente de hestetrukne køretøjer.

Wittrup Motel historie

Wittrups Motel er Danmarks ældste, eksisterende motel, og blev bygget af amerikanske Sallie Zimmerhackel sammen med danske Oscar Wittrup, som havde været i Amerika og var blevet inspireret af de moteller, han havde mødt på sin vej.

Ingen banker troede på ideen, så Sallie hentede startkapital fra sin gamle bank i Colorado og blev den første til at servere en cheeseburger og milkshakes i Danmark. Motelbegrebet, hvor gæsterne parkere lige uden for hvert enkelt værelse, var også helt nyt. I starten kom der mange amerikanske soldater som var på orlov og senere kom der mange handelsrejsende og håndværkere i forbindelse med store byggeprojekter i København og i området omkring Albertslund.

Wittrups Motel har på mange måder introduceret denne del af den amerikanske kultur i Danmark og er i dag en tidslomme fra 50'erne.

Efter at have fulgt med tiden i mere end et halvt århundrede tog de nuværende ejere, Claus og Henrik Hansen i 2013 en stor beslutning. Med inspiration fra et meget omfattende historisk materiale, ikke mindst mange gode billeder, valgte de at gå "all in" og etablere Wittrup Motel og Sallie's Restaurant & Snack Bar med udgangspunkt i hvordan det så ud midt i 50'erne. Indretning, design, mad, menu og møbler er nu med inspiration fra dengang, Sallie Zimmerhackel og Oscar Wittrup etablerede stedet.

Kilde: www.wittrupmotel.dk



Wittrups Motel. Foto www.wittrupmotel.dk

Gamle Vridsløselille og Vridsløse Fængsel

I 1847 åbnede jernbanen fra København til Roskilde. Vridsløselille blev ikke udpeget som stationsby i modsætning til Glostrup og Taastrup.

I 1859 blev det nye Forbedringshus på Vridsløselille Mark indviet - senere kaldt Vridsløselille Fængsel. Forbedringshuset var en stor arbejdsplads i området og blev startskuddet på byudviklingen i Albertslund.

I 1877 blev der etableret et sidespor til forsyninger til fængslet og med tiden blev det muligt at medtage togpassagerer. Først i 1931 kom der, ved den daværende Albertslundgård, et trinbræt, som senere blev udbygget til den nuværende Albertslund Station.

Selvom der blev bygget en række boliger til fængselsfunktionærerne, var der stor boligmangel blandt de ansatte ved Vridsløselille Fængsel. Fra slutning af 1800-tallet opstod der en hel del bebyggelse langs Roskildevej og Albertslundvej med både boliger, samt handel og håndværksvirksomheder i tilknytning til fængslet. Den nye bymæssige bebyggelse blev kaldt Vridsløselille - og landsbyen blev kaldt Gamle Vridsløse. Solhusene fra 1944-45 blev kommunens første almene boligbyggeri og Toften, der oprindeligt var planlagt for fængselspersonalet, blev færdiggjort i 1950.

Vridsløselille Fængsel fungerede som fængsel i forskellige former frem til 2018 og udbudt til salg i 2019. I den brede befolkning er fængslet bedst kendt fra Olsen Banden filmene, som hver gang starter og slutter foran fængselsporten.



Den planlagte by 1950 -

Efter 2. verdenskrig tog udbygningen af det overbefolkede København for alvor fart. Det økonomiske opsving gav mulighed for at gøre noget ved den massive bolig-mangel og de dårlige boligvilkår i hovedstaden. Med sin togstation blev Vridsløselille-området udpeget som et af de steder, der trafikalt var hensigtsmæssig at byudvikle i overensstemmelse med Fingerplanens principper. I 1950 var der ca. 3.000 indbyggere i Herstedernes Kommune og planen var at udbygge byen med 12.000-14.000 indbyggere.

Hvad er Fingerplanen?

Fingerplanen hedder egentlig "Skitseforslag til Egnspan for Storkøbenhavn".

Den blev udarbejdet af Egnspankontoret, som blev stiftet i 1945 på initiativ af Dansk Byplanlaboratorium. Planen blev aldrig vedtaget officielt, men dannede grundlag for både lovgivning og planlægning af hovedstadsområdet i efterkrigs-årene og frem til i dag.

Fingerplanen bygger på det enkle planprincip, at det indre København skal ses som hovedstadsområdet centrum, og at der overalt i hovedstadsområdet skal være så kort afstand som muligt mellem bolig, arbejdspladser og grønne områder.

Byudviklingen skulle koncentreres omkring S-togsnettet. Ved at samle bebyggelsen langs jernbanefingrene kunne de mellemliggende områder friholdes for bebyggelse og bevares som en slags "grønne kiler" og friluftsområder for befolkningen.

Planen fik hurtigt navnet "Fingerplanen", da for-siden af planen var illustreret med en hånd med udstrakte fingre.

Albertslund blev et skoleeksempel på Fingerplanens planprincipper og afspejler i dag 1960ernes byplanidéer med industrialiseret montagebyggeri, adskilte trafiksystemer og den funktionsopdelte by.

Hovedprincippet for udbygningen af Albertslund var, at S-togsstationen skulle være byens midtpunkt med et center til både butikker, kommunal administration og kulturinstitutioner. De velplanlagte boligområder var ofte store og bestod i mange tilfælde af ensartede bebyggelser med almennyttige boliger samt parcelhusområder med stram styring af vej- og stinet og moderne arkitektur. Også industriområderne afspejler tidens planidealer med brede grønne vejprofiler og facadecensur.

I Albertslund udfoldedes især nye tanker om den tætte og lave by med vægt på sociale værdier og kort afstand til det åbne land. Man byggede rækkehuse frem for etageboliger og gårdhavehuse frem for parcelhuse. Disse værdier og ideer gør sig stadig gældende i dag. Der blev gjort meget ud af, at Albertslund skulle opfattes som selvstændig by og ikke som en række sammenflydende forstadsbebyggelser.

Albertslund fik et veludbygget grønt stisystem, som skulle sikre en sikker forbindelse mellem hjemmet og institutioner, skoler, stationen og centrum. De fleste boligområder blev planlagt uden gennemkørende veje, og beboernes biler skulle parkeres på fælles parkeringspladser.

Albertslund er anlagt med et separat spildevandssystem, hvor afledt regnvand bruges aktivt som rekreativt og forskønnende element i byens grønne områder som søer og kanaler. Det omgivende landbrugsland blev omdannet til oplevelsesrige landskaber tegnet af datidens førende landskabsarkitekter, og der blev anlagt skovpartier, søer og høje bakker af overskuds-jorden fra de mange byggerier.

Vestskoven er en direkte udløber af Fingerplanens grundidéer. Vestskoven er den største skov i Danmark, der er plantet med det ene formål at forsyne borgerne med attraktive rekreative muligheder i nærheden af deres bopæl.

Modernismen i Danmark (ca. 1930-1970'erne)

Modernismens stil betegnes ofte som funktionalisme i Danmark. Arkitekturens fornemmeste opgave var at skabe form til funktion. "Form følger funktion" lød parolen. Alt andet end rene, enkle former skulle fjernes. Dekoration og pynt, som ikke havde nogen funktion, skulle væk. Formudtrykket skulle afspejle den industrielle tidsalder gennem rene og enkle former og ved brug af moderne byggematerialer som beton og stål.

De enkelte bygningsdele kunne masseproduceres. På den måde kunne man hurtigt opføre store og mange bygninger og boligblokke, fabrikshaller og kontorbygninger skød op.

En grundlæggende tanke i modernismens arkitektur var, at når den moderne tid havde ændret samfundet, skulle boligen også udformes helt anderledes. Boliger skulle ikke markere status og rigdom men derimod være praktiske og signalere lighed mellem mennesker. Mennesker skulle bo ens, for det ville forstærke den følelse af lighed, som hørte den moderne tid til.

Ved hjælp af modulbyggeriet kunne man skaffe gode og funktionelle boliger til så mange mennesker som muligt. Boliger, der lignede hinanden og som ikke delte samfundet op i klasser. Det modernistiske byggeri blev derfor et symbol på fremskridt, lighed og demokrati.

Kilde: Dansk Arkitektur Center – Artiklen: Modernisme

Fremtidige forhold

Da Albertslund Kommune planlægger for en større byudvikling, er det særlig vigtigt at de eksisterende kulturhistoriske kvaliteter er kortlagt og bevaringsværdige kulturmiljøer er udpeget.

Beskyttelse af fortidsminder

Det gælder for både de synlige, fredede fortidsminder og de skjulte, jordfaste fortidsminder, at de er beskyttet af museumsloven. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger og fredede fortidsminder.

De skjulte, jordfaste fortidsminder må ikke ødelægges, og fund af jordfaste fortidsminder skal indberettes til Kroppedal Museum. I praksis anbefales det, at Kroppedal Museum kontaktes tidligt i planlægningsfasen af et anlægsarbejde for at få foretaget en vurdering af, om det er nødvendigt at udføre arkæologiske forundersøgelser forud for anlægsarbejdet.

Som udgangspunkt har alle frie ubebyggede områder i Albertslund arkæologisk interesse, da det har vist sig, at der findes mange interessante spor fra oldtiden i området.

Områder omkring de fredede gravhøje, de middelalderlige kirker og landsbyerne har særlig interesse idet, der i jordlagene her er stor sandsynlighed for at støde på levn fra oldtid, vikingetid og middelalder.

De fire landsbyer har alle baggrund i middelalderen og tiden forud. Kirkerne og landsbyernes vejnet afspejler et middelalderligt landsbymiljø, der er værd at beskytte. Det samme gør Gl. Landevej, der har bevaret forløbet af den gamle alfarvej mellem Roskilde og København, der passerede St. Vejleådalene via vadestedet Appevad.

Kirkeomgivelser

Landsbykirkernes historie i Herstedøster og Herstedvester rækker mere end 800 år tilbage. Kirkerne er blandt landets ældste bygninger og udgør en vigtig kulturhistorisk arv.

Folkekirkens kirkebygninger er undtaget fra bygningsfredningslovens bestemmelser. Det betyder, at folkekirkens kirker ikke er fredet så længe, kirken anvendes som kirke.

Naturbeskyttelsesloven fastsætter en kirkebyggelinje på 300 meter fra kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker mod, at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Indenfor kirkebyggelinjen omkring Herstedøster Kirke og Herstedvester Kirke er det derfor forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

Opstandelseskirken i Albertslund Centrum er ikke omfattet af Naturbeskyttelsesloven regler for kirkebyggelinje. Kirken er tegnet af Inger og Johannes Exner og opført i 1984.

Landsbyerne

De fire landsbyer Risby, Herstedøster, Herstedvester og Vridsløselille afspejler tilsammen tiden, hvor Albertslund var en landbrugssamfund. De er væsentlige aftryk i den samfundsmæssige udvikling for Albertslund og udpeges derfor som værdifulde kulturmiljøer.

Langt de fleste spor fra de markskel og ejerlav, der hører til landsbyen, er forsvundet i udbygningen af Albertslund og tilplantningen af Vestskoven. De kulturmiljømæssige sammenhænge mellem gårdene og landskabet kan kun genfindes enkelte steder - primært omkring Risby og Herstedøster Landsby. Med etableringen af Vestskoven er fredskovsplikten blevet styringsredskabet for områdets udvikling, og det betyder, at det kulturhistoriske landskab som åben dyrkningsflade ikke kan bevares.

Der er udarbejdet lokalplaner for alle fire landsbyer, der sikrer de overordnede landsbystrukturer - herunder vejforløb, forte og bebyggelsesstrukturer.

Fingerplanens bestemmelser om de indre grønne kiler betyder, at afgrænsningen af Risby og Herstedøster Landsby mod det åbne land ikke kan ændres. Risby er den del af den grønne kile og kan derfor ikke overføres til byzone. Fingerplanen fastsætter, at der i Risby kun i begrænset omfang kan tillades nybyggeri til lokale behov.

Roskildevej og Roskilde Kro

Vejstrækningen Gl. Landevej udpeges som kulturhistorisk element, da det er den eneste, bevarede strækning af den gamle Roskildevej. Vadestedet Appevad, og Trippependal Galgebakke udpeges ligeledes som kulturhistorisk element.

Roskilde Kro nord for Roskildevej udpeges som værdifuldt kulturmiljø, da stedet og historien omkring Roskilde Kro er en vigtig del af Albertslunds udvikling.

Vridsløselille Fængsel

I forbindelse med den nærmere planlægning af omdannelse fra fængsel til blandt bolig- og erhvervsområde, er der fortaget en vurdering af de eksisterende bevaringsværdier både i forhold til bygningskomplekset og kulturmiljø. De konkrete udpegninger vil blive indarbejdet i næste kommuneplan og de kommende lokalplaner.

Nyere boligområder

Galgebakken, Hyldebjerg og Albertslund Syd anses i dag for at være en væsentlig del af velfærdssamfundets kulturarv og udpeges derfor som værdifulde kulturmiljøer.

Albertslund Syd blev opført i 1963-68 som et modsvar til mellemkrigstidens blokusbyggeri og efterkrigstidens højhuse, og blev banebrydende inden for industrialiseringen af boligbyggeriet i Danmark. Albertslund Syd er særlig kendt for sine karakteristiske gårdhavehuse, der lukker sig ud mod vejen og har store vinduespartier ind mod en afskærmet gårdhave. Bydelen rummer også rækkehuse, etageboliger og blev udbygget med et nord-sydgående institutionsbånd samt flere mindre institutioner.

Bydelen er planlagt ud fra det moderne hverdagsliv. Kvinderne var på arbejdsmarkedet, der var plads til nabofællesskab og gode muligheder for at bruge fritiden i de moderne rekreative omgivelser. Bebyggelsen var oprindelig opført med enkle hvide og næsten anonyme facader, der havde forbillede i den arabiske kasbah.

Rådhusøen, Kanalen og Vandhaverne udpeges som en del af Albertslund Syd kulturmiljø, da disse anlæg repræsenterer byens fremsynede anvendelse af regnvandsanlæg som elementer, der kan tilføre nye byer og byområder kvalitet.

Hyldebjerg

Hyldebjerg er tegnet af Ole Asbjørn Birch og landskabsarkitekt Andreas Brun og stod færdigt i 1976. Hyldebjerg er et konsekvent gennemført montagebyggeri med store indfarvede betonelementer, som demonstrerede, at montagebyggeri kan give nye og levende miljøer. Særligt for Hyldebjerg er områdets små torve og pladser. Sammen med de forskellige bygningshøjder og varierende facadefarver giver det bebyggelsen en helt særlig karakter. Området er udsmykket med skulpturer i Skulpturbank Hyldebjerg, der er etableret i samarbejde med beboerne og Dansk Billedhuggersamfund.

Galgebakken

Galgebakken er opført i 1972-74 og tegnet af arkitekterne Hanne Marcussen, Jens Peter Storgaard og Jørn og Anne Ørum-Nielsen samt landskabsarkitekt Jørgen Vesterholt. Galgebakken var tidens nye bud på en social og åben boligform, som lagde op til fællesskab mellem beboerne. Husene er opført i betonelementer uden anden dekoration end espalierer og pergolaer. Beboerne blev

opfordret til sammen at indrette og beplante de fælles udendørsrum.

Galgebakkens offentlige arealer består af de bilveje og stisystemer, der binder hele bebyggelsen sammen, og fællesanlægget med butikker og institutioner. Biler parkeres på fælles p-pladser, der omkranser husene, mens selve boligområdet er bilfrit. Stræderne er dels lokale færdselsårer for gående, dels fælles opholdsrum for beboerne.

Galgebakkens arkitektur er i høj grad medvirkende til at sætte dagsordenen for det sociale liv i bebyggelsen i kraft af den måde, hvorpå overgangene mellem de offentlige, halvoffentlige og private rum gradueres og inviterer til mødet mellem mennesker. Den samlede bebyggelse er stadig til inspiration for arkitekter fra hele verden.

Erhvervsområderne

Industrialiseringen i efterkrigstiden har efterladt sig markante aftryk i Albertslund. Hersted Industripark er et fint eksempel på planlægning af et moderne industriområde med brede vejprofiler, der med landskabsbearbejdning og beplantning, der giver industriområdet et samlet helhedspræg.

Hersted Industripark udgør et samlet afgrænset kulturmiljø, der fortæller en væsentlig historie om udviklingen fra landbrugssamfund til et moderne, industrialiseret velfærdssamfund. Områdets udseende - både skiltningen, beplantningen og bygningernes arkitektur, blev stramt reguleret fra begyndelsen. Vejnettet er dimensioneret til industrien med brede boulevarder, der ligger retvinklet på hinanden. Området fremstår meget grønt med beplantning langs vejene, og dele af for eksempel Formervang fremstår beplantningsmæssigt mere som et boligområde end et industrikvarter.

I 2007 udpegede Kulturarvsstyrelsen 25 nationale industriminder. Et af disse industriminder er Coops centrallager og hovedkontor i Albertslund. Begrundelsen for udpegningen lyder, at Coop Danmark i Albertslund er hjertet i en stor engrosvirksomhed, der med mange års centralisering er blevet karakteristisk for varedistributionen i Danmark. Det er en gennemført funktionalistisk arbejdsplads på størrelse med en mindre by, og det er en repræsentant for distributionssiden i den særlige danske andelsorganisering.

Bygningsanlægget er opført i 1960'erne og blev placeret ved jernbanen, der dengang stadig var afgørende for varetransport. Den funktionalistiske arkitektur i hovedbygningen fra 1964 og det rationelt opbyggede lager afspejler datidens ånd om effektivitet og funktionalitet på fineste vis.

Retningslinjer for Kulturhistoriske bevaringsværdier § 2

2.1

Vadestedet Appevad, og Trippendal Galgebakke udpeges som kulturhistorisk element og skal beskyttes mod tilplantning, tilgroning og anden skade.

Vejstrækning Gl. Landevej udpeges som kulturhistorisk element, og vejforløbet skal derfor fastholdes. Vejen kan lukkes for kørende trafik, den kulturhistoriske helhed skal dog bevares, og dens historie formidles til offentligheden.

2.2

Landsbyerne Herstedvester, Herstedøster, Risby og Vridsløselille udpeges som værdifulde kulturmiljøer.

Lokalplanlægning for landsbyerne skal have til formål at bevare landsbyens karakteristiske forte samt bygningsmæssige, kulturhistoriske og landskabelige træk.

2.3

Wittrup Motel udpeges som værdifuldt kulturmiljø.

Ved opførelse af bygninger eller væsentlige til- og ombygninger skal der udvises særlige hensyn til de eksisterende bevaringsværdige sammenhænge og kulturværdier.

2.4

Albertslund Syd, Galgebakken og Hyldebjerg udpeges som værdifulde kulturmiljøer.

Områdernes byplanlagte karakteristika såsom trafik- og bebyggelsesstruktur, områdernes hierarki af grønne arealer og de sociale rum imellem husene skal fastholdes. Nybyggeri i områderne og ændringer af byrum og fællesarealer skal som hovedregel ske med respekt for den oprindelige bebyggelsesplan.

2.5

Hersted Industripark udpeges som værdifuldt kulturmiljø.

Den eksisterende vejstruktur og beplantningsstrukturen med allétræer langs de overordnede veje og stikveje fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området.

Eksisterende veje kan omlægges og lukkes for kørende trafik, den kulturhistoriske helhed skal dog bevares.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Redegørelsen er revideret med fokus på at beskrive Albertslunds historiske udviklingen samt begrunde udpegningerne. Dette skal ses i forlængelse af borgersamlingens anbefalinger om, at byudvikling skal ske med respekt for den eksisterende by.

Fortidsminder, milesten og kilometersten, beskyttede sten- og jorddiger, fortidsmindebeskyttelseslinjer og Kirkebeskyttelseslinjerne efter Naturbeskyttelsesloven fremgår nu af kortet.

Udpegningen ”Arkæologisk prioriteret område” udgår efter aftale med Kroppedal Museum, da hele Albertslund har arkæologisk interesse.

Trippedal Galgebakke er udpeget som kulturhistorisk element.

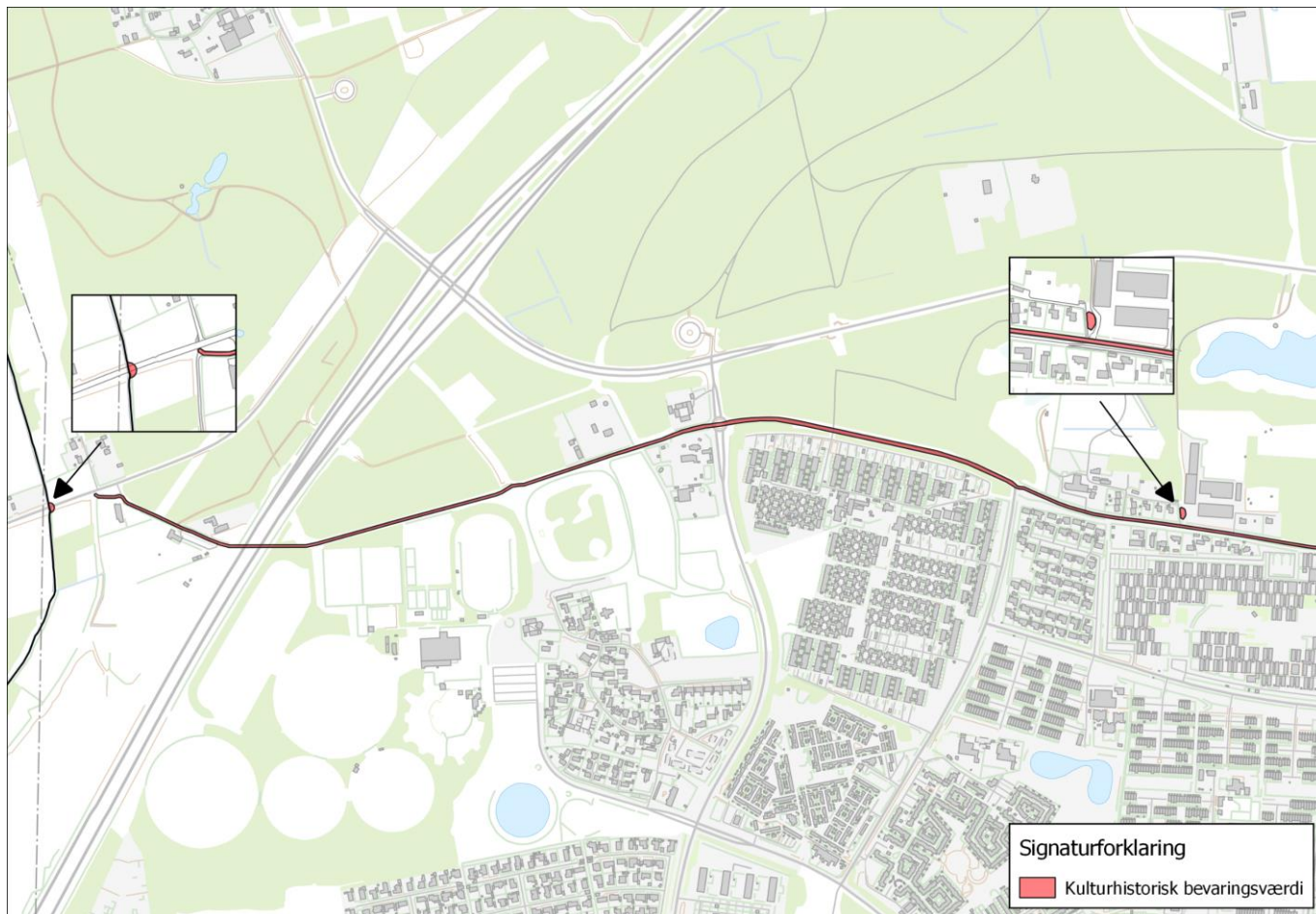
Arealer, der tidligere var udpeget som ”Velfærdssamfundets kulturarv” og ”Landsby”, er nu udpeget som værdifulde kulturmiljøer.

Wittrup Motel er udpeget som kulturmiljø.

Kulturmiljøudpegningen i Hersted Industripark er udvidet og omfatter nu hele erhvervsområdet.

Kulturmiljøudpegningen af Albertslund Syd er udvidet og omfatter også Rådhusøen, Kanalen og Vandhaverne.

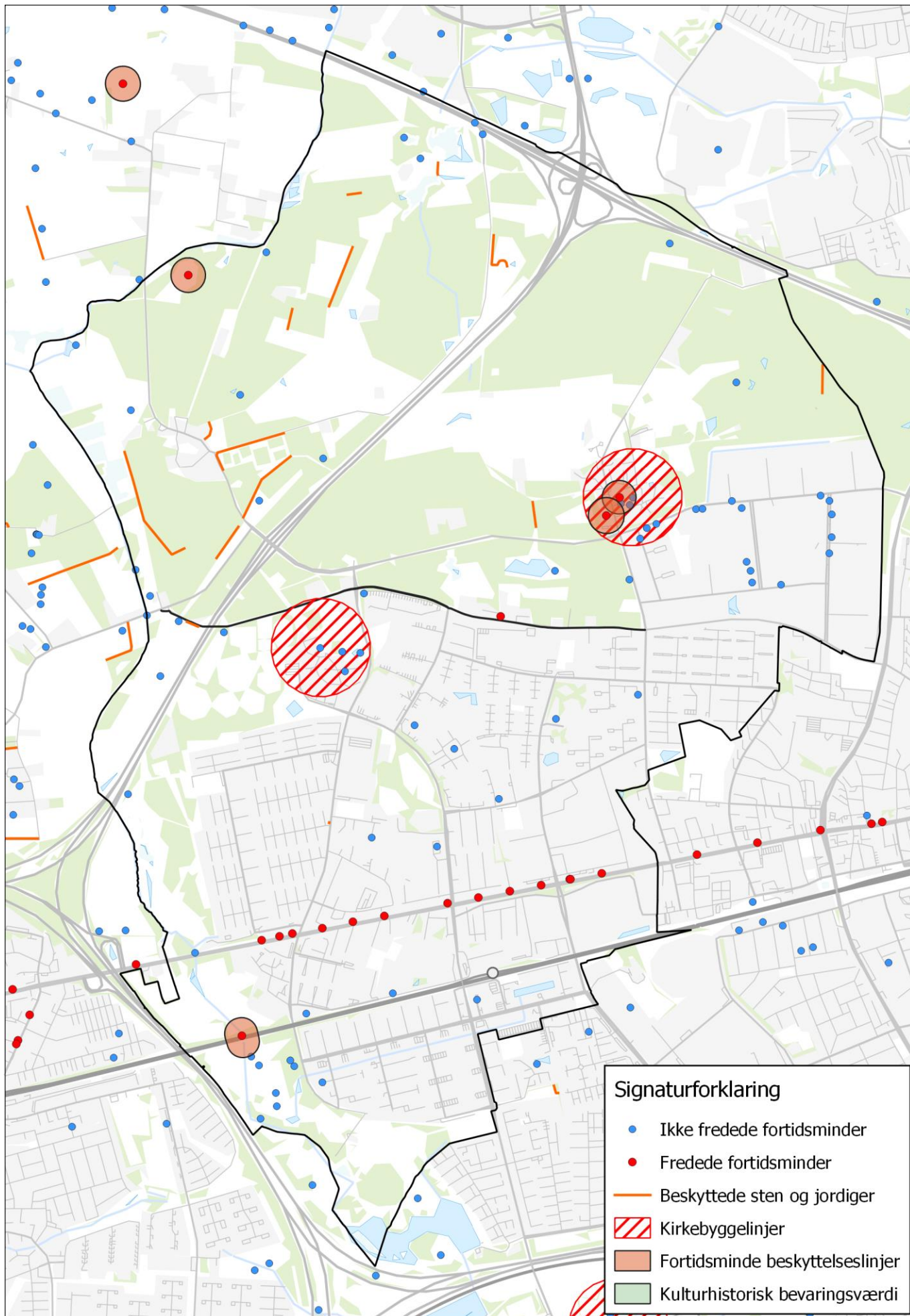
Kulturlandskaber, kulturmiljøer i landzone og bevarelsesværdige bygninger er beskrevet i særskilte redegørelser og retningslinjer.

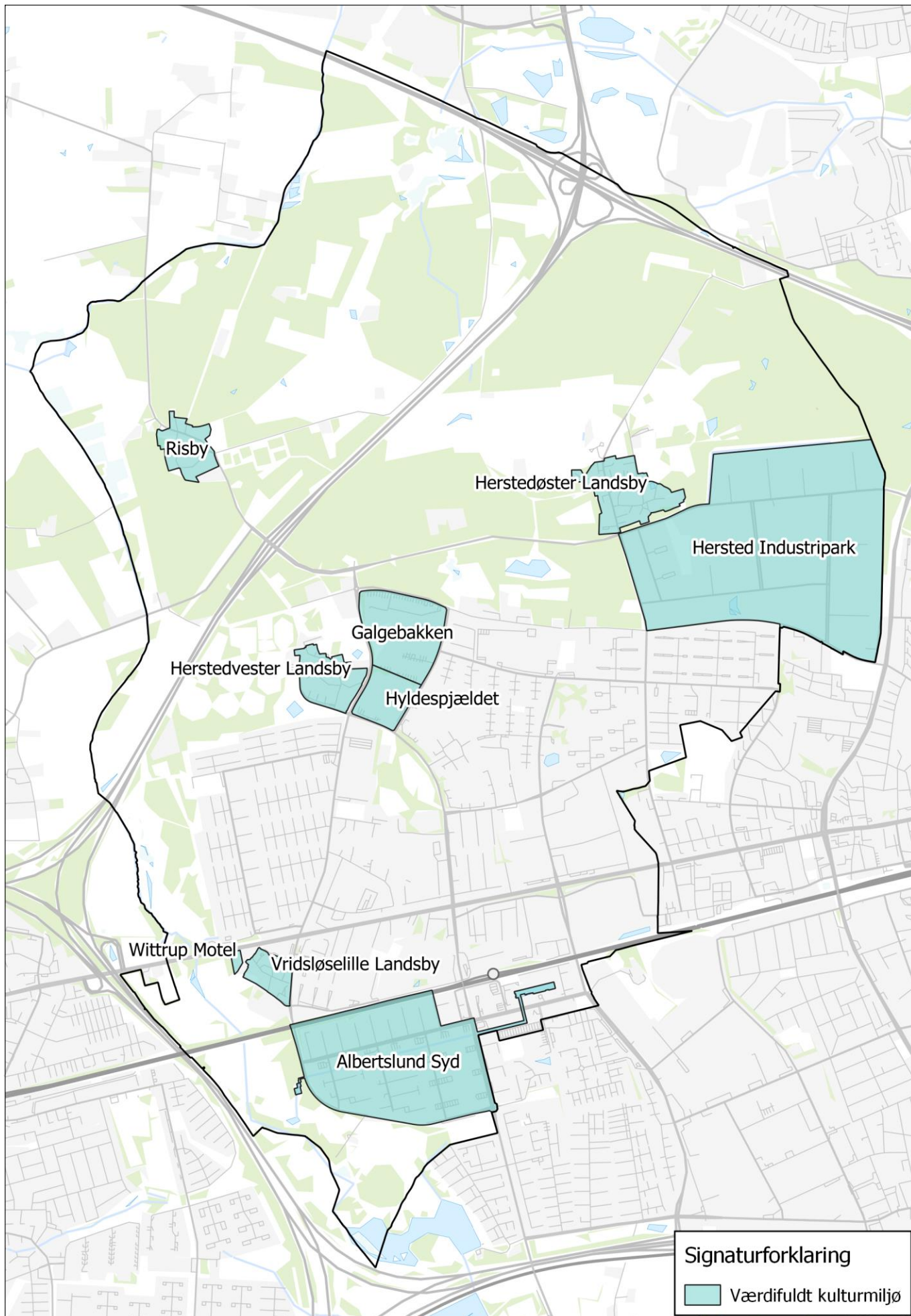


Der udpeget tre kulturhistorisk element:

- **Vadestedet Appevad som ligger på Snubbekorsvej hen over kommunegrænsen til Høje Taastrup Kommune.**
- **Vejstrækning Gl. Landevej fra Snubbekorsvej til Herstedøstervej**
- **Trippendal Galgebakke er den lille forhøjning mellem Gl. Landevej 26 og rideskolen.**

Forslag til kommune





Bevaringsværdige bygninger

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk.1, nr. 15 indeholde retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer, der sikrer en oversigt over bevaringsværdige bygninger, mens lokalplaner kan præcisere og uddybe hvilke hensyn, der gælder for de enkelte kulturmiljøer og bygninger.

En bygning er bevaringsværdig i juridisk forstand, når den er udpeget som sådan i kommuneplanen eller er omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan eller byplanvedtægt, jf. bygningsfredningsloven § 17, stk. 1. Dette indebærer dog alene, at bygningen ikke må nedrives, medmindre en nedrivningstilladelse har været offentligt bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, at den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen. Disse regler fremgår af bygningsfredningslovens kapitel 5 (§ 17–18).

Hvis kommunen derfor ønsker, at der skal gælde yderligere regler for en eller flere bevaringsværdige bygninger f.eks. om bygningernes ydre fremtræden, bør der udarbejdes en lokalplan. En lokalplan er bindende for ejerne, mens kommuneplanen alene er bindende for kommunen.

Bevaringsværdige bygninger skal registreres i Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB).

Eksisterende forhold

Udpegning af bevaringsværdige bygninger er et redskab til at sikre bygningskulturen. Bygningers bevaringsværdi registreres normalt efter den såkaldte SAVE-metode, der er udviklet til udpegning af bevaringsværdige bygninger fra før 1940.

SAVE

SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" (= Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet). Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

I Albertslund udgør bygninger fra før 1960 ca. 3 % af den samlede bygningsmasse. Albertslund kommune har ikke gennemført en SAVE-registrering af hele kommunen, og kommuneplanen kan derfor ikke give et fuldstændigt billede af bygningsbevaringsværdierne.

Kirker og kirkegårde er ikke omfattet af den almindelige fredningslovgivning. Beskyttelsen og bevaringen af kulturværdierne i kirke og på kirkegårde er sikret gennem de kirkelige lovgivningsbestemmelser. I Albertslund Kommune er der tre kirker, der er omfattet af de kirkelige lovgivningsbestemmelser; Herstedøster Kirke, Herstedvester Kirke og Opstandelseskirken.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for Herstedvester Landsby blev der som en del af forarbejdet udført en omfattende registrering af bygningernes bevaringsværdier. I dialog med Herstedvester Grundejerforening blev det valgt, at lokalplan 9.7 ikke skulle udpege bevaringsværdige bygninger i landsbyen.

Fremtidige forhold

Når et område overgår fra en funktion til en anden, som det er tilfældet for Vridsløselille Fængsel, Coop-grunden og dele af Hersted Industripark, er det vigtigt at sikre de eksisterende bevaringsværdier til eftertiden.

Lokalplaner er et godt redskab til at håndtere og sikre bevaringsværdierne for bygninger. Lokalplaner kan indeholde meget præcise bestemmelser, der sikrer den enkelte bygnings særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Bygninger, der er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen, må ikke nedrives, om- eller tilbygges uden kommunalbestyrelsens godkendelse efter bygningsfredningsloven § 18, stk. 1.

Bygninger udpeget i kommuneplanen skal SAVE-registreres i forbindelse med ny lokalplanlægning, og den enkelte bygnings bevaringsværdi skal sikres i lokalplanens bestemmelser. En SAVE-registrering kan enten vise, at en bygning er så ombygget, at den har mistet sin bevaringsværdi eller klarlægge bygningens præcise bevaringsværdighed.

Kommuneplanens bevaringsværdige bygninger kan opdeles i tre kategorier:

1. Bygninger, der er lokalplanlagte som bevaringsværdige

Der er udpeget bevaringsværdige bygninger i lokalplanerne for landsbyerne Herstedøster, Risby og Vridsløselille. Derudover er Værkstedsgården og Lille Amalienborg også lokalplanlagt som bevaringsværdige. Lokalplanerne sikrer bygningernes bevaringsværdier.

Alle lokalplanlagte bevaringsværdige bygninger er registreret i Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB).

2. Bygninger med igangværende SAVE-vurdering og ny lokalplanlægning

I forbindelse med den samlede planlægningen af Vridsløse er der gennemført SAVE-registrering af selve fængselsbygningen og de omkringliggende værkstedsbygninger m.m. På selve fængselsgrunden er der således en hovedbygning, en portbygning og en ældre fængselskirke med tårn opført i historisk stil, der rummer en unik panoptisk struktur med fire fløje, der har stor reliktværdi og æstetisk værdi. I den kommende lokalplanlægning vil bevaringsværdierne blive fastlagt, og det vil blive præciseret, hvilke bygninger der er bevaringsværdige.

I forbindelse med planlægning af bolig på Coop-byen er der gennemført en SAVE-registrering af den samlede bebyggelse - herunder administrationsbygningerne såvel som lagerbebyggelsen. Coop hovedkontor er i kommuneplanen udpeget om bevaringsværdig bygning. Den kommende lokalplanlægning for Coop-byen vil indeholde bestemmelser som sikre bevaringsværdier.

3. Bevaringsværdige bygninger som endnu ikke er SAVE-vurderet

Kommuneplanens øvrige bevaringsværdige bygninger er udpeget ud fra et ønske om at sikre bygningernes særlige arkitektoniske og kulturhistorisk værdi samt sikre, at der for fremtiden findes bygninger, som repræsenterer de væsentligste træk fra Albertslunds historie og udvikling.

Fælles for alle bevaringsværdige bygninger er, at ved ny lokalplanlægning skal bygningens bevaringsværdi nærmere klarlægges gennem en vurdering efter SAVE-metoden. Det kan enten betyde, at bygningen lokalplanlægges som bevaringsværdig - eller hvis det konstateres, at bygningen ikke er bevaringsværdig - ikke lokalplanlægges som bevaringsværdig.

Der udpeges følgende:

- Alle de tilbageværende gårde i byzone samt Bakkehuset i Kongsholmparken er udpeget som bevaringsværdige, da de udgør et vigtigt kulturhistorisk spor i fortællingen om Albertslund som landbrugssamfund.
- Roskilde Kros nuværende hovedbygning er opført omkring 1940. Kroen har været en vigtig del af den tidlige byudvikling i Albertslund og udpeges derfor som bevaringsværdig.
- Herstedlund Skoles gamle hovedbygning er udpeget som bevaringsværdig, da den repræsenterer et fint eksempel på skolebyggeri fra omkring år 1900 og er med til at fortælle om den første bymæssige bebyggelse langs Roskildevvej inden den store udbygning i 1960'erne.
- Wittrup Motel ved Vridsløselille Landsby er udpeget som bevaringsværdig som landets ældste motel opført i 1950'erne efter amerikansk forbillede samtidig med bilismens fremmarch.
- I relation til Radiostationen ved Gl. Landevej blev der opført tre funktionærboliger i 1932. Boligerne er opført med et klart og enkelt arkitektonisk udtryk og vidner om den tidlige byudvikling i Albertslund.
- Banehegnet, der er tegnet af arkitekten Steen Eiler Rasmussen og opført i 1962, er udpeget, da bebyggelsen har en høj arkitektonisk værdi og er blandt de tidligste almene boliger i Albertslund.

- Danmarks Internationale Kollegium er tegnet af Fællestegnestuen, der også tegnede Albertslund Syd, og er indtænkt som en del af Albertslund Centrum. Kollegiet udpeges som bevaringsværdigt, da det repræsenterer et tidstypisk byggeri fra 1960'erne.
- Kulturarvsstyrelsen, Kroppedal Museum og Albertslund Kommune udarbejdede i 2012 rapporten *Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune*. De bygninger, der i rapporten er udpeget til at have bevaringspotentialer, udpeges også i kommuneplanen.
- Kaffesiloen på Smedeland 36 og asfaltfabrikken på Fabriksparken 34-36 er dog ikke udpeget, da bygningerne har mere karakter af produktionsanlæg end egentlig bygning.
- Den oprindelige Røde Vejrmølle nedbrændte i 1973. Møllen ved Roskildevej kommer fra Fristrup Mølle ved Tølløse og fungerer som vartegn for erhvervsområdet.

Der er fortaget en SAVE vurdering af bygningerne i Herstedvester Landsby i 2013. Flere af disse bygninger blev vurderet til at have en høj bevaringsværdi, herunder rytterskole på Storstræde 22. Der er ikke optaget bestemmelser om bevaringsværdige bygninger Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby vedtaget i 2018. Der skal i den kommende planperiode tages stilling til at sikre de bevaringsværdige i Herstedvester Landsby.

Bygninger, der ikke må nedrives, om- eller tilbygges uden, der er foretaget en registrering efter SAVE-metoden:

Navn	Adr.	Type
Birkelundgård	Damgårdsvej 25	Gård
Bakkehuset	Borgmester Hans Nielsens Vej 1	Gård
Nybakkegård	Gamle Landevej 46	Gård
Poppelminde	Fabriksparken 33	Gård
Jagtbutik	Gamle Landevej 4	Gård
Toftkjær	Egelundsvej 7	Gård
Storagergård	Gamle Landevej 15	Gård
Langagergård	Gamle Landevej 48	Gård
Banehegnet	Banehegnet 1-60	Etageboligbebyggelse
Herstedlund Skole	Nyvej 3	Skole
Roskilde Kro	Egelundsvej 7c	Kro
Wittrup Motel	Roskildevej 251	Motel
Røde Vejrmølle	Roskildevej 5	Mølle
Radiobo	Gl. Landevej 26-30	Funktionærboliger
Velliv Ejendomme Logistik A/S	Naverland 2	Kontorbygning
Beck A/S	Naverland 10	Fabriksbygning
Glostrup Auto Ophug ApS	Naverland 17-19	Fabriksbygning
GP Metal & Plast A/S	Naverland 36	Fabriksbygning
LiNA Medical ApS	Formervang 5	Fabriksbygning
Molytex A/S	Smedeland 16	Fabriksbygning
Dansk Ejendomsfond I A/S	Smedeland 17	Fabriksbygning
Hougaard & Koefoed Ejendomsselskab	Malervang 11	Fabriksbygning
Danmarks Internationale Kollegium	Vognporten 14	Kollegie

Retningslinjer for bevaringsværdige bygninger § 3

3.1

Bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens særskilte godkendelse.

Dette gælder både for de bygninger som er SAVE-registrerede eller lokalplanlagte som bevaringsværdige, og de bygninger, der endnu ikke er SAVE-registrerede eller lokalplanlagte som bevaringsværdige.

3.2

Ved ny lokalplanlægning, og inden der gives tilladelse til om- eller tilbygninger af udpegede bevaringsværdige bygninger, der ikke er lokalplanlagte som bevaringsværdige, skal der gennemføres en SAVE-registrering.

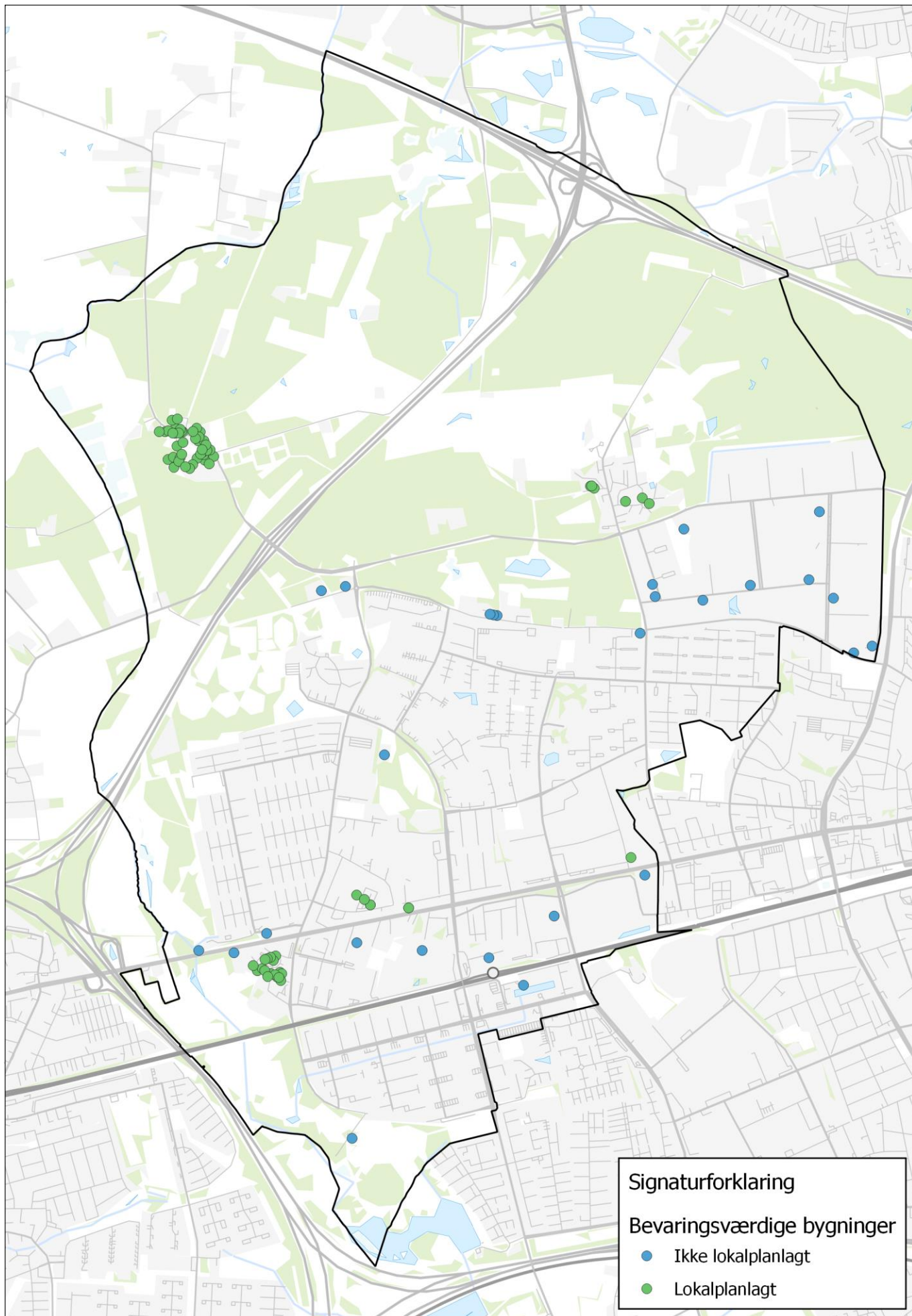
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Udpegningen af de bevaringsværdige bygninger er revideret. Der er lagt vægt på bygningernes arkitektoniske værdier. Desuden er der lagt vægt på at udpege bygninger fra alle perioder af kommunens historiske udvikling. Der er på den baggrund udpeget flere ikke SAVE-registrerede bygninger.

Lager- og administrationsbygning på Smedeland 15 udgår af kommuneplanen, da bygningen ikke er beskrevet som havende bevaringspotentiale i rapporten *Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune*.

Musikteatret er en relativ ny bygning, og det er for tidligt at vurdere dens bevaringsværdi. Derfor udgår Musikteatret af kommuneplanen.

Retningslinjerne er ændret således, at bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen, der ikke er lokalplanlagte som bevaringsværdige, skal SAVE-registreres i forbindelse med ny lokalplanlægning.



Bevaringsværdige landskaber og kulturlandskab

Baggrund

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 16 indeholde retningslinjerne for landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi.

Bevaringsværdige landskaber er områder, hvor der er et tydeligt samspil mellem naturgrundlag og de kulturhistoriske strukturer, og som er karakteristiske og oplevelsesrige landskaber. Det kan både være bynære landskaber, og områder der har særlig regional, national eller international betydning.

Retningslinjerne skal på den baggrund friholde natur og kulturhistoriske elementer for bebyggelse, anlæg og beplantning, der kan forringe landskabets karakter, variation og oplevelsesværdi.

Eksisterende forhold

Allerede i 1930'erne var der planer om at gøre Store Vejleådal til en grøn korridor mellem en Vestskov og Køge Bugt, og som efterfølgende udpeges i betænkningen fra 1336 "Københavnsegnens grønne områder".

Fingerplanen fra 1947 (Skitseforslag til Egnspan for Storkøbenhavn) skitserer planlægningen af Albertslund Kommunes grønne områder og fritidslandskaber. Fingerplanen fra 1947 beskriver borgernes behov for både hverdagens friluftsområder og fridagens friluftsområder. Hverdagens friluftsområder skulle tilbyde opholdsarealer, legepladser, boldbaner, havelodder, frokostparker, idrætsanlæg osv., mens fridagens friluftsområder lå udenfor byen og anlagt for cykel- og traveture, terrænsport, skiløb, bådesport, lejrliv osv.

Vestskoven, Kongsholmparken, Egelundparken blev efterfølgende anlagt i overensstemmelse med Fingerplanen fra 1947, hvor også det separate stinet blev introduceret. Stinettet skulle give mulighed for at gå og cykle fra boligen gennem grønne stier og byparker til de store friluftsområder samt til arbejde i erhvervsområderne.

Fingerplanen fra 1947 beskriver behovet for en klar og markant afgrænsning mellem byens bebyggelse og det åbne landskab på Vestegnen (Slettelandskabet), et planlægningsgreb kan ses i St. Vejleådals kant ind mod parcelhuskvarteret Albertslund Vest og Albertslund Syd.

Fingerplanen 1947:

"Slettelandskabet taaler daarlignst en spredt og tilfældig Parcelhusbebyggelse som den, der har fundet Sted næsten overalt i Omegnen. Det er vigtigst at give de bebyggede Omraader en fast og klart akcentueret Grænse ud mod det aabne Land. Ved klare Kontraster vil man opnaa et værdifuldt Samspil mellem By og Land, i første Række til Fordel for dem, der bor i Byen alleryderste, meget lange Kontur."

Fritidsluftsområderne i St. Vejleådal er udlagt som store åbne græsflader, hvor bevoksninger skærmer udsyn til bebyggelse og motorveje, og hvor landskabet er formgivet gennem terrænbearbejdning og træplantning.

Planlægning og udformning af Store Vejleådal skete i et bredt samarbejde mellem de personer, der på det tidspunkt var involveret i planlægningen af Albertslund, herunder landskabsarkitekterne Edith og Ole Nørgård, Ginman, Harboe og Borup, ingeniør Ole Mortensen, billedhugger Knud Brogård, Store Vejleåudvalget og Albertslund Kommunes Tekniske Forvaltning.

Kongsholmparken, Egelundparken, Vestskoven samt Stadion og Badesø er udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdige landskaber. De blev alle etableret i forbindelse med byudviklingen af Albertslund i 1960-1970'erne. Kongsholmparken, Egelundparken, Vestskoven er en del af Fingerplanens indre grønne kiler.

Kongsholmparken

I Kongsholmparken ligger Høeghsbjerg med sin karakteristiske beplantning af stedsegrønne nåletræer, som et markant vartegn for området. Parken er udformet med store græssletter omsluttet af skovpartier, hvilket giver forskellige rumlige oplevelser og muligheder for fritidsaktiviteter.

Høeghsbjerg er bygget af overskudsjord fra byggeriet i Albertslund Syd, og stod færdig omkring 1970. Bakken er opkaldt efter stadsingeniør Chr. Høgh.

Vandhaverne, tre på hinanden følgende kvadratiske basiner, der øges i størrelse, leder vandet fra Kanalen ud i St. Vejleå. Det er Ole Nørgårds tegnestue, der har tegnet Vandhaverne i vanligt samspil mellem stram geometrisk komposition og enkelt naturpræget vegetation.

Hele Kongsholmparken er fredet ved en landskabsfredning i 2007. Fredningen lægger vægt på bevarelse af udsigten fra Høeghsbjerg og dens karakteristiske beplantning, samt at der ikke sker bygningsmæssige forandringer af husmandsstedet Bakkehuset, der ligger centralt i Kongsholmparken.

Fredningen indeholder et forbud mod tilstandsændringer. Der må således ikke *”foretages terrænændringer og ændringer i de nuværende vegetationsforhold eller opføres bebyggelse eller andre anlæg”*. Fredningsbestemmelserne giver mulighed for at foretage tilstandsændringer, der *”skønnes egnet til at forbedre forholdene for dyre- og plantelivet eller findes hensigtsmæssige for at opretholde eller forbedre de landskabelige værdier og offentlighedens adgang til området”*.

Kongsholmparken er også omfattet af rammelokalplanen for Albertslund Syd, som fastsætter, at *”ændring af beplantning m.m. kun må ske i overensstemmelse med naturplanen”*.

Ligesom der i Egelundsparken er fredning af åen og dens nærmeste omgivelser gælder i Kongsholmparken Naturbeskyttelseslovens bestemmelse om, at *”beplantning eller ændringer i terrænet indenfor en afstand af 150 m fra Tueholm Sø og Store Vejleå”*.

Der er således flere bestemmelser, som medvirker til at opretholde det bevaringsværdige landskab i Kongsholmparken, men som ikke udelukker etablering af nye beplantninger.

Hyldagerparken

Hyldagerparken er som de øvrige naturparker etableret i 1960 - 1970'erne, men er ikke på samme måde som de øvrige naturparker et karakteristisk og oplevelsesrigt landskab med mange naturoplevelser, og er derfor ikke p.t. udpeget til et bevaringsværdigt landskab

Egelundparken

Egelundsparken er anlagt i et moderne formsprog, hvor skovplantninger skaber forskellige rumlige oplevelser og kig imellem kanten af parken ved Albertslund Vest og ud i Store Vejleådal.

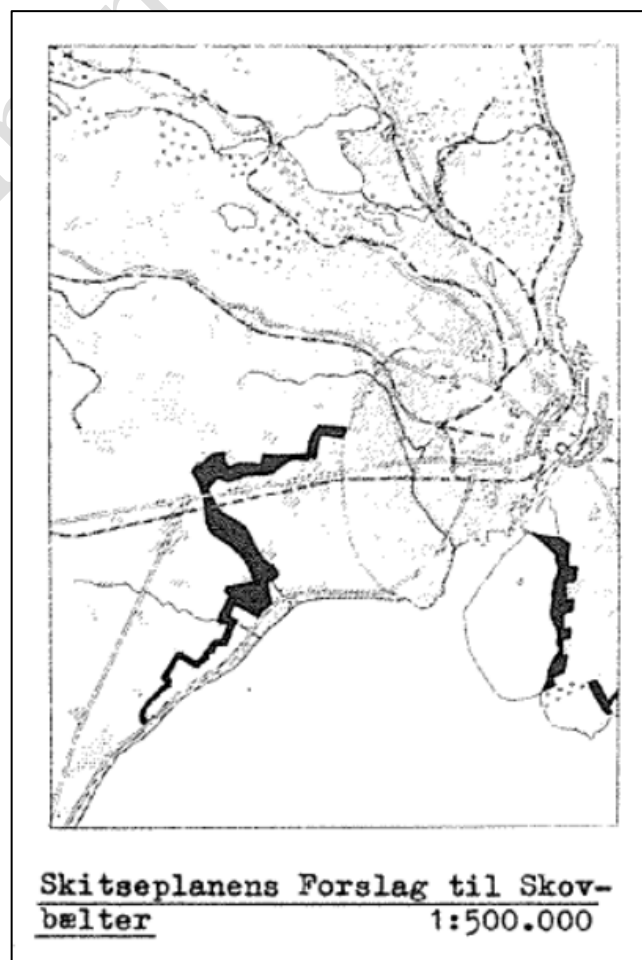
En del af Egelundparkens skovplantninger er fra 1964, hvor dengang Herstedernes Kommune, i dag Albertslund Kommune, påbegyndte plantninger af kommunal skov, da igangsætning af Vestskoven trak ud.

Selve ådalen er fredet ved landskabsfredning fra 1966.

Vestskoven

Vestskoven er den største skov i Danmark, hvor formålet med dens etablering er at forsyne borgerne med rekreative friluftsmuligheder i nærheden af deres hjem.

Forud for plantningen af de første træer i Vestskoven, har en lang række af myndigheder, organisationer og privatpersoner gennem flere årtier arbejdet for plantning af skov på Vestegnen. Fingerplanen fra 1947 peger også på behovet for en stærkt savnet udflugtsskov tæt på storbyen, og foreslår: *”at der plantes et Skovbælte umiddelbart Nord for bebyggelsen langs Vestbanen, forbindelse Vallensbækmose-Området med Vestenceinten (Vestvolden)”*.



Skitsen er fra Skitseforslag til Egnsplán for Storkøbenhavn/ Fingerplan 1947

Herstedvester Industricentrum, i dag Hersted Industripark, satte gang i tilplantningen af Vestskoven ved at donere 44 ha jord nord for industriparken, som blev tilplantet i 1967. Samme år kom Vestskoven på statens finanslov, hvilket var starten på større opkøb af jord til Vestskoven.

Ved kronikken *"Lad os plante et træ"* i avisen Politiken i 1966 blev der igangsat en indsamling til træer til Vestskoven, hvilket gav et økonomisk bidrag, opmærksomhed og folkeligt engagement til at få plantet Vestskoven.

"Skitse til en Vestskov" udarbejdet af Boligministeriet, Kulturministeriet og Skovdirektoratet fra 1964, beskriver en skov med lysninger, skovbryn, lunde, og åbne græsklædte sletter med mulighed for friluftsliv.

Ved tilplantningen af Vestskoven er vejstrukturen fra det tidligere landbrugslandskab i store træk videreført. Samspelet mellem skovens udvikling og vejstrukturen er derfor vigtig for forståelsen af landskabets kulturhistorie.

Herstedhøje på sletten midt i Vestskoven skulle bidrage til skovens rekreative muligheder i det ellers flade landskab. Opbygningen af Herstedhøje blev påbegyndt i 1968 og tog omkring 10 år. Herstedhøje er ca. 45 meter over terræn og dermed det højeste punkt i hovedstadsområdet, og et vigtigt udsigtspunkt og vartegn for Albertslund.

Albertslund Stadion og Badesøen

Skoven og græssletten som motiv anlagt i præcise geometriske former er tidstypisk for landskabets bearbejdning i perioden 1960'erne og 1970'erne, hvor Albertslund Kommune blev planlagt og etableret.

Albertslund Stadions første tre cirkulære græsbaner omsluttet af skovplantningen, indviet i 1969, følger helt datidens formsprog. Badesøens cirkelrunde bassin fra 1973 følger græsbanernes cirkelformer.

Anlæggene ligger i byzone og er ikke omfattet af bevaringsværdige landskaber, men deres placering og deres samtidighed i planlægning og anlæggelse betyder, at Albertslund Stadion og Badesøen bør ses i sammenhæng med de omkringliggende bevaringsværdige landskaber.

Støjen fra motorvejene i de bevaringsværdige landskaber

De tre naturparker er, som store dele af de grønne kiler på Vestegnen, præget af støj fra motorveje og jernbaner.

Parkerne har en støjbelastning på mellem 60-70 dB i dagtimerne, og store dele af Vestskoven er ligeledes præget af støj. De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 af 2007 *"Støj fra veje"*, og for rekreative områder er grænseværdien 53 dB.

Støj er ikke en hindring for udpegningen af bevaringsværdige landskaber, da det er muligt at nedbringe støjbelastningen ved enten at opsætte støjskærme eller ved en landskabelig bearbejdning af terrænet langs jernbanen og motorvejene i overensstemmelse med Fingerplanens regler.

De bevaringsværdige landskaber er alle omfattet af Fingerplanens udpegnings af indre grøn kile. Fingerplanen sikrer, at områderne skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. De grønne kiler skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i de grønne kiler.

Fremtidige forhold

I overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser om anvendelsen af de grønne kiler, skal de bevaringsværdige landskaber friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål. Der kan dog ved en konkret vurdering tages stilling til f.eks. shelters og naturlegepladser m.v.

For at sikre varierede oplevelser af skoven er det vigtigt, at der fastholdes en vekslen mellem de åbne sletter og den tætte skov. Naturstyrelsen har som lodsejer på de fredskovpligtige arealer i Vestskoven pligt til at anvende arealerne til skovbrugsformål. Naturstyrelsen fastsætter i deres områdeplaner og driftsplaner blandt andet, hvilke dele af Vestskoven, der tilplanter, og hvilke dele der skal være lysåben natur.

Støjen fra motorvejene i de bevaringsværdige landskaber

Albertslund Kommune arbejder for at nedbringe støj i de bevaringsværdige landskaber med deres rekreative områder, dyreliv og relative nærhed til boligbebyggelser. Det vil således blive undersøgt, om et støjdæmpende natur- og landskabsprojekt også kan realiseres langs motorvejen nord for Roskildevej og andre steder langs motorvejene.

Albertslund Kommune vil arbejde for at nedbringe vejstøjen i de bevaringsværdige landskaber. Såfremt der er mulighed for at etablere støjafskærmende foranstaltninger, skal dette ske således, at det tilfører de bevaringsværdige landskaber en øget rekreativ værdi jævnfør Fingerplan 2019 herom.

Hyldager Bakker

Med natur- og landskabsprojektet Hyldager Bakker i Hyldagerparken og den nordlige del af Kongsholmparken realiseres i disse år et støjdæmningsprojekt mod Holbækmotorvejen og jernbanen i form af opbygning af et nyt landskab med beplantninger og paddehuller, stisystemer, faciliteter for friluftsliv m.v. Projektet er udarbejdet af Mathilde Bjerregaard, Ark-Land.

Hyldagerparken er udpeget som potentielt bevaringsværdigt landskab, da Hyldager Bakker er under opførelse i Hyldagerparken. Ved næste revision af kommuneplanen vil det vurderes, om Hyldager Bakker er tilstrækkelig færdigetableret til at kunne udpeges til bevaringsværdigt landskab.

Hyldager Bakker vil, når det er færdigetableret, forny den største del af Hyldagerparken ved en sammenhængende landskabelig bearbejdning vest for St. Vejleå. Samtidig er der planer for genslyngning af St. Vejleå i Hyldagerparken. Projekter med stor indvirken på landskabet og naturen i Hyldagerparken, og som derfor har betydning for, om Hyldagerparken kan udpeges til et bevaringsværdigt landskab. Dette kan dog kun ske, såfremt det er i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.

Retningslinjer for bevaringsværdige landskaber § 4

4.1

Ændringer må ikke forringe de landskabelige bevaringsværdier og skal sikre god adgang for borgerne til at opleve landskabsværdierne.

4.2

Ved etablering af anlæg til afskærmning af støj, i det omfang dette kan ske i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser, skal de støjafskærmende foranstaltninger tilføre de bevaringsværdige landskaber en rekreativ og landskabelig værdi.

4.3

Ved etablering af regnvandsbassiner og lignende bassiner til overfladevand, i det omfang dette kan ske i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser, skal anlægget indpasses i landskabet og øge den rekreative og landskabelige værdi.

4.4

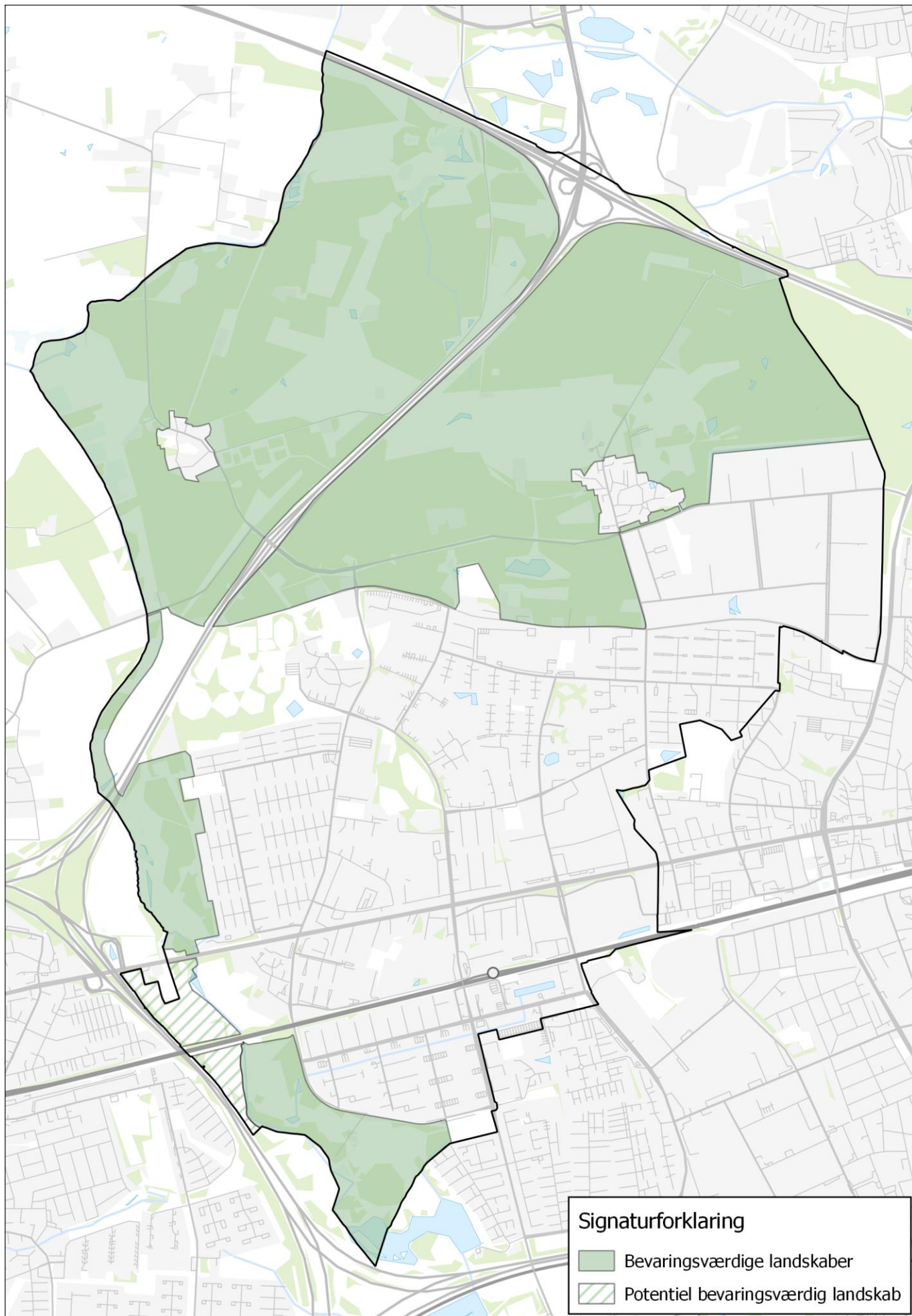
Det skal generelt være muligt at videreudvikle eksisterende og etablere nye naturområder og småbiotoper.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Det er for Kongsholmparken beskrevet, at etablering af nye beplantninger skal ske i overensstemmelse med fredningen, lokalplanen og naturbeskyttelsesloven.

Der er formuleret en ny retningslinje om udvikling og etablering af naturområder og småbiotoper.

Hyldagerparken, hvor Hyldager Bakke projektet indgår, er udpeget som potentielt bevaringsværdigt landskab.



Byens anvendelse

Boligerne og de grønne områder mellem husene

Boligområder

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til forskellige byformål herunder boligformål.

Følgende af borgersamlingens anbefalinger har relation til kapitlets retningslinjer:

#2 Små og store fællesskaber styrkes

- At alle fremtidige boligområder skal bestå af blandede boliger.
- At der altid tænkes fælleshuse og fællesarealer ind i fremtidige bebyggelser.

#4 Blandede boformer

- Blandet by på tværs af generationer både i boliger og sammensætning – det skaber liv.
- De mindre boligområder bygges op omkring et fælleshus
- Boligområder skal indrettes, så de skaber åbenhed mod resten af byen. Skab aktiviteter/attraktioner, der kan bruges af andre.
- Byg attraktivt og med stor diversitet, så mange forskellige typer familier og borgere tiltrækkes.

#3 Fremtidens trygge by

Konkret forslag

- 1: Tryghedsskabende arkitektur og boligformer i form af forskellige boligformer i de nye boligbyggerier. Der skal være plads til 1-værelses boliger til unge og studerende, 3-4-værelses boliger til familier og 2-3-værelses boliger til seniorer (læs evt. mere i anbefaling 4: Blandede Boformer).
- 3: Ungdomsområder, hvor man som ung kan "hænge ud". Det skal bl.a. bestå af områder og ungdomstilbud til unge efter 7. klasse, hvor de kan være som f.eks. skaterbane, ungdomsskolen, klubber, aktiviteter, og mulighed for mere uddannelse. Det kan potentielt afholde unge, som endnu ikke er blandet ind i kriminalitet, fra at komme ind i det.

Eksisterende forhold

Albertslund har i alt ca. 13.000 boliger, hvoraf ca. 4% er ubeboet, primært på grund af renovering af de almene boliger. Det gennemsnitlige antal beboere pr. bolig i Albertslund er 2,2, hvilket svarer til landsgennemsnittet.

Langt de flest boliger i Albertslund er almene lejeboliger. Omkring en tredjedel af kommunens borgere bor i ejerbolig.

Udlejningsforhold	I procent
Beboet af ejer	32,2
Beboet af lejer i privat lejebolig	7,4
Beboet af lejer i almen lejebolig	49,9
Beboet af lejer i almene kollegierne	11,1
Uoplyst	0,4

Kilde: Danmarks Statistik BOL101 2020

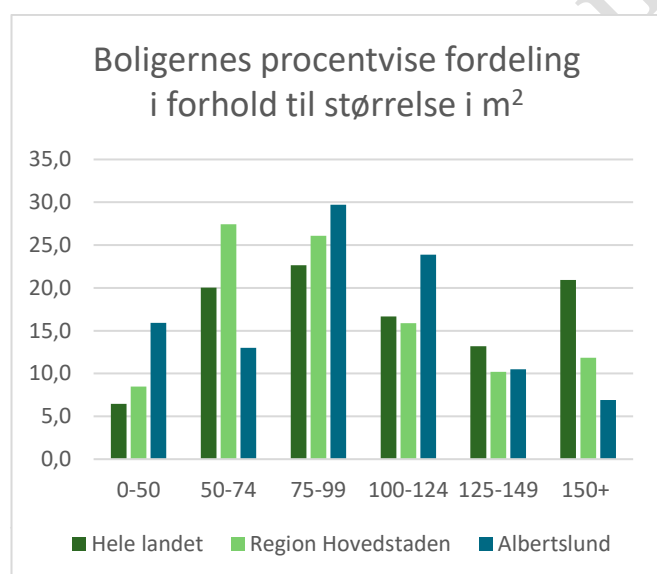
Albertslund Kommune adskiller sig fra landets øvrige kommuner ved, at langt de fleste boliger er opført mellem 1960 og 1989, og ved at en stor del af boligerne er tæt/lav boliger. Der er meget få ældre boliger og få nye boliger.

Opførelses år	Hele landet	Region Hovedstaden	Albertslund Kommune
Før 1960	44,0 %	52,2 %	5,5 %
1960-1989	38,1 %	33,2 %	87,4 %
Efter 1990	17,9 %	14,6 %	7,2 %

Kilde: Danmarks Statistik BOL101 2020

Boligsammensætning i Albertslund er karakteriseret ved, at lidt over halvdelen af boligerne i Albertslund er i størrelsen 75-124 m², som i 1960 – 70'erne var en almindelige boligstørrelse for en familie. Albertslund Kommune har forholdsvis få store boliger på over 150 m², som blandt andet er attraktive for sammensatte familier med mange børn.

I forhold til landsgennemsnittet og Region Hovedstaden generelt, er der relativt få boliger i størrelsen 50-74 m², som ofte er attraktive for husstande på 1-2 personer. Der er dog mange mindre boliger under 50 m², som for største dels vedkomne er kollegieboliger.



Kilde: Danmarks Statistik BOL103 2020

De største boliger er rækkehuse og parcelhuse, og de mindste er kollegieboliger og etageboliger. Cirka halvdelen af borgerne i Albertslund bor i tæt/lav bebyggelser som rækkehuse og lidt under en tredjedel bor i etageboliger. I Albertslund er det langt mere almindelig at bo i rækkehus, end det er i resten af landet

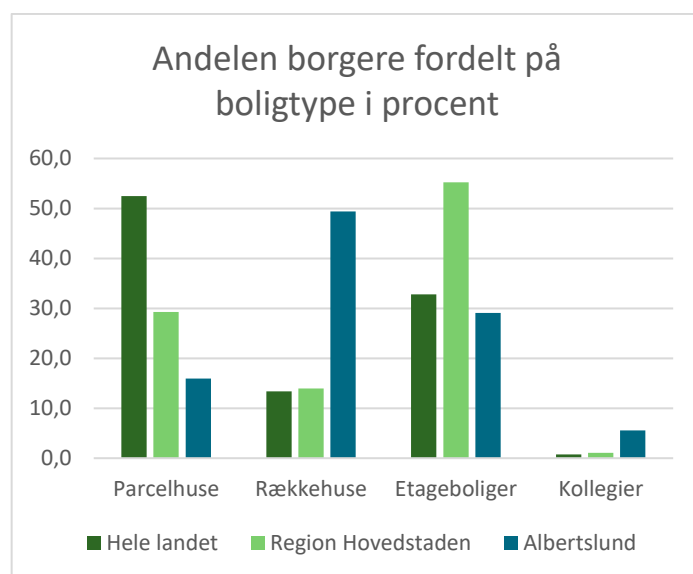
Definition på boligtyper

Åben/lav boliger er parcelhus- og villabebyggelse, som er fritliggende beboelsesbygninger indeholdende én bolig til helårsbeboelse.

Tæt/lav boliger er rækkehuse, dobbelthuse og gårdhavehuse, der hver indeholder én bolig til helårsbeboelse og er helt eller delvis sammenbygget med én eller flere tilsvarende bygninger.

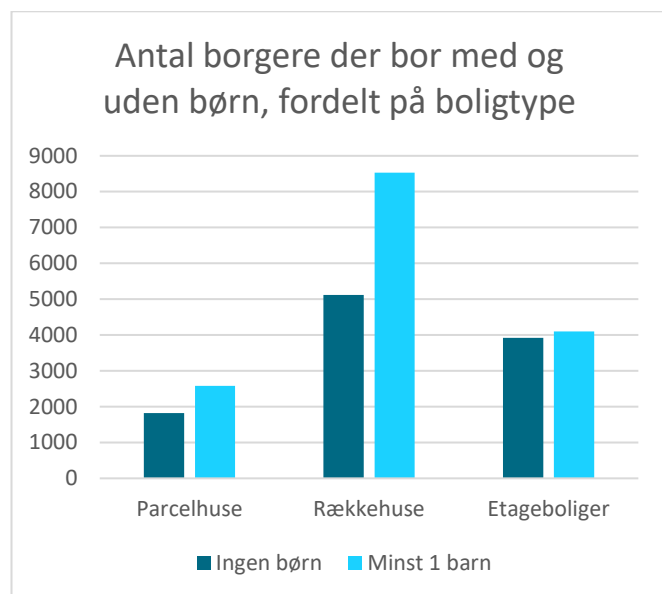
Etageboliger er beboelsesbygninger i 2 eller flere etager indeholdende 3 eller flere boliger til helårsbeboelse med både vandret og lodret opdeling i boligenheder.

En bolig på 1½ etage er en bygning i én etage med udnyttet tagetage. En tilbagetrukket penthouse-etage svarer til en hel etage.



Kilde: Danmarks Statistik BOL204 2020

I Albertslund bor der 12.400 voksne uden hjemmeboende børn. Lidt over halvdelen bor i parcelhus eller rækkehus og lidt under halvdelen bor i etageboliger og på kollegie. Det forventes at inden for de kommende år, vil der ske en gradvis udskiftning af beboerne i parcelhusene eller rækkehusene i takt med, at flere ældre får andre boligbehov.



Kilde: Danmarks Statistik BOL204 2020

De almene boliger i Albertslund har forholdsvis lav husleje, lave udgifter til forbrug og mange er nyrenoverede. De almene boliger i Albertslund er derfor attraktive med meget lange ventelister til følge. Langt de fleste almene familieboliger har en venteliste på over 15 år og flere op til 30 år.

Albertslund er generelt en af de kommuner i landet, der antalmæssigt har det færreste antal ejer- og andelsboliger til salg, og har forholdsvis kort liggetid på ejerboliger. Antallet af ejerboliger i kommunen modsvarer dermed ikke efterspørgslen. Antallet af boliger, der er tilgængelige udenfor de almene boligforeningers ventelister, er begrænset. Resultatet er en ringe bevægelse i boligmarkedet i Albertslund.

Samlet betyder det, at borgere, der ønsker at flytte internt i Albertslund, har vanskeligt ved at anskaffe en egnet bolig på grund af lange ventelisterne til de almene boliger, et begrænset udbud af ejer- og andelsboliger og stort set ingen mulighed for at finde en privat lejebolig.

Dertil kommer den demografiske udvikling med et stigende antal ældre. Mange familieegnedede boliger er således beboet af par og enlige uden børn. De ældre, der gerne vil have en mindre bolig, ønsker ofte at blive i eller

i nærheden af deres nuværende boligområde. Da boligområderne i Albertslund består af mange næsten ens boliger, er det ofte vanskeligt at finde et attraktivt alternativ inden for samme boligområde.

Boligsammensætningen i det sydlige Albertslund

Det sydlige Albertslund består dels af boligbebyggelserne, der udsprang af funktionærboliger til fængselspersonale langs Roskildevej, og af de første almene bebyggelser i kommunen.

Størstedelen af boligerne er bygget i periode fra 1963 til 1970, hvor der var stor boligmangel i hovedstadsområdet. Den store boligudbygning i forstæderne skulle skabe sunde og lyse boliger som alternativ til de meget små og saneringsmodne boliger i København. Boligerne er dermed bygget i en tid, hvor kravene til rummelige familieboliger var mere beskedne, end de er nu.

Boligsammensætningen er karakteriseret ved forholdsvis mange mindre boliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse er ca. 16 m² mindre end den gennemsnitlige boligstørrelse i det øvrige Albertslund.

81 % af boligerne er almene, 9 % er ejerboliger og 10 % er kollegieboliger. Det betyder, at hvis man ønsker at flytte til Albertslund, og gerne vil bo tæt på Albertslund Station, kræver det, at man er skrevet op til en almen bolig. Ventetiden på gårdhavehusene er på mellem 10-30 år afhængig af boligstørrelse, og Solhusene har en ventetid på 15-20 år.

Renoveringen af de almene boliger i det sydlige Albertslund forventes at være afsluttet i 2025.

Øvrige Albertslund

I det øvrige Albertslund er langt de fleste boliger bygget i slutningen af 1960'erne og ti år frem. Her findes en større blanding af boligtyper dog primært tæt-lav bebyggelse.

Der er vedtaget lokalplaner for seniorboliger i henholdsvis Herstedvester Landsby, Albertslund Vest og i Røholmparken. De første beboere er flyttede ind, og seniorboligerne i Røholmparken forventes klar til indflytning inden for de kommende år.

Fremtidige forhold

I forlængelse af borgersamlingens anbefalinger skal Albertslund have et varieret og attraktivt udbud af boliger i god kvalitet, der skal sikre en bæredygtig bolig- og befolkningssammensætning. Fællesskaber i boligområderne er en af de bærende kvaliteter i Albertslund, og borgersamlingen anbefaler derfor, at nye boligområder bygges op omkring fælleshuse.

Med afsæt i verdensmålene skal byudvikling og fornyelse af den eksisterende boligmasse tilføje de boligtyper, byen mangler for at favne en bredere demografisk sammensætning.

Planstrategien *Mere Albertslund* fastsætter, at der skal udarbejdes en ny arkitekturpolitik. Arkitekturpolitikken skal være med til at sikre et mere alsidigt udtryk i bebyggelserne med fokus på gode byrum og arkitektonisk velovervejede bygninger.

Det sydlige Albertslund

Udbygningen af det sydlige Albertslund var egentligt færdiggjort i 1986. I de seneste år er der dog opstået mange nye boligudbygningsmuligheder. På Lækrogen er der opført 150 rækkehuse og etageboliger, og øst for rådhuset står 90 etageboliger nu færdige. Derudover er der planlagt boligbebyggelser i og omkring Albertslund Centrum, på Vridsløse (det tidligere Statsfængsel) og ved Coops hovedkvarter.

De almene boliger omkring Albertslund Station er attraktive og med lange ventelister. For at give borgere udenfor ventelisterne mulighed for at bosætte sig her, er der et umiddelbart behov for at supplere boligudbuddet med ejerboliger og private lejeboliger.

Nye boliger nærmest Albertslund Station vil være attraktive for både mindre husstande, familieboliger og husstande uden bil. Boligudbygningen i Albertslund Centrum og Vridsløse kan derfor rumme en større andel mindre boliger.

Boligudbygningen ved stationen skal understøtte den eksisterende detailhandel, cafeer og kulturinstitutionerne i Albertslund bymidte. Det vurderes, at Hyldagergrunden og Coop Byen, der begge ligger længere væk fra stationen, i højere grad bør planlægges med større boliger, der er attraktive for familier.

Hersted

Den del af Hersted Industripark, der byomdannes, har ikke tæt forbindelse til andre boligområder, og vil i

højere grad blive en ny bydel, hvor udviklingen tager udgangspunkt i den langsigtede efterspørgsel på boliger i hovedstadsområdet generelt.

Hersted skal udvikles som en fuldt blandet by med variation i boligtyper, boformer og ejerforhold - herunder også almene boliger (studie/ungdomsboliger og senior/ældreboliger).

Almene boliger

Planloven giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan stille krav i lokalplaner om, at 25 % af boligerne skal være almene boliger.

Etablering af almene boliger påvirker i væsentlig grad den kommunale økonomi og beslutninger om etablering af almene boliger vil derfor ske på baggrund af en konkret vurdering og under hensyn til den kommunale økonomi.

Almene boliger bliver opført med et økonomisk bidrag fra kommunen. Efterfølgende kan kommunen således disponere over en andel af de ledige lejligheder, hvortil kommunen kan anvise borgere.

De almene boliger adskiller sig fra private lejeboliger blandt andet ved, at huslejen primært går til driftsudgifter og til afdrag på boligafdelingens lån. I de almene boliger er der beboerdemokrati. Det betyder, at det er beboerne selv, der bestemmer over deres afdeling.

I Hersted skal der således planlægges for boliger i varierende størrelser. Fordelingen af boligtyper og størrelser skal bidrage til, at hele Albertslund får en bredere vifte af boligtype og ejerformer.

Nærmest stationen, hvor der planlægges for tæt by og gaves relative høje bebyggelsesprocenter, kan der planlægges for en andel små og mindre boliger. I yderområderne, hvor bebyggelsesprocenterne er lavere, skal der primært planlægges for større familieboliger.

Længere væk fra stationen er det vanskeligt at vurdere, hvordan efterspørgslen efter boliger vil være. Der skal derfor foretages yderligere analyser, før de næste fase planlægges.

I fremtiden vil Hersted være karakteriseret af blandet bolig- og erhvervsområder i dele af det nuværende Hersted Industripark, mens andre områder i en årrække forsat vil være rene erhvervsområder.

Det øvrige Albertslund

I det øvrige Albertslund vurderes det, at der først og fremmest er behov for at supplere byens boligudbud med større boliger, der er attraktive for familier - herunder også forskellige typer af bofællesskaber.

I de kommende år vil der ske indflytning i ca. 200 seni-oregnede boliger i Albertslund. Der er for nuværende ikke planlagt flere seniorboliger, og i den kommende planperiode vil behovet løbende blive vurderet.

Boliger for borgere med særlige behov

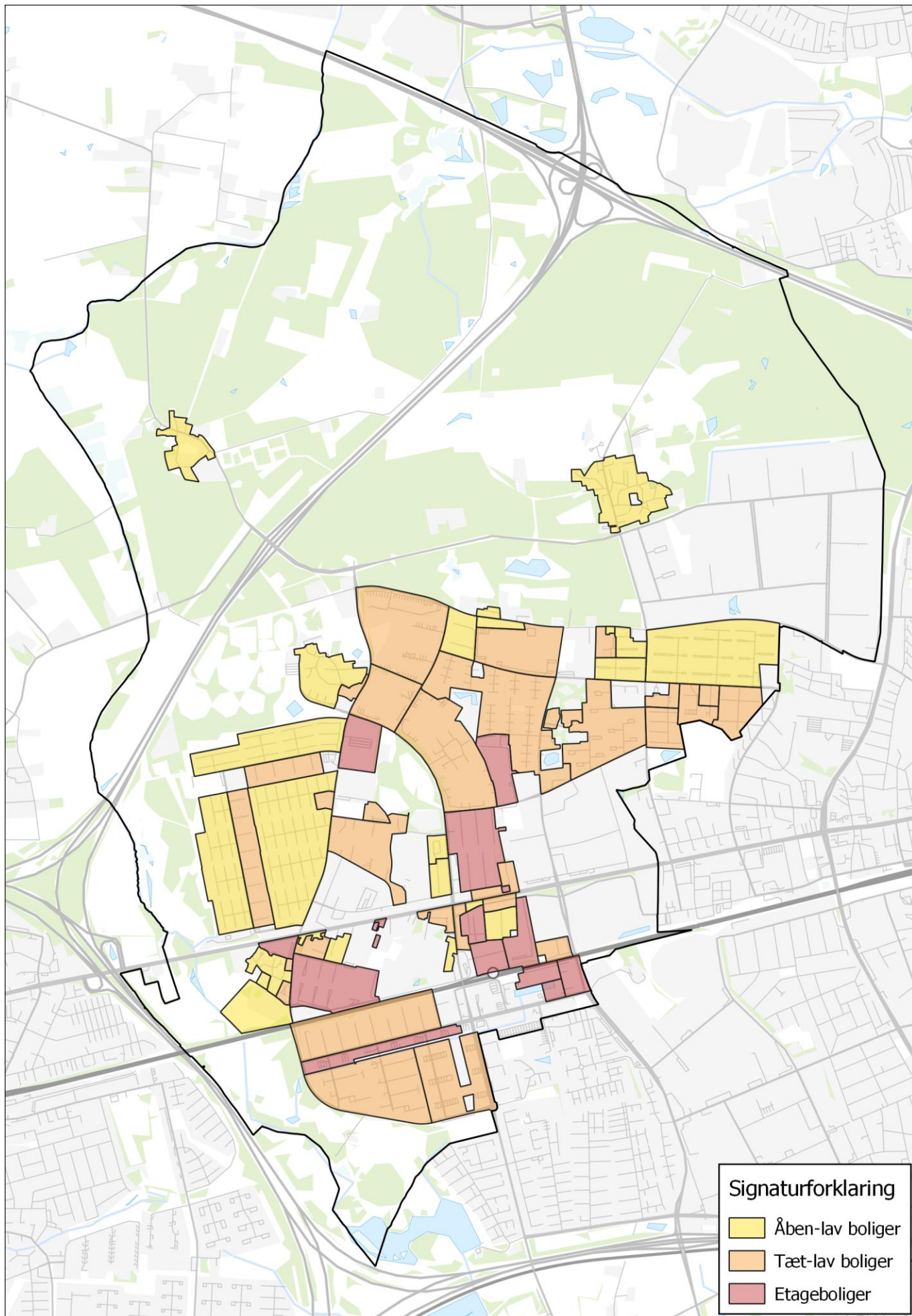
I Albertslund vægtes det højt, at der drages omsorg for de sårbare borgere i byen.

Kommunalbestyrelsen kan således træffe beslutning om at planlægge for boliger til udsatte borgere.

Forslag til kommuneplan 2022

Retningslinjer for boligområder § 5

- 5.1
Ved planlægning af større nye boligbebyggelser skal der sikres en tydelig områdeidentitet og et klart arkitektonisk helhedsgreb.
- Lokalplaner for nye boligområder skal indeholde en dispositionsplan for byrummene mellem bygningerne.
- 5.2
I nye boligområder skal der som udgangspunkt sikres plads til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshus m.v. i tilstødende områder.
- 5.3
I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser.
- 5.4
Der må ikke planlægges for høje bygninger på grænsen til det åbne land, skov og eng. Definitionen af høje bygninger afhænger af konteksten og skal således defineres ud fra en konkret vurdering.
- 5.5
Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse, og der er dermed bopælspligt i alle boliger i Albertslund Kommune.
- 5.6
Det må som udgangspunkt ikke udstykkes sokkelgrunde udenfor bymidten - kommuneplanramme C01.
- 5.7
I boligområder må der etableres kollektive anlæg samt nødvendige tekniske anlæg.
- 5.8
Klub- og foreningsvirksomhed må kun finde sted i boligområderne såfremt, de ikke er til gene for områdets beboere. Her tænkes særligt på hensyn til parkering og større trafikmængder samt støj.
- 5.9
Spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spillemaskiner må ikke etableres i boligområder.
- 5.10
På den enkelte ejendom må der ikke finde oplag sted af store både, uindregistrerede biler, campingvogne eller lignende.
- 5.11
Skiltning i forbindelse i forbindelse med erhvervsvirksomhed kræver godkendelse hos bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.
- 5.12
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kg egenvægt må ikke finde sted i boligområderne.
- Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030**
- Kommunalbestyrelsen vedtog i april 2020 *Boligstrategi - principper for varieret Boligsammensætning*. Denne strategi er indarbejdet i redegørelsen.
- Planstrategien 'Mere Albertslund' fastsætter fire strategiske prioriteringer, der skal bidrage til et Albertslund i balance. Den strategiske prioritering vedrørende boliger er indarbejdet i redegørelsen og retningslinjerne.
- Forhold, der er reguleret i bygningsreglementet, er taget ud af retningslinjerne.
- Der er tilføjet retningslinjer om klub- og foreningsaktiviteter i boligområder.



Blandet bolig og erhverv

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk.1, nr. 2 indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til forskellige byformål herunder boligformål.

I blandet bolig- og erhvervsområder skal virksomhederne eksistere på boligområdets betingelser. Det kan være virksomheder som små håndværksvirksomheder, serviceerhverv, kontorfællesskaber og lignende.

Følgende af borgersamlingens anbefalinger har relation til kapitlets retningslinjer:

#6 Erhverv, der skaber lokalt liv

- Enkelt at starte erhverv i boligområderne.

Eksisterende forhold

De ældste byområder i Albertslund er blandet bolig- og erhvervsområder. Det gælder for bebyggelserne langs Roskildevej og i landsbyerne, hvor der både er egentlige erhvervsjendomme og mindre virksomhed i tilknytning til en bolig samt boliger uden erhverv.

Ved udbygningen af Albertslund fra 1963 og frem, var det vigtigt at adskille boliger og erhverv, fordi mange erhvervsaktiviteter dengang kunne være til gene for boligerne. Formålet med byplanlægningen dengang var blandt andet at sikre gode og sunde boliger til de nye borgere i Albertslund.

Mange af de eksisterende boligområder i Albertslund er rene boligområder, og bygget i en tid, hvor det var almindeligt, at kvinder var hjemmegående, særligt mens børnene var små. I dag opholder beboerne sig primært i boligområderne uden for almindelig arbejdstid. Det betyder, at områderne i løbet af dagtimerne kan fremstå relativt øde og med et sparsomt byliv.

Fremtidige forhold

Siden 1960'erne har ikke bare familiestrukturerne ændret sig, erhvervsaktiviteterne i Albertslund har også ændret sig. Mange virksomheder påvirker ikke deres

omgivelser med støj, lugt eller anden luftforurening. Mange selvstændige starter deres virksomhed i egen bolig og får først senere behov for at flytte virksomheden til egentlige erhvervslokaler. Nogle mindre virksomheder kan uden problemer drives i et boligområde og være med til at skabe liv i området i dagtimerne.

I forbindelse med omdannelsen af Hersted Industripark, Coop grunden og Vridsløse vil områderne derfor blive udlagt til blandede bolig- og erhvervsområder. Det sker i forlængelse af borgersamlingens anbefalinger, og skal sikre mulighed for at kunne etablere de erhvervsaktiviteter, som miljømæssigt kan eksistere sammen med boliger.

Hersted Industripark udvikles over en længere årrække, og det er en forudsætning for denne byomdannelse, at de eksisterende erhverv i områderne kan sameksistere med de fremtidige boliger og nye virksomheder i omdannelsesfasen.

I Coop-byen udbygges det eksisterende hovedkvarter, og der udlægges et nyt bydelscenter med butikker til de nye boliger.

Vridsløse ligger i det stationsnære kerneområde, og der er derfor mulighed for at planlægge for blandet byfunktioner. Der er mulighed for at planlægge for en enkeltstående dagligvareforretning til lokalområdets forsyning.

Ved at udlægge de nye byområder til blandede bolig og erhverv gives der mulighed for erhvervsaktiviteter, der kan bidrage positivt til bylivet og samtidig tilføre en mere bred udnyttelse af byrummene fordelt over hele dagen. Samtidig kan et mere funktionsblandet byområde være med til at skabe et lokalt tilhørsforhold og tryghed for beboerne.

Ved at blande bolig og erhverv forkortes afstanden til service og indkøb indenfor byområdet. Dette kan ligeledes være med til at reducere behovet for at transportere sig rundt i bil og bidrage til at reducere områdets CO₂ aftryk.

For at skabe synergi mellem byområdernes boligfunktion med dertilhørende hverdagsaktiviteter og erhvervsaktiviteter, gives der i de nye byområder mulighed for erhvervsaktiviteter med lav eller ingen miljøpåvirkning for eksempel kundeorienteret serviceerhverv, kontorvirksomhed, liberale erhverv, start-up virksomheder og lignende

Retningslinjer for blandet bolig og erhverv § 6

6.1

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

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

6.2

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

6.3

I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser.

6.4

I blandede bolig- og erhvervsområder må erhvervsaktiviteter have lav eller ingen miljøpåvirkning på omgivelserne og ikke være til gene for boligerne, særligt med hensyn til støj samt parkering og større trafikmængder.

6.5

Der må etableres kollektive anlæg samt nødvendige tekniske anlæg.

6.6

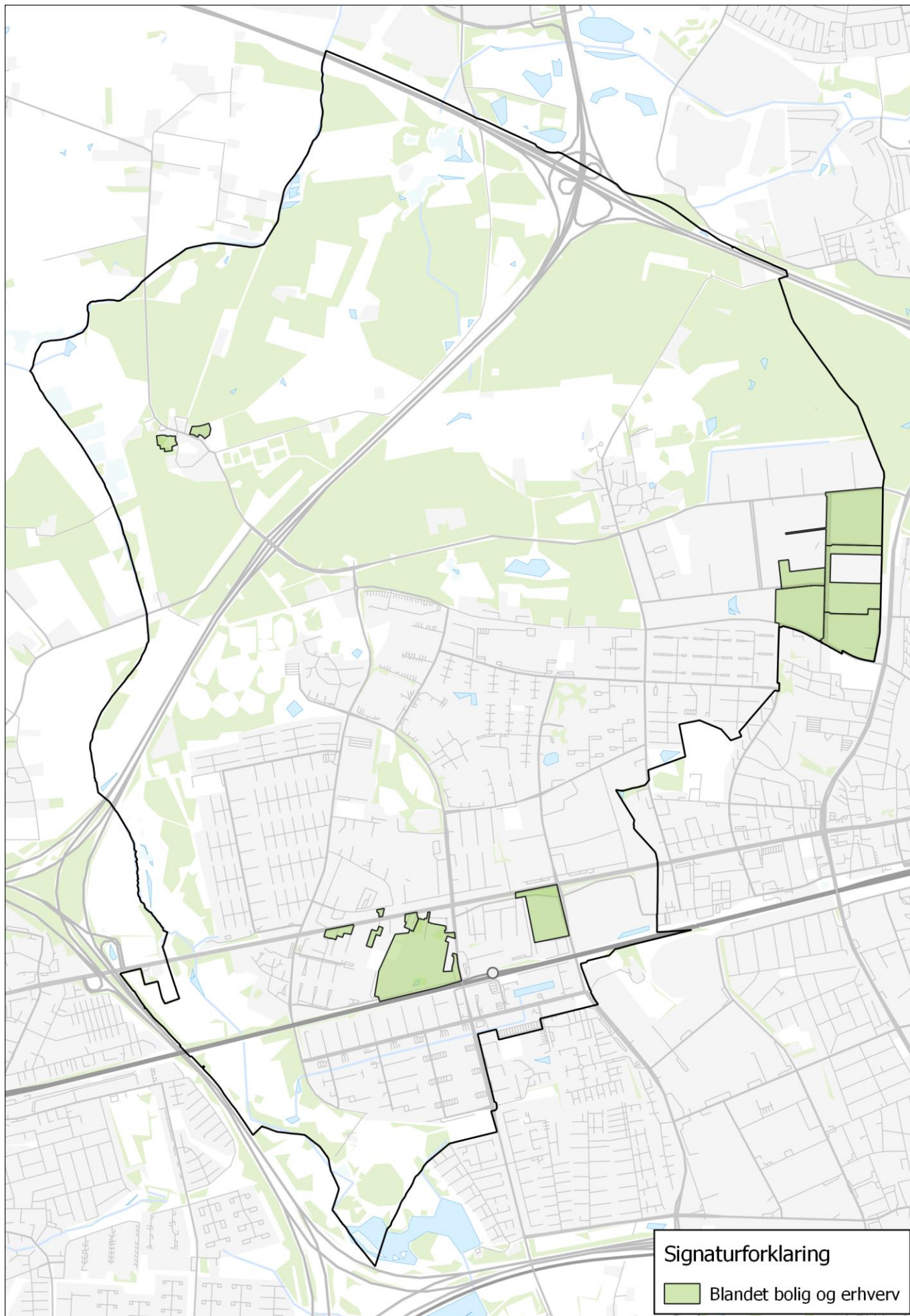
Klub- og foreningsvirksomhed må kun etableres i blandet bolig- og erhvervsområderne såfremt, de ikke er til gene for områdets beboere og ansatte. Her tænkes særligt på hensyn til parkering og større trafikmængder samt støj.

6.7

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

6.8

Skiltning i forbindelse med erhvervsvirksomhed kræver godkendelse hos bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.



Parkering

Lovgrundlag

Efter planlovens § 11 b, stk. 2 kan kommuneplanen indeholde retningslinjer for andre forhold end nævnt i § 11 a, stk. 1, der kan være af betydning for arealanvendelsen og bebyggelsen.

Kommuneplanen indeholder retningslinjer for parkering ved at fastsætte en minimumsnorm for hvor mange parkeringspladser, der skal stilles krav om i lokalplanlægningen.

Formålet med retningslinjen er dels at sikre, at der er overensstemmelse mellem antallet af parkeringspladser og behovet for parkering og dels at oplyse fremtidige bygherrer om, hvilke krav Albertslund Kommune stiller til etablering af parkeringspladser ved nyt byggeri.

Eksisterende forhold

Albertslund Kommune har et omfattende cykel- og gangstinet mellem de eksisterende boligområder, som sikrer, at borgerne ubesværet kan bevæge sig på cykel og til fods mellem hjem, arbejde, skole, fritidsaktiviteter og indkøb.

Hovedparten af cykel- og gangstinettet er anlagt som separat stisystem, så de bløde trafikanter kan færdes trygt og sikkert adskilt fra motortrafik.

Albertslund har således en lang tradition for at arbejde med cykelfremme, og mange borgere bruger cyklen som transportmiddel, hvilket er til gavn for både den enkeltes sundhed, miljø og klima samt trængslen på vejene.

Den udbredte cyklisme er også en medvirkende årsag til, at andelen af bilejerskaber er forholdsvis lav i Albertslund Kommune sammenlignet med nabokommunerne. Andelen af familier med bil er dog generelt steget de seneste 5 år med undtagelse af Vallensbæk Kommune.

Kommune	Familier uden bil	Familier med bil
Albertslund	46,6 %	53,4 %
Brøndby	44,9 %	55,1 %
Glostrup	43,3 %	56,7 %
Høje-Taastrup	39,0 %	61,0 %
Ishøj	44,1 %	55,9 %
Vallensbæk	33,5 %	66,5 %

Kilde: Danmarks Statistik BIL800: Familiernes bilrådighed i 2020.

Parkeringsbehovet i Albertslund Centrum

I foråret 2017 blev der gennemført en tælling af parkerede biler i Albertslund Centrum.

Parkeringstællingen viste, at omend de ledige parkeringspladser var meget ujævnt fordelt, var der ved den højeste spidsbelastning 30 % ledige parkeringspladser i midtbyen.

Tidspunkt	Andel af optaget p-pladser
Gennemsnit for hverdage kl. 9-18	57 %
Spidsbelastning på hverdage kl. 10-12	70 %
Gennemsnit for lørdag kl. 9-15	29 %
Spidsbelastning lørdag kl. 12-13	38 %

På baggrund af parkeringstællingen blev kommuneplanens retningslinjer ændret i 2018 således, at kravet til antal parkeringspladser indenfor det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen), kan reduceres med 50 %.

Fremtidige forhold

Albertslund Kommune arbejder for at fremme grøn mobilitet ved at indrette byen, så det er attraktivt at færdes i på cykel og som fodgænger, samt der er nem adgang til den kollektive trafik. En del af den grønne omstilling er at nedsætte privatbilismen, og derfor giver kommuneplanen mulighed for at anvende en lavere parkeringsnorm ved nye bebyggelser nærmeste stationen.

Albertslund Kommune står overfor en større omdannelse af Albertslund Centrum, Vridsløse, Hersted Industripark, Coop grunden samt flere andre områder i kommunen. Kravet til antallet af parkeringspladser til biler og cykler, der skal etableres i forbindelse med omdannelsen, har stor betydning for den fremtidige bykvalitet og omkostningerne ved byomdannelse. Det er derfor hensigtsmæssigt at revidere kommuneplanens parkeringsnorm.

Parkeringspladser er meget arealkrævende og repræsenterer ikke byrum, der understøtter bylivet. Samtidig er et tilstrækkeligt antal parkeringspladser vigtigt for virksomheders drifts- og udviklingsvilkår og afgørende for en god trafikafvikling i byen som helhed.

Ved omdannelse af eksisterende by er etablering af parkeringspladser en tung økonomisk post for byherre og ofte afgørende for, om det er økonomisk rentabelt at byomdanne et område.

I planlægning af ny boligområder stiller Albertslund Kommune store krav til omfang af opholdsarealer og biodiversitet. Areal er en begrænset ressource, og det er derfor essentielt, at der ikke udlægges flere parkeringspladser, end der er behov for i fremtiden.

Ved at anvende Smart City løsninger som dynamisk parkeringshenviisning og intelligente søgesystemer, der gør det nemmere at finde ledige parkeringspladser, kan man mindske behovet for parkeringspladser i den tætte by.

Hvad er Smart City?

Begrebet Smart City eller "den smarte by" bruges internationalt, når nye teknologiske muligheder anvendes aktivt til at løse byernes udfordringer indenfor bl.a. trafik, vand, energi, mm. Især den stigende befolkningsvækst i byerne og klimaudfordringerne kalder på nye innovative løsninger, hvis systemerne og driften skal kunne følge med.

Smart City løsninger kan eksempelvis bruges til optimering af affaldstømningen, overvågning af luftforurening eller hjælpe bilister til at finde en parkeringsplads.

Siden 2015 har Albertslund Kommune og DOLL Living Lab testet forskellige Smart City-services i byrummet i Hersted Industripark.

Parkeringsnormen har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan der kun stilles krav om etablering af parkeringspladser ved opførelse af nyt bolig- eller erhvervsbyggeri, herunder også tilbygninger til eksisterende boliger, når tilbygningen øger parkeringsbehovet.

Det kan for eksempel være, når der i forbindelse med renovering af etageejendomme etableres nye taglejligheder. Der kan ikke stilles krav om etablering af parkeringspladser til de eksisterende boliger. Dette gælder også, når et eksisterende boligområde ikke har tilstrækkeligt med parkeringspladser i forhold til den gældende parkeringsnorm.

Ved byomdannelse og byfortætning skal parkeringspladserne etableres på egen grund. Kommunalbestyrelsen kan efter reglerne i byggeloven dispensere fra dette krav, hvis der er en forpligtende aftale om, at parkeringsarealet etableres på en anden ejendom end den ejendom, hvorpå byggeriet opføres.

I nye boligområder til parcelhuse (åben-lav) og rækkehuse (tæt-lav) skal der som udgangspunkt etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Hvis der anlægges fællesparkeringspladser, skal der etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Ved Albertslund Station og den kommende letbanestation Glostrup Nord skal der planlægges for et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser. Cykelparkeringen skal være velplaceret i forhold til stationen.

Parkeringsnorm ved etablering af delebilsordning

Albertslund Kommune ønsker at fremme mere miljøvenlige transportformer, øge tilgangen til den kollektive trafik og gøre delebilisme til et attraktivt alternativ til privatbilismen.

I det stationsnære kerneområde gives der derfor mulighed for at reducere antallet af parkeringspladser, hvis der etableres en delebilsordning.

I det stationsnære kerneområde (0 – 600 meter fra stationen) kan parkeringsnormen for biler reduceres med op til 50 %. Derudover kan parkeringsnormen yderligere reduceres, hvis der etableres en delebilsordning. Dette gælder for nye bebyggelser på minimum 75 boliger, der har fælles parkeringspladser.

Ved etablering af delebilsordning i det stationsnære kerneområde reduceres kravet til anlagte parkeringspladser, idet en parkeringsplads til delebil erstatter 5 almindelige parkeringspladser.

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

Regneeksempel på etageboligbyggeri i det stationsnære kerneområde

Kommuneplanens parkeringsnorm er 1,5 p-plads pr. etagebolig. I eksemplet er parkeringsnormen reduceret med 50 % på grund af stationsnærheden. Der etableres en delebilsparkeringsordning med det maksimalt mulige antal delebilparkeringspladser, som er 1 delebilparkeringsplads pr. 25 boliger.

Regneeksempel for krav til bilparkeringspladser

Antal etageboliger	100	150
Parkeringsnorm er 1,5 p-pladser pr. bolig for etagebebyggelse	150	225
Parkeringsnormen uden delebilsordning	75	113
Antal p-pladser til delebiler (1 delebil p-plads pr. 25 boliger)	100 boliger/25 = 4	150 boliger/25 = 6
Antal p-pladser der maksimalt kan reduceres med ved etablering af delebilsordning (4 p-pladser pr. delebils p-plads)	4 delebilspladser gange 4 = 16	6 delebilspladser gange 4 = 24
Samlet krav til anlagte p-pladser	75 - 16 = 59	113 - 24 = 89
Samlet krav til anlagte p-pladser/bolig	59 p-pladser/100 boliger = 0,59	89 p-pladser/150 boliger = 0,59

Når antallet af parkeringspladser reduceres på grund af etablering af en delebilsordning, er der samtidig et øget krav om at etablere flere cykelparkeringspladser. Derfor skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 cykelparkeringspladser til ladcykler pr. delebilsparkeringsplads.

Kommuneplanens parkeringsnorm til cykler i det stationsnære kerneområde ændres således, at der skal udlægges 3 cykelparkeringspladser pr. bolig. Ved bebyggelsens opførelse skal der anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. De resterende udlagte cykelparkeringspladser anlægges såfremt, der er behov herfor.

Regneeksempel for krav til cykelparkeringspladser

Antal etageboliger	100
Udlægges 3 cykel p-pladser pr. bolig	300
Anlægges 2 cykler p-pladser pr. bolig	200
Antal p-pladser til delebiler	4
Krav til antal cykelparkeringspladser til ladcykler ved delebilsordning	4 delebilspladser gange 3 = 12 ladcykel p-pladser
Samlet krav til anlagte p-pladser til alm. cykler og ladcykler	212

Krav til parkering i konstruktion i Hersted

Ved omdannelse og byfortætning i Hersted Industripark til blandet bolig- og erhvervsområde er der særlige krav til parkering. I det stationsnære kerneområde er der mulighed for bebyggelsesprocenter op til 200, og samtidig er der krav om opholdsarealer på terræn til de kommende beboere. Derfor stiller kommuneplanen krav om, at en vis andel af parkeringen skal være i konstruktion enten som p-hus eller i p-kælder.

Hvad er Parkering i konstruktion?

Parkering i konstruktion er parkeringskældre helt eller delvist under terræn eller parkeringshuse. Garageanlæg i 1 etage og carporte defineres ikke som parkering i konstruktion.

I boliger og erhvervsbyggeri, hvor der etableres parkering i konstruktion i kælder eller i stueetagen ud til offentlig vej og fortove, skal der som udgangspunkt i stueplan være funktioner som bolig, fælles faciliteter til boligerne, erhverv eller offentlige formål, for at undgå døde byrum.

Parkeringshuse i flere etager ud mod offentlig vej og fortove, må større lukkede facader ikke dominerer gaderummet. Parkeringshuse skal gives en facadebearbejdning, der arkitektonisk spiller sammen med den øvrige bebyggelse. Stueetagen kan med fordel anvendes til fællesfaciliteter f.eks. affaldssortering og cykelparkering.

Krav til udformning og placering

Parkeringspladser er, uanset hvor godt de er udført, pladskrævende og ikke rekreative opholdsarealer. Parkering på terræn i boligområder udfordrer sikkerheden ved lege- og opholdsarealer og medfører som udgangspunkt øget støj omkring boligerne.

Parkeringsarealer på terræn skal opleves trygge og behagelige. God belysning, beplantning, forskelle i belægning og materialer kan være med til at skabe et varieret og indbydende udtryk på parkeringsarealerne.

Hvor der ikke er tilstrækkeligt plads på terræn til både at opfylde parkeringsnormen og kravet til fælles opholdsarealer, skal opholdsarealer prioriteres højest. Derfor fastlægger retningslinjerne kun et minimumskrav til parkering i konstruktion. I lokalplanlægningen kan det vise sig nødvendig at øge dette krav for at sikre areal til ophold.

Forslag til kommuneplan 2022

Retningslinjer for parkering § 7

Bilparkering

7.1

Parkeringsnorm for biler

Bolig

Anvendelse	Antal
Åben-lav	2 pr. bolig
Tæt-lav	2 pr. bolig
Etagebebyggelse	1,5 pr. bolig
Ungdomsboliger og kollegier	0,25 pr. bolig

Erhverv

Anvendelse	Antal
Butikker	1,0 pr. 25 m ²
Butikker med særlig pladskrævende varer	1,0 pr. 50 m ²
Kundeorienteret serviceerhverv	1,0 pr. 50 m ²
Kontor og liberalt erhverv	1,0 pr. 50 m ²
Øvrigt erhverv	1,0 pr. 100 m ²
Hoteller	1,0 pr. værelse
Restaurations-, biograf, teater og lignende funktioner	1,0 pr. 10 siddepladser
Service/tankstation	10 pr. servicestation

Offentligt formål

Anvendelse	Antal
Skoler 0.-10. klasse	0,5 pr. ansat
Voksen- og ungdomsuddannelse	0,5 pr. ansat 0,25 pr. elev
Daginstitutioner	1,0 pr. 50 m ²
Plejehjem	0,25 pr. bolig
Idrætshaller	1,0 pr. 10 personer anlagt er godkendt til af brandmyndigheder

Ved øvrigt byggeri fastsættes parkeringsnormen i lokalplanlægningen efter en konkret vurdering, herunder bil-

og cykelparkeringsnormen for senior- og ældreboliger samt bofællesskaber.

7.2

I boligområder med åben-lav og tæt-lav boliger skal parkering ske på egen grund.

Hvis der etableres en fælles parkeringsplads indenfor boligområdet, kan parkeringsnormen fraviges således, at der skal anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

7.3

På fællesparkeringspladser til boligområder skal der reserveres minimum 1 p-plads til el-bil eller delebil pr. 20 parkeringspladser.

7.4

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

7.5

I det stationsnære område (600 – 1.200 m fra stationen) kan parkeringsnormen for biler reduceres med 33 %.

7.6

Udenfor det stationsnære område kan parkeringsnormen for biler reduceres med 33 %, hvis parkeringspladser kan dobbeltudnyttes.

Dobbeltudnyttelse kan ske mellem arealanvendelser, der primært har parkeringsbehov indenfor normal arbejdstid som erhvervsvirksomheder, skoler og andre offentlige institutioner og arealanvendelser, der primært har parkeringsbehov udenfor normal arbejdstid som boliger, biograf, idrætsanlæg og andre fritidsformål.

7.7

Ved byomdannelse, byfortætning og nyudstyknings skal parkering ske på egen grund.

7.8

Ved byomdannelse, byfortætning og nyudstyknings af boligområder gælder parkeringsnormen kun for nye boliger.

7.9

Ved byomdannelse, byfortætning og nyudstyknings til boliger kan kommunalbestyrelsen ved en konkret vurdering afvige fra parkeringsnormen, hvis der etableres en delebilsordning.

7.10

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

7.11

Parkeringsnormen kan reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagt delebils-parkeringsplads.

Den reduceret parkeringsnorm ved delebilsordning kan maksimalt anvendes på 1 delebils-parkeringsplads for hver 25. bolig.

7.12

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

Parkering i konstruktion

7.13

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

- Ved bebyggelsesprocent på 150 og derover, skal minimum 75 procent af parkeringspladserne etableres i konstruktion.
- I områder med en bebyggelsesprocent mellem 100 - 150 procent skal minimum 50 procent af parkeringspladserne etableres i konstruktion.
- I områder med en bebyggelsesprocent under 100 procent vil kravet til andel af parkering i konstruktion ske efter konkret vurdering.

7.14

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

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

parkeringshuset ikke dominerer gaderummet – facaden skal opleves attraktiv og levende for de bløde trafikanter.

7.15

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

7.16

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

7.17

Parkeringsnorm for handicapparkeringspladser

Antal almindelige parkeringspladser	Handicap-pladser 3,5 × 5,0 m	Handicap-pladser 4,5 × 8,0 m
1-9	0	1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4
201-500	4	4
501-1000	4	5

På parkeringsanlæg med færre end 10 parkeringspladser, skal der ske en konkret vurdering af behovet for etablering af handicapparkeringspladser.

Cykelparkering

7.18

Parkeringsnorm for cykler

Bolig

Anvendelse	Antal
Åben-lav	På egen grund
Tæt-lav	på egen grund
Etagebebyggelse	2 pr. bolig
Ungdomsboliger og kollegier	1 pr. bolig

Erhverv

Anvendelse	Antal
Detailhandel	4 pr. 100 m ²
Butikker med pladskrævende varer	1 pr. 100 m ²
Kontor og liberalt erhverv	2 pr. 100 m ²
Øvrigt erhverv	1 pr. 100 m ²
Restaurationer, biograf, teater og lignende funktioner	4 pr. 100 m ²

Bygninger til offentligt formål

Anvendelse	Antal
Skoler 0.-10. klasse	0,5 pr ansat 1 pr. elev
Voksen- og ungdomsuddannelse	0,5 pr ansat 0,5 pr. elev
Daginstitutioner	0,8 pr. ansat samt areal til cykelanhængere
Idrætshaller	0,5 pr. person som anlægget er godkendt til af brandmyndigheder

Ved øvrigt byggeri fastsættes parkeringsnormen efter en konkret vurdering.

7.19

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

7.20

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

7.21

Ved busterminaler samt tog-, og letbanestationer skal der planlægges tilstrækkeligt areal til cykelparkering som er velplaceret i forhold til terminalen og stationen.

7.22

Ved busterminaler samt tog- og letbanestationer skal der planlægges tilstrækkeligt areal til cykelparkering, som er velplaceret i forhold til terminalen og stationen.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Planstrategien "Mere Albertslund" fastsætter at: "Byudviklingen skal skabe de bedste muligheder for at færdes uden bil til arbejde, skole og fritidstilbud. Cyklister kræver langt færre investeringer end bilister og giver mindre støj, udleder mindre CO₂ og reducerer lokal luftforurening. Vi understøtter, at børn tidligt lærer at cykle og har trygge og sikre stier at færdes på. Vi samarbejder

regionalt om supercykelstier og om mere miljøvenlig kollektiv transport for eksempel i form af elbusser.

I Albertslund fremmer vi byudvikling, der bidrager til den grønne omstilling. Det gør vi ved at reducere vores miljø- og klimaaftryk og ved at åbne byen op som laboratorium for bæredygtig innovation.

Den kollektive transport skal være let tilgængelig, og vi udvider det kollektive trafiktilbud, hvor det giver mening. Vi prioriterer delebilspladser og klargør til etablering af ladeinfrastruktur til elbiler i boligområder og ved renoveringer af offentlige parkeringsområder"

Derfor er der tilføjet en ny redegørelse og nye mere detaljerede retningslinjer om parkering for både cykler og biler herunder delebiler.

Opholdsarealer

Lovgrundlag

Efter planlovens § 11 b, stk. 2 kan kommuneplanen indeholde retningslinjer for andre forhold end nævnt i § 11 a, stk. 1, der kan være af betydning for arealanvendelsen og bebyggelsen.

I det følgende skelnes mellem termerne ”friareal” og ”opholdsareal”. Friareal er den samlede betegnelse for de ubebyggede arealer i en bebyggelse. Opholdsarealer er de dele af friarealerne, der er indrettet til ophold.

Kommuneplanen fastsætter retningslinjer for, hvor stor en andel af et område, der som minimum skal udlægges til opholdsarealer.

Opholdsareal er den del af et områdes ubebyggede areal, der anvendes til ophold. Adgangs- og tilkørselsareal samt parkeringspladser er ikke opholdsarealer.

Det fælles opholdsareal skal som udgangspunkt anlægges på terræn, men kan alternativt etableres som et overdækket eller hævet gårdareal eller delvist tilvejebringes på et tagareal som tagterrasse.

I boligområder skal en passende del af det fælles opholdsareal anlægges som legeområde.

Private opholdsarealer er altaner, haver og terrasser i direkte tilknytning til boligen til brug for boligens beboere.

Følgende af borgersamlingens anbefalinger har relation til kapitlets retningslinjer:

#2 Små og store fællesskaber styrkes

- At der altid tænkes fælleshuse og fællesarealer ind i fremtidige bebyggelser

#4 Blandede boformer

- Boligområderne skal have et fællesskabende rum ude/inde integreret med grønne områder.
- Boligområder skal indrettes, så de skaber åbenhed mod resten af byen. Skab aktiviteter/attraktioner, der kan bruges af andre.

#5 Bæredygtigt og varieret byggeri, der skaber sammenhæng

- Det er en forpligtelse, at naturen og biodiversitet indgår i alle bebyggelser. Der skal defineres et bestemt antal kvadratmeter grønne områder til biodiversitet og natur
- Byg ikke lukket, hvor man kører ind og kører ud (som Kvikly). Vi ønsker åbne boligområder til brug for andre end de faste beboere.
- Byg små centrummer hvor vi kan mødes og gøre noget på tværs – også i de nye boligområder.

#8 Frontløber for samspil med og bevaring af natur

- Byens natur skal rumme biodiversitet
- Boligselskaber og investorer skal forpligtes til at gøre naturområder til en del af deres projekter.

Eksisterende forhold

Helt fra starten af udbygningen af Albertslund i 1960'erne har der været lagt stor vægt på at sikre grønne fælles opholdsarealer i tilknytning til alle boliger.

Fordi en stor andel af boligerne i Albertslund enten er rækkehuse eller etageboliger, findes der mange fælles opholdsarealer, som sætter et tydeligt præg på byen.

De mange grønne områder og opholdsarealer er en af de bærende kvaliteter i Albertslund, som også skal være en del af de nye boligområders kvalitet.

Fremtidige forhold

Planstrategien *Mere Albertslund* fastsætter, at der skal sikres den rette balance mellem bygningstæthed og natur, og der skal være let adgang til opholdsarealer uanset, hvor man bor.

Beplantning skal være med til at fremhæve bydelenes forskellige identiteter. Bydelene skal rumme rekreative områder, som er tilgængelige for borgere med forskellige behov. Retningslinjen i Kommuneplan 2018 – 2030 har ikke i tilstrækkelig grad kunne sikre de strategiske valg om grønne områder, der er beskrevet i *Mere Albertslund* eller imødekomme anbefalingerne fra borgersamlingen. Derfor er det nødvendigt at fastsætte nye retningslinjer.

Når man bor i en by og tilbringer en stor del af hverdagen inden for byens rammer, stiller det store krav til kvaliteten af såvel private som fælles opholdsarealer. Byudviklingen skal tage højde for både biologiske, funktionelle og æstetiske værdier.

Kommuneplanens retningslinjer sikrer størrelsen på opholdsarealerne, men kan ikke nærmere bestemme indretningen eller beplantningen af opholdsarealerne. Det sker i lokalplanlægningen.

Der vil i lokalplanlægningen af nye boligområder blive stillet krav om en dispositionsplan for indretningen af de fælles opholdsarealer.

Anlæg af opholdsarealer i forbindelse med ny bebyggelse skal give mulighed for både fællesskab og privatliv. Opholdsarealer skal give mulighed for varierende aktiviteter for alle aldersgrupper.

Det vurderes, at opholdsarealer i direkte tilknytning til f.eks. boligens indgang har større brugsværdi end opholdsarealer, der er ligger længere væk. Opholdsarealer bør således være let tilgængelige og ligge i direkte relation til beboernes daglige færdsel.

Når der i en bebyggelsesplan udlægges fælles opholdsarealer, skal der fokuseres på:

- **Børnene:** Der skal være trygge og trafikafskærmede legeområder med mulighed og plads til løb, leg, boldspil og ophold. Legeområder skal ikke nødvendigvis indrettes som legeplads.
- **Det grønne:** Byrum af høj arkitektonisk og landskabelig kvalitet i er bærende for, at opholdsarealerne opleves indbydende og gode at opholde sig i.

- **Fællesskabet:** Der skal være indbydende og lettilgængelige mødesteder – både de uformelle mødesteder, hvor beboerne mødes på vej ind og ud af boligen og de formelle mødesteder i form af anlagte fællesarealer, hvor beboerne kan forsamles udenfor boligen.

Grønne omgivelser

Mange videnskabelige studier afspejler en tydelig sammenhæng mellem ophold i grønne udendørsmiljøer og menneskers sundhed og velvære generelt.

Der foreligger omfattende dokumentation for, at træning og fysisk aktivitet har en positiv effekt på menneskers helbred, og der peges i flere forskningspublikationer på en sammenhæng mellem adgang til natur og grønne områder og menneskers fysiske aktivitetsniveau.

Desuden viser forskningen, at mennesker, der besøger en park - især på solrige dage - har det psykisk bedre, får et bedre immunforsvar og bliver mere fysisk aktive.

Kilde: <http://grontmiljo.dk/groenne-omraader-giver-os-sundhed-og-velvaere>

Retningslinjer om opholdsarealer til boliger og erhverv § 8

8.1

Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.

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

8.2

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

8.3

Til parcelhuse, rækkehuse og anden tæt-lav bebyggelse skal der etableres private opholdsarealer svarende til minimum 30 % af boligarealet.

Private opholdsarealer skal etableres på egen grund.

8.4

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

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

Krav til omfang af private opholdsarealer stilles i lokalplanlægningen.

8.5

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

Altaner og tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal.

Krav til omfang af private opholdsarealer stilles i lokalplanlægningen.

8.6

Ved lokalplanlægning af eksisterende sokkelgrunde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 10 % af boligetagearealet ved etablering af for eksempel hævede gårdrum og tagterrasser.

8.7

I det stationsnære kerneområde - som vist på kort, er der ikke krav om etablering af fælles opholdsareal til erhverv.

Udenfor det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 10 % af erhvervsetagearealet.

8.8

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

8.9

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

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

8.10

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

8.11

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

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

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

8.12

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

8.13

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

8.14

Ved omdannelse af bevaringsværdige bygninger eller bygninger, der indgår i en bevaringsværdig arkitektonisk eller kulturmiljømæssig sammenhæng, fastsættes krav til opholdsareal ud fra en konkret vurdering.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Planstrategien ”Mere Albertslund” fastsætter at: *Vi bygger en by for mennesker, hvor vi sikrer den rette balance mellem bygningstæthed og natur, og hvor der er let adgang til grønne områder, uanset hvor man bor.*

Derfor er der tilføjet en ny redegørelse og nye mere detaljerede retningslinjer om opholdsarealer.

Forslag til kommuneplan 2022

Bynatur

Lovgrundlag

Efter planlovens § 11 b, stk. 2 kan kommuneplanen indeholde retningslinjer for andre forhold end nævnt i § 11 a, stk. 1, der kan være af betydning for arealanvendelsen og bebyggelsen.

Der er ikke krav i planloven om, at kommuneplanen skal fastsætte retningslinjer om bynatur. Det vurderes på baggrund af den forstående byomdannelse og byudvikling i Albertslund, at der er behov for at sikre naturkvaliteter i byzonen samt fastlægge retningslinjer for bevarelse og udvikling af nye grønne arealer.

Den udpegede grønne struktur i Kommuneplan 2018-2030 havde til formål at sikre sammenhæng mellem byens rekreative arealer og oplevelsen af natur og grønne områder i hele Albertslund.

Albertslund Kommune har som mål at stoppe tabet af biodiversitet. Albertslund Kommunes fokus på at sikre oplevelser af natur i hverdagen og tæt på boligen er således udvidet til også at sikre levesteder for dyr og planteliv i byen. Derfor er ”bynatur” et gennemgående tema i denne kommuneplan.

Bynatur er en samlebetegnelse for alt levende i byen, mennesker, dyr, insekter, svampe, planter m.v. samt den plads der er reserveret til levesteder for dyr og planter i byen.

Følgende af borgersamlingens anbefalinger har relation til kapitlets retningslinjer

#8 Frontløber for samspil med og bevaring af nature

- Byens natur inviterer til aktivitet - naturlige stisystemer, labyrint (bøgehække), træer, multifunktionalitet, insektbo, der inviterer til leg og siddeplads
- Byens natur skal rumme biodiversitet
- Boligselskaber og investorer skal forpligtes til at gøre naturområder til en del af deres projekter.

Eksisterende forhold

Albertslund er planlagt og opført ud fra visionen om at bo og arbejde i grønne omgivelser. Grønne områder som villahaver, fælles opholdsarealer, grønne forarealer, grønne fritidsområder, skråninger, rabatter langs veje og stier, vejtræer m.v. er alle med til at gøre den samlede oplevelse af Albertslund Kommune frodig og grøn.

Den grønne og blå struktur

Store som små blå og grønne strukturer på private såvel som offentligt ejede arealer udgør tilsammen byens grønne og blå struktur. Albertslund blev i 1960'erne anlagt med brede rabatter, grønne områder og et separat kloaksystem, hvor regnvand blev adskilt fra øvrigt spildevand, så regnvandet kunne opsamles i kunstige søer.

De nærrekreative landskaber var en vigtig del af 1960'ernes samlede planlægning af Albertslund, hvor vandet som motiv blev brugt som et aktiv i byrummet og i de rekreative områder. Her er de største og mest ikoniske Rådhusdammen, Kanalen og Vandhaverne.

Albertslund har ingen naturlige søer i byzonen. De kunstige søer såsom Brillesøen, Rådhusdammen og Kanalen tilfører i dag både en æstetisk og rekreativ kvalitet til deres omgivelser og udgør grundlaget for et rigt plante- og dyreliv. Der er fisk i flere af søerne og vandet tiltrækker mange vilde fugle. Søerne i byen har derfor medvirket til, at Albertslund allerede har et solidt grundlag for at opnå en robust grøn og blå struktur.

Roskildevej, der går på tværs øst-vest gennem kommunen, bærer præg af at være ældre end planlægningen af Albertslund Kommune. Roskildevej og dens omgivelser har ikke i samme grad en ensartet planlægning med fokus på det grønne vejrum. Der er derfor udarbejdet en strategi for Roskildevej, der skal gøre Roskildevej mere grøn og dermed bidrage til byens grønne struktur.

Det er de mange arealer med beplantninger og vandflader, der udgør Albertslunds grønne struktur. Mange dyr og planter har plads til at leve side om side med byens mange andre funktioner. Albertslund Kommune ønsker at styrke byens dyre- og planteliv ved et øget fokus på den grønne og blå struktur som en del af byen.

Lokalt Naturråd bistod Albertslund Kommune med udpegning af Grønt Danmarkskort ved at anbefale potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. I byzonen anbefalede Lokalt Naturråd blandt andet at udpege byparkerne, Albertslund Stadion, Vridsløselille Fængsel, Hersted Industripark samt

beplantninger langs flere overordnede veje og dele af stisystemet. Derudover anbefalede Lokalt Naturråd at udpege fire regnvandsbassiner og arealerne langs jernbanen som eksisterende naturområder.

Albertslund Kommune er enig i, at der er potentiale for at forbedre naturkvaliteterne og biodiversiteten i disse områder. Planlægningen for naturkvaliteterne og biodiversiteten i byzone skal også ses i sammenhæng med de kommende byudviklingsmuligheder af blandt andet Vridsløse, Hersted Industripark og Coop Byen. Alle de udpegede grønne arealer og elementer er en del af Albertslunds grønne og blå struktur og dermed også de retningslinjer, der gælder herfor.

Grønne områder

Grønne områder er offentlige tilgængelige områder, hvor arealet ikke er dækket af fast belægning, og hvor der er et element af beplantning og natur i området.

Albertslunds boligområder er karakteriseret ved, at grønne områder indgår som en del af bebyggelsens karakter og forbinder sig med de kommunale grønne områder, der ligger i forbindelse med stinettet og de kommunale parker.

Større grønne områder har bedre muligheder for at udvikle naturkvaliteter og høj biodiversitet, end små områder har, da der skal en vis størrelse til at sikre et robust habitat. Indenfor byzonen ligger byparkerne Birkelundparken og Roholmparken, samt de grønne områder Brillesøen, Fælleden, Søndergård og regnvandsbassinet ved Skallerne centralt i byen som større grønne kommunale områder. Deres størrelser giver mulighed for, at plante- og dyreliv kan sprede sig ud i resten af byen, og samtidig giver større grønne områder mulighed for oplevelser af natur i byen.

Ingen af de grønne områder eller byparker i byzonen i Albertslund er omfattet af fredskovspligt.

Bevaringsværdige træer

En vigtig del af grundlaget for bynatur er byens træer i parker og langs veje - både solitære træer, træer i grupper og trærækker. Byens træer kan bidrage til stor biologisk mangfoldighed og samtidig være karaktergivende og identitetsskabende. Træer kan være med til at skabe tilhørsforhold og give en følelse af hjemlighed i et specifikt område eller sted. Store træer spiller også en vigtig rolle som levested og fødekilde for forskellige dyre- og insektarter, og derfor betydningsfulde at bevare for at fastholde og øge biodiversitet i byen.

Fremtidige forhold

Natur i byen er ikke en selvfølge, der kan tages for givet. Derfor sætter denne kommuneplan i forlængelse af borgersamlingens anbefalinger fokus på bynatur, så den forsat kan være en markant del af byens identitet samtidig med, at Albertslund udvikles og bliver en tættere by.

Naturen som en del af byen var et grundprincip ved den store byudvikling af Albertslund i 1960'erne og 1970'erne. Det er en del af Albertslunds dna og et godt fundament for at skabe bedre levesteder for dyr og planter i byen.

Det gøres ved, at flere af de kommunale arealer i byzone omdannes til eng ved at sås blomster på tidligere græsarealer, træstammer får lov at ligge og gå i forrådnelse, og at der i højre grad plantes efter hensyn til føde for dyrelivet, end planterne skal være til pyrd.

Mere Albertslund – Natur i byen

Det gør vi:

- Vi vil indrette byen med natur, der kan noget forskelligt. Noget kan rense vand eller luft, andet kan skabe nye habitater for dyr og planter.
- Byens landskabsrum skal indrettes, så de opfordrer til leg og bevægelse.
- Vi skal bruge kunst og natur til at give oplevelser og få flere til at bruge byens rum.
- Vi skal i højere grad bruge vand, planter og dyr til at skabe forskellige sanseindtryk i byens rum.
- Kunst og natur skal bruges som identitetsskabende markører og give byrummene en tydelig identitet.

Albertslund Kommune har igangsat en række initiativer og projekter på egne arealer for at få et rigere dyre-, plante- og svampeliv, som er beskrevet i Naturplan 2020.

I Naturplan 2020 øges Albertslund Kommunes fokus på at forbedre biodiversiteten. Bynaturen har dermed to vigtige formål, dels at naturen kan opleves og nydes alle vegne i byen, og dels at få biodiversiteten til at stige.

En robust bynatur skabes både ved at sikre plads til plante- og dyrelivet i byen, og ved at sikre de betingelser for, at der kan udvikle sig et rigt dyre og planteliv. Dette kan ikke alene styres via planlægningen, da det er den konkrete omlægning af eksisterende grønne arealer og naturpleje, der skaber den værdifulde bynære natur.

Den grønne og blå struktur

Skal byens grønne og blå struktur udvikles, skal der gøres plads til dem, når byens større udviklingsområder omdannes. Udover at sikre areal til naturen er det vigtigt at forbedre naturkvaliteten og øge biodiversiteten. Større og færre grønne arealer frem for mange og små, vil skabe bedre muligheder for udvikling af et rigt naturindhold i et område.

Grønne områder

I Albertslund skal naturen være med til at øge borgernes trivsel og sundhed. Derfor er det vigtigt, at grønne områder indgår som en del af planlægningen for byudviklingsområderne i Albertslund. Grønne områder indenfor 300 meter fra boligen øger antallet af besøg i det grønne område. Det er samtidig påvist, at god adgang til grønne områder har betydning for borgernes sundhedstilstand. Ved byudvikling af nye boligområder er det derfor vigtigt at vægte grønne områder tæt på boligen, og der skabes let adgang til dem.

Bevaringsværdige træer

Da træer i byen har betydning for både oplevelsen af Albertslund såvel som for naturen i byen, skal eksisterende træer i forbindelse med lokalplanlægning vurderes i forhold til, om de skal udpeges til bevaringsværdige. Udpegningen skal bl.a. ske på baggrund af en vurdering af alder, størrelse, tilstand, placering og karakteristisk for lokalområdet.

Retningslinjer om bynatur § 9

9.1

Bynaturens grønne og blå struktur skal beskyttes og fremmes, så den både sikrer dyr og planter levesteder og binder dem sammen med byens større grønne områder, by- og naturparker samt Vestskoven.

9.2

Bepantning, vedligeholdelse og drift af større grønne områder, rabatter til sti og vej samt regnvandssøer og regnvandsbassiner skal fremme biodiversitet.

9.3

Ved lokalplanlægning af nye boliger i større byudviklingsområder skal det, så vidt det er muligt, sikres let adgang til et grønt område.

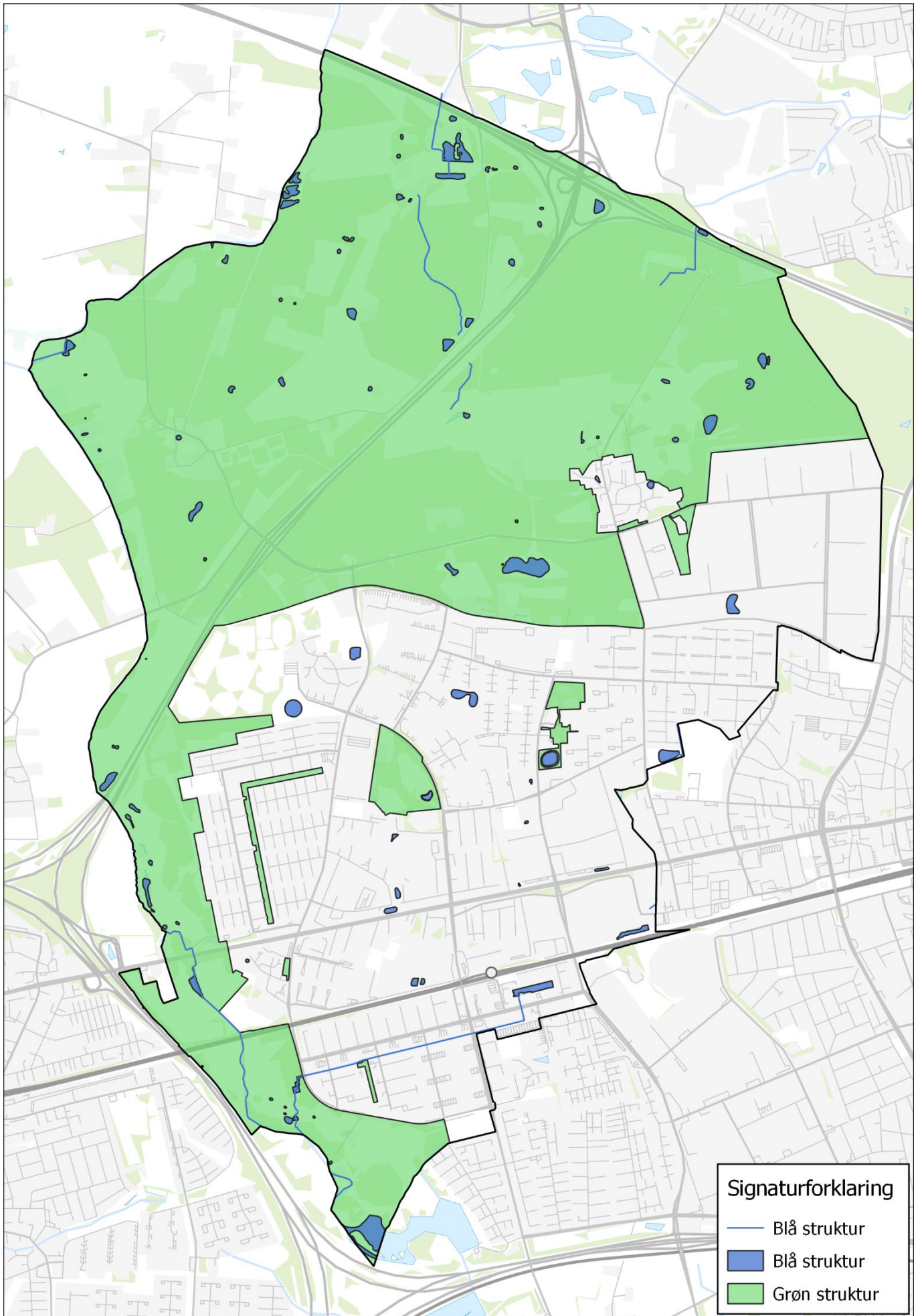
9.4

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

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Der er udarbejdet ny redegørelse, hvor målsætninger fra *Mere Albertslund*, borgersamlingens anbefalinger og Naturplan 2020 er indarbejdet.

De nye retningslinjer erstatter retningslinjerne for *Grøn struktur* i Kommuneplan 2018 – 2030.



Arealer til kultur- og fritidsformål

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 8 og nr. 9 indeholde retningslinjer for arealer til fritidsformål herunder kolonihaver og arealer til andre rekreative formål.

Udpegnning af arealer og anlæg til fritidsformål kan omfatte både de grønne områder i byerne, Fingerplanens grønne kiler, skove og andre naturarealer samt golfbaner og andre idrætsanlæg. Arealer til fritidsformål er områder til feriehoteller, feriecentre, campingpladser, golfbaner, forlystelsesanlæg, idrætsanlæg, friluftsområder, rekreative stier samt arealer til kolonihaver og nyttehaver. Det kan også være kommunale fritidsanlæg f.eks. parker.

Følgende af borgersamlingens anbefalinger har relation til kapitlets retningslinjer:

#2 Små og store fællesskaber styrkes

- At kommunen altid har små og store fællesskaber for øje og gør en aktiv indsats for fællesskaberne.

Konkrete forslag

6: Flere multihuse/idræts huse som kan skabe grundlag for, at boligområderne åbner sig op for resten af byen.

7: Mulighed for at bruge et ubenyttet areal til at skabe et fælles område, der kan binde nyt og gammelt sammen. Det kan f.eks. indeholde: skaterpark, hundeluftgård, sidde-og-nyde-tilværelsen sted.

#7 En kulturel og levende by igennem hele livet

- Albertslund skal forblive kulturelt ambitiøs.
- Kunst og kultur skal være en del af det offentlige rum.

Konkrete forslag

3: Nye, brede og blandede kulturtilbud, f.eks. fælleshuse for kampsport, dans, madlavning, musik.

Eksisterende forhold

I byzonen er Albertslund Stadion et knudepunkt for kommunens idrætsliv med Badesøen, de eksisterende haller samt en ny hal, der er under opførelse. Udendørsanlæggene er anlagt i en skovbeplantning, hvor boldbanerne står som udskårne cirkler i klippet græs. Derudover ligger der en boldbane ved Albertslund Syd.

Kolonihaverne i Haveforeningen Hersted ligger også i byzone. Haveforeningen er efter Kolonihaveloven fra 2001 blevet gjort permanent.

Størstedelen af kommunens landzoneareal er udpeget som indre grøn kile i Fingerplan 2019. De grønne kiler har som hovedformål at tilgodese behovet for det almene friluftsliv, hvilket indebærer, at mulighederne for offentlig adgang og ophold har højeste prioritet. De grønne kiler skal friholdes for bebyggelse.

De grønne kiler i Albertslund omfatter ud over Vestskoven også parkerne Egelundparken, Hyldagerparken og Kongsholmparken, der alle ligger i Store Vejleådal.

Vestskoven er primært etableret for at tilbyde Vestegnens borgere et rekreativt skov- og naturområde. Derfor vægter Naturstyrelsen, der ejer og drifter skoven, friluftslivet højt i Vestskoven.

I den indre grønne kile ligger en række anlæg til fritidsformål. Det drejer sig om Vikingelandsbyen, rideskolen, Vestskovens Naturskolen, Herstedøster Idræts Club, Langagergård spejderhus, nyttehaverne Tikanten, Pensionisthaverne Udsigten og Albertslund Golfklub.

Vestskoven, Kongsholmparken og Hyldagerparken er omfattet af flere lokalplaner, der fastsætter i hvilket omfang, de eksisterende anlæg til fritidsformål kan anvendes og eventuelt udvides. Egelundparken er kun omfattet af bestemmelserne i Fingerplanen.

De grønne kiler i Albertslund er flere steder stærkt præget af motorvejsstøj og støj fra jernbanen. På initiativ fra Albertslund Kommune blev Fingerplanen i 2019 ændret således, det under særligt forudsætninger er muligt at etablere støjafskærmning med jord anlæg i de grønne kiler.

Dermed blev det muligt at etablere Hyldager Bakker, der har til formål både at være en støjskærm langs den nordlige side af jernbanen samt at sikre, at landskabet udformes på en måde, så det styrker områdets karakter af en

grøn kile med rekreative muligheder, der tilgodeser det almene friluftsliv.

Anlæggelsen af Hyldager Bakker blev påbegyndt i 2019, og jordtilkørslen forventes færdig i medio 2023.

Den lille kulturhovedstad

På baggrund af den forestående byomdannelse og byudvikling i Albertslund, er der et behov for både at udvikle og sikre Albertslunds identitet som en lille kulturhovedstad samt udpege og uddybe de indsatsområder indenfor kulturområdet, der vedrører den fysiske planlægning.

I Albertslund er kunst og kultur med til at understøtte det gode liv. Kulturen er med til at styrke fællesskaber på tværs og give fælles oplevelser, og kulturen bruges aktivt til at skabe identitet og tilhørsforhold.

De primære kulturinstitutioner i Albertslund er Albertslund Bibliotek, Albertslund Billedskole, Albertslund Musikskole, Forbrændingen, Musikteateret Albertslund, Dyregården Toftegården og Albertslund Ridecenter. Derudover er der en lang række foreninger og kulturhuse herunder Birkelundgård og foreningshuset Roskilde Kro, der alle bidrager til en mangfoldighed af oplevelser, koncerter, kunststillinger, teater, foredrag og litteratur for enhver smag.

Kunst i det offentlige rum har været en del af Albertslund siden begyndelsen af 1960'erne. Allerede i 1969 blev der nedsat en kunstindkøbskomité, som via indkøb ønskede at forskønne byens rum og præsentere byens borgere for nye spændende indtryk. De mange værker i Albertslunds byrum og på offentlige steder mødes uden filter. Udvekslingen mellem værket og den forbipasserende er direkte. Nogle gange er mødet med kunsten uventet og overraskende – andre gange er værket med til at skabe forbindelse mellem nye og gamle bydele.

I 2016 vedtog kommunalbestyrelsen ”Strategi for kunst i det offentlige rum”. Strategien lægger op til, at der arbejdes med følgende overordnede målsætninger:

- Skabe byrum med foranderlige kunstneriske oplevelser, udfordringer og overraskelser.
- Skabe rum ude og inde, der inspirerer til kreativ udfoldelse, leg og fællesskab.
- Lægge vægt på det æstetiske, indbydende og nyskabende i al fysisk planlægning.

Albertslund Kommunes Kulturpolitik 2021-2025 er baseret på, at alle skal have mulighed for at deltage i kulturlivet. Albertslund har en stærk identitet som den lille

kulturhovedstad, hvor fokus ikke kun er på det etablerede – men også på det spontane, uformelle og nicheprægede.

Der er stor opbakning til kulturen blandt albertslunderne, hvor mange ønsker at bidrage til fællesskabet og kulturlivet på tværs af generationer. Kulturpolitik 2021-2025 har således fokus på både nye tendenser og på, at der er et stærkt fundament at bygge på - frivilligheden, subkulturen, mangfoldigheden og brobygningen. Disse indeholder alle elementer af nyskabelse og tradition, som kan give borgerne både det, de ønsker, og det som overrasker.

Fremtidige forhold

Fingerplan 2019 fastsætter, at der i de grønne kiler kan etableres mindre anlæg som støttepunkter til det almene friluftsliv samt ske mindre udvidelser af eksisterende anlæg til det almene friluftsliv. Et støttepunkt for friluftslivet kan f.eks. være en bålplads eller et shelter. Der kan undtagelsesvis ske udvidelser af eksisterende kulturinstitutioner, som allerede er placeret i kilerne.

Landzonetilladelser og ny lokalplanlægning i de grønne kiler skal være i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.

De grønne kiler og byparkerne Birkelundparken og Røholmparken skal udvikles til gavn for hverdags- og fritidslivet og oplevelsen af naturens og årstidernes gang. Det er derfor vigtigt, at de holdes fri for støjende aktiviteter og tekniske anlæg

Hyldager Bakker

Når Hyldager Bakker står færdig, vil der være en bred vifte af aktiviteter i området. Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor to aktivitetsområder kan etableres naturlegepladser, borde/bænke, toiletfaciliteter og lign. Formålet er at gøre aktivitetsområderne til naturlige steder for leg, motion og ophold. Derudover vil der være forskellige typer af stier, udsigtspunkter og mulighed for at etablere mountainbikespor.

Etableringen af Hyldager Bakker betyder samtidig, at Albertslund Motorsport Center ikke kan fortsætte i Hyldagerparken. I februar 2021 blev det besluttet, at der skal åbnes et helt nyt tilbud et andet sted i Albertslund. Det bliver et nyt klubtilbud uden kørsel, hvor der fortsat skal være en socialpædagogisk og håndværksmæssig tilgang i et aktivt og levende miljø.

Indendørs fritidsaktiviteter

Der er generelt stor efterspørgsel på lokaler til forskellige former for fitnesscentre og lokaler til e-sportstræningscentre. Der udtrykkes ofte ønske om at placere sig i erhvervsområderne. Det skal derfor undersøges nærmere, hvilke områder i kommunen, der er velegnet til denne type anvendelse.

De nye byudviklingsområder

Albertslund Kommune står overfor en større boligudbygning de næste mange år. I den kommende planperiode skal det derfor vurderes i hvilket omfang, der er mulighed og behov for at udvide det eksisterende fritidstilbud samt etablere nye arealer til fritidsformål.

Koloni- og nyttehaver

Da de fleste eksisterende boliger i Albertslund har egen have eller terrasse, skønnes det nuværende udbud af kolonihaver og nyttehaver at være passende. I forbindelse med udviklingen af nye boligområder, vil behovet løbende blive vurderet.

I forbindelse med udviklingen af de nye store projekter i bl.a. Hersted industripark, på Vridsløse og i Coop Byen skal nye haver, terrasser og eventuelle nyttehaver etableres på egen matrikel indenfor de respektive boligområder.

Kunst og kultur - indsatsområder relateret til den fysiske planlægning

Kulturinstitutionerne i Albertslund spiller en fremtrædende rolle i styrkelsen af sundheden, trygheden, dansen og byudviklingen. Derfor skal kulturbygningerne udnyttes bedre og af flere.

Som borgersamlingen skriver i deres anbefalinger, gør de kommunale tilbud Albertslund unik. Albertslunds institutioner, kulturliv og foreningsliv skaber alsidighed på tværs af indkomst og social baggrund. Fri og lige adgang for alle.

To vigtige indsatsområder er således, at der skal udarbejdes et oplæg til vision for udviklingen af en kulturprofil for Albertslund Centrum samt en kunstnerisk og aktivitetsmæssig profil for Musikteatret med udgangspunkt i et professionelt drevet Musikteater. I denne proces skal ligeledes indgå forslag til, hvordan byens foreningsliv i højere grad kan anvende ledig kapacitet i Musikteatret.

Det er et mål, at kunsten i byrummet skal bruges til at understøtte følelsen af at være sammen om at skabe et fælles rum. Den skal kunne favne det æstetiske og det

folkelige. Kunststrategiens virke vil ikke kun begrænse sig til overgange i byrummet og udsmykning af offentlige steder – også naturen vil blive beriget med udvalgte værker eller simpelthen blive trukket ind i byrummet via kunsten.

Mens byen udvikler sig og nye bydele etableres, opstår et øget behov for at skabe sammenhænge mellem det nye og det eksisterende, så Albertslund stadig vil blive opfattet som en samlet helhed. Her kan kunsten bruges til at understøtte arkitekturen i nye og eksisterende byrum samt skabe overgange mellem det nye og det gamle.

Kunsten kan desuden bruges aktivt i byrumsdesignet for at gøre færdslen gennem byen til en tryk oplevelse. I visse dele af Albertslund er der en følelse af utryghed. Der er lange tunneller, snævre passager, øde stier og uvejsom beplantning. Denne følelse af utryghed kan via kunstneriske tiltag med farver, lys og lyd vendes til at gøre færdslen igennem byen til en berigende og tryk oplevelse.

I løbet af de næste år kan der arbejdes med kunst i tunnellerne i Albertslund, så de bliver trykke og fulde af oplevelser.

Retningslinjer for arealer til kultur- og fritidsformål

§ 10

10.1

De kommunale arealer i byzone stilles til rådighed for opstilling af kunst.

10.2

Kommunale parker i byzonen skal friholdes for bebyggelse, tekniske anlæg og anlæg for støjende aktiviteter. Der kan etableres mindre anlæg til understøttelse af parkernes rekreative funktion samt faciliteter til selvorganiseret idræt såsom skaterbaner, boldbure, parkourbaner og lignende.

10.3

Der kan i landzone etableres faciliteter for friluftslivet, hvis det efter en konkret vurdering anslås, at disse ikke skader naturbeskyttelsesinteresserne eller er i strid med Fingerplanen for hovedstadsområdet.

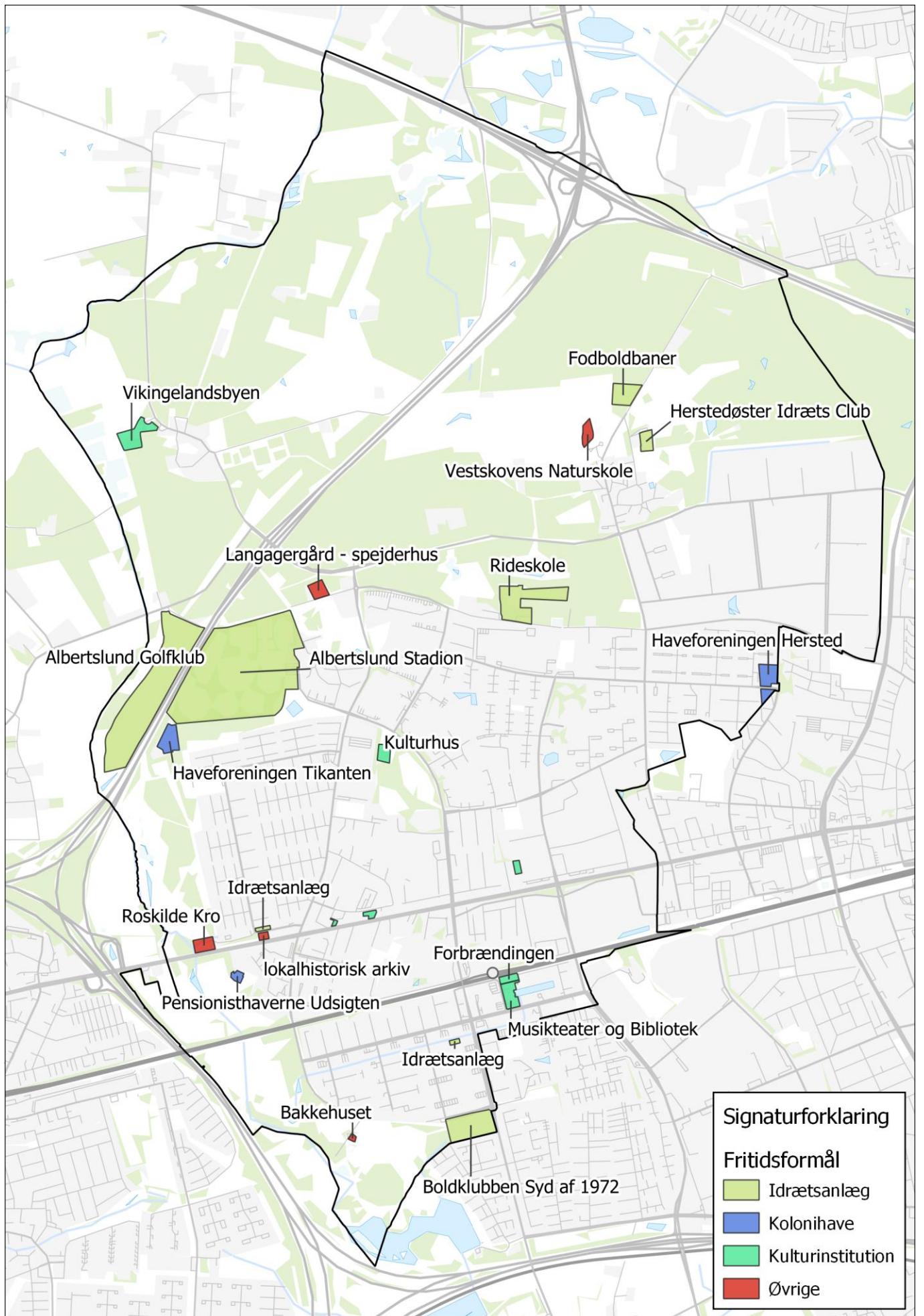
Nye faciliteter for friluftslivet skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang og gerne i tilknytning til eksisterende anlæg.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Redegørelsen er opdateret.

Retningslinje om placering af tilbygninger udgår. Retningslinjer om selvorganiseret idræt er flyttet til retningslinjer om opholdsarealer.

Der er ikke ændringer i arealudpegningerne, som udelukkende omfatter de eksisterende anlæg.



Områder til offentlige formål

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 indeholde retningslinjer for forskellige byformål, herunder arealer til offentlige formål.

Efter Planlovens § 48 kan en grundejer forlange sin ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis en lokalplan har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål. En grundejer skal kunne udnytte sin ejendom på en økonomisk rimelig måde, og er det ikke muligt på grund af kommunens planlægning, vil ejeren efter bestemmelsen have ret til at kræve ejendommen overtaget på et tidligere tidspunkt, end realiseringen af planlægningen for det offentlige formål forudsætter.

Følgende af borgersamlingens anbefalinger har relation til kapitlets retningslinjer:

#5 Bæredygtigt og varieret byggeri, der skaber sammenhæng

- Det skal være varieret, fremtidssikret og udført i henhold til indarbejdede bæredygtighedsprincipper

Konkrete forslag

1: "Grøn bebyggelse" (tage, biodiversitetsområder, beklædning af byggeflader vægge/tage, eks. brug af træ, planter og genbrugsmaterialer). Materialer skal være holdbare.

2: Bæredygtigt byggeri skal være kvalitetsbyggeri. Det bør ikke være bæredygtighed for enhver pris, men bæredygtigheden skal prioriteres og overvejes. Der skal være fokus på energiformer, isolering og andre energibesparende foranstaltninger.

Eksisterende forhold

Visionen i planstrategi Mere Albertslund er, at byudviklingen skal understøtte, at der er råd til velfærd for alle. Albertslund skal være en god by at bo i, og der skal være gode skoler og daginstitutioner samt et rigt udbud af kulturtilbud.

Planlægningen af nye arealer til boliger i Albertslund skal koordineres med planlægningen af arealer til offentlige formål - herunder særligt skoler og dagtilbud.

Kommunale og offentlige bygninger danner ramme om læring, omsorg og sundhed. Dagtilbud, plejecentre, skoler, klubber og sundhedshuset er steder, hvor borgerne modtager service og læring - eller selv bidrager til at hjælpe sig selv eller andre.

Faciliteterne afspejler forskellige behov og tilbud samtidig med, at de giver plads til formelle og uformelle møder, der kan bidrage til fællesskabet og socialt samvær med andre borgere.

Albertslund Kommunes udbud af dagtilbud og skoler er:

16 Daginstitutioner og den kommunale dagpleje
4 Folkeskoler med tilhørende skolefritidsordninger
7 Klubber og væresteder med forskellige profiler
1 Ungecenter med 10. klasse samt ungdomsskole
1 Specialskole for børn og unge med autismespektrumforstyrrelser

Den nuværende kapacitet på dagtilbudsområdet er ca. 1.600 børn. Der er i foråret 2021 indskrevet ca. 2.770 elever på de kommunale skoler i Albertslund. Børnetallet i Albertslund har i en årrække været faldende, hvilket bl.a. har betydet, at antallet af spor har været reduceret via færre oprettede klasser på skolestartsårgangene og via en række klassesammenlægninger på enkelte øvrige årgange. Hvis de eksisterende skoler udnyttes til deres fulde spormæssige kapacitet, er der plads til ca. 3.230 børn indenfor de eksisterende skoler, uden at der ændres på nuværende principper om klassekvotienter mv.

Udbuddet af plejeboliger i Albertslund Kommune er samlet i de to plejecentre Albertshøj og Humlehusene, der rummer henholdsvis 81 og 48 boliger. I Humlehusene findes desuden kommunens dagtilbud for hjemmeboende borgere med en demensproblematik.

Fremtidige forhold

Med den kommende byudvikling over de næste 10 år, hvor antallet af borgere i kommunen forventes at stige, vil der være behov for at udvide og udvikle de kommunale servicetilbud på en række områder.

Det fremtidige behov for kommunale servicetilbud afhænger af, hvor mange boliger, der opføres og hvor hurtigt samt hvilke nye borgere, der flytter ind i de nye boliger.

Daginstitutioner

Det er fortsat usikkert, hvor mange dagtilbudspladser, der reelt set er behov for at etablere samt i hvilket tempo. Behovet skal derfor løbende vurderes i takt med at byen udvikles samt i forhold til tilvæksten af vuggestuebørn, da de 0 – 2-årige optager mere kapacitet end de 3 – 5-årige.

Der planlægges for nuværende at etablere nye børneinstitutioner i nedenstående områder. Det endelige antal børn pr. institution er endnu ikke fastlagt endeligt, men der arbejdes med, at nybyggerier etableres med et spænd på mellem 100 og 150 børn.

Område	År	Antal børn
Ved Herstedlund Skole	2023	120
Fængselsgrunden	2024	150
Hersted Industripark	2025	120
COOP	2025	150
Hyl dagerkvarteret	2026	150
Teglmoesevej	2027	110
Hersted Industripark	2027	150

Rækkefølgen er ikke endelig, men vil bl.a. afhænge af i hvilken hastighed de enkelte byområder udvikles.

Der vil i forbindelse med opførelsen af de nye institutioner være behov for at reservere areal i de områder, hvor kommunen ikke ejer grunde, der er egne til dagtilbud.

Det anslåede bygningsareal for en daginstitution på 110-120 børn udgør ca. 1.000 - 1.100 m², mens et dagtilbud til 150 børn anslås at have behov for ca. 1.200 m². Dette afhænger dog af de konkrete forhold, f.eks.:

- om institutionen opføres i ét eller flere plan.
- om der er tale om en profilinstitution.
- om institutionen skal rumme børn med særlige udfordringer.

Grundarealets størrelse afhænger dels af bygningsudformningen, og om der i nærheden af institutionen ligger friluftsområder, som kan indgå i institutionens pædagogiske aktiviteter.

Der arbejdes desuden på at udvide en række eksisterende institutioner, så de kan optage flere børn. Det drejer sig i første omgang primært om en bedre arealudnyttelse af de eksisterende institutioner, som er under udførelse, men vil også omfatte fysiske udbygninger, hvor det er praktisk muligt, og hvor det giver værdi.

Skoler

På skoleområdet arbejdes der med at udvide kapaciteten i de eksisterende skoler på flere måder. Blandt andet analyseres muligheden for at reetablere nogle af de tidligere nedlagte spor på skolerne. Desuden ses på muligheder for ombygninger og udvidelser på de eksisterende skoler, og endeligt vil der blive set på muligheden for at etablere en helt ny skole.

Bæredygtigt byggeri

I Albertslund Kommune handler bæredygtigt byggeri om at bygge gode, sunde boliger og bygninger, hvor der tages hensyn til miljø og klima. Samtidig handler bæredygtigt byggeri også om bygningens efterfølgende drift og vedligehold samt de mennesker og aktiviteter, som bygningen skal danne ramme om.

Bæredygtigt byggeri handler om at give bygningen en lang levetid og mindske behovet for ombygninger. Det vil sige, der ud over klima og miljø også skal være fokus på at skabe bygninger, som mennesker trives i, og som er fleksible i forhold til ændrede behov i fremtiden.

Albertslund Kommune ønsker via en række initiativer at sikre gode og langtidsholdbare løsninger i byggeriet. Hensigten er bl.a. at bidrage til, at kommunen bliver en CO₂-neutral og klimatilpasset by i 2050.

Det gøres blandt andet ved at:

- vægte totaløkonomi, bæredygtighed og kvalitet i udbud.
- arbejde på at klimabelastningen fra byggeriet bliver så minimal som muligt i hele bygningens levetid.
- tilstræbe at anvende genanvendelige materialer i forbindelse med nybyggeri.

Der skal både ved nybyggeri og renovering arbejdes systematisk med miljø- og klimavenlige løsninger, der understøtter lavest muligt energiforbrug. Når de kommunale bygninger renoveres i takt med byudviklingen, skal bygningernes miljøaftryk reduceres og bygningsstrukturer og materialer genbruges, hvor det er muligt og hensigtsmæssigt. Desuden skal der arbejdes på at anvende bæredygtige materialer f.eks. i regi af DGNB-standarden eller i POGI-samarbejdet.

I den kommende planperiode skal der udarbejdes retningslinjer for placering af nye dagtilbud og skole, herunder afstand til parkering, skoleveje, størrelse på uderum og legepladser.

Retningslinjer for områder til offentlige formål § 11

11.1

Ved nybyggeri og ved ombygninger af kommunale bygninger skal der arbejdes systematisk med miljø- og klimavenlige løsninger, der understøtter lavest muligt energiforbrug.

11.2

Ved nybyggeri og ved ombygninger af kommunale bygninger skal der være fokus på at indtænke fleksibilitet, så bygningerne kan tilpasses nye formål uden omfattende renovering.

11.3

Offentlige bygninger og anlæg skal placeres, opføres og drives med hensyn til at begrænse ressourceforbruget og fremme valget af miljørigtige løsninger for eksempel inden for mobilitet, forsyning mm.

11.4

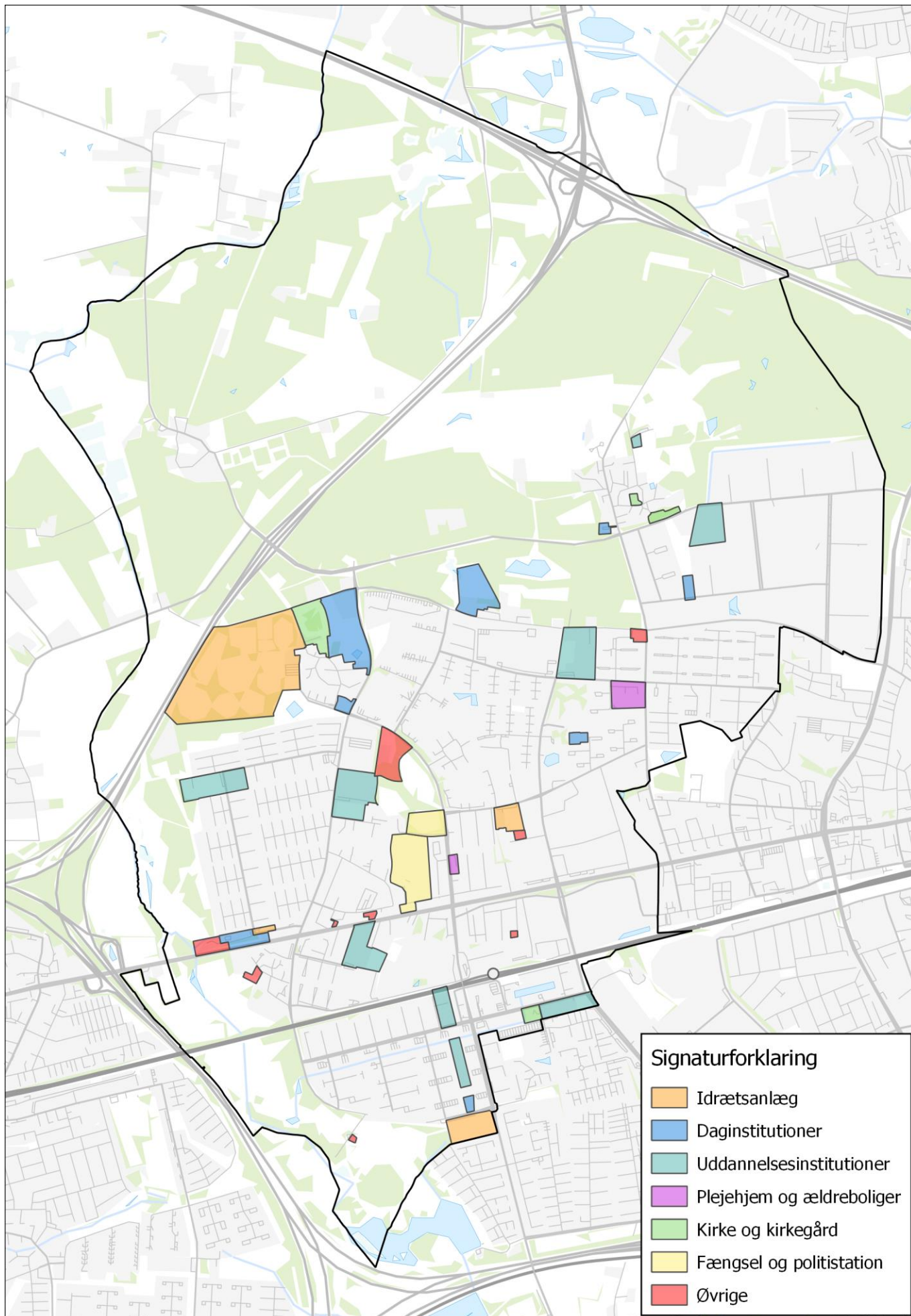
På arealer til offentligt formål må der etableres kollektive anlæg samt nødvendige tekniske anlæg

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Redegørelsen og retningslinjerne vedrørende bæredygtighed og energimæssige tiltag er opdateret.

Retningslinjer vedrørende byrum og skybrudssikring er flyttet til relevante afsnit i kommuneplanen.

Retningslinjer vedrørende tekniske anlæg og affald udgår, da regulering af dette sker i lokalplanlægningen.



Tekniske anlæg

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 5 indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg samt evt. sikkerhedszoner efter gældende bestemmelser. Kommuneplanen skal også indeholde en redegørelse for kommuneplanens forudsætninger

Tekniske anlæg er transport- og kommunikationsanlæg (master), forsyningsanlæg, miljøanlæg og andre tekniske driftsanlæg samt sporanlæg, godsterminaler, stationsanlæg, værksteds- og klargøringsanlæg, rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, kraftværker og oplagspladser.

Kommuneplanen skal udpege arealer til fremtidige tekniske anlæg og fastsætte retningslinjer herfor. Retningslinjerne kan blandt andet fastlægge krav, der skal være opfyldt, for at et nyt anlæg kan placeres det pågældende sted.

Retningslinjerne kan fastlægge, hvilke miljøpåvirkninger i form af støj, vibrationer og eventuel luftforurening på naboerområder – til f.eks. boligbebyggelse eller rekreative områder – må belastes med. Retningslinjerne kan også direkte fastsætte afstandskrav til nærmeste bolig, eller generelle sikkerhedszoner omkring et teknisk anlæg.

Eksisterende forhold

Telemaster

Der er registreret 22 telemaster placeret jævnt ud over den sammenhængende bebyggede del af Albertslund. 16 master er fritstående, mens seks er placeret på taget af bygninger.

Den største mast er placeret på Radiostationen, Gl. Landevej 42, der er lokalplanlagt til tekniske anlæg - telekommunikation. Her står en mast på 99 m, der bliver anvendt til mobilsendere og dækker store dele af Albertslund.

Højspændingsledninger

Der går en højspændingsledning langs det vestlige kommuneskel. Desuden går der et højspændingsjordkabel op vest om byen og langs Vestskovvej mod øst. Fra krydset, hvor Vestskovvej og Herstedøstervej mødes, går kablet henholdsvis mod syd langs Herstedøstervej og mod øst langs Fabriksparken til Glostrup.

For samtlige ledningsanlæg er der fastlagt bestemmelser om deklarationsareal af ledningsejeren, hvor der gælder begrænsning for bebyggelse og beplantning.

Kirkegårde

Der er i dag to kirkegårde i Albertslund Kommune: De er placeret i forbindelse med landsbykirkerne i Herstedvester Landsby og Herstedøster Landsby. Rammeområde D41 mellem Herstedøster Landsby og Fabriksparken er udlagt til fremtidig kirkegård.

Vandværker

Der er i dag to vandværker i drift i Albertslund Kommune. De er placeret hhv. på Rovej 2 ved Herstedøster Landsby og på Nyvej i Vridsløselille. Herstedøster Vandværk er privatejet og kan modtage vand fra HOFOR, og Vridsløselille Vandværk drives og ejes af HOFOR.

HOFOR varetager langt den største del af vandforsyningen i Albertslund Kommune. Vandet fra Vridsløselille Vandværk suppleres med vand fra HOFORs øvrige kildepladser – primært fra Lejre og Marbjerg, men også fra Thorsbro.

I det åbne land sker vandforsyningen fra egne boringer.

Ved Galgebakken er der placeret en trykforøger til drikkevand i forbindelse med forsyningsledningen fra Lejre.

Vandrensningsanlæg

Der findes ingen rensningsanlæg i Albertslund Kommune. Spildevand sendes til Biofos, der rensar vandet.

Genbrugsplads og materialegård

Albertslund Kommunes Genbrugsstation og materialegård ligger i Værkstedskvarteret.

Energiforsyningsanlæg

De større naturgasledninger løber uden om Albertslund Kommune, hvorfor der ikke er nogen beskyttelseszoner i forbindelse hermed. Herstedøster Landsby og Herstedøster Villaby er i dag opvarmet ved naturgas, ligesom der i Hersted Industripark er virksomheder, der bruger naturgas. Endelig er spids- og reservelastkedlerne på Albertslund Varmeværk forsynet med naturgas.

Albertslund Forsynings fjernvarmeledningsnet forsyner størstedelen af bygningerne i Albertslund Kommune med fjernvarme. På selve varmeværket på Vognporten 9 er der installeret kedler, der fungerer som spids- og reservelastkapacitet for fjernvarme. Langt størstedelen af fjernvarmen købes fra VEKS. Det sker gennem tre store

vekslerstationer placeret hhv. nord for banen ved Blokland, ved Roskildevej vest for Herstedvang og nord for Trippendalsvej tæt på kommunegrænsen til Glostrup.

Der arbejdes løbende på at sænke temperaturen i fjernvarmenettet for at reducere ledningstab og for at optimere udnyttelsen af alternative energikilder. En metode til en trinvis overgang til lavtemperaturfjernvarme er ved at inddele fjernvarmenettet i mindre øer. Det sker ved at adskille et område fra det øvrige fjernvarmenet ved hjælp af en såkaldt shunt. Siden 2013 har forsyningen etableret seks shunts, og flere er på vej. En shunt er en mindre teknisk anordning, der ved hjælp af ventiler og pumper kan ændre temperaturer og tryk på fjernvarmevandet bag shunten. Således kan et større fjernvarmenet inddeles i mindre fjernvarmezoner med temperaturer og vandtryk tilpasset det givne område, der skal forsynes med fjernvarme.

Fremtidige forhold

Næsten hele landzonen i Albertslund Kommune er omfattet af Fingerplanens indre grønne kiler.

Fingerplan 2019 fastsætter, at de indre grønne kiler skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. De grønne kiler skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål.

Der kan derfor ikke opsættes master eller andre tekniske anlæg i de indre grønne kiler, og der er derfor ikke arealreservationer til tekniske anlæg i landzonen i Albertslund.

Der udlægges nye arealreservationer til klimasikringsanlæg i Egelundsparken og Hyldagerparken.

Master og antenner skal fortrinsvis placeres i eksisterende erhvervsområder eller på høje bygninger og anlæg i byzone. Radiostationen er privatejet og ud over den eksisterende mast - der lejes af TDC, anvendes ejendomme ikke som teknisk anlæg.

I forbindelse med at klimasikre Albertslund i forhold til de forventede øgede nedbørsmængder i fremtiden har HOFOR planlagt udvidelse af regnvandsbassin ved Coop (bassin D), ligesom der er planlagt nye vådområder til klimasikring i henholdsvis Hyldagerparken og Egelundsparken Syd.

Det forventes, at Albertslund Forsyning vil lave et projektforslag med henblik på konvertering af naturgaskunder til fjernvarme i Herstedøster Villaby.

Albertslund Forsyning vil udbygge med et antal af shunts til at opdele fjernvarmenettet i mindre enheder. Det sker for at lette overgangen til lavere fjernvarmetemperaturer i distributionsnettet. Disse shunts er ikke særligt pladskrævende.

Senest i 2025 forventes vandindvindingsboringerne i Vestskoven at blive taget i anvendelse. Råvandet skal ledes til Islevbro Vandværk med henblik på rensning og afkalkning af råvandet til drikkevand. I den forbindelse vil boringerne og Vandværket ved Vridsløselille blive lukket. I 2025 forventes alt drikkevand i kommunen at være afkalket.

Fra januar 2019 har det ikke været muligt at lave nye pålæg om tilslutningspligt til fjernvarmen i lokalplaner eller med hjemmel i varmeplanlægningen. I de områder, hvor der allerede er vedtaget en tilslutningspligt i en lokalplan, eller individuelt med hjemmel i varmeplanlægningen, gælder tilslutningspligten forsat – også for nybyggeri.

Retningslinjer for tekniske anlæg § 12

Master og antenner

12.1

Master og antennesystemer til telekommunikation m.v. skal indpasses i forhold til omgivelserne, og med hensyn til bevaringsværdige bebyggelser, bymiljøer og landskaber.

12.2

Nye antenner og paraboler m.v. skal så vidt muligt anbringes på eksisterende master, konstruktioner eller bygningselementer.

12.3

I boligområder skal parabolantennener så vidt muligt placeres, så de ikke er synlige fra omgivende veje, stier og andre offentlige arealer.

12.4

Kommunen kan gøre en tilladelse til opsætning af en ny mast afhængig af, at mast og antenner får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning. Ved vurdering af ansøgning skal der tages stilling til nedenstående:

- Mastehøjden skal afstemmes med de omkringliggende bygninger og anlæg. Masten skal gøres så lav som muligt uden at tilsidesætte mulighederne for fællesudnyttelse.
- En tilladelse kan gøres betinget af, at der etableres afskærmende beplantning af masten og kabinerne. Beplantning må ikke hindre signalerne.
- Master skal fremstå så visuelt neutrale som muligt, og der skal tilstræbes en enkelt udformning i gedigne og smukke, miljø- og energivenlige materialer i godt design og med lange levetider.

12.5

Der må ikke opsættes tekniske anlæg, herunder master og lignende anlæg, på arealer der er omfattet af Fingerplanens indre grøn kile.

12.6

I byzone må der ikke opsættes master til telekommunikation m.v. i landsbyerne, ved kirker og i byparkerne som angivet på kort. Masteforbuddet fremgår af de enkelte rammeområder.

12.7

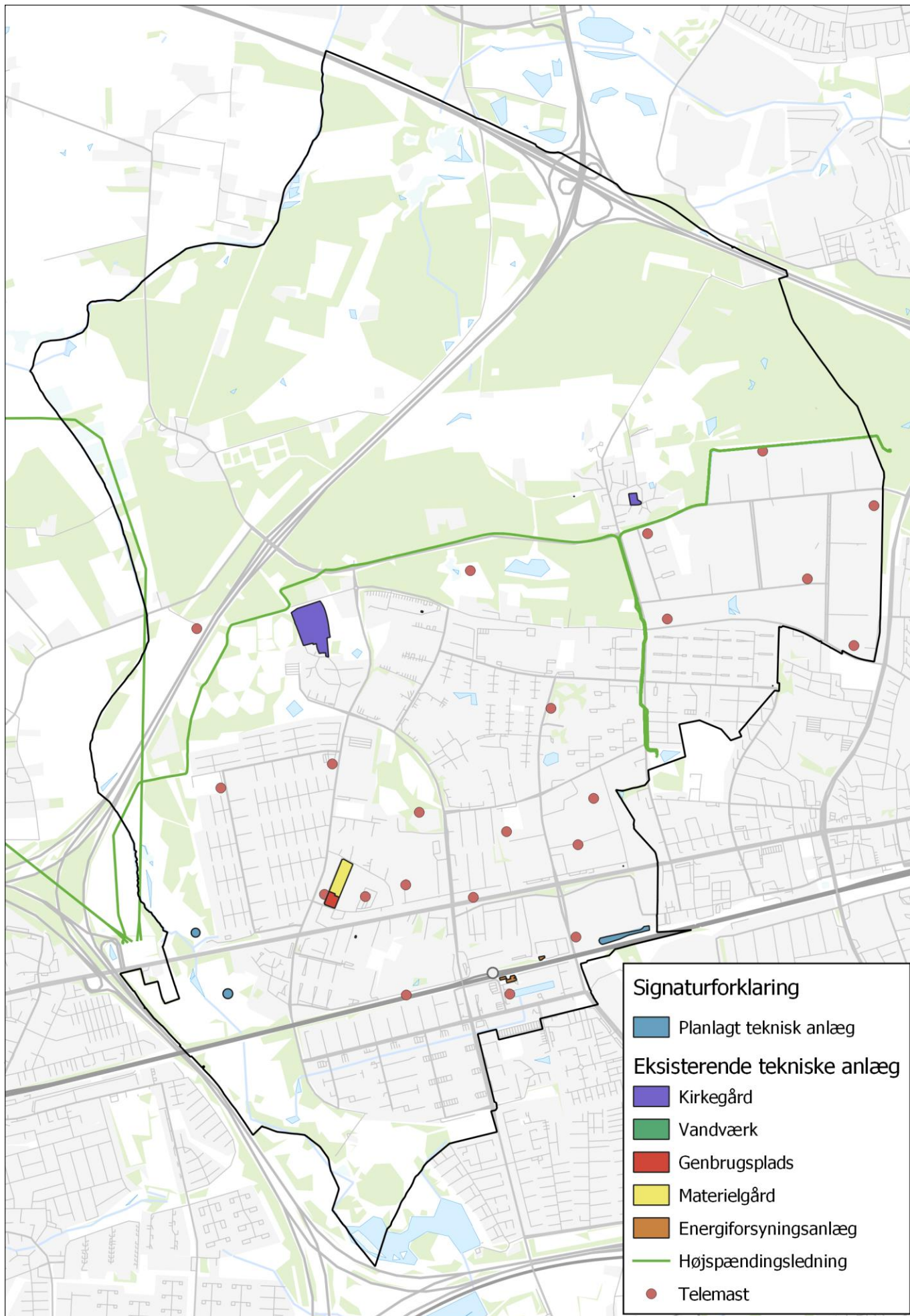
I rammeområder, hvor der må placeres master og synligt sendeudstyr, skal dette ske efter følgende prioritering:

1. Erhvervsområderne
2. Områder til tekniske anlæg i rammeområderne nr. T26
3. Idrætsanlæg i rammeområderne nr. D15, D31 og D33
4. Områder til offentlige formål, centerformål og boligområder i byzone

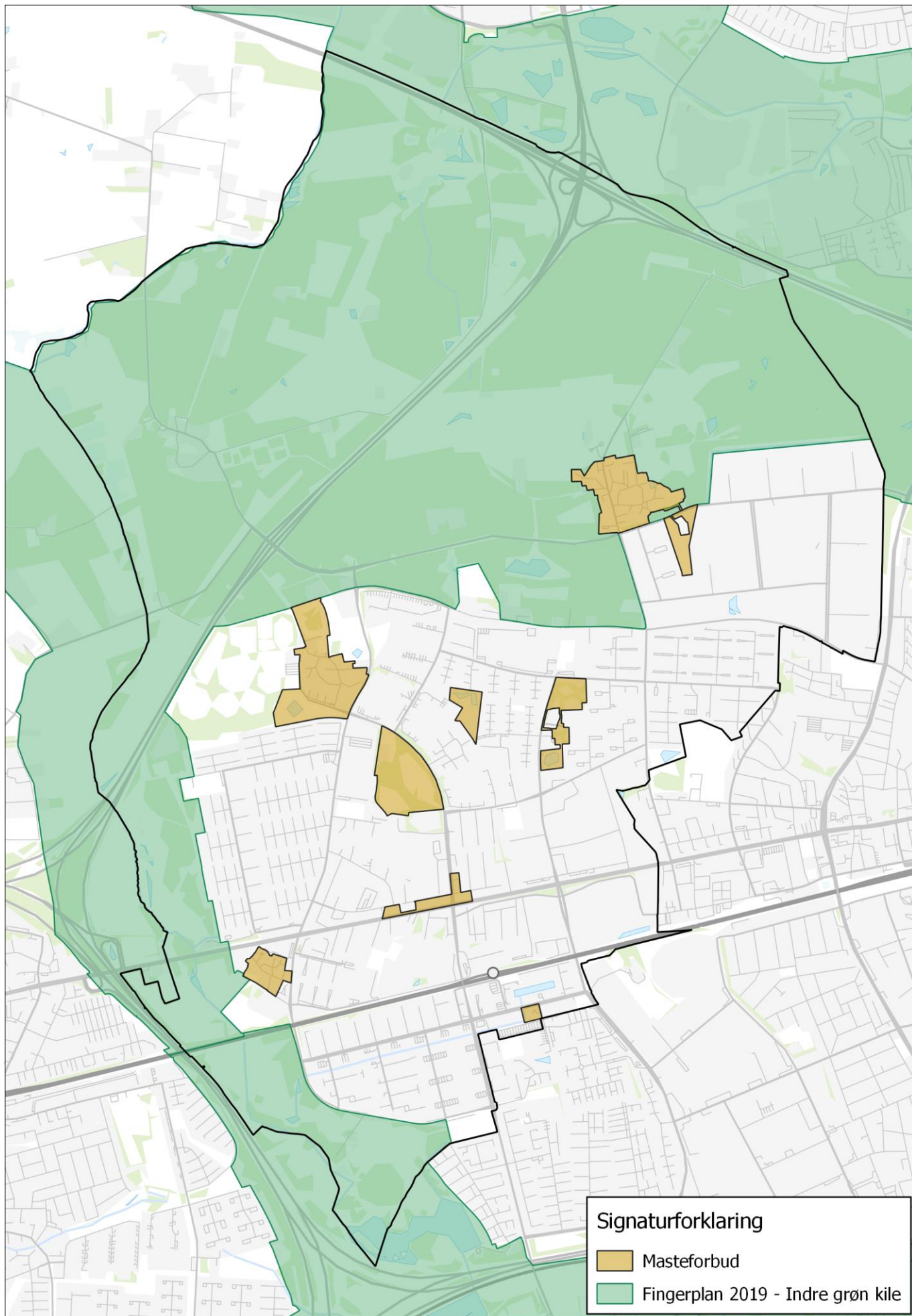
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Der er tilføjet en redegørelse.

Retningslinjer for håndtering af regnvand er flytte til kapitlet for områder med risiko for oversvømmelse.



Signaturforklaring	
■	Planlagt teknisk anlæg
Eksisterende tekniske anlæg	
■	Kirkegård
■	Vandværk
■	Genbrugsplads
■	Materielgård
■	Energiforsyningsanlæg
—	Højspændingsledning
●	Telemast



Erhverv

Handel, arbejdspladserne og miljøforhold

Detailhandel

Lovgivning

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk.1, nr. 3 indeholde retningslinjer om den kommunale detailhandelsstruktur herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte område og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder herunder også for enkeltstående butikker.

Planloven fastlægger overordnede rammer for kommunernes detailhandelsplanlægning. Loven rummer tre ligeværdige formål, som den enkelte kommune skal afveje i kommuneplanlægningen:

- At fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer.
- At sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og således at transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.
- At skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Rent engrossalg er ikke omfattet af planlovens regler for detailhandel.

Butikker, hvor salget udelukkende foregår som digital internethandel, og hvor der ikke er en fysisk kundestrøm til butikken, er heller ikke omfattet af planlovens regler for detailhandel. Denne type butikker kan, ligesom andre erhvervsvirksomheder, have en begrænset kundestrøm til et showroom eller lignende med et ubetydeligt salg til private.

Følgende af borgersamlingens anbefalinger har relation til kapitlets retningslinjer:

#6 Erhverv, der skaber lokalt liv

- Små levende lokale torvepladser i nybyggerier. Vi ønsker ikke et storcenter som i Glostrup, Rødovre, Lyngby og lignende.
- Et blandet erhvervsliv (håndværkere, iværksættere, kunstnere, butikker, restaurationer o.a.). Mindre iværksætteri og erhvervsvirksomheder – vi ønsker ikke, at der bliver store lagerbygninger og megastores i byen.

Konkrete forslag

2: At byen indeholder flere små torve, hvor der er et rigt og levende butikslev, der er tilpasset nærområdet. Pladser, der lægger op til positive aktiviteter udenfor butikkernes åbningstid.

- F.eks. små legepladser eller skaterramper. En form for multipladser.
- F.eks. gentænke kanalens kvarter, så det bliver et attraktivt område at opholde sig i.

Eventuelt se på Århus eller Sluseholmen i København.

Eksisterende forhold

Albertslund Kommune fik inden COVID-19-nedlukningen i 2020 udarbejdet en detailhandelsanalyse. Analysen viser, at detailhandlen i Albertslund overordnet set har udviklet sig positivt økonomisk siden 2016, og tilbagegangen i perioden op til 2016 er vendt til fremgang.

Antallet af butikker i Albertslund er stort set uændret. Der er sket en mindre reduktion i det samlede butiksareal, men omsætningen er steget, og handelsbalancen er forbedret.

Der er 59 butikker i Albertslund Kommune, hvilket er 9 færre end for 11 år siden. Detailhandlen har et samlet bruttoetageareal på ca. 36.000 m². Det svarer til et fald på knap 5 % siden 2017.

Detailhandlen i Albertslund Kommune ekskl. bilforhandlere omsatte for 800 mio. kr. i 2019. Det er i løbende priser en stigning i den årlige omsætning på knap 45 mio. kr. eller knap 6 % siden 2016.

Omsætningen i kommunens 8 forhandlere af motorkøretøjer er betydelig, men kan ikke oplyses af anonymitetshensyn. Omsætningen hos forhandlere af motorkøretøjer indgår ikke i de angivne omsætningstal, og forbruget på motorkøretøjer indgår tilsvarende ikke i forbrugsgrundlaget.

Detailhandelsstruktur

Kommuneplanen fastlægger en detailhandelsstruktur, som kan bestå af følgende områdetyper:

- Bymidter: Afgrænsningen skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. I hver by kan der afgrænses én bymidte.
- Lokalcentre og enkeltstående butikker: Udlægges for at betjene en begrænset del af en by, en landsby, et sommerhusområde eller lignende.
- Arealer til butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer der frembyder en særlig sikkerhedsrisiko.
- Bydelscentre i byer med over 20.000 indbyggere: Afgrænsningen skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Bydelscentrets størrelse skal fastsættes på baggrund af størrelsen på den bydel, den skal betjene.

Detailhandelsanalysen omhandler ligeledes de kundeorienterede serviceerhverv i bymidten og Kanalgaden, som begge spiller en vigtig rolle for bylivet. Sammen med butikkerne er service- og kulturtilbud vigtige bidragsydere til det byliv, der gør bymidten i Albertslund attraktiv for kunderne.

Omsætningen i kundeorienterede serviceerhverv inden for restauration og personlig pleje var i 2019 på ca. 40 mio. kr. med størst omsætning inden for restaurationsbranchen.

Både dagligvare- og udvalgsvareromsætningen er steget i Albertslund Kommune. Dette skal ses i sammenhæng med handelsbalancen, der er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et geografisk afgrænset område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 %, betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre, end kommunens borgere køber for.

Hvad er dagligvarer, udvalgsvarer og kundeorienteret serviceerhverv?

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med, at de bruges, f.eks. mad- og drikkevarer og rengøringsmidler. Dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, tankstationskiosker, apoteker og blomsterhandlere.

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning" som f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer" som f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv.

Kundeorienteret serviceerhverv er f.eks. spisesteder, cafeer, biograf, bibliotek, frisører, banker, ejendomsmæglere, lægeklinikker m.m., der fungerer på samme vilkår som butikker, dvs., at de har fysiske lokaler, faste åbningstider, salg af services til private kunder og adgang for alle til at købe.

Den samlede handelsbalancen for Albertslund Kommune lå i 2019 på ca. 71 %. Det samlede handelsunderskud i 2019 var ca. 320 mio. kr. fordelt med ca. 120 mio. kr. på dagligvarer og ca. 200 mio. kr. på udvalgsvarer.

En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker udenfor kommunen. Handelsbalancen for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer i Albertslund Kommune er henholdsvis 83 %, 37 % og 59 %.

Det er forventeligt, at handelsbalancen i Albertslund er under 100 %, da der er kort afstand til større centerområder som f.eks. CITY 2, Glostrup Storcenter og Rødovre Centrum. Ikke desto mindre er der potentiale for, at en større del af borgernes forbrug lægges i Albertslund Kommune.

Antallet af butikker i Albertslund Kommune

Centerområde	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Albertslund Centrum	15	16	31
Bydels- og lokalcentre	9	2	11
Udenfor centrene	4	3	7
I alt	28	21	49

Antallet af kundeorienteret serviceerhverv

	Albertslund Centrum	Kanal-gaden	I alt
Restauration	11	3	14
Personlig pleje	6	7	13
Kultur og fritid	4		4
Sundhed	4	2	6
Bank og ejendomsmægler	1		1
I alt	26	12	38

Detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv i Albertslund Kommune rummer mange arbejdspladser.

De mange deltids- og fuldtidsstillinger modsvarer samlet ca. 410 fuldtidsstillinger i detailhandlen og ca. 58 fuldtidsstillinger inden for restauration og personlig pleje i Albertslund Centrum og Kanalgade.

Særligt pladskrævende varegrupper

I Albertslund ligger de fleste butikker med særligt pladskrævende varer i erhvervsområderne og langs Roskildevej. Ud over bilforhandlerne er der et byggemarked og to møbelforretninger.

Særligt pladskrævende varegrupper

Særligt pladskrævende varegrupper er varer som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler.

Butikker, der handler med særligt pladskrævende varer, er ofte byggemarkeder, bilforhandlere o.l.

Område	Butikker til særlig pladskrævende varegrupper
Hersted Industripark	3
Røde Vejmølle Industri kvarter	3
Værkstedskvarteret	1
Udenfor centerstrukturen	3
I alt	10

Fremtidige forhold

I Danmark har der i de seneste 10 år været en øget befolkningstilvækst i de store byer, stigning i privatforbruget efter finanskrisen særligt en stigning i nethandlen og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel.

Udviklingen nationalt inden for detailhandlen på længere sigt er dog vanskelig at forudsæ - både på grund af ændringerne i indkøbsvaner som følge af restriktionerne i forbindelse med COVID-19, men også på grund af den generelt stigende internethandel.

I forbindelse med COVID-19- begrænsningerne har Albertslund Centrum som udendørscenter været bedre stillet sammenlignet med de overdækkede storcentre. Butikkerne har således kunne åbne tidligere end for eksempel Glostrup Storcenter og CITY 2.

Byudvikling i Albertslund

Kommuneplanen giver mulighed for en betydelig boligudbygning i de stationsnære kerneområder omkring Albertslund Station og den kommende letbanestation Glostrup Nord.

En markant befolkningstilvækst i Albertslund vil medføre et behov for flere dagligvarebutikker. Hvis det nuværende forbrug pr. borger fortsætter, vil stigningen i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer som følge af byudviklingen svare til dagligvareomsætningen i 1-2 varehuse med dagligvarer eller ca. 4-5 discountbutikker.

I forlængelse af borgersamlingens anbefalinger er der behov for at udlægge nye areal til detailhandel i Albertslund for at imødekomme det fremtidige behov.

Behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker vil i høj grad afhænge af udviklingen i privatforbruget og væksten i nethandlen. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis blev en meget stor del af elektronik, bøger og børnetøj købt online allerede inden, restriktionerne i forbindelse med COVID-19 blev indført. Efterfølgende er der sket en stigning indenfor blandt andet kosmetik og sko. Før marts 2020 var andelen af dagligvarer, der blev købt online forholdsvis lav.

Under COVID-19-nedlukningen steg onlinesalget af dagligvarer. Det øgede onlineforbrug i foråret kan have skabt nye vaner eller forstærket allerede eksisterende trends.

Det er endnu for tidligt at konkludere, hvilken indflydelse COVID-19-nedlukningen vil have på detailhandelen på længere sigt. Flere har vænnet sig til at købe varer online, men samtidig er der en øget opmærksomhed på vigtigheden i, at have mulighed for at mødes med andre mennesker uden for hjemmet.

En omdannelse af Albertslund Centrum forventes at betyde, at den samlede bymidte vil øge sin markedsandel inden for udvalgsvarer. Detailhandelsanalysen viser, at der med det nuværende, og det fremtidige kundegrundlaget i Albertslund er potentiale for et væsentligt større butiksubud i Albertslund bymidte.

Detailhandelsanalysen opstiller to scenarier for udviklingen i arealbehov for detailhandel frem mod 2031. Maksimumssceneriet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Albertslund Kommune. Minimumssceneriet

udtrykker alle parametre, der påvirker, at detailhandelen udvikler sig negativt.

Scenarie	Dagligvarer	Udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer*
Minimum	+3.000 m ²	+4.200 m ²
Maksimum	+7.200 m ²	+10.600 m ²

*Ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Ændringer i detailhandelsstrukturen

Samlet udlægger kommuneplan 6.700 m² mere til udvalgsvarer og dagligvare forretninger i centerområderne i forhold til Kommuneplan 2018 - 2030.

Bymidten

Albertslund Centrum skal fortsat udvikles som et stationsnært indkøbscenter med blandede byfunktioner og optimal tilgængelighed for bus- og togpassagerer, cyklister og gående, der ligesom gode parkeringsforhold er med til at styrke handelen og kundegrundlaget i byens centrum.

Det forventes, at bymidten udover detailhandel vil være særlig attraktiv for kundeorienterede serviceerhverv samt kultur- og fritidstilbud.

Det maksimale bruttoetageareal til butikker er justeret i forhold til det forventede behov, hvor en stigende andel af forbruget lægges i internethandel og en mindre andel lægges i fysiske butikker.

Bydelscentre

Hersted Center er udlagt til at betjene den kommende bydel. Afgrænsning ændres i overensstemmelse med *Masterplan Hersted 2045* således, at der kun gives mulighed for detailhandel langs den kommende bygade fra Smedeland til den kommende letbanestation. Formålet med den ændrede afgrænsning er at sikre, at de kommende butikker etableres nærmest letbanestationen, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter.

Der udlægges areal til et ny bydelscenter ved den kommende boligudbygning på Coops arealer. Bydelscenteret skal betjene den kommende bydel med dagligvarer og udvalgsvarer samt en møbelforretning og kan realiseres, når Coop Byen fase 1 (den vestlige bydel) er opført.

Lokalcentre

Egelundcenter, Godthåbscenter, Kanalgaden og Trip-pendalscenter fastholdes med deres nuværende udstrækning og butiksstørrelser.

Vestcentret har tidligere været udlagt som bydelscenter, men da der ikke har været efterspørgsel efter flere butikker i centeret, og der planlægges i nye boligområder i denne del af kommunen, ændres Vestcentret derfor status til et lokalcenter.

Udenfor centrene

Efter planlovens regler kan der etableres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning udenfor de udlagte bydels- og lokalcentre.

I forbindelse med boligudbygningen i forbindelse med omdannelsen af Vridsløselille Statsfængsel er der mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvareforretning. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at udlægge et egentligt lokalcenter i Vridsløselille Fængsel, da de kommende boliger er i gåafstand til bymidten.

Særligt pladskrævende varer

Samlet udlægger kommuneplan 19.900 m² mere til butikker med særligt pladskrævende varer i forhold til Kommuneplan 2018 - 2030.

Arealrammen til butikker med særligt pladskrævende varer er øget i Hersted Industripark, Røde Vejrmølle Industrikvarter, fordi de eksisterende arealrammer næsten er opbrugt. Med den kommende byudvikling forventes der et øget behov for denne type butikker.

Værkstedskvarteret er uændret.

I COOP bydelscenteret gives der mulighed for at etablere en møbelforretning på op til 2.000 m² på baggrund af dialog med grundejeren.

Lokalplan nr. 12.4 udlægger Roskildevej 249 til butikker med særligt pladskrævende varer. Ved en fejl har det ikke fremgået af tidligere kommuneplaner. Lokalplanens mulighed er udnyttet, og der er ikke plads til yderligere butikker i lokalplanområdet.

Restrummelighed

Bruttoetageareal i m² for butikker, der forhandler dagligvarer og udvalgsvarer

Centerområderne	Eksisterende butiksareal	Arealrammen	Restrummelighed
Albertslund Centrum	10.000	30.000	20.000
Hersted Bydelscenter	0	10.000	10.000
COOP Bydelscenter	0	6.000	6.000
Vestcentret	1.900	3.000	1.100
Trippendalscenter	1.000	3.000	2.000
Egelundcenter	1.650	3.000	1.350
Godthåbscenter	1.050	2.000	950
Kanalgaden		2.000	
I alt	15.600	59.000	41.400

Udenfor centerstrukturen er der 1.120 m² butikker, der forhandler dagligvarer og udvalgsvarer (primært kiosker og tankstationer).

Bruttoetageareal i m² for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer

Erhvervsområderne	Eksisterende butiksareal	Arealrammen	Restrummelighed
Hersted Industripark	4.250	12.000	7.750
Røde Vejmølle Industri kvarter	7.900	20.000	12.100
Værkstedskvarteret	50	3000	2.950
Roskildevej 249	5.500	5.500	0
COOP bydelscenter	0	2.000	2.000
I alt	17.700	42.500	24.800

Udenfor de udlagte områder er der 1.500 m² butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. Det er primært bilforhandlere, der ligger i de dele af erhvervsområderne, som tidligere har være udlagt til denne type butikker.

Retningslinjer om detailhandel § 13

13.1

Placering af Albertslund bymidte er fastlagt i landsplan-direktiv for detailhandel i hovedstadsområdet og afgrænses som vist på kort.

- Det samlede maks. bruttoetagearealer til butikker er: 30.000 m²
- Maks. butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 5.000 m²
- Maks. butiksstørrelse for udvalgsvareforretninger er: ingen øvre grænse

13.2

Hersted Center afgrænses som vist på kort og udpeges som bydelscenter.

- Det samlede maks. bruttoetagearealer til butikker er: 10.000 m²
- Maks. butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 5.000 m²
- Maks. butiksstørrelse for udvalgsvareforretninger er: 1.000 m²

13.3

Coop Center afgrænses som vist på kort og udpeges som bydelscenter med mulighed for etablering af 1 møbelforretning.

- Det samlede maks. bruttoetagearealer til butikker er: 6.000 m²
- Maks. butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 2.500 m²
- Maks. butiksstørrelse for udvalgsvareforretninger er: 1.000 m²
- Maks. butiksstørrelse for møbelbutik er: 2.000 m²

Coop Centret kan realiseres, når boligerne i fase 1 af Coop Byen er opført.

13.4

Trippendalscenter, Egelundcenter, og Vestcentret afgrænses som vist på kort og udpeges som lokalcentre.

- Det samlede maks. bruttoetagearealer til butikker er: 3.000 m²
- Maks. butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 1.200 m²
- Maks. butiksstørrelse for udvalgsvareforretninger er: 500 m²

13.5

Godthåbscenter og Kanalgade afgrænses som vist på kort og udpeges som lokalcenter.

- Det samlede maks. bruttoetagearealer til butikker er: 2.000 m²
- Maks. butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 1.200 m²
- Maks. butiksstørrelse for udvalgsvareforretninger er: 500 m²

13.6

Der kan etableres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning udenfor de udlagte bydels- og lokalcentre.

- Maks. butiksstørrelse for enkeltstående dagligvareforretninger er 1.200 m² bruttoetageareal, hvilket omfatter salgsareal, lager, kontor og personalefaciliteter mv.
- Maks. butiksstørrelse for enkeltstående udvalgsvareforretninger er 200 m².

13.7

Særligt pladskrævende varegrupper defineres som motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler. Butikker, som forhandler særligt pladskrævende varegrupper, må kun placeres i de områder, der er vist på kort.

Maks. butiksstørrelse for butikker, som forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er i:

- Hersted Industripark: 12.000 m²
- Røde Vejmølle Industrikvarter: 20.000 m²
- Værkstedskvarteret: 1.000 m²
- Roskildevej 249: 5.500 m²
- Coop Center: 2.000 m²

13.8

Spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spillemaskiner må ikke etableres i centerområderne.

13.9

Ved skiltning af virksomheder og kulturtilbud i centerområderne skal lysniveauet i lysskilte og på belyste skilte være tilpasset omgivelserne og må ikke blænde eller blinke. Som hovedregel kan der kun godkendes skiltning på selve virksomhedens ejendom.

Skiltning tilpasses det konkrete sted og de nærmere bestemmelser fastsættes i lokalplanlægningen.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

I bymidten er det maksimale bruttoetageareal til butikker justeret i forhold til det forventede behov jævnfør detailhandelsanalysen.

Vestcentret ændrer status fra bydelscenter til lokalcenter.

Afgrænsningen af Hersted Center er ændret i overensstemmelse med *Masterplan Hersted 2045*. Arealrammen for butikker er øget fra 5.000 m² til 10.000 m².

Der udlægges areal til et nyt bydelscenter ved Coop.

Roskildevej 249 indgår i kommuneplanen med butikker med pladskrævende varegrupper i overensstemmelse med gældende lokalplan.

Afgrænsningen af arealer til butikker med pladskrævende varegrupper i Hersted Center er ændret i overensstemmelse *Masterplan Hersted 2045*.

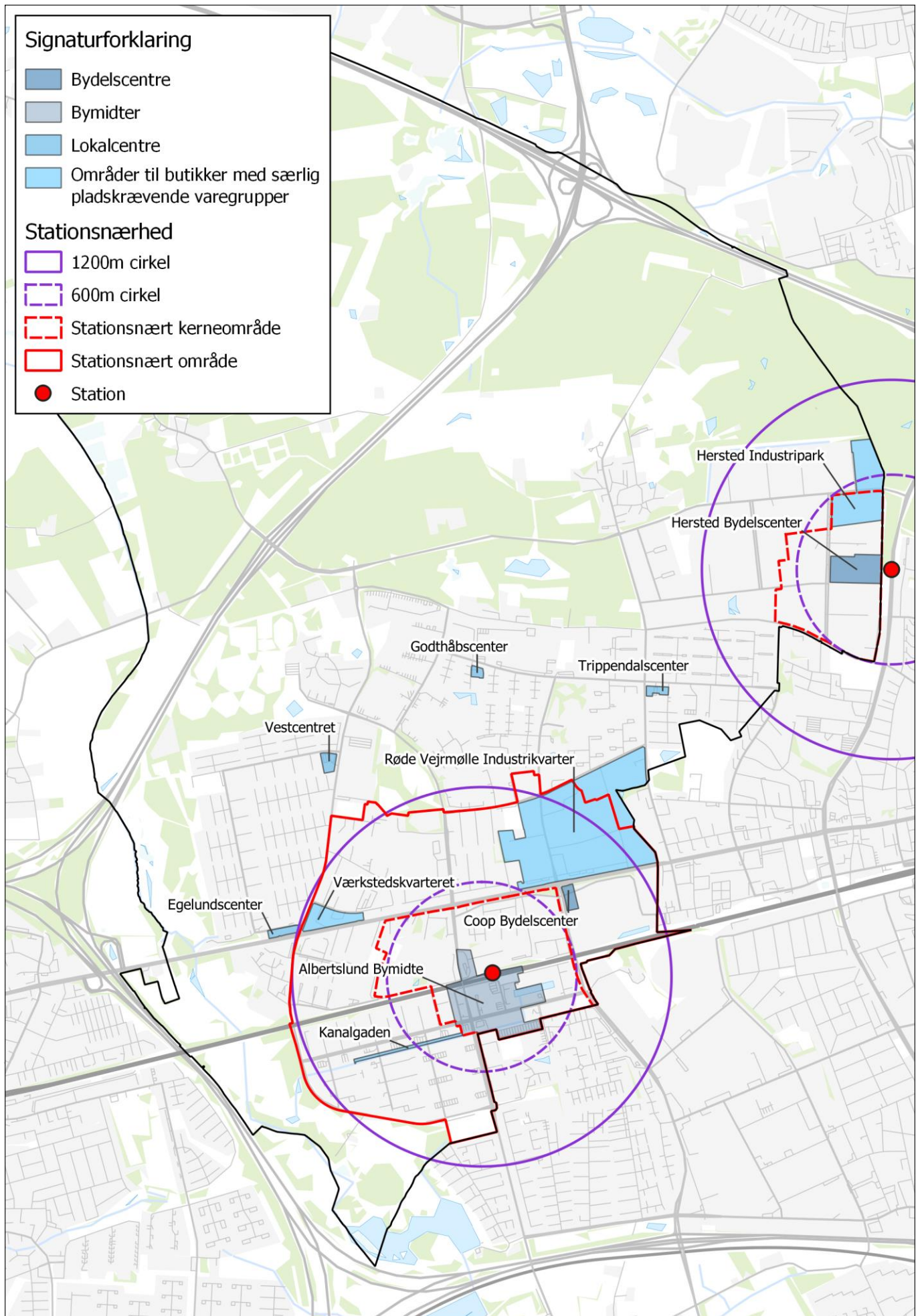
Arealrammen for butikker med pladskrævende varegrupper Hersted Industripark er øget fra 6.800 m² til 12.000 m².

Hele Røde Vejmølle Industrikvarter nord for Roskildevej udlægges til butikker med pladskrævende varegrupper. Arealrammen for butikker med pladskrævende varegrupper Røde Vejmølle Industrikvarter er øget fra 10.800 m² til 20.000 m².

I Coop bydelscenteret gives der mulighed for at etablere en møbelforretning på op til 2.000 m² på baggrund af dialog med grundejeren.

Enkeltstående butikker udenfor centrene har fået tilrettet butiksstørrelse og definition heraf, således det er i overensstemmelse med planlovens regler omkring maksimal butiksstørrelse.

Enkeltstående udvalgsvarerforretninger uden for centrene har fået tilrettet butiksstørrelsen fra 100 m² til 200 m².



Erhvervsudvikling

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 indeholde retningslinjer for beliggenhed af erhvervsområder.

Følgende af borgersamlingens anbefalinger har relation til kapitlets retningslinjer:

#6 Erhverv, der skaber lokalt liv

- Et blandet erhvervsliv (håndværkere, iværksættere, kunstnere, butikker, restaurationer o.a.). mindre iværksætteri og erhvervsvirksomheder. Vi ønsker ikke, at der bliver store lagerbygninger og megastores i byen.

Erhvervsstruktur

Albertslund er en by, der vil skabe gode rammer for erhvervslivet. Albertslund har tre velfungerende erhvervsområder med et bredt spektrum af virksomheder. Kommunen nyder godt af at være en del af et større sammenhængende arbejdsmarked i Hovedstadsområdet og har Albertslund Station som omdrejningspunkt for pendlere, der bruger kollektiv trafik.

Erhvervsområderne i Albertslund blev udlagt sammen med den øvrige by i 1960'erne, hvor der først og fremmest var brug for plads til store produktionsvirksomheder samt lager- og transportfunktioner i udkanten af København. Albertslund har i dag en specialisering inden for brancherne detailhandel, transport, bygge og anlæg, engroshandel og servicefag f.eks. rengøring og catering.

Albertslund er tæt på både motorvej, jernbane, lufthavn, og supercykelstier samt den nye letbane ved Hersted Industripark. Den gode infrastruktur gør det nemt for både arbejdskraften og varer at transportere sig til og fra kommunen.

Albertslund skal fortsat være foregangskommune i samarbejder om lys- og byteknologi og Smart City i Greater Copenhagen. Der er høje ambitioner om fortsat at stille byen til rådighed som laboratorium og gå foran ved selv at efterspørge bæredygtige produkter.

Albertslund er i gang med en omfattende byudvikling, og det gælder også byens erhvervsområder. Udviklingen af byen skal ske i samarbejde med borgere, virksomheder og grundejere. Det giver unikke muligheder for, at virksomhederne kan få indflydelse på nærområdet.

Der arbejdes for, at byens etablerede erhvervsliv oplever Albertslund som en velfungerende og attraktiv by, de gerne vil blive i. Dette forudsætter blandt andet, at der fortsat arbejdes for, at erhvervsområdernes bygningsmasse og infrastruktur skal være tidssvarende, og kunne rumme nye virksomhedstyper side om side med de eksisterende virksomheder.

Attraktive erhvervsområder er mindre udsatte for konjunktursvingninger. Med gode vilkår for virksomhederne vil der være en større gevinst ved at investere og udvikle sin virksomhed i Albertslund. Albertslund Kommune oplever, at der særligt er efterspørgsel på arealer til etablering af datacentre, bilforhandler, butikker til pladskrævende varegrupper, dagligvareforretninger, fitnesscentre og centre til udøvelse af E-sport.

Albertslund Kommune skaber iværksættervirksomheder i vækst, og overlevelsesraten for iværksættervirksomheder ligger højt i Albertslund i sammenligning med regionen og hele landet. De nye iværksættervirksomheder bidrager med arbejdspladser til byens borgere og er med til at skabe dynamik i byens erhvervsliv. Albertslund Kommune kan tilbyde mange gode erhvervslejemål til en relativ billig kvadratmeter pris, og der findes endvidere mange private udlejere og iværksætterhuse i kommunen. I Albertslund Kommune åbner porten sig til København og til det regionale fællesskab, Greater Copenhagen. Med en placering i Albertslund er virksomhederne tæt på motorvej, jernbane, lufthavn, og supercykelstier samt en ny letbane med stoppested ved Hersted Industripark.

BID

Business Improvement Districts (BID) er en samarbejdsmodel, der bidrager til at styrke samarbejde, events og erhvervsudvikling i byerne. Erfaringen fra andre byer, bl.a. Gladsaxe, Hillerød, Vejle, Aabenraa, Holstebro, viser, at en række opgaver løftes betydeligt, når et BID samarbejde går i gang. Opgaver, der ellers ikke ville være ressourcer til at klare hos den enkelte virksomhed, grund-ejer eller butik.

BID i Albertslund

For Albertslund kommune er et BID samarbejde en fleksibel model til at skabe resultater på kort og på lang sigt sammen med erhvervsliv og borgere i et lokalområde. Erhvervslivet, kommunen og borgerne er med til at træffe beslutninger og fører samtidig beslutningerne ud i livet. For erhvervslivet og for borgerne betyder et BID samarbejde en direkte og åben dialog med kommunen om, hvad der er vigtigt og hvad som ønskes prioriteret i netop deres lokalområde.

I samarbejdet vægtes en ligeværdig dialog med plads til de forskellige styrker, viden og netværk, som hver repræsentant har med sig ind i samarbejdet.

Der er i dag etableret BID samarbejde i,

- Værkstedskvarteret
- Hersted Industripark
- Albertslund Centrum

Pendling

Kommunerne i Region Hovedstaden har i forhold til erhvervsudvikling og beskæftigelse en høj grad af indbyrdes afhængighed. Pendling er en essentiel del af erhvervsstrukturen, fordi de færreste borgere arbejder i den kommune, de bor i.

I 2019 var der 9.775 beskæftigede med bopæl i Albertslund, som arbejdede i en anden kommune og 3.335 beskæftigede, der både bor og arbejder i Albertslund.

74,6 % af de beskæftigede med bopæl i Albertslund Kommune pendler ud af kommunen primært til Københavns Kommune og dernæst til Glostrup, Høje-Taastrup, Brøndby og Ballerup Kommuner.

Arbejdskommuner	Antal pendlere fra Albertslund Kommune
København	2.565
Glostrup	1.000
Høje-Taastrup	875
Brøndby	670
Ballerup	530

Antal af beskæftigede, der er bosat i Albertslund Kommune fordelt på arbejdskommune.

Kilde: Danmarks Statistik PEND100 Beskæftigede (ultimo november) efter bopælskommune, arbejdsstedsområde 2019.

I 2019 var der 21.290 med arbejdsplads i Albertslund Kommune, hvoraf 17.955 var bosat udenfor kommunen. Det vil sige, at 84,3 % af de beskæftigede med arbejdssted i Albertslund Kommune, bor i anden kommune. Indpendlingen sker primært fra Københavns Kommune og dernæst Høje-Taastrup, Greve, Roskilde, Brøndby og Glostrup Kommuner.

Bopælskommune	Antal pendlere til Albertslund Kommune
København	3.200
Høje-Taastrup	1.110
Greve	760
Roskilde	725
Brøndby	715
Glostrup	670

Antal beskæftigede, der arbejder i Albertslund Kommune, fordelt på bopælskommune.

Kilde: Danmarks Statistik PEND100 Beskæftigede (ultimo november) efter bopælskommune, arbejdsstedsområde 2019.

Udpendling	Indpendling
74,6 %	84,3 %

Andel af de beskæftigede, der enten pendler ind eller ud af Albertslund Kommune.

Kilde: Danmarks Statistik PEND100 Beskæftigede (ultimo november) efter bopælskommune, arbejdsstedsområde 2019

Kommunerne i hovedstadsområdet må efter reglerne i Fingerplan 2019 kun planlægge for større kontorvirksomheder tæt på tog- og letbanestationer. Formålet er at modvirke trængsel og få flest mulige beskæftigede til at vælge den kollektive trafik frem for egen bil.

For Albertslund Kommune betyder det, at der kan planlægges for kontorvirksomheder, kundeorienteret servicevirksomheder og lignende i Albertslund Centrum, Vridsløse, ved Coops hovedkvarter og i

byomdannelsesområdet i Hersted. I de øvrige erhvervsområder kan der planlægges for virksomheder, der i højere grad er afhængig af adgang til det overordnede vejnet til for eksempel transport af varer.

Erhvervsområderne

De tre erhvervsområder i Albertslund Kommune er:

- Værkstedskvarteret
- Røde Vejmølle Industrikvarter
- Hersted Industripark

Derudover er der langs Roskildevej og i landsbyerne en række mindre blandede bolig- og erhvervsområder med værksteds-, håndværks- og lagervirksomhed som eksisterende inden, Albertslund Kommune blev udbygget i 1960'erne samt et filmstudie i Risby.

Værkstedskvarteret og Røde Vejmølle Industrikvarter

Eksisterende forhold

Værkstedskvarteret og Røde Vejmølle Industrikvarter er begge erhvervsområder med direkte adgang til Roskildevej, tæt på motorvejsnettet og indenfor nær afstand af Albertslund Station.

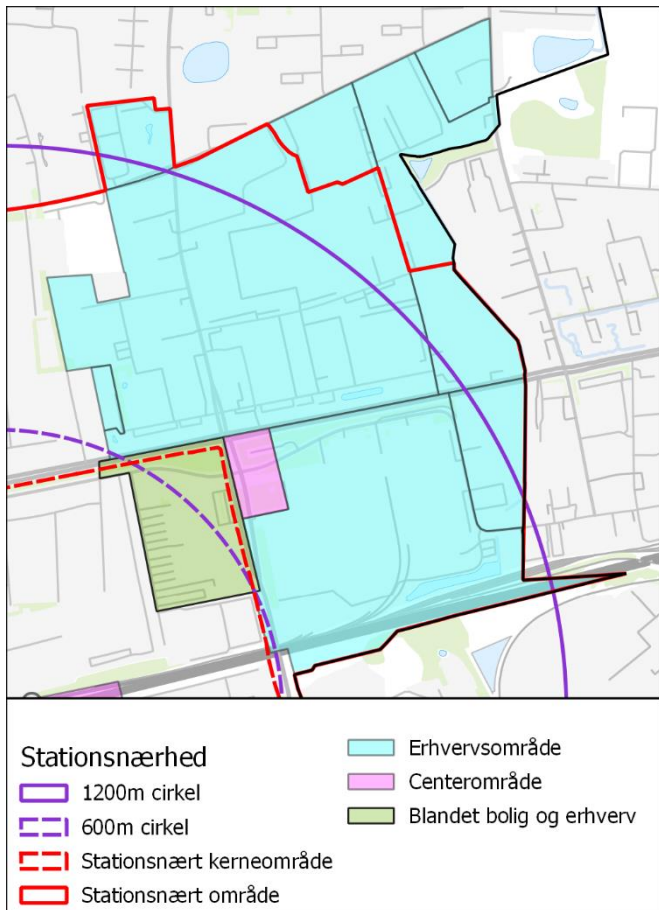
Som navnet antyder, har Værkstedskvarteret historisk set været et område tiltænkt mindre produktions- og servicevirksomheder, hvilket også er tilfældet i dag. De cirka 50 små og mellemstore virksomheder i området er primært håndværksvirksomheder, værksteder og lager samt den kommunale materialegård og genbrugsstation. Værkstedskvarteret huser også Værkstedsgården, som er et ejerforeningsbaseret fællesskab af virksomheder.

Værkstedskvarteret er omfattet af Fingerplanens bestemmelser for stationsnære områder udenfor det stationsnære kerneområde. Det betyder, at der under særlige forudsætninger kan gives mulighed for at placere kontorbyggeri på over 1.500 etagemeter.



Røde Vejmølle Industrikvarter er en del af et større erhvervsområde, der strækker sig fra Albertslund i nord ned igennem Glostrup, Brøndby og Vallensbæk. Industrikvarteret er etableret fra midten af 1950'erne og rummer en bred vifte af større og mindre virksomheder blandt andet medicinalvarer, autoreparation, værksteder, en gros, lager og transport, byggemarked samt kontor- og serviceerhverv. Området er kendetegnet ved, at der er god mulighed for at produktion, logistik og kontorer kan eksistere side om side.

Det meste af Røde Vejmølle Industrikvarter ligger indenfor 1.200 meter af Albertslund Station og er dermed omfattet af Fingerplanens bestemmelser for stationsnære områder udenfor det stationsnære kerneområde. Det betyder, at der under særlige forudsætninger kan gives mulighed for at placere større kontorbyggeri på over 1.500 etagemeter.



Fremtidige forhold

Kommuneplanen ændres ikke for Værkstedskvarteret. Der kan fortsat etableres lettere produktion og værkstedsvirksomheder, kontor- og serviceerhverv samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Der er ikke aktuelle planer om at fortætte eller omdanne Værkstedskvarteret til blandede byfunktioner.

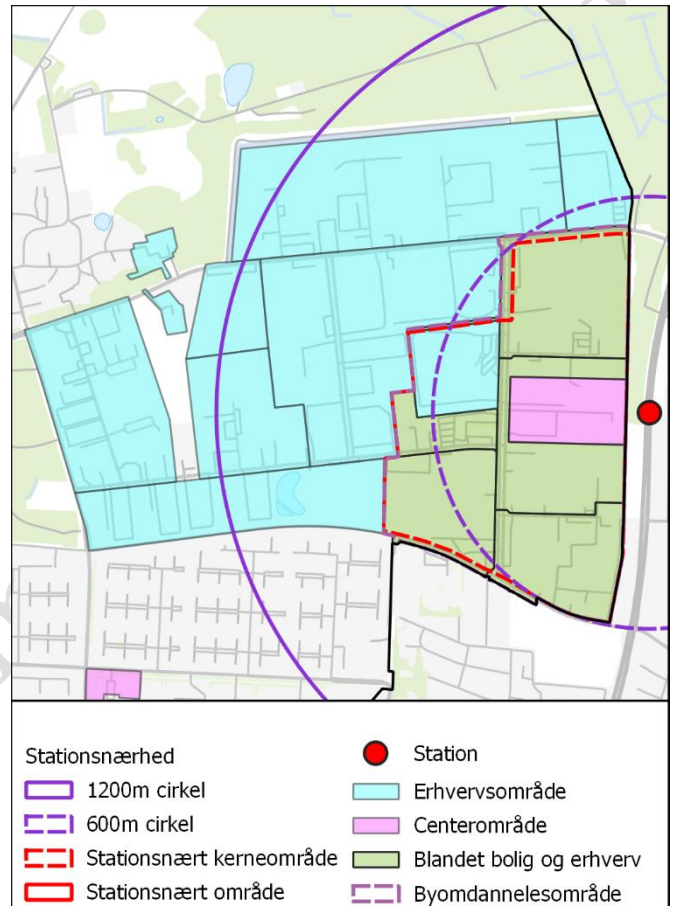
I Røde Vejmølle Industrikvarter fastholdes de nuværende aktiviteter nord for Roskildevej og området kan fortsat anvendes til butikker med særligt pladskrævende varer, kontor- og servicevirksomhed samt produktion, industri, værksted, lager og engrossalg.

Der har gennem de seneste år været henvendelser fra virksomheder, der ønskede at placere sig i Røde Vejmølle Industrikvarter, og hvor de gældende lokalplaner har forhindret dette. Der er derfor behov for at se nærmere på, om det trafikalt er muligt at få mere publikumsorienterede serviceerhverv ind i området, uden det forhindrer de nuværende virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder. Der er ligeledes behov for at undersøge, om der skal gives mulighed for at etablere flere højlagere i området.

Coop ønsker at udvide sit hovedkvarter i Albertslund og omdanne Coops erhvervsarealer syd for Roskildevej til

en ny bæredygtig bydel, der på sigt vil omfatte hele Coop Byen i Røde Vejmølle Industrikvarter. I første fase vil arealerne vest for Vallensbæk Torvevej blive omdannet. De store lagerfaciliteter øst for Vallensbæk Torvevej flyttes syd for jernbanen i Brøndby Kommune til et nyt højlager.

Hersted Industripark



Eksisterende forhold

Hersted Industripark har et samlet areal på 158 ha, og blev anlagt i 1960'erne til industrivirksomheder. I dag er der få industrivirksomheder tilbage, der til gengæld beskæftiger ganske mange ansatte. Virksomhedssammensætningen i området er i dag primært lager-, logistik- og servicevirksomheder.

Som andre tilsvarende erhvervsområder langs Ring 3 er Hersted Industripark præget af, at dele af bygningsmassen trænger til en modernisering. Der har i de seneste år været en tendens til, at større lagerbygninger, der ikke er egnet til højlager, bliver delt op i flere enheder og lejet ud til forskellige aktiviteter såsom mindre værkstedsvirksomheder og lignende.

Med beslutningen om letbanen i 2018 og en letbane station ved Hersted Industripark opstod der behov for en

ny vision for erhvervsområdet. I 2020 vedtog Albertslund Kommune *Masterplan Hersted 2045* med henblik på at omdanne området til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Byomdannelsesplanerne er konkretiseret i *Kommuneplantillæg 15* for Hersted Industripark i 2021, som reviderer kommuneplanrammerne indenfor erhvervsområdet og udligger det stationsnære kerneområde til et byomdannelsesområde. Byomdannelsesområdet udgør første etape af masterplanen for Hersted Industripark.

Byomdannelsesområdet ligger i det stationsnære kerneområde og omfatter arealerne indenfor 600 m fra den kommende letbanestation. Der er mulighed for at lokalplanlægge for større kontorbyggeri på over 1.500 etagemeter i byomdannelsesområdet efter reglerne i Fingerplanen.

Fremtidige forhold

Med vedtagelsen af masterplanen og ændret kommuneplanrammer for Hersted industripark er der skabt mulighed for en modernisering af erhvervsområdet i samspil med den kommende letbane og letbanestation.

Arealerne nærmest letbanestationen bliver omdannet til et blandet bolig- og erhvervsområde, med bedre vilkår for kontorvirksomheder samt kundeorienterede serviceerhverv, herunder detailhandel. Der vil blive etableret cykelstier, og en del af den tunge trafik forsvinder fra Smedeland og dermed gøres området bedre tilgængeligt for virksomheder med mange ansatte og virksomheder med en større kundestrøm.

Den øvrige del af Hersted Industripark vil i mange år fortsat fungere som erhvervsområde med forskellige håndværkererhverv, produktions-, lager- og logistikvirksomheder. I det fremtidige arbejde med Hersted Industripark skal den fortløbende byomdannelse og byudvikling derfor tage hensyn til de resterende virksomheders drift.

Erhvervsområdet i Hersted Industripark skal være attraktivt for moderne virksomheder. Det fremtidige arbejde med Hersted Industripark skal derfor afspejle en balancegang, der kan tilgødese en fortsat byomdannelse og byudvikling samtidig med, at virksomheders vilkår ikke forringes i erhvervsområdet.

Dette gøres blandt andet ved at veje i erhvervsområdet fastholdes til tung transport, så længe der er behov for det. Områder, hvor boliger og produktions-, lager- og logistikvirksomheder skal sameksistere over en længere

periode, skal udvikles, så de tilgodeser både virksomhederne og de bløde trafikanter.

Langt størstedelen af Hersted Industripark er omfattet af en byplanvedtægt fra 1963, og der er derfor behov for en ny erhvervslokalplan for de områder, der i de nærmeste år fortsat skal være erhverv i med tidssvarende bestemmer om anvendelsesmuligheder, miljøforhold og byggeriets omfang.

Retningslinjer for erhverv § 14

14.1

Ved lokalplanlægning i byomdannelsesområdet i Hersted Industripark til miljøfølsom arealanvendelse, som for eksempel boliger, skal lokalplanen indeholde en redegørelse for planens virkning på eksisterende virksomheder, der kan blive påvirket af lokalplanlægningen. Herunder påvirkning af virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

14.2

Ved lokalplanlægning i Hersted Industripark uden for byomdannelsesområdet skal der lægges vægt på at tydeliggøre virksomhedernes fremtidige drift- og udviklingsmuligheder.

14.3

Ved lokalplanlægning af Røde Vejmølle Industrikvarter skal, der lægges særlig vægt på efterspørgslen hos nye virksomheder til lokalisering og en hensigtsmæssig trafikafvikling i erhvervsområdet.

14.4

Klub- og foreningsvirksomhed må kun etableres i erhvervsområderne såfremt, kommunalbestyrelsen giver særlig tilladelse hertil.

14.5

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

14.6

I erhvervsområder skal lysskilte og belyste facader være tilpasset omgivelserne. Lyset skal fortrinsvis være nedadrettet og må ikke blænde omgivelserne. Lys på skilte må ikke blinke.

14.7

Som hovedregel kan der kun godkendes skiltning på virksomhedens ejendom.

14.8

I Røde Vejmølle Industrikvarter og i Hersted Industripark skal der reserveres areal med beplantning mod kommunens overordnede veje og fordelingsveje samt hovedstier.

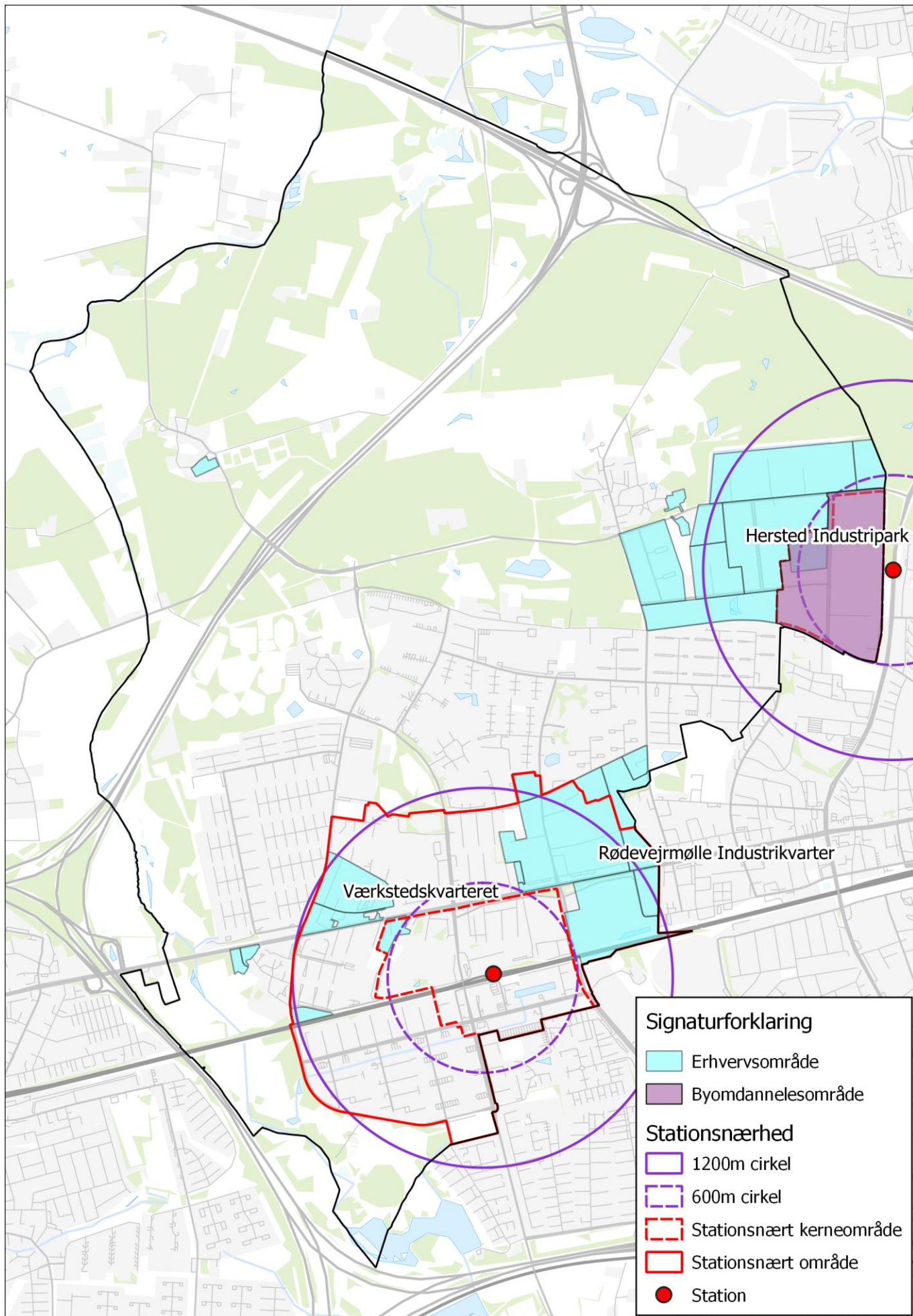
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Redegørelsen er opdateret som følge af vedtagne masterplaner og kommuneplantillæg. Erhvervsstrategi 2019 – 2024 er indarbejdet i redegørelsen.

Der er indført nye retningslinjer om fremtidig planlægning for erhvervsområderne.

Der er tilføjet retningslinje om etablering af klub- og foreningsvirksomhed i erhvervsområderne.

Redegørelser og retningslinjer om miljøforhold er samlet i Erhvervsområder – miljøforhold.



Erhvervsområder og miljøforhold

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 7 indeholde retningslinjer for sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 8 indeholde retningslinjer for sikring af, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening ikke udlægges til forureningsfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod gener fra lugt, støv og anden luftforurening.

Efter Planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen har bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger, som kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Et område er støjbelastet, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj af den pågældende anvendelse ikke kan overholdes.

Virksomheder skal som udgangspunkt overholde de vejledende grænseværdier for støj som beskrevet i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder og for lugt og luft Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4 om lugtgener fra virksomheder og Miljøstyrelsens Vejledning nr. 2/2001 Luftvejledningen.

Fastsættelse af retningslinjer for forureningsbelastede arealer har til formål at forebygge miljøkonflikter. Fremtidige beboere skal beskyttes mod forureningsgener, og eksisterende virksomheder skal beskyttes mod nye miljøkrav som følge af planlægning f.eks. boliger i nærheden af virksomheden.

Retningslinjerne i kommuneplanen finder generel anvendelse ved ansøgning om udvidelse af en virksomhedsproduktion samt ved lokalplanlægning af boliger i nærheden af virksomheder, der påvirker deres omgivelser med enten støj eller luftforurening.

Forebyggelse af miljøkonflikter

For at forebygge miljøkonflikter mellem virksomhederne og miljøfølsomme anvendelser, er der fastlagt miljøzoner i erhvervsområder. Indenfor miljøzonerne er der skærpede krav til, hvor stor en miljøbelastning en virksomhed må have.

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende og klasse 7 den mest miljøbelastende. Opdelingen er baseret på ”Håndbog om Miljø og Planlægning”, november 2004 fra Miljøministeriet.

Miljøklasse	Virksomhedstyper
1	Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.
2	Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.
3	Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.
4	Virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.
5	Virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.
6	Virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.
7	Virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Mange virksomheder kan håndtere deres miljøbelastninger på egen ejendom. Der kan dog være væsentlige forskelle på miljøbelastningen indenfor samme virksomhedstype. Der skal derfor ved ny lokalplanlægning og ved miljø- og byggesagsbehandling sker en konkret miljøfaglig vurdering af, hvilke drift- og udviklingsmuligheder virksomheden har.

Da Albertslund Kommune er en tæt bebygget kommune, må der ikke planlægges for risikovirksomheder, eller virksomheder der er særligt belastende for omgivelserne. Det skyldes, at denne type virksomheder ikke kan placeres i tilstrækkelig stor afstand til boliger og anden miljøfølsom arealanvendelse.

Luft

Virksomheder, der kan give anledning til lugtgener, er primært virksomheder, der anvender opløsningsmidler og fremstiller fødevarer.

I Albertslund er der kun få virksomheder, der kan udgøre et problem i forhold til lugt- og støvgener og anden luftforurening, fx catering, autolakerer og maskinværksteder.

Lugtvejledningen beskriver hvor mange lugtenheder (LE), der må være i et erhvervsområde og i et boligområde. Luftvejledningen indeholder oplysninger om stofers såkaldte B-værdi, som er forskellige afhængig af farligheden af stoffet.

Nye virksomheder med forbrug af opløsningsmidler kan ikke forventes at kunne etableres sig i et område med miljøklasse 1 - 3, men kan under visse forudsætninger etableres i områder med miljøklasse 1 - 5.

Nye virksomheder med fremstilling af levnedsmidler og cateringfirmaer, der ønsker at etableres sig, skal som udgangspunkt vurderes ud fra Miljøstyrelsens vejledning om lugtgener fra virksomheder, hvor lugtgrænserne er 10 LE i erhvervsområder og 5 LE i boligområder. For områder med blandet bolig og erhverv gælder lugtgrænsen på 5 LE.

Støj

Et område er miljøbelastet af støj, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj af den pågældende anvendelse ikke kan overholdes. Udgangspunktet er, at virksomhederne skal overholde de vejledende grænseværdier for støj, som beskrevet i Miljøstyrelsen Vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

For en del af de støjende aktiviteter kan der forholdsvis enkelt foretages støjdæmpende foranstaltninger f.eks. afskærmning af motorer og stationære anlæg. Nogle aktiviteter kan flyttes indenfor med lukket porte, og andre aktiviteter kan flyttes hen på andre tider af døgnet.

Tilbage kan der være aktiviteter, hvor det vil være besværligt og omkostningstungt at omlægge produktion og arbejdsgange f.eks. modtagelse og forsendelse af varer.

Virksomhedsstøj vil ofte skyldes:

- Ventilationsanlæg og udsugning af procesluft
- Kompressorer og trykluftværktøj
- Varelevering
- Intern truck- og varekørsel
- Håndtering og bortkørsel af affald

De største og mest forurenende virksomheder i Danmark skal have en miljøgodkendelse, før de kan etablere sig eller foretage udvidelser. Det er henholdsvis kommunerne og staten, der er godkendelses- og tilsynsmyndighed, og de er forpligtigede til at forholde sig til eventuelle støjgener, før der kan gives en godkendelse.

For mindre virksomheder, som ikke er godkendelsespligtige, har formelt ikke et støjkrav. Albertslund Kommune kan som miljømyndighed i forhold til støj, ved konkret afgørelse fastsætter den eller de støjgrænser, der skal gælde for en bestemt virksomhed. Generelt skal de overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i de enkelte områder, Grænseværdierne fremgår af kommuneplanrammerne.

Værkstedskvarteret og Røde Vejmølle Industri-kvarter

Eksisterende forhold

I Værkstedskvarteret er der cirka 60 små og mellemstore virksomheder i området. Der er 4 miljøgodkendelsespligtige, 6 øvrige produktionsvirksomheder og 13 autoværksteder. Derudover cirka 35 øvrige virksomheder, primært håndværksvirksomheder, små værksteder og IT-firmaer.

Enkelte virksomheder, især transportvirksomheder samt kommunens materialegård og genbrugsplads, har kørsel til og fra virksomheden på andre tider end hverdage kl. 7-18. Disse virksomheders aktiviteter kan påvirke omgivelserne med støj i aften- og nattetimerne.

I Røde Vejmølle Industrikvarteret er der i dag ca. 100 små, mellemstore og større virksomheder i området. Der er ingen miljøgodkendelsespligtige virksomheder. Der er 8 produktionsvirksomheder og 9 autoværksteder. Derudover cirka 85 øvrige virksomheder, som både er håndværksvirksomheder og små værksteder, men også transportfirmaer, engroslagervirksomheder samt cateringfirmaer.

En del af virksomheder, primært transport- og engroslagervirksomhederne, har kørsel til og fra virksomheden på andre tider end hverdage kl. 7-18, og disse aktiviteter kan påvirke omgivelserne med støj i aften- og nattetimerne.

Fremtidige forhold

I Værkstedskvarteret fastholdes de nuværende aktiviteter og arealanvendelser. Der ændres ikke på de eksisterende miljøzoner i Værkstedskvarteret.

I Værkstedskvarteret vurderes det, at der er få virksomheder, som belaster de omkringliggende områder med støj, lugt- og luftforurening. Det skønnes, at der vil være få virksomheder i erhvervsområdet, der kan støje så meget, at der kan være udfordringer ved planlægning for boliger lige ved siden af disse.

I Røde Vejmølle Industrikvarter ændres der ikke på arealanvendelser nord for Roskildevej. Miljøzoner langs Stensmosevej og boligområdet mod vest fastholdes.

Kommuneplanen giver mulighed for at lokalplanlægge for et blandt bolig- og erhvervsområde i forbindelse med COOP hovedkvarter og der gives mulighed for at lokalplanlægge et nyt bydelscenter øst for Vallensbæk Torvevej. Kommuneplanen ændres ikke for den øvrige del af COOPs lagerområde. Der udlægges en miljøzone omkring det ny blandede bolig- og erhvervsområde.

Hersted Industripark

Eksisterende forhold

I Hersted Industripark er der ca. 200 små, mellemstore og større virksomheder lokaliseret. Der er miljøgodkendelsespligtige virksomheder og 1 omfattet af maskinbranchebekendtgørelsen. De 28 øvrige produktionsvirksomheder, f.eks. garageanlæg for busser, transportfirmaer og mindre maskinværksteder, samt 28 autoværksteder, heraf 5 autolakerier. Endelig er der cirka 180 øvrige virksomheder, som er større transportfirmaer, store engroslagervirksomheder samt cateringfirmaer

Der er mange virksomheder, som har transport til og fra virksomheden uden for perioden hverdage kl. 7 – 18, hvor støjgrænserne er lavere i forhold til støjgrænserne i dagtimerne.

Fremtidige forhold

I det stationsnære kerneområde nær den kommende letbane station udpeges som byomdannelsesområde, og vil over en årrække blive et blandt bolig- og erhvervsområde med virksomheder, der kan sameksistere med boliger.

Der er fastlagt en 50 meter bred miljøzone omkring byomdannelsesområdet og daginstitutionen på Naverland

28 samt arealet mellem Naverland og Gl. Landevej. Miljøzonen er fastlagt for at sikre eksisterende og kommende boliger, daginstitutioner og lignende mod nye forureningstunge virksomheder.

I miljøzonerne og i byomdannelsesområde må der etableres virksomheder i miljøklasse 1-3. I den øvrige del af Hersted Industripark må der etableres virksomheder i miljøklasse 1-5.

Udenfor byomdannelsesområdet vil eksisterende lovlig arealanvendelse kunne fortsætte som hidtil.

Forslag til kommuneplan 2022

Retningslinjer for erhvervsområder og miljøforhold § 15

15.1

Der må ikke lokalplanlægges for, gives midlertidige eller permanente tilladelser til eller gives dispensationer til etablering af boliger i Værkstedkvarteret, Røde Vejmølle Industrikvarter og de dele af Hersted Industripark, der ikke er omfattet af byomdannelsesområdet.

Miljøzoner

15.2

Indenfor miljøzonerne må der kun tillades virksomheder, som ud fra en miljøfaglig vurdering kan indpasses under miljøklasse 1 - 3, som beskrevet i Håndbog om Miljø og Planlægning.

15.3

I Værkstedskvarteret, Røde Vejmølle Industrikvarter og Hersted Industripark må der udenfor miljøzonerne kun tillades virksomheder, som ud fra en miljøfaglig vurdering kan indpasses under miljøklasse 1 - 5, som beskrevet i Håndbog om Miljø og Planlægning.

15.4

I erhvervsområderne udenfor Værkstedskvarteret, Røde Vejmølle Industrikvarter og Hersted Industripark må der kun planlægges for virksomheder, som ud fra en miljøfaglig vurdering kan indpasses under miljøklasse 1 - 3, som beskrevet i Håndbog om Miljø og Planlægning.

15.5

Der må ikke planlægges for virksomheder i Albertslund Kommune, som ud fra en miljøfaglig vurdering kan indpasses under miljøklasse 6 - 7, som beskrevet i Håndbog om Miljø og Planlægning.

Støj

15.6

Ved lokalplanlægning, der udlægger arealer til støjende formål, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder overholdes på naboarealerne i et hvert punkt uden for virksomhedens skel.

15.7

Lokalplanlægning for boliger og anden støjfølsom anvendelse i støjbelastede områder skal indeholde bestemmelser for afværgeforanstaltninger, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra

virksomheder kan overholdes inden for området til miljøfølsom anvendelse.

15.8

Indenfor kommunens miljøzoner skal virksomhederne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra områder for blandet bolig og erhverv, så den maksimale støjbelastning er 55 dB i dagtimerne, 45 dB i aftentimerne og i weekenden samt 40 dB om natten.

15.9

Indenfor byomdannelsesområderne i Hersted Industripark kan Kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde dispensere fra grænseværdierne for ekstern støj fra virksomheder jævnfør reglerne om byomdannelsesområder.

Luft og lugt

15.10

Nye virksomheder med fremstilling af levnedsmidler herunder cateringfirmaer og lignende skal som udgangspunkt overholde lugtgrænseværdierne 10 LE i erhvervsområder og 5 LE for resterende områder.

15.11

Nye virksomheder med forbrug af opløsningsmidler kan ikke forventes at kunne etableres sig i et område med miljøklasse 1 - 3, men kan under visse forudsætninger etableres i områder med miljøklasse 1 - 5.

15.12

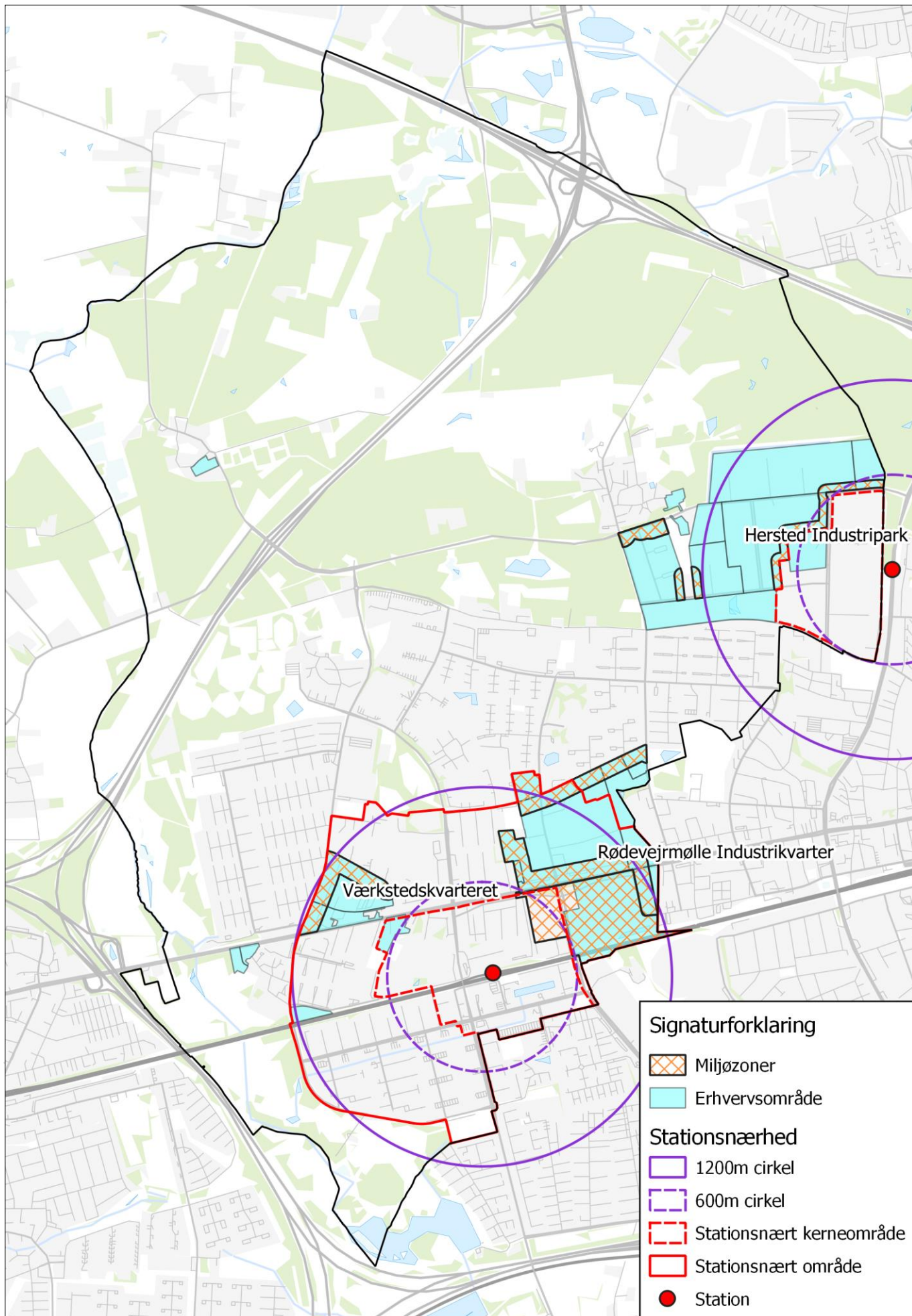
Virksomhederne skal overholde kravene til udledning af stoffer til omgivelser i Miljøstyrelsens luftvejledning.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Der er tilføjet et kapitel, der samordner en redegørelse for støj, luft og miljøzoner.

Miljøzoner er opdateret.

Retningslinjer for miljøzoner er justeret og præciseret. Der er overflyttet retningslinjer fra kapitlet om produktionsvirksomheder.



Byomdannelsesområde

Lovgrundlag

Kommuneplanen kan efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 indeholde retningslinjer om beliggenheden af områder til forskellige byformål, herunder byomdannelsesområder. I kommuneplanens rammedel kan der efter § 11 b, stk. 1, nr. 5 fastsættes bestemmelser for byomdannelsesområder.

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

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

Eksisterende forhold

Hersted Industripark har, som andre tilsvarende erhvervsområder i hovedstaden, igennem de seneste 30 år oplevet en udskiftning af virksomhederne. De oprindelige store industri- og produktionserhverv er fraflyttet og i nogen grad erstattet af service-, transport- og logistik erhverv.

Albertslund Kommune har over en længere årrække arbejdet for, at der i forbindelse med etableringen af letbanen i Ring 3 og etablering af station ved Hersted Industripark, kan ske en omdannelse af området.

Formålet med omdannelsen er dels at skabe et ny attraktivt byområde i et industriområde, der trænger til modernisering, og dels at øge passagergrundlaget til letbanen ved at give mulighed for at placere byfunktioner i det stationsnære kerneområder, der har en arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre med en intensiv karakter.

Omdannelsen er tråd med Fingerplanens hovedprincipper om at byomdannelse af regional betydning koordineres med udbygning af hovedstadsområdet

overordnede infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening.

Fremtidige forhold

I 2020 vedtog Albertslund Kommune *Masterplan Hersted 2045*, som fastlægger de overordnede principper for omdannelse af Hersted Industripark fra erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. De overordnede pejlemærker og værdier for byudviklingen i Albertslund er fastlagt i planstrategi og Agenda 21 strategien *Mere Albertslund*, som også beskriver Hersted Industripark som byudviklingsområde.

Udpegningen til byomdannelsesområde sker for at understøtte den udvikling, der er i gang, hvor flere ejendomme lokalplanlægges til blandede bolig- og erhvervsområder efter ønske fra ejer.

I kommende lokalplanlægning indenfor byomdannelsesområdet kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når det kan sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området fra erhvervsområde til blandt bolig og erhverv. Boligerne kan i en begrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv, end de vejledende støjgrænser fastsætter.

Retningslinjer for byomdannelsesområde § 16

16.1

Der er udpeget et egentligt byomdannelsesområde efter Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2, og med de særregler der gælder for disse områder. Byomdannelsesområdet afgrænses som vist på kortbilaget.

16.2

Støj og luftforurening fra vejtrafik skal begrænses gennem indretning af områderne og begrænsning af trafikken.

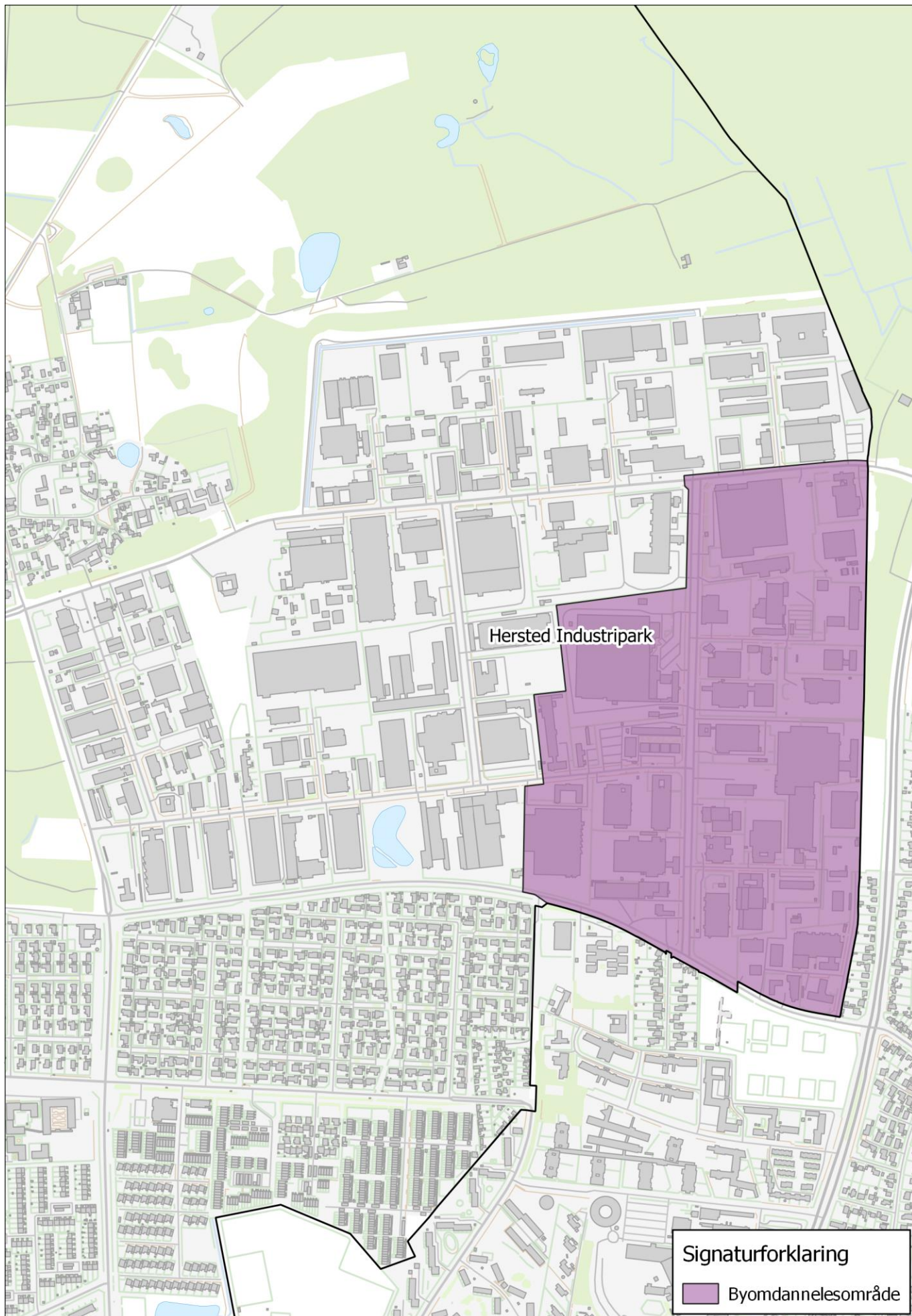
16.3

Ved omdannelse af eksisterende byområder skal der tages hensyn til den omgivende by.

16.4

Ved udbygning af nye byområder skal byggemodningen tilrettelægges under hensyn til ressourcer og bymiljø.

Forslag til kommuneplan 2022



Produktionserhverv

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 24-27 indeholde retningslinjer for beliggenheden af erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder samt konsekvensområder omkring disse erhvervsområder.

Erhvervsområder, som fremover helt eller delvist skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, skal samtidig friholdes for kontorbyggeri og anden forureningsfølsom anvendelse. Formålet er, at produktionsvirksomheder skal fastholdes og, at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder sikres bedst muligt gennem kommuneplanlægningen, samtidigt med, at borgerne beskyttes mod forurening.

Produktionsvirksomheder er i planloven defineret som virksomheder, der er omfattet af Godkendelsesbekendtgørelsen bilag 1 og 2, Maskinværkstedsbekendtgørelsen og virksomheder anført på Brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1 (mindre maskinværksteder, garageanlæg, aftapning og pakning af kemikalier, trykkerier m.m., dog ikke husdyrbrug).

De områder, der udpeges til produktionsvirksomheder, skal forbeholdes virksomheder med en vis miljøbelastning og med investeringer knyttet til deres beliggenhed, og som derfor ikke kan flyttes uden væsentlige omkostninger.

Det nationale hensyn, som skal varetages i den kommunale planlægning er, at sikre drifts- og udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder af national interesse, herunder aktive erhvervshavne og transport- og logistikvirksomheder, af national interesse.

Eksisterende forhold

Der er i erhvervsområderne Værkstedskvarteret, Røde Vejmølle Industrikvarter og Hersted Industripark virksomheder, der efter planloven kan defineres som produktionsvirksomheder.

I Røde Vejmølle Industrikvarter er der ikke virksomheder, som er omfattet af miljøbeskyttelseslovens regler for godkendelsespligtige virksomheder. Der er to større transporttunge virksomheder med lagerfaciliteter samt otte øvrige virksomheder, der alle er mindre værksteder, som ikke påvirker deres omgivelser i væsentlig grad med støj, lugt, støv eller anden luftforurening.

I Hersted Industripark er der 42 virksomheder, som er omfattet af planlovens definition af produktionsvirksomhed. De fleste er enten garageanlæg eller mindre maskinværksteder. Seks virksomheder er omfattet af miljøbeskyttelseslovens regler for godkendelsespligtige virksomheder.

Fremtidige forhold

Der udpeges ikke nye områder forbeholdt produktionsvirksomheder i Albertslund Kommune.

Eksisterende virksomheder kan forsætte deres lovlige anvendelse. Ved nyetablering samt udvidelser og ændringer i eksisterende virksomhedernes drift, skal virksomhederne forholde sig til gældende lokalplan samt de udpegede miljøzonerne og øvrige retningslinjer i kommuneplanen, herunder planlægning for fremtidige boligområder.

Værkstedskvarteret og Røde Vejmølle Industrikvarter ligger tæt på boligområder og anden miljøfølsom anvendelse, og der udlægges derfor ikke arealer, der er forbeholdt produktionsvirksomheder.

Hersted Industripark planlægges på længere sigt til et blandet bolig- og erhvervsområde. Derfor udlægges der ikke arealer, der er forbeholdt produktionsvirksomheder i Hersted industripark.

Vognporten 9 - Albertslund Varmeværk er eneste udpegede område forbeholdt produktionsvirksomheder.

Varmeværket forsyner 98 % af Albertslund Kommunen (både bolig og erhverv) med fjernvarme. Varmen modtages fra Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S (VEKS) og Albertslund Varmeværk selv fungerer som spids- og reservelast.

Det betyder, at Albertslund Varmeværk i spidsbelastnings- og forsyningssvigsituationer kan varmforsyne alle ejendomme i kommunen, under forudsætning af, at elforsyningen er normal. Varmeværket kan også levere varme til VEKS, hvis der mangler varme andre steder i deres forsyningsnet.

Da Albertslund Varmeværk ligger i centrum og bygningen indeholder flere miljøfølsomme arealanvendelser, er der ikke udpeget et konsekvensområde omkring værket. Dog er det vigtigt, at fremtidigt byggeri i Albertslund Centrum ikke får en højde, som berører varmeværkets røgfane, hvor grænseværdierne for luftforureningen ikke kan overholdes. Varmeværkets skorstene er 85 meter

høje og med de maksimale bygningshøjder i gældende kommuneplanrammer, forventes der ikke at kunne opstå en miljøkonflikt.

Albertslund Varmeværk fik revurderet sin miljøgodkendelse i 2018. I forbindelse med revurderingen blev der foretaget en luftspredningsberegning (OML-beregning). Foruden miljøgodkendelsen skal Albertslund Varmeværk også overholde bekendtgørelsen for store fyringsanlæg.

B-værdierne blev beregnet for to scenarier, hvor emissionerne fra Albertslund Varmeværk i spids- og reserve-last perioder blev vurderet til at være størst. Begge beregninger viser, at B-værdierne for NO_x, SO₂ og CO er overholdt både indenfor og udenfor skel, så længe at emissionsgrænseværdierne for store fyringsanlæg er overholdt. Albertslund Kommune har senest, i forbindelse med planlægning for boliger ved COOP, fået udført nye OML-beregninger, der viser, at B-værdierne overholdes ved forskellige driftssituationer ved en eventuel fremtidig bygningshøjde på 5-40 m på COOP-byen.



Retningslinje for produktionsvirksomheder § 17

17.1

Ved lokalplanlægning af byggeri til miljøfølsom arealanvendelse, skal det sikres, at byggeriet maksimalt får en højde, hvor grænseværdierne for luftforurening fra Albertslund Varmeværk er overholdt.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Der er redegjort for, hvorfor Albertslund Kommune ikke udlægger nye områder forbeholdt produktionsvirksomheder og afledte konsekvensområder.

Tidligere retningslinjer for arealfølsom anvendelse er flyttet over i kapitlet for *Erhvervsområder og miljøforhold*.

Afsnit Albertslund Varmeværk er opdateret på baggrund af revurdering af miljøgodkendelsen og seneste OML-beregninger for COOP-byen.

Trafik

Trafikbetjening og støj

Trafikanlæg

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 4 indeholde retningslinjer for beliggenhed af trafikanlæg herunder udbygningen af den kommunale trafikale infrastruktur, samt statsveje, jernbaner og betjeningen med kollektive trafikmidler.

Derudover skal kommuneplanen redegøre for sammenhæng med den statslige trafikplan og trafikselskabernes trafikplan for offentlig service efter § 11 e, stk. 1, nr. 16 samt redegøre for eventuelle arealreservationer efter sektorlove eller projekterings- og anlægslove om trafik-anlæg efter § 11 e, stk. 1, nr. 4.

Fingerplanen sætter krav om, at kommuneplanlægningen skal sikre, at byudvikling og byomdannelse af regional betydning koordineres med udbygning af hovedstadsområdet overordnede infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening. Forslag til kommuneplaner skal ligeledes ledsages af en redegørelse med en vurdering af de trafikale og miljømæssige konsekvenser.

Det overordnede vejnet består af motorveje, andre statsveje og kommunale veje af større regional betydning. Staten (Vejdirektoratet) er vejbestyrelse for motorvejene, mens Albertslund Kommune bestyrer det resterende vejnet. Banedanmark er myndig for banenettet, og Hovedstadens Letbane har til opgave at bygge og drive letbanen langs Ring 3.

Kommuneplanen skal sikre, at der er sammenhæng mellem den statslige og den kommunale trafikplanlægning, samt, at der sker en koordinering med nabokommunernes trafikplanlægning.

Kommunalbestyrelsen foretager afvejningen mellem f.eks. trafikinteresser og andre arealinteresser. Kommuneplanerne kan begrænse mulighederne for at anvende trafikbelastede områder til formål, der er følsomme over for denne belastning. Kommuneplanlægningen skal ligeledes sikre, at der er sammenhæng mellem byudviklingen og vej- stinettets kapacitet.

Følgende af borgersamlingens anbefalinger har relation til kapitlets retningslinjer:

#6 Erhverv, der skaber lokalt liv

- Infrastrukturen er vigtig. Både for varetransport og transport for medarbejdere til virksomheder. Infrastrukturen må ikke gå på bekostning af tryk for andre albertslundere. F.eks. at der ikke skal ledes tung trafik gennem boligområder.

#7 En kulturel og levende by igennem hele livet

- Mere fokus på offentlig transport så folk kan komme rundt i kommunen til alle kulturtilbud.

Eksisterende forhold

Vej- og stinettet i Albertslund Kommune er tæt forbundet med hovedstadsregionens sammenhængende infrastruktur.

Det samlede vejnet inden for kommunegrænsen har en længde på godt 98 km (såvel kommunale som statslige veje). Heraf er ca. 82 % kommunale veje, og de resterende veje udgøres af statsveje bestående af motorveje og tilslutningsanlæg.

Motorring 4 og Frederikssundmotorvejen ejes af Staten og administreres af Vejdirektoratet. De øvrige offentlige veje i kommunen ejes og administreres af Albertslund Kommune. En del mindre veje er private fællesveje, som ligeledes administreres af Albertslund Kommune.

Kommunens eksisterende interne trafikstruktur er kendetegnet ved sit separate trafiksystem, hvor veje og stier er anlagt i hver deres tracé med niveaufri skæringer med ca. 130 broer eller tunneller. Albertslunds overordnede veje er anlagt som store brede veje, velegnet til høj hastighed og kapacitet. Stinettet er anlagt i grønne omgivelser og er længere end kommunens vejnet, hvilket giver enestående betingelser for trygt at cykle til arbejde, skole, indkøb eller til at komme ud i naturen.

Vejnettet

Albertslund Kommune er som vejmyndighed forpligtet til at udpege og indrette vej og stier, så fremkommelighed og trafikikkerhed sikres ved en hensigtsmæssig planlægning. Hensynet til de regionale interesser skal ligeledes varetages gennem planlægning og optimering.

Det statslige vejnet i Albertslund Kommune består af Motorring 4 og Frederikssundmotorvejen med tilhørende sideanlæg. Vejene er udpeget som primære trafikveje.

Albertslund Kommunes vejnet er inddelt i fire kategorier:

- Primære trafikveje
 - Veje som er en del af det overordnet vejnet, og med regional interesse. F.eks. Roskildevej og Vestskovvej.
- Sekundære trafikveje
 - Fordeler trafikken mellem bydele og leder trafikken ud mod de primære trafikveje. F.eks. Roholmvej og Nordmarks alle´.
- Primær lokalvej
 - Fordeler trafikken fra trafikvejene ind i boligområderne. F.eks. Sletbrovej og Vognporten.
- Sekundære lokalveje
 - Mindre interne boligveje som afvikler trafikken til de boliger, der ligger ud til vejen. F.eks. veje på P-pladser og inde i boligområder.

Stinettet og supercykelstier

Stisystemet i Albertslund er opbygget af et net af hovedstier og et fintmasket net af lokalstier i byen og i rekreative områder. Stinettet består tilsammen af ca. 140 km stier. Hovedstinettet udgør 82 km, mens resten består af 58 km lokalstier.

Stinettet er veludbygget i boligområderne med gode forbindelser til øvrige funktioner som skoler, daginstitutioner, idrætsfaciliteter, centerområder, kultur- og fritidsinstitutioner samt Albertslund Station.

Der er stort set ingen cykelstier i kommunens erhvervsområder.

Albertslund Kommunes stinet er opdelt i tre kategorier:

- Supercykelstier
 - Stier, der sikrer sammenhæng i regionen for cyklister.
- Regionale reaktive stier
 - Stier, der sikrer sammenhængen i regionens grønne oplevelser.
- Hovedstier
 - Stier, der binder bydelene sammen i Albertslund.

Derudover er der en lang række lokale stier og interne stier i boligområderne, som fremgår af stiregistret.

Kollektiv trafik

Albertslund Station er kommunens trafikale knudepunkt og central i forhold til ønsket om en CO₂-venlig mobilitet. På Albertslund Station kører S-togslinjerne B døgnet rundt mellem Høje Taastrup, København H, og Bx kører i myldretiden.

Albertslunds busser kører som hovedregel hvert 20. minut i dagtimerne og forbinder Albertslund til S-togsstationer i andre kommuner. 95 % af kommunens boliger har et busstoppested indenfor 400 m.

Albertslund Kommune evaluerer løbene på de eksisterende busruter for at fremme brugen af disse.

Fremtidige forhold

Den overordnede planlægning for kommunens veje og stier sigter mod at understøtte en udvikling til mere klimavenlige transportformer ved at fremme brugen af kollektiv trafik, cykler, delebiler, samt overgang til el-drevne transportformer.

Trafikafviklingen fra udviklingsområderne Albertslund Centrum, Hyldager, Fængselsgrunden, COOP og Hersted Industripark vil blive indpasset og tilsluttet det eksisterende vej- og stinet.

Kommunale veje og stier

Albertslund Kommune arbejder løbende med at indrette og ændre de kommunale veje, så de bliver mere trafik-sikre og er tilpasset udviklingen i Albertslund. Der er særlig fokus på, at fremtidens veje skal kunne optage og afvikle trafikken til og fra udviklingsområderne, samt fokus på trafiksikkerhed og fremkommelighed.

På baggrund af trafikhandlingsplan og støjhandlingsplan har der været en udvikling i gang med at ændre indretningen og nedsætte hastigheden på vejnettet, hvilket har været i gang i en årrække og vil fortsætte i fremtiden.

Erfaringerne viser, at det separate stisystem har sine begrænsninger. Stierne ligger mange steder under vejniveau, og det betyder, at særligt dårligt gående og kørestolsbrugere kan have svært ved at komme fra stien til busstoppestederne. Endvidere kan visse dele af det forsænkede stisystem og de tilhørende tunneller virke utrygge.

Sammenholdt med den generelle udvikling med lavere hastighed på vores veje og øget trafiksikkerhed i kryds, giver det anledning til at revurdere det separate stisystem i forbindelse de kommende byudviklingsprojekter.

Det eksisterende stisystem fastholdes, og ved omdannelse af byudviklingsområderne vil nye stier i nogle tilfælde blive etableret tættere på vejene for at styrke fremkommeligheden og øge sammenhængen til den kollektive trafik for fodgænger og cykellister.

Det statslige vejnet

Der er ikke planlagt ændringer af de statslige vejanlæg i Albertslund Kommune.

Ny letbane

Når Letbanen i Ring 3 er færdigbygget i 2025, kommer den til at køre fra Lyngby til Ishøj over en strækning på 27 kilometer med 29 forskellige stationer. På vejen vil letbanen blandt andet stoppe ved seks S-togsstationer og skabe nye muligheder på tværs af hovedstaden.

Den nye letbanestation Glostrup Nord ved Hersted Industripark vil forbedre den kollektive trafik til det nye udviklingsområde. Letbanen betyder, at Hersted Industripark bliver mere tilgængelig med offentlig transport

og styrker potentialet for at udvikle, omdanne og forny området.

Cykelstrategi

Albertslund Kommunes cykelstrategi har den overordnede vision, at det skal være attraktivt at vælge cyklen til og fra skole, arbejde og i fritiden.

I udviklingsområderne Albertslund Centrum, Hyldager, Vridsløse, Coop Byen og Hersted Industripark er der fokus på nye stiforbindelser med opkobling til det eksisterende stisystem og forbindelse til kollektiv transport. Dette har stor betydning for, at områderne kan blive en integreret del af Albertslund.

Retningslinjer for trafik § 18

Vejanlæg

18.1

Trafik skal i videst muligt omfang ledes ud på det overordnede vejnet eller passere gennem Albertslund med lav hastighed.

Boligområder skal således i videst muligt omfang friholdes for gennemkørende trafik.

18.2

Krydsninger mellem veje og stier udføres så vidt muligt som niveaufri skæringer i overensstemmelse med byens trafikseparering. Niveaufri skæringer er for eksempel vejbroer, jernbanebroer, tunneller og lignende.

I den fremtidige planlægning kan princippet om niveaufri skæring afviges, når trafikikkerheden for de bløde trafikanter tilgodeses på anden vis ved udformningen af vejanlægget.

18.3

Ved anlæg og ombygning af veje skal trafikikkerheden øges ved blandt andet bedre oversigtsforhold, utrygheden mindskes og de miljømæssige gener reduceres.

18.4

Ved byomdannelse skal trafikale forbedringer i videst muligt omfang tage til hensyn cyklister og den kollektive trafik.

18.5

Ved åben-lav bebyggelse kan der som udgangspunkt højst etableres én overkørsel på maksimum 5 meters bredde, og til erhvervsgrunde kan der som udgangspunkt højst etableres to overkørsler på maksimum 8 meters bredde. Alle overkørsler og deres placering skal godkendes af vejmyndigheden.

Stinet

18.6

Ved lokalplanlægning skal det sikres, at der sker en tilkobling fra lokalplanområdets lokale stier til de eksisterende cykelstier og fortove udenfor lokalplanområdet.

18.7

Ved lokalplanlægning af arealer, der grænser op til hovedstinet, herunder supercykelstier og regionale rekreative stier, skal der sikres areal til at etablere eventuelle manglende sammenhænge i stinet.

18.8

Hovedstinet, herunder supercykelstier og regionale rekreative stier, skal som hovedregel være stier i eget tracé eller stier, der på anden måde fysisk er adskilt fra biltrafikken.

18.9

Ved nyanlæg skal hovedstinet, herunder supercykelstier og regionale rekreative stier, have sikre skæringer, om nødvendigt niveaufri, over eller under barrierer som veje og baner.

Regionale stier

18.10

Der skal sikres sammenhænge mellem supercykelstier og regionale rekreative stier og kommunens hovedstinet.

18.11

Kommunen skal medvirke til planlægning af linjeføringer af regionale rekreative stier, der kan sikre et sammenhængende stisystem i den regionale grønne struktur af kiler og ringe. Kommunen skal medvirke til at skilte de regionale rekreative stier.

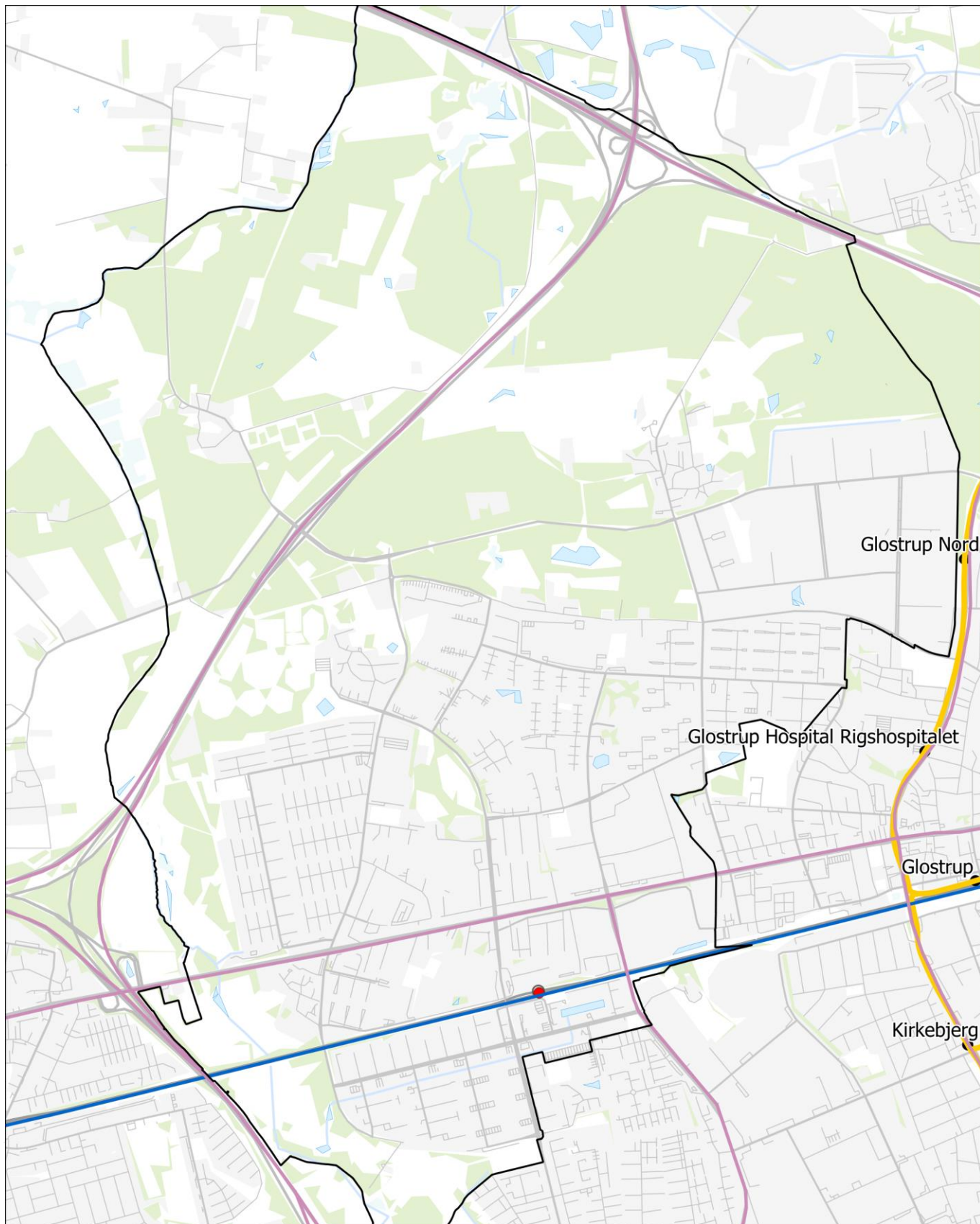
18.12

Kommunen skal medvirke til planlægning af et regionalt supercykelstinet i og på tværs af byfingrene og sikre gode cykelpendlerforbindelser mellem bolig- og erhvervsområder i kommunen og de omkringliggende kommuner.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

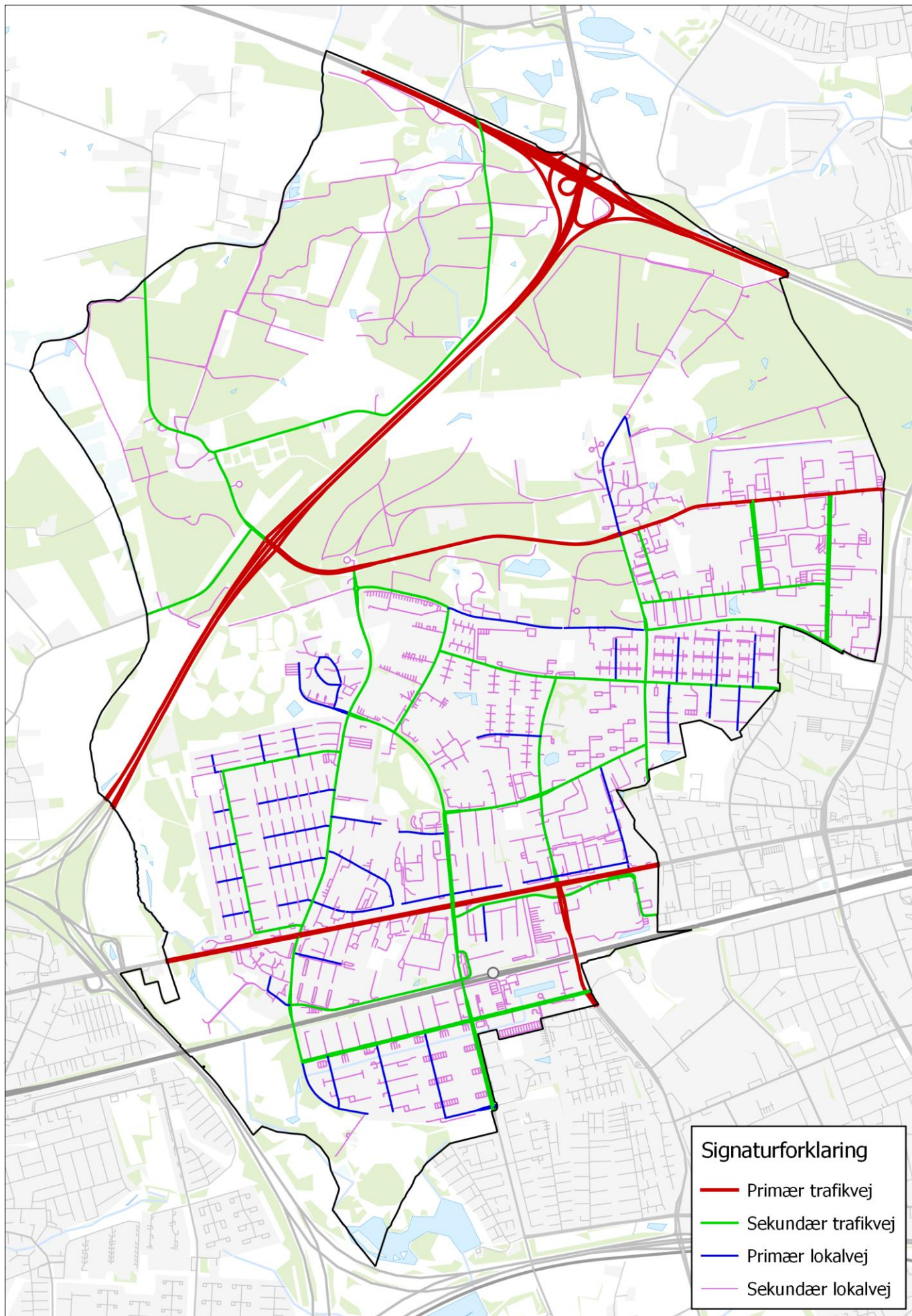
I redegørelsen er der foretaget en præcisering af klassificeringen af Albertslunds vejnet.

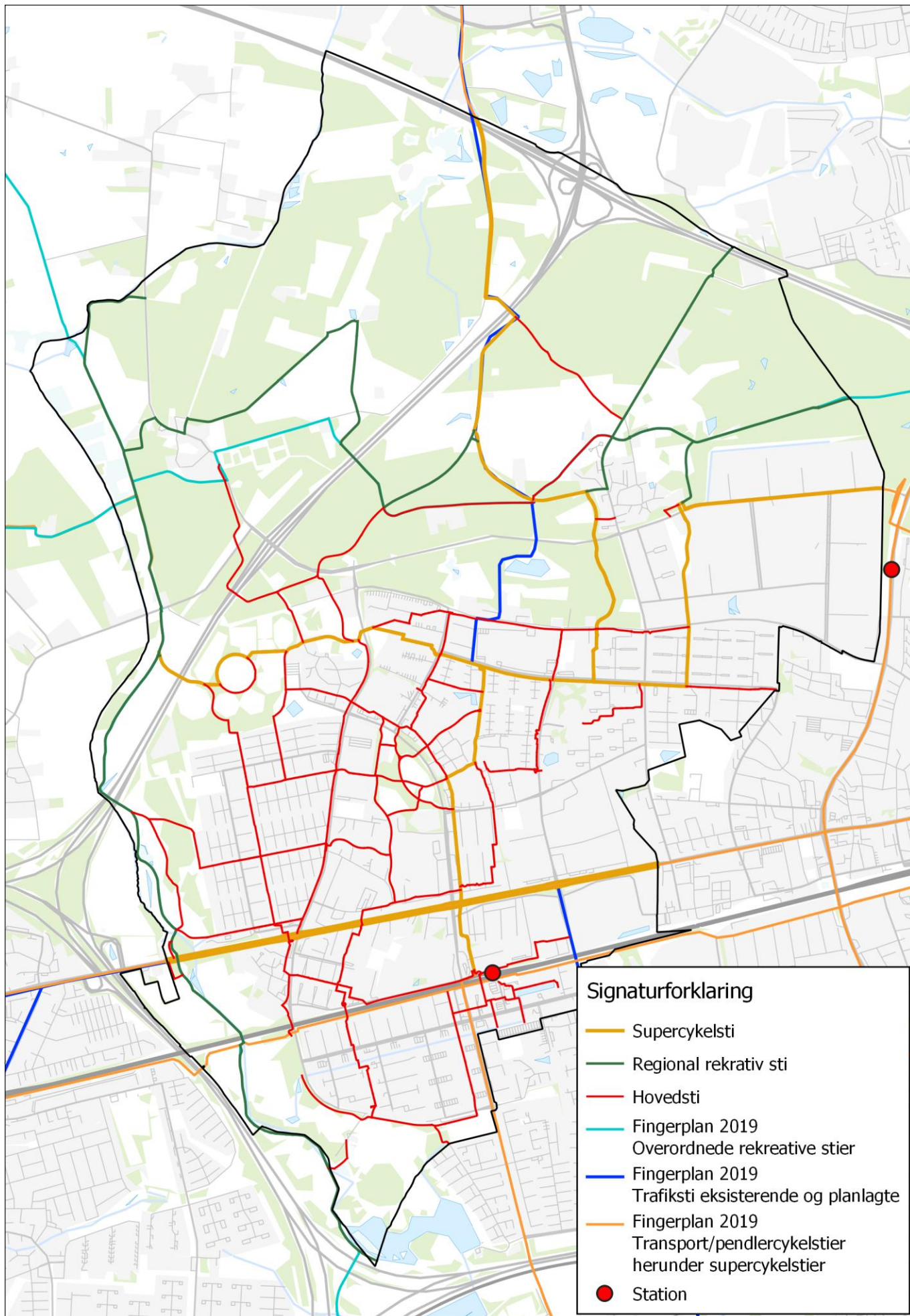
Der er foretaget en justering af retningslinje 16.1 som vil gøre det muligt at afvige fra niveaufrie skæringer.



Signaturforklaring

- | | |
|---|---|
| ● Station | — Fingerplan 2019 - Letbane linjeføring |
| — Fingerplan 2019 - Overordnede veje eksisterende | — Fingerplan 2019 - Regionaltog, eksisterende |
| ● Fingerplan 2019- Stationer med stationsnære byggemuligheder | — Fingerplan 2019 - S-tog eksisterende |
| — Fingerplan 2019 - Kommende letbane linjeføring | — Fingerplan 2019 - Motorvej, eksisterende |
| ● Fingerplan 2019 - Kommende letbane stationer | |





Trafikstøj

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 7 indeholde retningslinjer for sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener. Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder arealbindinger som udpeger stilleområder i forbindelse med Albertslund Kommunes støjkortlægning og støjhandlingsplan efter planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 4.

Fastsættelse af retningslinjer for støjbelastede arealer har til formål at forebygge støjkonflikter. Dels ved at beskytte fremtidige beboer mod støjgener og dels ved at beskytte virksomheder mod nye krav om støjdemping ved at forhindre, at der planlægges for støjfølsom arealanvendelse som boliger m.m. i nærheden af virksomheden.

Et område er støjbelastet, hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for den pågældende anvendelse ikke kan overholdes. Således kan et område ikke udlægges til støjfølsom arealanvendelse, medmindre det sikres, at lokalplanen kommer til at indeholde bestemmelser om etablering af den nødvendige afskærmning som forudsætning for ibrugtagning.

Eksisterende forhold

Støj fra trafikken er den største støjkilde i Albertslund Kommune. Mange steder er boliger og opholdsarealer i høj grad belastet af trafikstøj.

I *Albertslund Kommune Støjhandlingsplan 2018* er det estimeret, at der er ca. 1.900 boliger og ca. 4.400 personer, som er belastet af trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi.

Albertslund Kommune er omgivet af store statslige vej-anlæg herunder Motorring 4 og Frederikssundsmotorvejen, samt gennemkørende regional trafik. Derudover er der støjpåvirkningen fra jernbanen gennem kommunen, særligt godstrafikken støjer væsentligt.

Med vedtagelse af *Støjhandlingsplan 2018* har Albertslund kommune sat fokus på at reducere trafikstøjen, og der arbejdes løbende for at mindske trafikstøjen fra de kommunale veje. Arbejdet med dæmpning af trafikstøjen sker prioriteret og bliver gennemført i overensstemmelse med idekataloget, der er en del af støjhandlingsplanen.

I støjhandlingsplanen indgår der også en kortlægning af mulige stilleområder. Der udpeges dog ikke specifikke stilleområder for nærværende kommuneplan, da igangværende byudviklingsprojekter vil medføre en øget trafikstøj, som skal håndteres og miljøvurderes før, stilleområderne kan udpeges endeligt.

Fremtidige forhold

De samfundsmæssige og helbredsmæssige omkostninger forbundet med kraftig støj er høje.

Trafikstøjforureningen i Albertslund Kommune skyldes primært de statslige trafikanlæg, hvor Vejdirektoratet og Banedanmark er myndighed.

Albertslund Kommune er sammen med syv andre kommuner og Region Hovedstaden gået forrest i kampen mod støjen, og driver sammen med Gate 21 initiativet Silent City. Med udgangspunkt i kommunernes konkrete støjudfordringer er det langsigtede formål med initiativet og dets aktiviteter at medvirke til bedre miljø, sundhed og højere livskvalitet gennem indsatser som mindsker antallet af støjplagede borgere i kommunerne. Projektet arbejder med at sætte fokus på trafikstøj, og med at vise mulighederne for og resultatet af at bekæmpe støj fra trafikken.

Siden 2015 har Silent City-kommunerne gennemført en række konkrete tiltag, blandt andet en offentlig høring på Christiansborg, konferencer og seminarer, udarbejdelse af og fornyelse af en hvidbog og webhåndbog, en målrettet presseindsats og konkrete demonstrationsprojekter i et samlet Living Lab.

Silent City sætter nu fokus på, at trafikstøj kræver handling. Det er lykkedes at sætte trafikstøj på dagsordenen, og nu skal den voksende opmærksomhed bliver udmøntet i konkrete initiativer og handleplaner.

Silent City samarbejder herudover om at finde innovative løsninger for at nedbringe støjen yderligere. Albertslund Kommune har i den forbindelse stillet Roskildevej til rådighed til et projekt, hvor vejstøj måles, beregnes og formidles i realtid. Formålet med projektet er at kunne supplere støjkortene med rigtige støjmålinger, som kan vise den aktuelle situation og variationerne over timer, døgn og år.

På initiativ fra Albertslund Kommune blev Fingerplannens bestemmelser i 2019 ændret, således at det under visse forudsætninger er muligt at etablere landskabelige

støjvolde i de grønne kiler. Derved blev det muligt at anlægge Hyldager Bakker langs med motorvejen i Kongsholmparken og Hyldagerparken.

Hyldager Bakker vil ud over at tilføre rekreative værdier til området også dæmpe støjen fra motorvejen og jernbanen væsentligt. De allerede eksisterende boliger mod øst, blandt andet boliger Vridsløselille Landsby, Hedemarken og Albertslund Syd, vil opnå et forbedret støjbillede, sammenlignet med i dag.

Når det gælder trafikstøj, er mængden af køretøjer og hastighedsbegrænsningen på vejene afgørende. Albertslund Kommune forsætter derfor med at ændre den fysiske indretning af byens veje med henblik på, at hastigheden nedsættes, og trafikflowet bliver mere ensartet.

Trafikstøjens komponenter

Vejtrafikstøj skabes som en kombination af motorstøj og dæk-vejbanestøj. Motorstøj skabes ved, at køretøjets motor arbejder; mens dæk-vejbanestøjen skabes ved interaktionen, når der er kontakt mellem asfalten og dæk. Når dækblokkene rammer asfalten, bliver der således skabt støj, og yderligere bliver dækket og dets mange dækblokke sat i svingninger, hvilket også støjer.

Herudover skaber den luft, der presses væk lige foran dækket, en højfrekvent susen, hvilket kaldes horneffekten. For personbiler er motorstøjen den mest dominerende faktor ved lave hastigheder, mens dæk-vejbanestøjen bliver den dominerende faktor ved hastigheder over 40 km/t.

Kilde: roligbolig.dk

Derudover arbejder Albertslund Kommune på at fremme alternativerne til bilen ved løbende at optimere på kommunens stisystemer og den kollektive trafik.

I planlægningen af byudviklingsprojekter i Hersted Industripark, Coop Byen, Vridsløse er der fokus på, at de nye områder indrettes og afskærmes mest muligt fra de omkringliggende støjkilder, samt at projekterne udformes, så de er i overensstemmelse med målsætningerne i Albertslund Kommunes støjhandlingsplan.

Efter at den nye jernbanestrækning København-Ringsted er kommet, forventes det, at støj fra jernbanen bliver reduceret, da en stor del af den godstrafik, der

transporteres gennem Albertslund i dag, bliver omdirigeret til den nye banestrækning.

Retningslinjer for trafikstøj § 19

19.1

Albertslund Kommune vil arbejde strategisk for at dæmpe trafikstøjen. Herunder arbejde for etablering af yderligere afskærmning af støj i de grønne kiler, i det omfang dette kan ske i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.

19.2

Ved byudvikling og byomdannelse skal områderne indrettes, så det er attraktivt at vælge kollektiv trafik og cyklen frem for bilen.

19.3

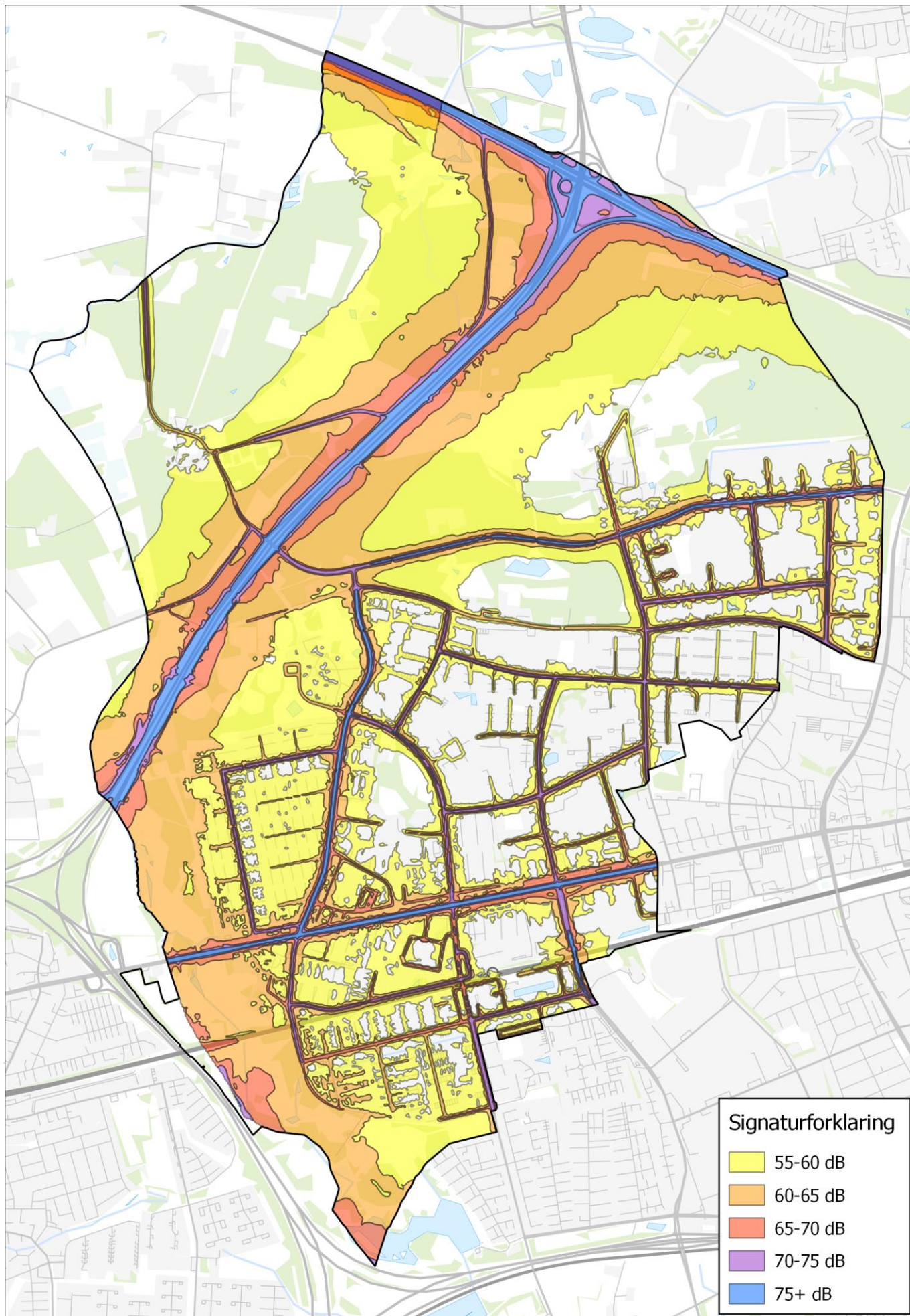
Ved planlægning af nye veje skal der tages hensyn til støjpåvirkningen af eksisterende støjfølsom arealanvendelse.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Der er tilføjet en redegørelse.

Retningslinjerne er ændret, så de er i overensstemmelse med støjhandlingsplanen 2018 - 2023.

Forslag til kommuneplan 2022



Natur og vand

Beskyttelse og benyttelse landzone og sikringen mod oversvømmelse

Større sammenhængende landskaber

Lovkrav

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 16 indeholde retningslinjer for sammenhængende landskaber.

Større sammenhængende landskaber er landskaber, der grundet geologiske dannelser, arealanvendelsesmæssige forhold og/eller oplevelsesmæssige forhold indgår i værdifulde sammenhænge.

De større sammenhængende landskaber kan bestå af langstrakte geologiske dannelser, såsom udstrakte bakkedrag og større ådale. De kan også bestå af særlige former for arealanvendelse i større områder, f.eks. udstrakte skov- og græsningslandskaber eller særligt oplevelsesrige landskabsstrøg med stor variation i naturgrundlaget og arealanvendelsen.

Eksisterende forhold

Landskaberne i Albertslund er et resultat af både naturlig og menneskelig påvirkning. Albertslund ligger på en smeltevandsslette formet af sidste istid. En tidligere fjordarm fra Køge Bugt har skabt den lavning, hvor Store Vejleå løber. Større terrænformationer som Høeghsbjerget og Herstedhøje er menneskeskabte.

I Albertslund er der ingen bevaringsværdige terrænformer eller geologiske lokaliteter.

Albertslund Kommune er geografisk en lille kommune, og større sammenhængende landskaber skal derfor ses i sammenhæng med landzonearealerne i nabokommunerne.

Landskabet i Albertslund Kommune er gennemskåret af overordnet infrastruktur og består af fem adskilte områder:

- Vestskovens øst for Motorring 4
- Vestskovens vest for Motorring 4
- Egelundparken mellem Motorring 4 og Roskildevej
- Hyldagerparken mellem Roskildevej og jernbanen
- Kongsholmparken mellem jernbanen, Tueholmsøen og Holbækmotorvejen

Vestskoven er i Albertslund Kommune gennemskåret af Motorring 4, hvilket skaber en markant barriere igennem skoven. Den østlige del af skoven hænger sammen med skovarealerne i Glostrup Kommune, dog gennemskåret af Ring 3. Den vestlige del af skoven hænger sammen med de mere åbne landbrugslandskaber i Højetaastrup og Egedal Kommuner.

En stor kvalitet ved Vestskoven som rekreativ skov er de åbne sletter omkranset af skov. Dele af de åbne områder er i årenes løb blevet afgræsset af får og kreaturer, og på store dele er på den måde opstået en flora, som er karakteristisk for den beskyttede naturtype "overdrev". Blandt andet omkring Herstedhøje. Andre dele af de åbne arealer er fredskovspligtige og kan derfor tilplantes med skov i henhold til driftsplan for skoven.

Overdrev

Overdrev er i de fleste tilfælde menneskeskabte og opstået ved rydning og græsning af tidligere skovklædte arealer. I modsætning til enge har overdrevene en tør jordbund, der typisk er fattig på næringsstoffer, og som består af sand, grus og sten. Overdrev kan dog også forekomme på kalkbakker og lerjord.

Sammenlignet med andre naturtyper er overdrev meget artsrige. Der vokser en lang række særlige blomsterplanter, græsser og svampe, hvoraf nogle i dag er meget sjældne her i landet.

Der er også mange dyr, der er nøje tilpasset det specielle mikroklima på de lysåbne og tørre overdrev. Således er en betydelig del af Danmarks ca. 18.000 insekterarter mere eller mindre tæt knyttet til overdrev – heraf mere end halvdelen af de danske sommerfuglearter.

Overdrev er også en vigtig naturtype for mange krybdyr, og også flere arter af padder lever på overdrevene.

Kilde: Naturstyrelsen

Naturstyrelsen har flere steder i det åbne landskab skabt lavvandede søer for at skabe naturtyper med større naturindhold. Dette arbejde til fremme af biodiversitet er ønskeligt og skal selvfølgelig fortsat være muligt.

Egelundparken, Hyldagerparken og Kongsholmparken er bynære naturparker, der er forbundet med stisystemer, men visuelt og landskabeligt er tre adskilte områder. Jernbanen ligger på en jordvold hævet over terrænet og er en markant barriere mellem Hyldagerparken og Kongsholmparken. Roskildevej har en årsdøgnstrafik på ca. 18.000 og er en barriere mellem de to naturparker.

De bynære naturparker er planlagt hver for sig og har mere præg af anlagte friluftsområder, end af åbne sammenhængende landskaber.

Store Vejleådal, som går fra Køge Bugt ind til Porsemosen i Egedal Kommune, gennemløbes af St. Vejleå, som over længere strækninger udgør kommunegrænsen mellem Albertslund og Høje-Taastrup Kommuner. Ådalen, som samlet åbent landskabsrum, sløres af de mange overskæringer af motorveje, jernbaner og større veje.

Fremtidige forhold

Der er udpeget to områder som større sammenhængende landskaber:

- Vestskoven øst for Motorring 4
- Vestskoven vest for Motorring 4.

Kvaliteten ved det sammenhængende landskab er i høj grad Vestskovens placering på sletten, og det landskab, der kan opleves, er karakteriseret ved skoven, skovbrynene, sletter og græsningsarealer, udsigter og oplevelsen af at være i et landskab, som virker større end det reelt er.

På grund af de mange infrastruktur anlæg, samt de to anlæg til fritidsformål Albertslund Golfklub og Albertslund Stadion, er der ikke en landskabelig sammenhæng fra naturparkerne Egelundparken og Kongsholmparken til Vestskoven. Naturparkerne er derfor ikke udpeget som større sammenhængende landskaber.

De større sammenhængende landskaber kan udvikles ved at forbedre forbindelserne på tværs af motorvejen og kommunegrænserne.

De større sammenhængende landskaber er omfattet af Fingerplanens udpegning af indre grøn kile.

Fingerplanen sikrer hermed, at de større sammenhængende landskaber friholdes for byggeri og anlæg, og der er derfor ikke behov for yderligere retningslinjer i kommuneplanen.

Retningslinjer for større sammenhængende landskaber § 20

20.1

Udpegningen skal sikre, at de større sammenhængende landskabers kvaliteter og karakteristika bevares og udvikles.

20.2

Ved etablering af anlæg til afskærmning af støj, i det omfang det kan ske i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser, skal de støjafskærmende foranstaltninger tilføre landskabet en rekreativ og landskabelig værdi.

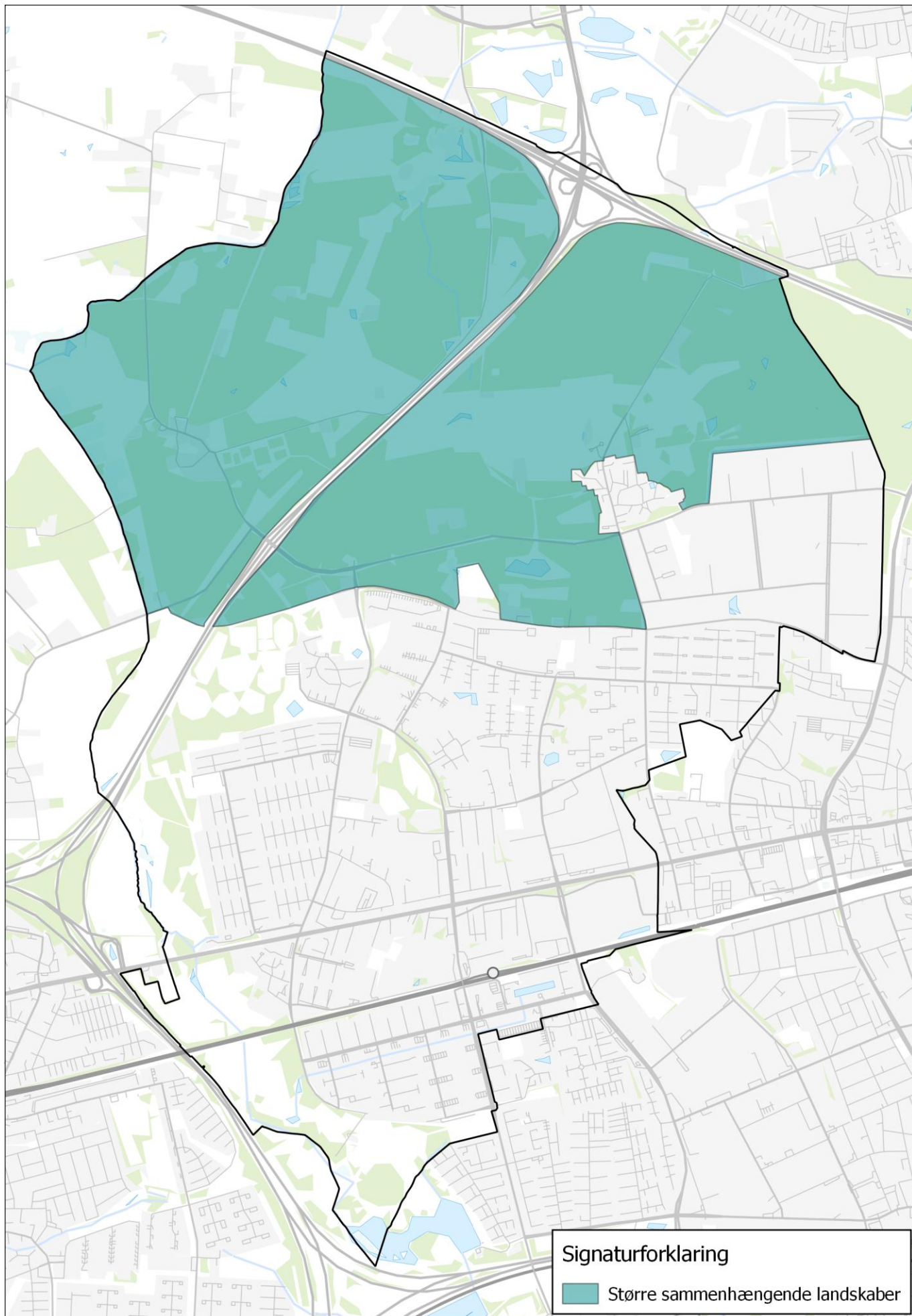
20.3

Anlæg og projekter til fremme af flora og fauna og dermed biodiversitet kan etableres i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Der er formuleret to nye retningslinjer om støjafskærmende anlæg og om naturprojekter (f.eks. paddesøer).

Forslag til kommuneplan 2022



Grønt Danmarkskort

Baggrund

Kommuneplanen skal jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 14 indeholde retningslinjer om varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne. Disse udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. Herudover skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Grønt Danmarkskort er kommunernes samlede udpegnings af beliggenheden af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser samt potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. Tilsammen udgør udpegningerne kommunens bidrag til Grønt Danmarkskort. Der er nedsat Lokale Naturråd, som består af flere kommuner samt interesseforeninger og erhvervsorganisationer. Rådet skulle i første halvår 2018 bidrage med særlig lokal viden til eventuelle yderligere udpegninger af Grønt Danmarkskort og herunder også have opmærksomhed på udpegninger, som skaber sammenhæng på tværs af kommunegrænserne.

Søer, moser, ferske enge, overdrev og vandløb er beskyttet gennem Naturbeskyttelseslovens § 3. Naturbeskyttelsesloven værner naturtyperne mod ændringer i deres naturtilstand. Kommuneplanens retningslinjer fastsætter, hvilke hensyn kommunalbestyrelsen vil tage, når der træffes beslutning om tilladelser eller dispensationer efter Naturbeskyttelsesloven.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som EU's medlemslande er forpligtet til generelt at beskytte. Der må ikke ske planlægning eller administration, der kan beskadige eller ødelægge levesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Eksisterende forhold

Med undtagelse af St. Vejleådal er alle naturområder i Albertslund Kommune anlagte fritidslandskaber, der er etableret som konsekvens af udpegninger af grønne kiler mellem byfingrene i den første Fingerplan fra 1947.

Særligt Vestskoven, Egelundsparken og Kongsholmparken er formgivet med detaljerede planer for beplantning, åbne sletter, regnvandskanaler, stiforløb og anvendelse

af overskudsjord fra byudviklingen til terrænreguleringer, hvor Herstedhøje og Høeghsbjerget i dag er de tydeligste aftryk.

Hovedparten af områderne med naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser er opstået igennem de seneste 50 år som følge af omdannelse af Vestegnen fra landbrugs- og gartnerilandskab til nye byområder og grønne kiler med skov, enge og græsningsarealer. I det åbne land er der med årene sket en indvandring af en lang række arter, og nye naturtyper er opstået gennem naturpleje og ekstensiv drift.

Vestskoven dækker henved 40 % af kommunens areal, og gør dermed Albertslund til den mest skovrige kommune i landet. Som statskov drives Vestskoven af Naturstyrelsen, der i driftsplaner beskriver, hvordan skoven og øvrige naturområder skal drives og plejes. Vestskoven er omfattet af statens målsætninger for "urørt skov", som middel til en øget biodiversitet, og også målsettingen om at øge Danmarks skovareal betragteligt.

Vestskoven og St. Vejleådal med tilknyttede naturparker og forskelligartede biotoper er levested for et rigt plante- og dyreliv. Etablering af våde enge langs vandløbet, naturgenopretning af dele af St. Vejleå og Vridsløselille Å, som er et af de to tilløb til Tueholmsøen, samt fortsat naturpleje af vandløb og etablering af nye småsøer, har sammen med tilplantningen af Vestskoven betydet, at flere forskellige dyr og planter er kommet til kommunen, og at der nu findes en række beskyttede naturtyper. I Vestskoven og i ådalen er der levesteder for beskyttede arter af frøer og padder, flagermus, orkidéer mv.

St. Vejleådal har, som økologisk forbindelse mellem den fredede Porsemosen i Nybølle-Hove ådal i nord og Køge Bugt i syd, betydning for, at planter og dyr kan finde et levested og spredes mellem levesteder. Ådalen forbinder også to af Fingerplanens grønne kiler, og er med sit indhold af forskelligartede biotoper et område med biologisk værdi.

Naturregistreringer gennem flere år har imidlertid vist, at der i den del af ådalen, der ligger i Egelundsparken, stort set ikke er fundet padderarter – trods adskillige velegnede biotoper. Trafikanlæg på tværs af ådalen kan være en del af en forklaring. Dette ændrer dog ikke ved ådalens værdi som økologisk forbindelse og levested for andre arter.

I de seneste ti år er der arbejdet med at skabe våde biotoper i forbindelse med håndtering af regnvand fra det separate regnvandssystem. Der er anlagt småsøer, vandhuller og vådengsområder i Egelundsparken langs åen, og i Kongsholmparken blev et større klimasikringsanlæg færdigt i 2016. I den forbindelse er der etableret fire småsøer, regnvandsbassiner og fortsat naturgenopretning af St. Vejleå.

Grønt Danmarkskort er sammenfaldende med Fingerplanens udpegning af indre grøn kile. Fingerplanens udpegning af indre grøn kile sikrer, at området skal beholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. De grønne kiler skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i de grønne kiler.

Vestskoven er i Albertslund omfattet af to lokalplaner, der har til formål at sikre, at skoven fastholdes og udvikles som et rekreativt friluftsområde. Lokalplanerne er retningsgivende for drift og naturpleje og følger Naturstyrelsens driftsplan for Vestskoven.

Kongsholmparken er omfattet af rammelokalplanen for Albertslund Syd, der udlægger området til bypark og naturpark.

Størstedelen af St. Vejleå i Albertslund Kommune er omfattet af fredninger til sikring af vandløbet og dets nærmeste omgivelser. Kongsholmparken er omfattet af en landskabsfredning.

Naturplan 2020

Naturplan 2020 er kommunens nye plan for biodiversitet og samtidig det overordnede styringsdokument for, hvilke mål der er med naturpleje og -genopretning samt for, hvordan driften af byens grønne områder i byzonen skal beskrives.

Naturplan 2020 har ét hovedfokus – biodiversitet. Herunder er der fastsat fire overordnede mål:

- At opfylde målsætningen om at stoppe tabet af biodiversitet
- At formidle naturen gennem skiltning, naturstier og samarbejde med skoleklasser
- At indarbejde naturen mere i byens beplantning for at skabe flere, vilde korridorer
- At systematisere og digitalisere al kommunens naturpleje, -projekter og -undersøgelser for at opnå et

bedre overblik over pleje, naturtyper og arter nu og i fremtiden

Målsætningen i Naturplan 2020 er gældende for naturområder indenfor hele kommunen og dermed også for den del af Vestskoven, som ligger i kommunen. Derfor indeholder Grønt Danmarkskort også en retningslinje om vidensdeling, dialog og samarbejde med lodsejere – primært Naturstyrelsen.

En del af målet om et bæredygtigt Albertslund er på naturområdet en mangfoldig natur med så stor en biodiversitet, som er mulig. Plads til naturen samt sammenhængende natur med stabile, økologiske forbindelser mellem naturområder er grundlaget for at stoppe tabet af biodiversitet, skabe mulighed for en øget biodiversitet, og på længere sigt medvirke til en udvikling af mere stabile økosystemer.

Udpegningen af Grønt Danmarkskort

Udpegningen af Grønt Danmarkskort tager udgangspunkt i forslag og anbefalinger fra Lokalt Naturråd, som afsluttede sit arbejde i sommeren 2018. Derudover ligger kommunens egen jævnlige foretagne naturovervågning af beskyttede naturtyper og arter, samt Naturstyrelsens overvågning på egne arealer, og ikke mindst borgernes og interesseorganisationers egne registreringer af nye arter og ændringer i naturtilstand til grund for udpegningen til Grønt Danmarkskort.

Lokalt Naturråd har benyttet de digitale naturkort som grundlag for sit arbejde. Desuden har Naturrådets medlemmer suppleret med omfattende lokal viden.

Lokalt Naturråd har i sit arbejde taget udgangspunkt i de tre nationale kriterier i prioriteret rækkefølge. Naturrådet har tillige kvalificeret udpegningerne yderligere ved at angive, om der er tale om fokusområder indenfor særlige naturbeskyttelsesområder og eksisterende eller potentielle økologiske forbindelser. Naturrådet har også haft fokus på at få skabt grønne kiler eller korridorer i områder med fremtidig byudvikling.

På den baggrund fandt Naturrådet nye områdeudpegninger i alle kommunerne. For alle de foreslåede udpegninger er der en lille beskrivelse og begrundelse for, hvorfor det pågældende område er udpeget. Samtidig har Naturrådet opstillet nogle generelle principper for forvaltningen af seks områdetyper:

- Eksisterende naturområder og økologiske forbindelser

- Potentielle naturområder og økologiske forbindelser
- Landbrugsjord
- Byudviklingsområder
- Trafikkorridorer
- Grusgrave

De nationale kriterier

- Ved udpegning af Grønt Danmarkskort, skal der tages udgangspunkt i tre nationale kriterier. Det drejer sig i prioriteret rækkefølge om:
 - Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser uden for Natura 2000-områderne.
 - Potentielle naturområder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder, herunder i tilknytning til og mellem Natura 2000-områder.
 - Naturområder, som samtidig bidrager til andre formål, herunder klimatilpasning og klimaforebygelse, et bedre vandmiljø eller rekreation.

I Lokalt Naturråd indgik udover Albertslund også nabo-kommunerne bortset fra Egedal Kommune. Kommunerne har udpeget naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser på tværs af kommunegrænserne efter rådets anbefalinger, og der er således sammenhæng lokalt i Grønt Danmarkskort. Hvor Egedal grænser op til Albertslund, er der også sammenhæng i udpegningerne, som disse er foretaget i Egedals kommuneplan 2017, hvor de nationale retningslinjer for Grønt Danmarkskort var kendt. Risby Å er kommunegrænse, så det er åen og de ånære omgivelser, der er udpeget.

Grønt Danmarkskort afgrænsning

Grønt Danmarkskort omfatter næsten hele landzonen, med undtagelse af Risby Landsby og den tidligere Radio-station. Vestskoven udgør langt den største del af Grønt Danmarkskort i Albertslund Kommune.

Udpegningen af Grønt Danmarkskort i landzonen følger Naturrådets anbefalinger. Der er dog ikke udpeget Grønt Danmarkskort i byzone. Lokalt Naturråds anbefalinger fremgår af kapitlet om bynatur

Når Albertslund Kommune har valgt, at Grønt Danmarkskort kun omfatter arealer i landzone, skyldes det, at byzonearealerne kræver en anden drifts- og plejeindsats end landzonearealerne.

Landzonearealerne i Albertslund Kommune er for langt hovedparten statsejet (Vestskoven) eller kommunalt ejet (naturparkerne). De offentligt ejede land-zonearealer har forskelligartede naturtyper samt færre forstyrrelser

og barrierer for plante- og dyreliv end i den bebyggede del af kommunen.

Prioritering af naturindsats indenfor Grønt Danmarkskort

Økologiske forbindelser i Albertslund Kommune er sammenfaldende med områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Indsatsen prioriteres derfor på samme måde med henblik på, at eksisterende naturtyper og naturnetværk bevares og så vidt muligt udbygges.

Prioritering af naturindsatsen sker i hele kommunen i tæt dialog med interesseforeningerne gennem Naturgruppen. *"Naturgruppen er et forum for dialog og samarbejde mellem forskellige foreninger, politikere og forvaltning."* (Kommissorium for Naturgruppen 10. juni 2014).

På de kommunale arealer primært i St. Vejleå dalen arbejdes der løbende med at sikre og forbedre naturtilstanden og øge den biologiske mangfoldighed og antallet af prioriterede arter.

På kommunale arealer i landzonen arbejdes konsekvent med naturgenopretning ved:

- økologisk drift med dyrehold på græsningsarealer
- grødeskæring i vandløb
- udlægning af gydebanker
- plantning af skygge træer langs vandløb
- etablering af vandhuller og småsøer og forbedring af vandkvaliteten i vandløb med henblik på opnåelse af god økologisk tilstand i 2020*.

(*: For St. Vejleå og Harrestrup Å er målsætningen i den statslige vandområdeplan for 2015-2021 'god økologisk tilstand' og vil fortsat gælde i planen for 2021-2027.)

Vedligeholdelse af kommunale skovplantninger sker ved at lade dødt ved være og at ringe ammetræer som biotop for svampe, insekter, fugle og flagermus. Og i det hele taget så vidt muligt under hensyntagen til publikum lade skovplantninger være urørte.

Hvad er "at ringe træer"?

At ringe træer er at skære gennem bark og vækstlag rundt om stammen, så træet går ud. Træet bliver på voksestedet og bliver med tiden levested for forskellige plante- og dyrearter. I Kongsholmparken er det gjort på enkelte store popler, som i sin tid er plantet som ammetræer, som er hurtigt voksende træer, der skal give beskyttelse til de andre træer i nyplantninger, men fjernes inden de bliver for store.

Ved en kombination af høslet, græsning og lejlighedsvis mekanisk rydning bekæmpes såvel invasive arter som bjørneklo og dominerende højstauder med henblik på mere varierede plantesamfund.

Prioritering af naturindsats i Vestskoven fremgår af Naturstyrelsens drift- og plejeplaner.

Fremtidige forbedringer – Hyldager Bakker

I St. Vejleådal er det potentielle naturområde i disse år ved at blive omdannet til et egentligt naturområde og således udgøre den "manglende brik" i den økologiske forbindelse.

I Hyldagerparken og i dele af Kongsholmparken anlægges et natur- og landskabsprojekt – Hyldager Bakker - der har til formål at øge den naturmæssige værdi i området.

Projektet åbner blandt andet op for en genslyngning af St. Vejleå, som kan sikre et mere varieret vandløb med mulighed for en større artsrigdom i området. Det nye landskab kommer til at indeholde flere lavvandede søer, som anlægges, så frøer og andre paddearter får optimale forhold. Det nye landskab kommer til at indeholde skovplantninger af forskellig størrelse, enkeltstående større træer, ligesom der skabes forskellige plantesamfund ved ikke at udlægge muld på hele arealet. Den næringsfattige råjord vil favorisere andre plantearter end den næringsrige muld. Samtidig øges den rekreative værdi i området, idet Hyldager Bakker vil dæmpe støj fra motorvej og jernbane gennem ådalen.

Belysning

Kommuneplanen fastsætter retningslinjer for belysning af stier i naturområderne. Meningen med retningslinjen er at begrænse lysforurening, som er kunstigt lys, der i naturområderne forstyrrer dyrelivet.

Supplerende redegørelse til Grønt Danmarkskort

Vejledning om Grønt Danmarkskort beskriver med henvisning til Planlovens § 11 a, hvordan kommuneplanen skal indeholde "... en supplerende redegørelse, som overordnet skal forholde sig til den samlede udvikling af naturområder og angive en samlet omtrentlig arealmæssig opgørelse. Der skal kortfattet gøres rede for eventuelle større naturindsatser, navnlig naturgenopretning og naturpleje i forhold til den prioritering af kommunens naturindsats, som allerede er en del af kommuneplanens retningslinjer.". Redegørelsen skal efterfølgende vedligeholdes.

Samlede udvikling af naturområder

Langt de fleste naturtyper, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3 og omfatter moser, ferske enge, overdrev, strandenge og -sumpe, heder og søer, ligger i Albertslund indenfor Grønt Danmarkskorts udpegning af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og som økologiske forbindelser.

Dette er ikke overraskende, når udpegningerne omfatter Vestskoven og St. Vejleådal. I byzone findes et antal regnvandsbassiner, som også er beskyttede naturtyper.

For at følge udviklingen i naturområderne foretages jævnligt registreringer af naturtilstanden med anbefalinger til naturpleje.

Der er foretaget undersøgelse af tilstanden af § 3-naturtyperne enge, moser og overdrev i 2007 og 2012, og Naturstyrelsen har tilføjet flere nye på egne arealer i 2016.

Der er foretaget undersøgelse af søer og forekomst af padder, som omfatter frøer, tudser og salamandre, der alle er beskyttede arter, i 2007, 2011, 2014, 2015 og 2019.

Fra 2011 har naturovervågningen også omfattet vandløb, hvor der er foretaget undersøgelse af naturtilstand, fiskebestand og ferskvandsfauna i St. Vejleå i 2011, 2013, 2015, 2016 og 2019. De to seneste undersøgelser har omfattet hele St. Vejleå i et samarbejde med Ishøj Kommune.

Ved siden af er der foretaget mere målrettede undersøgelser f.eks. af nye søer og vandhuller etableret som erstatningsnatur i forbindelse med forlængelse af Frederikssundmotorvejen.

Overordnet er der i de seneste 10 år kommet flere § 3-naturtyper til i form af søer og vandhuller, våde enge og overdrev.

Arealmæssigt er der tale om ca. 180 hektar beskyttede naturtyper indenfor kommunen. Fordelt på naturtyper ser det sådan ud:

Naturtype	Areal
Eng	43 ha
Mose	22 ha
Overdrev	92 ha
Sø	23 ha

Større naturindsatser – naturgenopretning og naturpleje i forhold til prioriteringen af naturindsatsen ifølge retningslinjerne.

Naturpleje foretages på vådengsområder ved afgrænsning, og omkring søer og vandhuller ved rydning af skyggende træer og buske og ved at hindre tilgroning ud fra anbefalinger givet i forbindelse med undersøgelse af naturtyperne. Såvel i ådalen som i Vestskoven har afgrænsning gennem flere år betydet, at der er kommet flere overdrevsarealer.

For vandløb handler naturplejen om nænsom grødeskæring og udlægning af gydegrus. Som et resultat er konstateret større fiskebestande og flere rentvandsarter som en forsigtig indikation af, at målet om god økologisk tilstand kommer nærmere.

Medvirkende til bedre forhold i vandløbet er også tilbageholdelse og rensning af regnvand i flere vådengsområder. Endnu et sådant projekt forventes gennemført indenfor de næste fire år. Projektet tænkes udformet som en mosaik af flere småsøer for at gøre det mere velegnet som levested for især padder.

St. Vejleå er et af de få naturlige vandløb på Vestegnen og er målsat som et vandløb, der skal opnå god økologisk tilstand. I arbejdet med at nå dette mål vil det derfor i de kommende år blive fastlagt, hvad der skal til for at fjerne eller begrænse effekten af større infrastrukturanlæg, som krydser åen: Vestbanen, Roskildevej og Motorring 4. I samarbejde med nabokommunerne er allerede formuleret et projekt, hvor åen kan føres udenom den

spærring, der udgøres af Vallensbæk Sø og Tueholmsøen, og ledes under Ringstedbanen og Vestmotorvejen.

Da mange af de beskyttede naturtyper ligger i Vestskoven, er der et samarbejde med Naturstyrelsen om prioritering af naturplejeindsatsen, ligesom Naturstyrelsen i de senere år har anlagt flere paddesøer.

For de kommende ti år er der truffet beslutning om at plante 500.000 træer som en del af klimaindsatsen og for at forbedre biodiversiteten. For at det kan lykkes, skal kommune og lodsejere arbejde sammen for at finde pladsen til de mange træer.

Internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter (Bilag IV-artet)

Der er i Albertslund ingen internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 m.fl.).

Derimod er der flere Bilag IV-arter, blandt andet forskellige arter af padder, blandt andet Spidssnudet Frø som Albertslunds ansvarsart, og det har kunnet konstateres, at Grøn Frø i de senere år er indvandret vestfra.

Spredt findes i skovbevoksninger og ved enkelte regnvandsbassiner mindre bestande af forskellige orkidéarter, som der tages hensyn til i forbindelse med drift og pleje. I forbindelse med et anlægsarbejde er opnået dispensation til at flytte en mindre bestand af orkidéen Skovhullæbe til en ny lokalitet i nærheden.

I de senere år er også foretaget afgrænsede vurderinger af forekomst af træer egnede som vinterhi for flagermus. Der blev ikke fundet nogle, men der er ikke tvivl om, at der er adskillige arter af flagermus til stede i sommerhalvåret, hvor især ådalen og dens beplantninger fungerer som jagtområder.

I den nye Naturplan 2020 er beskrevet naturpleje- og naturgenopretningsprojekter for de kommende fire år, og i 2022 vil der blive foretaget en undersøgelse af flagermus i Albertslund.

Retningslinjer for Grønt Danmarkskort § 21

21.1

Indenfor Grønt Danmarkskort (Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentielle naturområder og økologiske forbindelser) må tilstanden og arealanvendelsen kun ændres, såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.

21.2

Naturbeskyttelsesområder og småbiotoper skal i videst muligt omfang bevares.

21.3

Spredningsmulighederne for vilde planter og dyr skal søges forbedret gennem forbedring af eksisterende og etablering af nye naturområder.

Der må ikke foretages ændringer udover forbedringer, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger herfor.

21.4

Gennem naturforvaltning og naturpleje og herunder administration af Naturbeskyttelsesloven m.fl. sigtes der mod at øge og som minimum tilstræbe at standse tilbagegangen i den biologiske mangfoldighed og øge antallet af prioriterede arter.

21.5

Gennem videndeling om naturens tilstand, i dialog og samarbejde med lodsejere (primært Naturstyrelsen) er det målet, at udstrække kommunens målsætninger for naturforvaltningen også til anden mands ejendom.

21.6

Opfyldelse af kommunens målsætninger for naturforvaltningen sker gennem videndeling om naturens tilstand i dialog og samarbejde med nabokommuner for at sikre sammenhæng i Grønt Danmarkskort.

21.7

Naturpleje og naturgenopretning af arealer inden for Grønt Danmarkskort, der ikke er kommunalt ejet, skal ske i dialog og samarbejde med lodsejerne.

21.8

Invasive plantearter og landskabsukrudt som blandt andet kæmpebjørneklo og arter af gyldenris, skal bekæmpes som minimum på kommunale, fredede og naturbeskyttede arealer.

Prioritering af naturindsatsen

21.9

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser

Prioritet 1:

- Plejeindsatser på kommunalt ejede beskyttede naturtyper (§ 3-naturtyper som søer, enge, overdrev og moser, vandløb) omfatter økologisk drift med dyrehold og græsmarker, hvor der høstes hø til foder, rydning af træopvækst og hindring af tilgroning af paddesøer.
- Indsatser som følger af vandområdeplan og målsætning om god økologisk kvalitet i mål-satte vandløb, ved grødeskæring, etablering af gydebanks, plantning af skygge træer og etablering af våde enge til tilbageholdelse og ned-sivning af vejvand.
- Ved realisering af klimasikrings- og landskabs-projekter inkluderes etablering af § 3-naturtyper.
- Indsats for større naturværdi i kommunale skove (etablering af lysninger og indre skov-bryn, begrænset udynding i tætte partier, lade dødt ved være, ringning af ammetræer, græs-ning).
- Plejeindsats for områder eller naturtyper om-fattet af egentlige fredninger målrettes frednin-gens formål.

Prioritet 2:

- Etablering eller forbedring af naturnetværk for visse arter (padder, bestøvere).
- Tilgængelighed og information – friluftsliv.
- Indsats for større naturværdi på kommunalt ejede arealer udlagt til andre formål (golfbane, klimasikring, dyrehold, græsmarker til hø).
- Plejeindsats på øvrige kommunalt ejede arealer med henblik på større naturværdi.
- Bekæmpelse af visse invasive arter på kommu-nale arealer.

Prioritet 3:

- Småbiotoper, som ikke er omfattet af Naturbe-skyttelseslovens § 3, skal så vidt muligt bevares.
- Plejeindsats af privat og statsligt ejede beskyt-tede naturtyper (§ 3-naturtyper som søer, enge, overdrev og moser, vandløb).
- Skovrejsning på kommunalt, privat og statsligt ejede arealer.
- Bekæmpelse af visse invasive arter på private og statsligt ejede arealer.

Potentielle naturområder

21.10

Indenfor potentielle naturområder må der ikke ske tiltage, som forhindrer naturgenopretning eller etablering af nye § 3-naturtyper.

21.11

Ved realisering af klimasikrings- og landskabsprojekter inkluderes etablering af § 3-naturtyper.

21.12

Der gennemføres indsatser som følger af vandområdeplan og målsætning om god økologisk kvalitet i målsatte vandløb.

Økologiske forbindelser

21.13

Indenfor økologiske forbindelser må der ikke ske tiltag, som forhindrer naturgenopretning eller etablering af nye § 3-naturtyper. Dette omfatter tillige genoprettelige naturtyper som f.eks. engarealer.

21.14

Spredningsmuligheder og levesteder må ikke forringes i forbindelse med infrastrukturanlæg, byudvikling m.v. Der skal kompenseres med etablering af f.eks. faunapassager og erstatningsbiotoper.

21.15

Ved eksisterende faunaspærringer, typisk i form af infrastrukturanlæg, skal passage så vidt muligt etableres.

Belysning

21.16

Generelt skal naturområderne i det åbne land friholdes for opsætning af belysning.

21.17

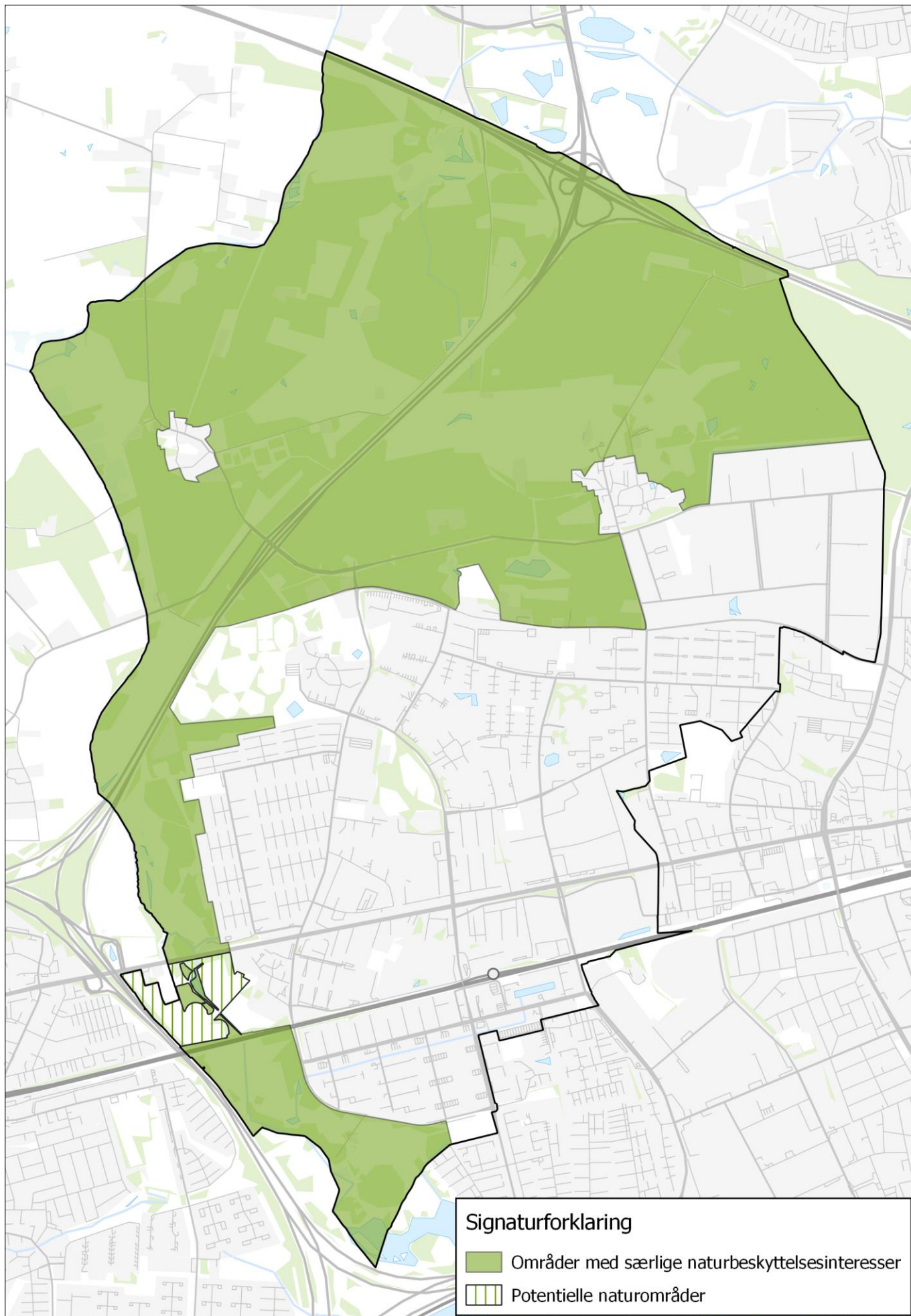
Eventuel belysning af stier indenfor Grønt Danmarkskort skal være nedadrettet og må kun oplyse selve stien. Lyskilden skal som udgangspunkt have en lav lysstyrke, tilpasses opgivelserne og fortrinsvis opsættes som smart belysning, der tændes med bevægelsessensorer. Eventuel belysning af stier og veje kan også ske ved etablering af ledelys i belægning.

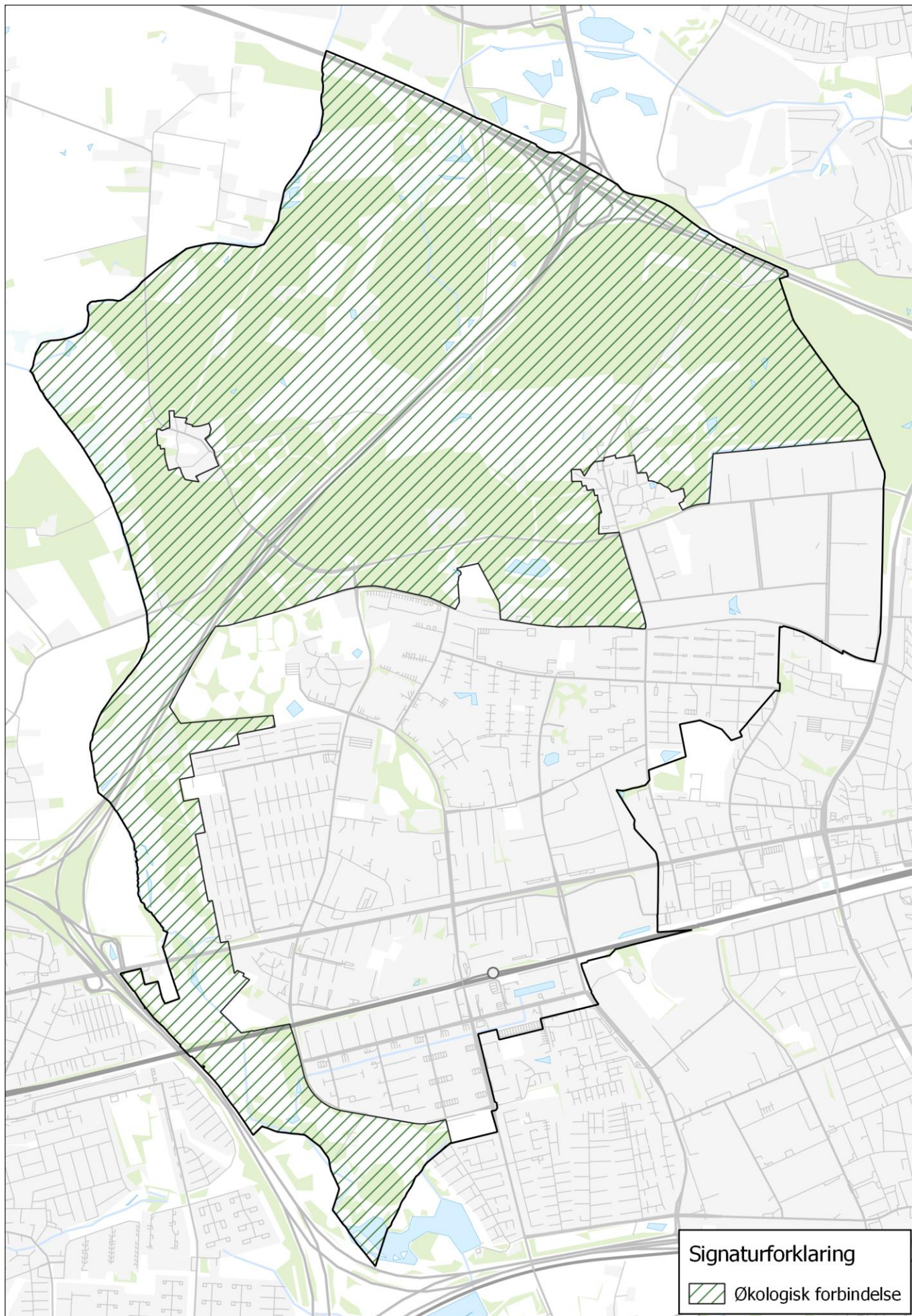
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

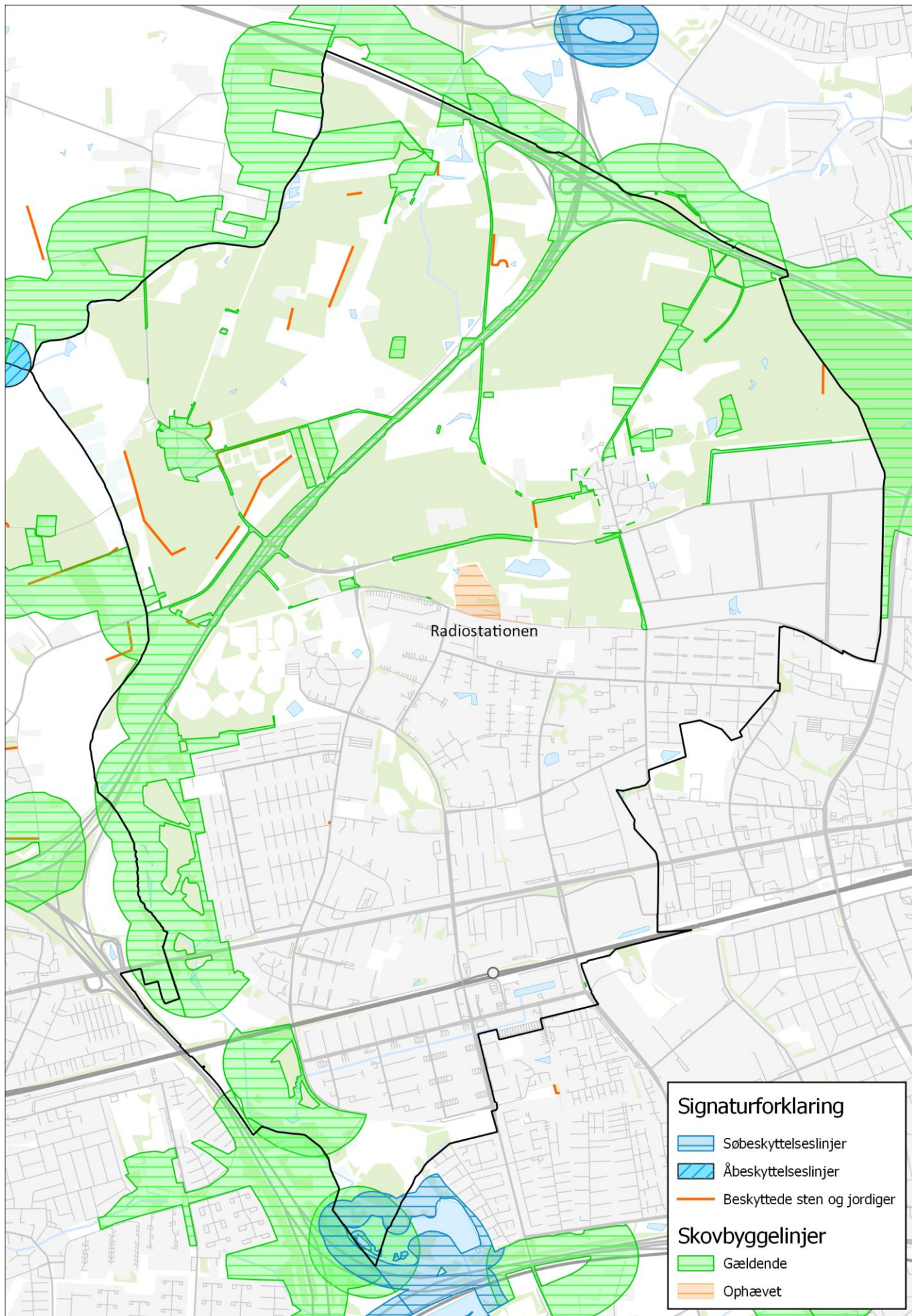
Der er indsat en supplerende redegørelse for naturområderne, naturindsatsen og naturplejen.

Det er fastslået, at der er sammenhæng med nabokommunerne udpegninger til Grønt Danmarkskort.

Retningslinje om belysning er justeret og giver mulighed for ledelys i belægningen.







Skovrejsningsområder

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 12 indeholde retningslinjer for områder, hvor der kan plantes ny skov, og hvor skovtilplantning er uønsket.

Formålet med udpegningerne er at sikre de områder, som ønskes tilplantet med skov, bliver udpeget til skovrejsning.

Tilsvarende udpeges de områder, hvor skov er uønsket, ud fra ønsket om at bevare særlige natur-, landskabs-, geologiske eller kulturhistoriske værdier, som ellers vil blive ødelagt eller utydelige af en skovrejsning. Det kan for eksempel være udsigtspunkter, kirkeomgivelser, ådale og lysåbne naturarealer som enge og overdrev.

På arealer, der er omfattet af fredskovpligt, har lodsejer til enhver tid pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Fredskovpligten betyder, at lodsejer skal overholde en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning, men ikke at den enkelte skov er fredet.

Offentligt ejede arealer, hvor der er skov, plantes skov eller skov indfinder sig samt tilhørende arealer uden træbevoksning er ifølge Skovloven fredskovpligtige. Miljø- og Fødevarerministeren kan beslutte, at arealer skal være fredskovpligtige, og dette er for eksempel tilfældet for skovplantningerne i Egelundsparken og Kongsholmparken.

Offentligt ejede arealer, som er lokalplanlagt til andet formål en skov og taget i brug indenfor 20 år efter en lokalplans vedtagelse, er ikke fredskovpligtige. Dette er for eksempel tilfældet for beplantningerne i Roholmparken og Birkelundsparken.

Eksisterende forhold

I Albertslund Kommune er 75 % af kommunens landzonereale dækket af fredskovspligt.

Vestskoven har et samlet areal på ca. 1.450 hektar, hvoraf langt størstedelen ligger i Albertslund Kommune. Vestskoven er statsskov, der bliver driftet af Naturstyrelsen. Vestskoven blev anlagt som bynær skov på tidligere landbrugsarealer. Tilplantningen blev påbegyndt i 1967, og Vestskoven er ifølge Naturstyrelsen en af Danmarks mest benyttede skove.

I Vestskoven er der ved Herstedøster en kirkeindsigtlinje, så kirken og dens nærmeste omgivelser kan ses fra

det åbne land. Indenfor kirkeindsigtlinjen er skovrejsning uønsket.

Det kan desværre konstateres, at der i Vestskoven mellem Ledøjevej og Risby Å er tilplantet et mindre areal, som er udpeget som genoprettelig lavbund og dermed også skovrejsning uønsket. Enkelte andre steder viser luftfoto bevoksning på genoprettelig lavbund. Tilplantning af genoprettelig lavbund er i modstrid med kommuneplanens retningslinjer, uanset at et areal er belagt med fredskovpligt. Albertslund Kommune vil benytte denne konstatering som anledning til en dialog med Naturstyrelsen om tilplantning, og om udpegningen som genoprettelig lavbund stadig er rigtig.

Naturparkerne Egelundparken, Hyldagerparken og Kongsholmparken er anlagt på baggrund af en samlet landskabsplanlægning i 1960'erne, hvoraf en del af naturparkerne er tilplantet med skovbeplantning.

Ifølge Skovlovens bestemmelser om fredskov er skovpartierne i Egelundsparken fredskov, og arealerne skal derfor være beplantet med skov. De fleste af skovpartierne i Kongsholmparken er fredskov og er i øvrigt omfattet af fredningen, samt Lokalplan 4 – Rammelokalplan for Albertslund Syd. Dele af beplantningen er af Miljøstyrelsen vurderet som ikke fredskovpligtige, da området er udlagt til bypark i lokalplanen.

Kongsholmparken er en del af en fredning på tværs af St. Vejleådal, og har været fredet siden 25. oktober 2007. Ifølge fredningen må der ikke *”foretages terrænændringer og ændringer i de nuværende vegetationsforhold ...”*. Der er dog mulighed for at foretage tilstandsændringer, som *”som skønnes egnet til at forbedre forholdene for dyre- og plantelivet eller findes hensigtsmæssige for at opretholde eller forbedre de landskabelige værdier ...”*.

I Kongsholmparken gælder ifølge lokalplanen også, *”at ændring af beplantning m.m. kun må ske i overensstemmelse med naturplanen.”*. Endvidere gælder *”Der må efter Naturbeskyttelsesloven § 16 ikke foretages beplantning eller ændringer i terrænet indenfor en afstand af 150 m fra Tueholm Sø og Store Vejleå.”*.

I Egelundsparken er de kommunale arealer pålagt en deklaration mod bebyggelse, da de skal være offentlig park og tilgængelige for offentligheden.

Langs St. Vejleå er et område mellem 110-160 m bredde fredet, og det er *”navnlig forbudt, at foretage*

beplantning af arealerne udover vedligeholdelse af den eksisterende". Endvidere er en strækning på ca. 350 m nord for Roskildevej omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16.

Det meste af arealerne udgøres i dag af græsningsarealerne, de våde enge og en del af græsarealerne, hvor Dyregården høster græs samt skovstykket ved Roskilde Kro, og er udpeget som lavbundsarealer, der kan genoprettes, og hvor skovrejsning er uønsket.

Fremtidige forhold

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der i de kommende ca. 10 år skal plantes op til en halv million træer som et af kommunens klimatiltag.

En del af træerne vil kunne plantes i bolig- og erhvervsområder, hvor der allerede i dag er træplantninger mange steder langs veje, i parker og andre grønne områder og ved kommunale bygninger.

Derfor vil det være nødvendigt også at kigge på og planlægge for træplantning i et vist omfang i naturparkerne og andre steder i landzonen. Her er der som beskrevet nogle begrænsninger, som der dog i et vist omfang vil kunne dispenseres fra. I overvejelser om og planlægning af træplantning skal også indgå en tilpasning i for eksempel bevaringsværdige landskaber med hensyn til de kriterier, der ligger til grund for udpegning som bevaringsværdigt landskab.

Dette gælder især i naturparkerne i St. Vejleådal, hvor træplantning skal tilpasses et landskab med skovpartier, åbne områder og udsigter med den variation af oplevelser et sådant landskab byder på.

I overvejelser om og planlægning af træplantning skal også indgå et potentiale for en øget biodiversitet – at træplantningen så vidt muligt skaber levesteder for så mange arter som muligt.

En del af den halve million træer vil således kunne forventes plantet på kommunale arealer, men Naturstyrelsens arealer – Vestskoven – må nødvendigvis også indtages i overvejelserne.

Naturstyrelsen har tilkendegivet at ville medvirke til plantning af de mange træer. Øget træplantning i Vestskoven vil også skulle ske under hensyntagen til den måde, som Vestskoven er planlagt med skovpartier, større åbne sletter og mindre skovpartier, ligesom der skal tages hensyn til skovdriften.

Nationalt er der en målsætning om at øge skovarealet betydeligt af hensyn til større sammenhængende naturområder, CO₂-lagring, biodiversitet og træ som fornybar ressource. I forhold til de nationale mål på klimaområdet er der også peget på, at lavbundsjord skal tages ud af drift og helst genoprettes som lavbund – engarealer – med henblik på CO₂-lagring og -tilbageholdelse.

Der er således ikke en modsætning mellem kommunens og Naturstyrelsens mål.

Skovrejsning bør derfor fortsat være uønsket på genoprettelig lavbund og andre lavbundsarealer, mens den hidtidige udpegning af arealer i St. Vejleådal må justeres således, at træplantning er mulig efter nærmere bestemte retningslinjer.

Da en meget stor del af Albertslund Kommune allerede er omfattet af fredskovpligt, er der ikke udpeget arealer, hvor skovrejsning er ønsket.

I Vestskoven kan Naturstyrelsen løbende tilplante de skovløse områder med fredskovspligt, som Naturstyrelsen ejer. Over tid vil Naturstyrelsen opkøbe og tilplante de sidste privatejede ejendomme i Vestskoven.

På de arealer i naturparkerne Egelundparken, Hyldagerparken og Kongsholmparken, der ikke er tilplantet med skov, er egentlig skovrejsning uønsket. Dele af arealerne er også omfattet af en fredning eller af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttede naturtyper.

Derudover er skovrejsning på lavbundsarealer uønsket, da skovtilplantning forhindrer velegnede lavbundsarealer i at blive genoprettet til vådområder.

Skovparti ved golfbanen

I St. Vejleådal er et skovparti mellem åen og den regionale sti ved golfbanen endnu ikke udpeget som fredskov. Dele af skovpartiet er sandsynligvis plantet for så senere at have passet sig selv, mens andet er selvsået. Der er således på stedet opstået en lille skov uden andre spor af menneskelig påvirkning end enkelte trampestier.

Skovpartiet ligger imidlertid i en fredning fra midten af 1900-tallet, hvor ådalen mellem Snubbekorsvej og Motroring 4 er fredet som en åben ådal uden tilplantning. Skovpartiet er derfor opstået i modstrid med fredningen og lokalplanen 25.3 - Golfbane og enge vest for motoring 4.

Det er derfor hensigten at søge om dispensation fra fredningen og fra lokalplanen, således at skovpartiet kan blive stående.

Retningslinjer for skovrejsning § 22

22.1

Der må ikke rejses skov i områder, hvor skovrejsning er uønsket.

22.2

Der må ikke rejses skov på arealer udpeget som lavbund eller genoprettelig lavbund.

22.3

Der kan i St. Vejleådalene i de kommunale naturparker Egelundsparken og Kongsholmparken søges dispensation fra fredningen til træplantning i begrænset omfang.

22.4

Træplantning skal i størst muligt omfang tilpasses landskabet, herunder kriterierne for bevaringsværdige landskaber.

22.5

Øget biodiversitet skal indgå som overvejelser i planlægningen af træplantningen.

22.6

Der må ikke rejses skov indenfor kirkeindsigtslinjen ved Herstedøster Kirke.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Der er tilføjet beskrivelse af gennemgang af fredskovudpegningerne på de kommunale arealer.

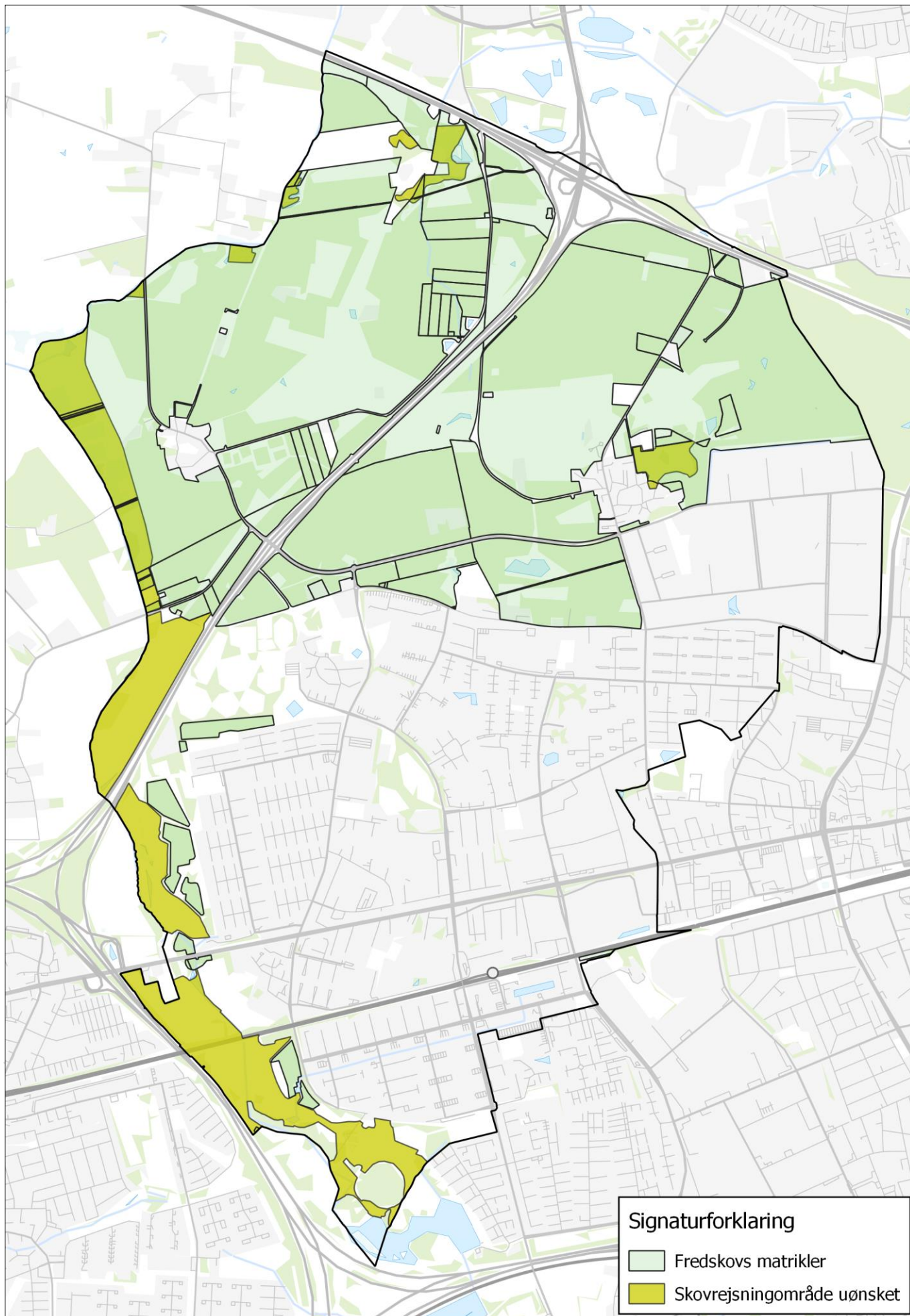
Der er tilføjet beskrivelse af frednings- og andre begrænsninger for skovrejsning i naturparkerne.

Der er formuleret en retningslinje om, at der kan søges dispensation til træplantning i begrænset omfang i de kommunale naturparker i St. Vejleådalene.

Der er formuleret en retningslinje om tilpasning af træplantning til landskabet.

Der er formuleret en retningslinje om skovrejsning uønsket indenfor kirkeindsigtslinjen ved Herstedøster Kirke.

Det er skrevet ind, at Albertslund Kommune vil indgå i dialog med Naturstyrelsen om skovrejsning og udpegningerne af genoprettelig lavbund og dermed skovrejsning uønsket. Det er konstateret, at der i hvert fald et sted er foretaget tilplantning.



Lavbundsarealer

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal jævnfør planloven § 11 a, stk. 1, nr. 13 indeholde retningslinjer for lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

Lavbundsarealer er lavtliggende arealer såsom ådale, der er indvundet til landbrugsarealer. Kendetegnen for lavbundsarealerne er, at de ofte er kunstigt dræned. Fra lavbundsarealerne er der stor risiko for udvaskning af okker og næringsstoffer, hvilket har en negativ indflydelse på vandmiljøet.

Disse forhold danner baggrunden for, at lavbundsarealerne anses for vigtige i indsatsen mod at opnå et vandmiljø af god kvalitet.

Lavbundsarealerne har ofte potentiale til at kunne udvikles til sammenhængende naturområder, og kan både i sig selv, men også som spredningskorridorer mellem andre natur- og landskabstyper, have stor værdi. Formålet med udpegnings af de bedst egnede lavbundsarealer og genoprettelige lavbundsarealer er at udvikle dem til værdifuld natur, samt at velegnede lavbundsarealer genoprettes til vådområder.

Eksisterende forhold

Det danske landskab er et stærkt bearbejdet kulturlandskab, der siden midten af 1800-tallet er afvandet ved hjælp af grøfter, regulerede vandløb og drænrør. Afvandingen skete for at sikre et rentabelt landbrug, som kunne producere fødevarer og foder.

Vestskoven var indtil 1967 konventionelt dyrket landbrugsjord, og området har sandsynligvis været drænet i over 100 år. På historiske kort ses tydeligt de mange grøfter omkring Herstedøster Landsby og Risby.

Drænene i Vestskoven vil over tid forfalde, da de dels ikke længere bliver vedligeholdt, og dels bliver ødelagt af træernes rødder. Ophør af vedligeholdelse af drænene er en del af Naturstyrelsens strategi for at opnå mere varieret skov med forskellige biotoper. Vandet bliver dermed ikke ført væk med samme hastighed som tidligere. Derfor stiger grundvandsstanden, og der dannes små søer i lavningerne i skoven, som delvist udtørres om sommeren.

Lavbundsarealerne i Albertslund Kommune ligger i forbindelse med Store Vejleå, Risby Å og Harrestrup Å. Dræning af Vestskoven og formentlig i højere grad vandindvinding i og omkring Vestskoven har dog medført ringere vandføring i Store Vejleå, Risby Å og Harrestrup Å. Harrestrup Å har i dag ringe økologisk tilstand, og vandkvaliteten i Store Vejleå er dårlig.

Det kan desværre konstateres, at der i Vestskoven mellem Ledøjevej og Risby Å er tilplantet et mindre areal, som er udpeget som genoprettelig lavbund og dermed også skovrejsning uønsket. Enkelte andre steder viser luftfoto bevoksning på genoprettelig lavbund. Tilplantning af genoprettelig lavbund er i modstrid med kommuneplanens retningslinjer, uanset at et areal er belagt med fredskovpligt. Albertslund Kommune vil benytte denne konstatering som anledning til en dialog med Naturstyrelsen, om tilplantning og om udpegnings som genoprettelig lavbund stadig er rigtig.

Ophøret af en grundvandsindvinding i Kongsholmparken i 2016 har medført højerestående grundvand og lejlighedsvis oversvømmelse af dele af de områder, der er udpeget til genoprettelige lavbund.

Albertslund Kommune er separatkloakeret, og stort set alle søer i det bebyggede Albertslund er en del af regnvandssystemet, som ejes og drives af HOFOR. Regnvandet ledes til Store Vejleå og Harrestrup Å, som vedligeholdes af kommunen. Albertslund ligger opstrøms i forhold til nabokommunerne og har derfor en opgave med at tilbageholde regnvand, således at nedstrøms-kommunerne, blandt andet Ishøj og Vallensbæk Kommuner, ikke bliver ramt af oversvømmelse.

Alle lavbundsarealerne er omfattet af Fingerplanens udpegnings af indre grøn kile. De grønne kiler skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal samt bygningskrævende anlæg til fritidsformål.

Fingerplanen giver mulighed for, at der i naturgenoprettede lavbundsarealer kan etableres klimasikrings- og klimatilpasningsanlæg forudsat, at det i videst muligt omfang styrker natur og vilkår for friluftsliv. Det kan for eksempel være vådengsområder til tilbageholdelse og ned-sivning af regnvand.

Fingerplanen giver mulighed for, at der kan etableres mindre anlæg som støttepunkter til det almene friluftsliv og ske mindre udvidelser af eksisterende anlæg til det

almene friluftsliv. Det kan f.eks. være stier, opholdspladser, fugletårne og lignende.

Fremtidige forhold

Målsætningen for kommunens vandløb er at forbedre vandkvalitet og fysiske forhold for at komme fra ringe til god økologisk tilstand.

Der er igennem mange år arbejdet med at forbedre vandkvaliteten i St. Vejleå ved benyttelse af ådalens lavbundsarealer til våde enge, hvor vejvand forsinkes og renses inden udløb i åen. Vandløbsrestaureringer inklusive etablering af gydebanks og skjulesteder til fisk er også foretaget gennem mange år med henblik på at forbedre de fysiske forhold i vandløbene. Undersøgelser af dyrelivet gennem de seneste 10 år i St. Vejleå viser en gradvis ændring mod målet om god økologisk tilstand. I de våde enge og - gennem de senere år - gradvist vådere lavbundsarealer kan konstateres en forventet ændret biodiversitet, men der er endnu ikke undersøgelser, som viser, om biodiversiteten er øget – eller mindsket.

Der arbejdes ligeledes på at opnå en god økologisk tilstand i Harrestrup Å. Som del af det fælleskommunale klimasikringsprojekt Harrestrup Å, er der udpeget to steder i Vestskoven, hvor regnvand vil kunne tilbageholdes: Omkring Harrestrup Mose, hvor Harrestrup Å har sit udspring og ved Bymoserenden.

Området omkring Harrestrup Mose er allerede udpeget som lavbund. Klimasikringsprojektet er ikke en egentlig genopretning af lavbundsareal til en mere fugtig biotop, men vil formentlig få den samme virkning. Projektet indebærer, at der i perioder med megen nedbør kan tilbageholdes vand på terræn omkring mosen for derefter gradvist at blive ledt til vandløbet.

Anlægsarbejdet indebærer et begrænset indgreb i området, idet to veje hæves og dermed udgør diger, som muliggør tilbageholdelsen. Forventet udførelse er i 2021-22, men er endnu ikke endeligt besluttet.

Retningslinjer for lavbundsarealer § 23

23.1

I lavbundsarealer kan tidligere vådområder og enge genetableres.

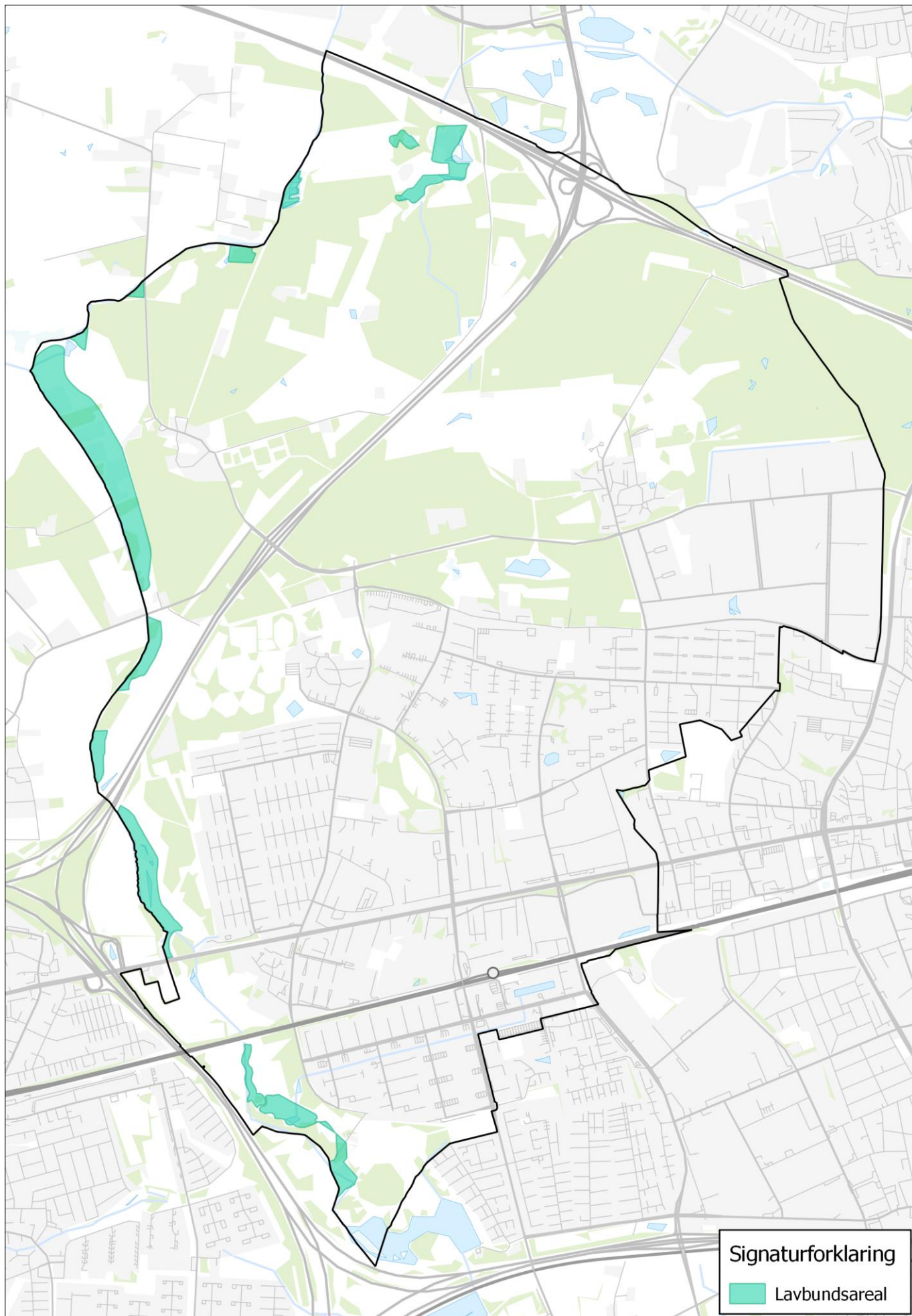
23.2

Nødvendigt anlægsarbejde i lavbundsarealerne, til eksempelvis infrastrukturanlæg, skal udformes, så det ikke forhindrer eller fordyrer kommende etablering af vådområder.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Det er tilføjet i redegørelse, at Albertslund Kommune vil indgå i dialog med Naturstyrelsen om skovrejsning og udpegningerne af genoprettelig lavbund, hvor skovrejsning er uønsket.

Der er ikke foretaget ændringer i retningslinjerne.



Vandplanlægning og anvendelse af vandløb og søer

Lovgrundlag

Kommuneplanen må ikke stride mod regler om indsatsprogram udstedt med hjemmel i lov om vandplanlægning, efter Planloven § 11, stk. 4, nr. 3. Derfor skal kommuneplanen ledsages af en redegørelse om regler om indsatsprogram jf. lov om vandplanlægning, efter planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 5.

Kommuneplanen skal dertil efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 20 indeholde retningslinjer for anvendelsen af vandløb, søer og kystvande.

I Danmark udgør vandområdeplanerne det samlede grundlag for at forbedre vandmiljøet i vandløb, søer, kystvande og grundvand. Vandområdeplanerne skal sikre vandområderne opnår en bedre kvalitet, dette sker gennem indsatsprogrammer for de enkelte vandområdedistrikter.

Eksisterende forhold

Vandløb og søer i Albertslund Kommune sikre, at regnvand ledes væk, og bidrager dermed til at klimasikre byområderne i kommunen. Nogle af de markante vandelementer i kommunens regnvandssystem er Rådhusdammen og Kanalen, der løber gennem Albertslund Syd og Vandhaverne i Kongsholmparken og videre ud i Store Vejleå og Tueholmsøen.

Næsten 90 % af det regnvand, der falder i Albertslund Kommune, ledes til Store Vejleå, da den sydlige og mest bebyggede del af kommunen ligger i oplandet til St. Vejle Å. I denne del af kommunen er der desuden en højere befæstelsesgrad, hvor vandet via regnvandsanlæg ledes til St. Vejle Å systemet. Albertslund Kommune er separatkloakeret, og alle åer og søer er en del af det tekniske regnvandssystem.

Cirka 10 % af regnvandet i kommunen ledes til hhv. Harrestrup Å-systemet og Risby Å/Hove Å-systemet. Den nordlige del af kommunen rummer langt flere grønne og ubebyggede områder, hvor en stor del af regnvandet nedsiver naturligt i jorden, og dels afstrømmer naturligt til vandløbene Harrestrup Å og Risby Å.

Albertslund Kommune ligger i de to hovedvandoplande Isefjord og Roskilde Fjord samt Køge Bugt. Langt størstedelen af kommunens areal, ligger i oplandet til Køge Bugt hovedvandopland, mens en mindre del af

kommunens nordvestlige hjørne ligger i hovedvandopland Isefjord og Roskilde Fjord.

I oplandet til Isefjord og Roskilde Fjord, ligger Risby Å, som udgør kommunegrænsen til Egedal Kommune. Åen er en del af Hove Å vandløbssystemet. I den nordlige del af kommunen, i hovedvandopland til Køge Bugt, ligger Harrestrup Å og Bymoserenden, som er et sideløb til Harrestrup Å. I den sydlige del af kommunen ligger St. Vejle Å, som ligeledes afvander til hovedvandopland Køge Bugt. St. Vejle Å udgør delvis kommunegrænsen til Høje-Taastrup Kommune.

Der er i vandområdeplanerne fastsat miljømål for vandløb og søer i planperioden 2021 - 2027. I Albertslund Kommune er der fastsat miljømål for Store Vejle Å, Risby Å, Bymoserenden og Tueholm Sø, som alle skal opnå god økologisk tilstand.

For Albertslund Kommune indgår der to indsats til fysiske vandløbsforbedringer, i forbindelse med Vandområdeplan 2021 - 2027, i bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter. Indsatserne for planperiode 2021 - 2027 omfatter '*Genslyngning kombineret med afværgeforanstaltninger*' for Store Vejle Å, samt '*Udlægning af groft materiale, udskiftning af bundmateriale, etablering af træer samt etablering af sandfang*', for Risby Å.

Fremtidige forhold

Alle søer og åer i landzone ligger i Fingerplanens indre grønne kile, og en erhvervsmæssig udnyttelse af vandløb og søer er derfor ikke aktuel. Anvendelsen af vandløb og søer kan derimod omfatte en rekreativ udnyttelse, samt udgøre et vigtigt bidrag som blå elementer i byens struktur.

I Rådhusdammen og andre søer i Albertslund, er fiskeri tilladt med statsligt fiskekort og dagkort. I åer og vandløb, hvor bestanden er meget lille, er det ikke tilladt at fiske.

I Albertslund Kommunes Naturplan 202, er der planlagt en indsats for at forbedre de fysiske forhold i Store Vejle Å i form af etablering af gydebanker for at forbedre forholdene for fisk. Vandløbene i kommunen har normalt en vandstand, der er for lav til, at de kan benyttes til kanoejlads og lignende.

I den vandplanperiode 2021-27 er der fortsat fokus på forbedring af den fysiske tilstand i de målsatte vandløb,

samt et øget fokus på at samtænke vandløbsindsatserne med klimatilpasningstiltag. For målsatte søer, vil der være fokus på at reducere fosfortilførsel, hvilket typisk er en væsentlig faktor i forhold til at forbedre søernes tilstand.

Det er vigtigt, at planlægning og anvendelse af søer og vandløb sker med hensyntagen til, at indsatserne kan gennemføres, samt at vandkvalitet og naturlige og fysiske forhold ikke påvirkes negativt.

Forslag til kommuneplan 2022

Retningslinjer for anvendelse af vandløb og søer § 24

24.1

Nye regnvandsbassiner må ikke indrettes i eksisterende søer. For at sikre vandkvaliteten skal nye regnvandsbassiner anlægges, så de er fysisk adskilt fra eksisterende søer og vandløb.

24.2

Regnvandsbassiner skal udformes således, at de får karakter af naturlige søer med flade brinker, der giver mulighed for et varieret plante- og dyreliv. Flade brinker vil sige ikke større end 1:3, og minimum én side bør være med hældning 1:5.

24.3

Vandløb og søer skal opfylde de miljømål, der er fastlagt i vandområdeplanen og bekendtgørelse om miljømål. For vandområder, der ikke opfylder miljømål, skal der udarbejdes vandområdeprojekter, der indeholder de udpegede indsatser.

24.4

Der må som udgangspunkt ikke ske aktiviteter, som hindrer opfyldelse af miljømål for vandløb og søer.

24.5

Vandløb, der er målsat i vandområdeplanen, skal opfylde kravene til de biologiske, vandkemiske og fysiske forhold, der er angivet i bekendtgørelse om miljømål. Desuden skal indsatser for målsatte vandløb gennemføres i overensstemmelse med bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter.

24.6

Vandløb, der ikke er specifikt målsat i vandområdeplanen, skal som udgangspunkt opfylde de kvalitetskrav, der er fastsat for generelt målsatte vandløb af samme type.

24.7

I vandløb, der er målsat til at opnå god økologisk tilstand, skal bygværker, rørlægninger og andre tekniske anlæg, der hindrer den frie passage for vandløbsfauna m.v., så vidt muligt gøres passable for faunaen.

24.8

Påvirkninger af en vandløbsstrækning må ikke være til hinder for opfyldelse af målsætningen for den pågældende strækning – hverken opstrøms eller nedstrøms.

24.9

Rørlægning af vandløb er som udgangspunkt ikke tilladt.

24.10

De offentlige vandløbs vedligeholdelse skal så vidt muligt ske med nænsom grødeskæring.

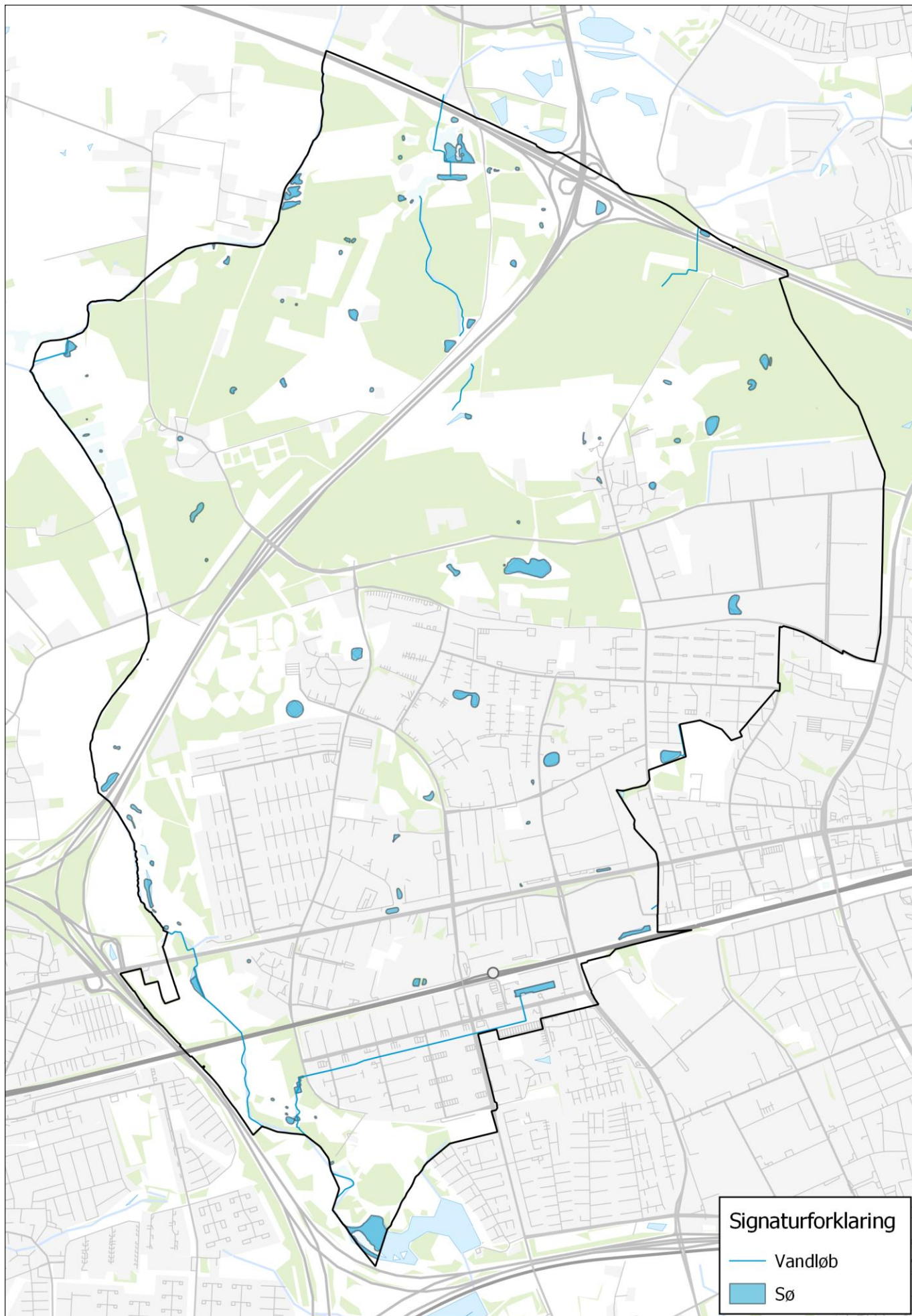
24.11

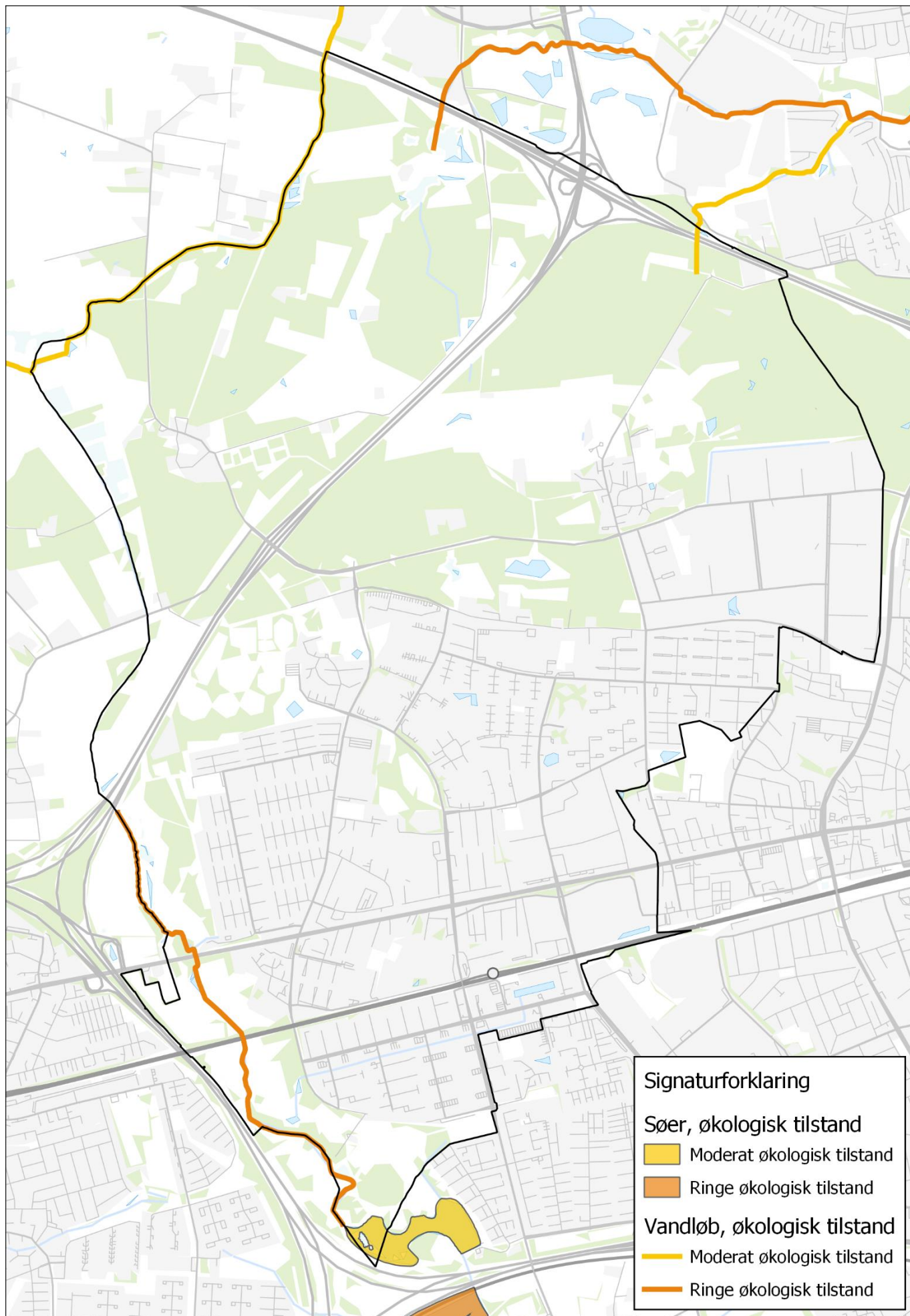
Undgå at vaske biler og andre køretøjer på veje og p-pladser, da sæbevand mv. herfra løber i regnvandskloakken, og direkte videre til vandløb og søer.

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Afsnittet er opdateret med indhold vedrørende Vandområdeplanerne 2021 - 2027, og tilhørende bekendtgørelser.

Retningslinjer er opdateret med en række nye retningslinjer, der følger op på vandområdeplanerne.





Drikkevand og grundvand

Lovgrundlag

Efter planlovens § 11 e, stk. 1 skal kommuneplanen ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, og varetagelse af grundvandshensyn udgør en væsentlig forudsætning for kommunernes fysiske planlægning. Der skal derfor i kommuneplanen redegøres for, hvordan grundvandsbeskyttelsen er varetaget i planlægningen for arealanvendelsen.

Kommuneplanlægningen skal overholde bestemmelserne i *Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse*.

Udgangspunktet er, at områder udpeget som Område med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger skal friholdes for erhvervsvirksomheder eller anlæg, der kan udgøre en fare for grundvandet. Kommunerne kan dog i særlige tilfælde fravige dette krav, såfremt kommunen kan redegøre for, at der foreligger særlige planlægningsmæssige begrundelser, herunder at det ikke har været muligt at finde alternative lokaliseringer, og at faren for forurening kan forebygges, vil det være muligt at udlægge arealer til erhvervsformål og anlæg.

Eksisterende forhold

I Albertslund Kommune er der i den nordlige del af kommunen udpeget Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), mens der i resten af kommunen er udpeget Områder med Drikkevandsinteresser (OD).

Der er to lokale vandværker i Albertslund Kommune: Vridsløselille Vandværk og Herstedøster Vandværk.

HOFOR Vand Albertslund varetager langt hovedparten af vandforsyningen til forbrugerne i Albertslund kommune. HOFOR Vand Albertslund består af Vridsløselille Vandværk, der kører som grundlastværk og af tre trykforøgerstationer med aftapning fra HOFORs hovedledninger fra Lejre og Thorsbro.

Det private Herstedøster Vandværk forsyner 145 husstande i Herstedøster landsby via deres eget lukkede ledningsnet. Vandværket har en nødforbindelse til HOFORs ledningsnet.

Ultimo 2018 har 14 ejendomme i Vestskoven egen indvindingsboring/brønd.

Der importeres vand fra Glostrup Forsyning til to virksomheder i kommunen.

Der er udpeget boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) omkring Vridsløselille Vandværk og Herstedøster Vandværk. Derudover er der seks indvindingsoplande og to boringsnære beskyttelsesområder fra vandværker i nabokommuner, som ligger delvist i Albertslund Kommune.

Inden for OSD og indvindingsoplande, skal nye arealudpegninger i kommuneplanen friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Inden for de boringsnære beskyttelsesområder må der ikke i kommuneplanen være udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Reglerne for planlægning i OSD og BNBO, skal medvirke til en bedre grundvandsbeskyttelse. Grundvandsbeskyttelse varetages ligeledes i kommunens Indsatsplan for Grundvandsbeskyttelse. Albertslund Kommune har vedtaget en Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i oktober 2018.

Indsatsplanen er en sektorplan, som kommunen er forpligtet til at lave. Det er den statslige grundvandskortlægning, der danner grundlag for indsatsplanen. I grundvandskortlægningen er det udpeget områder med drikkevandsinteresser, indsatsområder, og der er beregnet indvindingsoplande og BNBO-afgrænsninger.

I kommunen ligger desuden en række forureningskortlagte ejendomme, hvor kortlægning og vurdering af disse foretages af Region Hovedstaden, som er myndighed for jordforurening. Kommunen spiller også en myndighedsrolle og kan give påbud om undersøgelse og oprydning af forureningen og er derfor også opmærksomme på forureningen i forhold til forureningernes betydning for drikkevand.

Fremtidige forhold

Albertslund Kommune ønsker også fremadrettet at tage hensyn til grundvandet og vandkvaliteten af kommunens drikkevand i den øvrige planlægning og administration i kommunen. Dette gøres bl.a. gennem Albertslund Indsatsplan for Grundvandsbeskyttelse, som indeholder en række indsatser for, hvordan kommunen bedst passer på grundvandet.

De valgte indsatser i Albertslund Kommune jfr. Indsatsplanen er af generel karakter og sigter således bredt mod grundvandsbeskyttelse i hele kommunen:

- Indsatser overfor den eksisterende forurening
- Forebyggelse af forurening ved tilsyn og kampagner
- Udlægning af boringsnære beskyttelsesområder
- Sikring af grundvandshensyn ved nedsivning af regnvand
- Opsporing og sløjfning af ubenyttede borer og brønde samt anlæg i dårlig stand.
- Indsatser overfor pesticider
- Indsatser for at mindske belastningen af klorid fra vejsaltning samt minimering af belastning forbundet med vedligehold af grønne arealer.

Nye indvindingsboringer og vandindvinding i Vestskoven nord for Herstedvestervej og øst for Motoring 4

HOFOR har søgt om at etablere ny vandindvinding i Vestskoven til idriftsættelse ultimo 2023. Projektet omfatter vandindvinding fra tre eksisterende prøveboringer og fra tre nye indvindingsboringer med en samlet kapacitet på i alt 1 mio. m³ råvand, der via pumper og råvandsledninger skal ledes til vandværket Islevbro til behandling inden, det sendes ud på drikkevandsnettet i HOFOR's distributionsnet. I forbindelse med at vandindvindingen i Vestskoven etableres, er det planen, at Vridsløselille Vandværk skal tages ud af drift – forventet i primo 2024.

Ved at give mulighed for at gennemføre projektet gives der mulighed for at opfylde en mangeårig målsætning om at nedlægge vandindvindingen ved Vridsløselille Vandværk, hvor vandkvaliteten er problematisk på grund af en række miljøfremmede stoffer i grundvandet, med indvindingsboringer beliggende i et område, hvor det kan være svært at sikre mod fremtidige forureninger. I stedet etableres et nyt fremtidssikret vandindvindingsområde i et skovområde, sikret mod fremtidig forurenende virksomhed. Til gengæld vil en nærmere miljøvurdering skulle afklare i hvilket omfang, at en vandindvinding vil have negativ indvirkning på vandføring i vandløb, vandstande i vådområder og negativ påvirkning af forureningsfaner mv. i grundvandsmagasinet.

Jordforurening i Hersted Industripark

I Hersted Industripark ligger en såkaldt generationsforurening, hvor der foregår en aktiv afværge og monitorering af forureningens udbredelse. Forureningen spreder sig fortsat og kan true drikkevandsressourcen. Det, at forureningen fortsat ses at sprede sig, betyder også, at

arealer, der ikke på nuværende tidspunkt er registreret som forurenede, godt kan vise sig at blive det.

Derfor skal der tages højde for forureningen når der byudvikles, så det sikres at:

- forureningen ikke påvirker den kommende følsomme anvendelse
- forureningen ikke påvirkes negativt i forbindelse med gravearbejde
- afværgeforanstaltninger sikres, og ikke får forringede vilkår
- Region Hovedstaden fortsat kan monitorere forureningens udbredelse

Region Hovedstaden arbejder på et projekt omkring opdatering og afklaring af forureningsomfanget.

Kommunen skal også fremadrettet have fokus på både allerede forureningskortlagte grunde, samt på områder, som ikke i dag er forureningskortlagt, men hvor der kan være risiko for, at eksisterende forureninger har bredt sig til nye områder.

Byudvikling eller anden ændring i arealanvendelse, på forureningskortlagte grunde, kræver tilladelse i henhold til jordforureningsloven. Kommunen skal ved kendskab til fund af jordforurening straks underrette regionen om dette med henblik på vurdering af kortlægning.

Vurdering af rammeændringer:

Hersted Industripark

Rammeområderne i den østlige del af Hersted Industripark ændres fra 'Erhverv' til 'Blandet bolig og liberalt/serviceerhverv'. Rammeområderne ligger i et indvindingsopland til et alment vandværk, men ligger uden for BNBO og uden for OSD.

Albertslund Kommune vurderer, at planændringer i Hersted Industripark ikke medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Vurderingen baseres på ændringernes type og karakter. De ændrede rammebestemmelser giver ikke mulighed for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Der udarbejdes således ikke en grundvandsredegørelse i forbindelse med rammeændringerne.

Coop

Coop grunden syd for Roskildevej ændres fra erhverv til blandet bolig- og erhvervsområde. Rammeområdet ligger ikke i OSD, og det ligger ikke inden for et

indvindingsopland eller inden for BNBO. Bekendtgørelsen har således ikke betydning for denne rammeændring.

Ved fremtidige anvendelsesændringer i kommuneplannens rammeområder, skal det sikres, at bestemmelserne i bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning overholdes inden for områder udpeget som OSD, indvindingsoplande eller BNBO. Hvis kravene fra bekendtgørelsen ikke kan overholdes, kan kommunen vælge at udarbejde en grundvandsredegørelse, som redegør for en mulig fravigelse af kravene.

Forslag til kommuneplan 2022

Retningslinjer for drikkevand og grundvand § 25

25.1

Der må ikke anvendes pesticider på kommunale arealer.

25.2

Overflødiggjorte brønde og boreriger skal sløjfes.

25.3

Inden for OSD må der ikke udlægges nye arealer til virksomhedstyper eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

25.4

Inden for boringsnære beskyttelsesområder må der ikke udlægges nye arealer til formål, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

25.5

Ved byudvikling eller anden ændring af arealanvendelse skal afværge- og monitoreringsboringer i videst muligt omfang beskyttes eller erstattes.

25.6

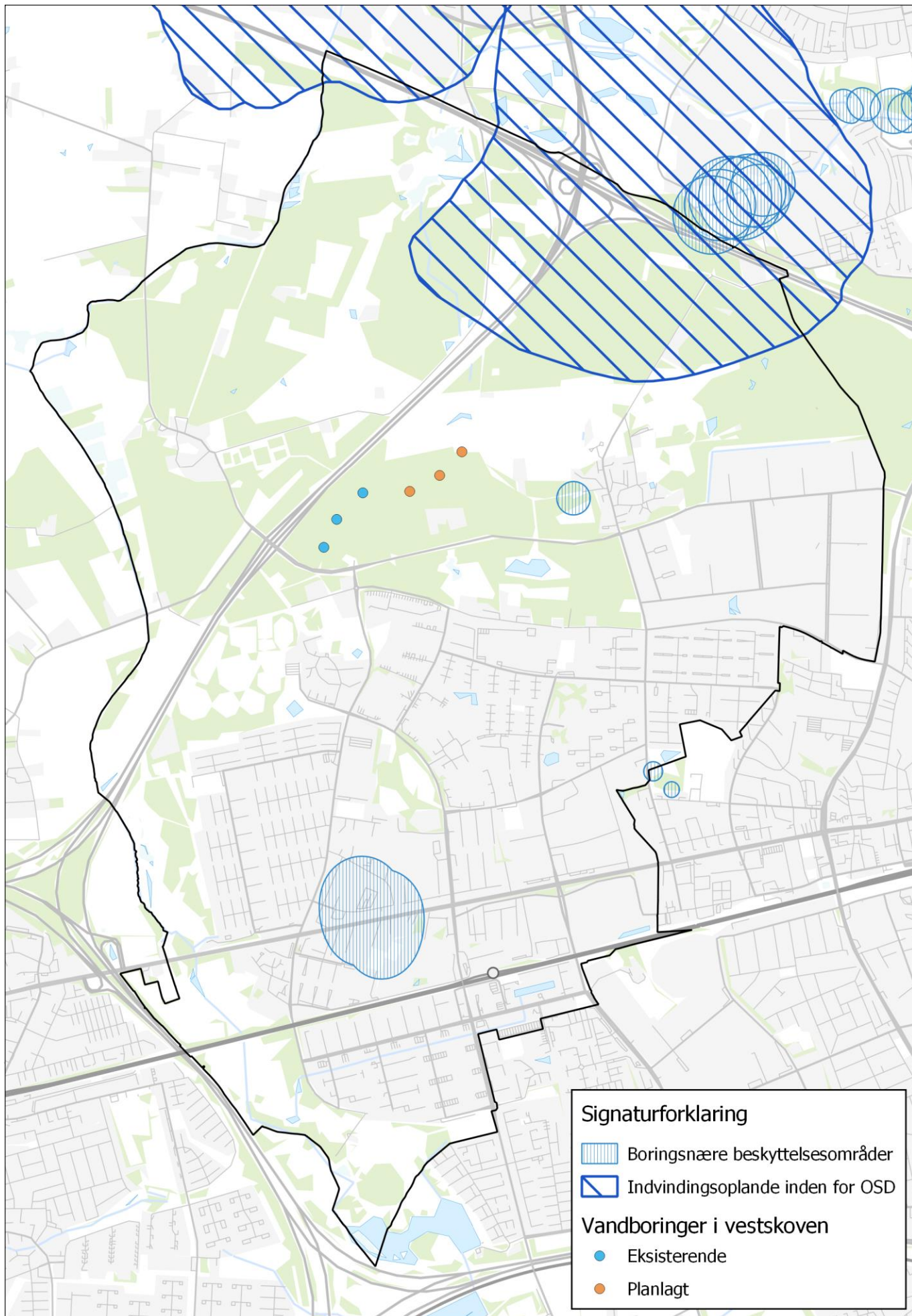
Ved ny lokalplanlægning i Hersted Industripark skal forhold vedrørende jordforurening undersøges nærmere.

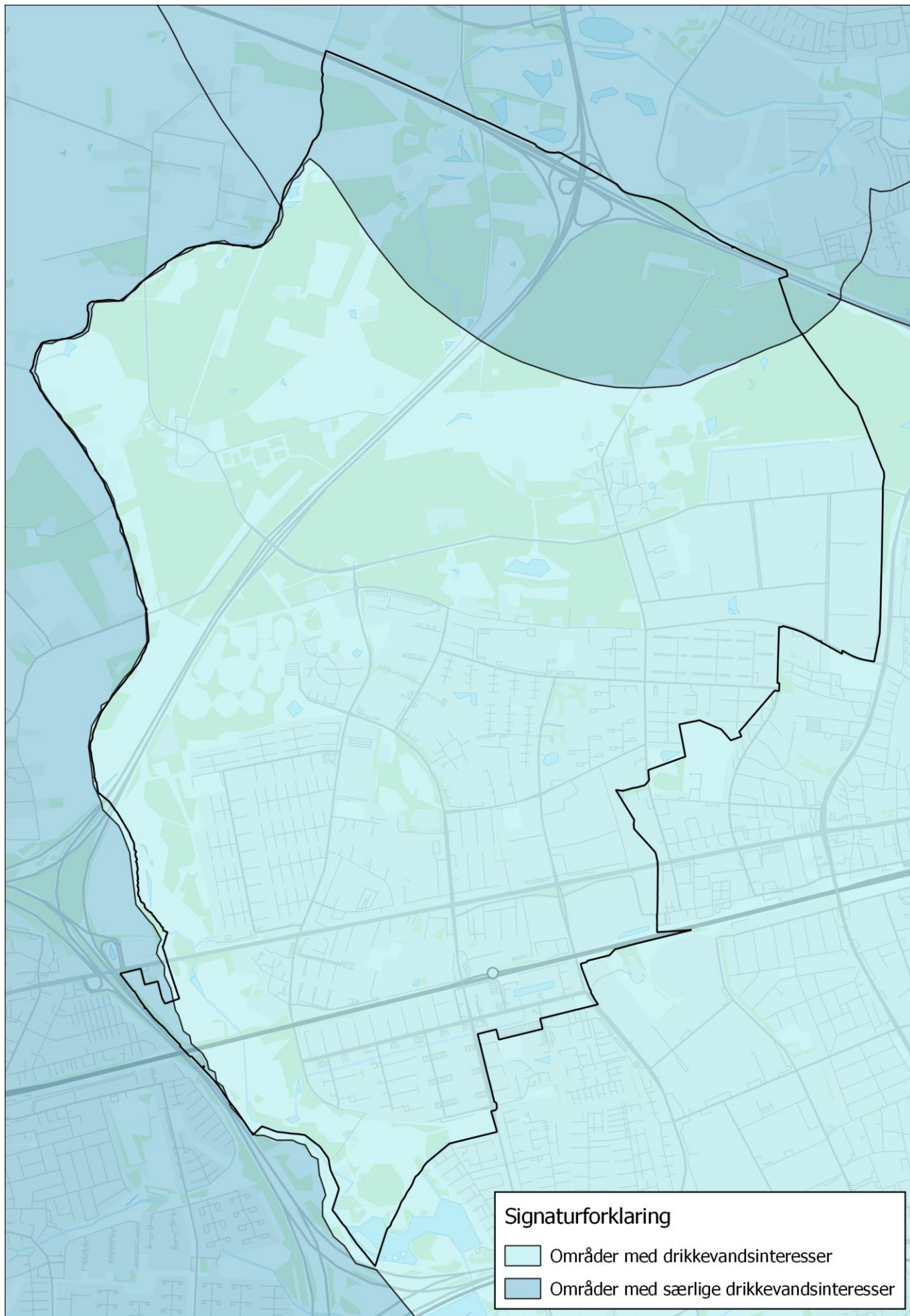
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Afsnittet er opdateret med gældende lovgivning. Elementer fra kommunens Indsatsplan for Grundvandsbeskyttelse fremgår af redegørelsen, ligesom Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse indgår.

Der er ikke udlagt nye rammeområder i kommuneplanen, som udløser krav om grundvandsredegørelse i henhold til bekendtgørelsen.

Der er tilføjet retningslinjer for drikkevandsinteresser.





Områder med risiko for oversvømmelse

Lovgrundlag

I Danmark har der de senere år i forbindelse med storme og skybrud været flere alvorlige oversvømmelser med betydelige skader og store samfundsmæssige omkostninger til følge. På denne baggrund blev Planloven i 2018 ændret for at give kommuner nye muligheder i kommune- og lokalplanlægningen til at forebygge skader ved oversvømmelse eller erosion.

Kommuneplanen skal derfor jævnfør Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 18 og 19 udpege områder, der kan blive udsat for oversvømmelse, og udpege arealer, der enten skal friholdes for ny bebyggelse, eller hvor der skal etableres afværgeforanstaltninger, til sikring mod oversvømmelse.

Planlovens nye regler for forebyggende planlægning for oversvømmelse giver f.eks. kommuner mulighed for at kræve, at en bygherre skal sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger i de områder, som i kommuneplanen er udpeget som potentielle oversvømmelses- eller erosionsstruede.

Kommuneplanen skal redegøre for udpegningsgrundlag for kortlægningen af områderne og beskrive hvilke forudsætninger, der er for etablering af afværgeforanstaltninger. Der skal også redegøres for hvilken påvirkning eventuelle afværgeforanstaltninger i Albertslund Kommune måtte have på andre kommuner.

Eksisterende forhold

Da Albertslund blev bygget i 60'erne og 70'erne blev der etableret et tostrengt kloaksystem – et til spildevand og et til regnvand. Der blev etableret søer (regnvandsbassiner) og Kanalen gennem Albertslund. Afledningen af regnvandet skulle bruges rekreativt. Regnvandssystemet i Albertslund er dermed en integreret del af byens planlægning og har en række by- og naturmæssige værdier ud over blot at transportere regnvandet væk.

Albertslund har et robust fremtidssikret regnvandssystem med mange regnvandsbassiner. I det seneste årti er der blevet anlagt våde enge i to af kommunens parker. Samlet set giver dette et godt udgangspunkt for at håndtere øgede regnmængder i fremtiden.

En stor del af Albertslunds samlede regnvand ledes til Kanalen. Erfaringer fra kraftige regnvejrshændelser i 2007, 2010 og 2011 viser, at der primært var problemer med oversvømmelse i Albertslund Centrum.

Regnvandskapaciteten i Kanalen er derfor øget ved, at der føres mere vand til Vandhaverne og videre til et vådområde i Kongsholmparken, som kan tilbageholde 55.000 m³. Anlægget er designet til at håndtere en 5 års hændelse.

Grundlaget for udpegningen af områder – metodebeskrivelse

I 2019 blev der udført en kortlægning af områder med risiko for oversvømmelse i kommunen ved anvendelse af forskellige simuleringsværktøjer, herunder en særlig terrænmodel, der tager højde for afstrømning på overfladen uden infiltration og interaktion med kloaksystem til at screene for oversvømmelser ved større regnvejrshændelser, hvor afløbssystemet og jordmatricen forventes vandfyldt. Afledningspotentiallet i Albertslund Kommune blev analyseret via en zonekortlægning.

Oversvømmelsesanalyse

Risikokortlægning af kommunen er foretaget ved modelsimuleringer af, hvor vandet søger hen i Albertslund Kommune ved forskellige regnvejrshændelser – fra hverdagsregn til skybrud. Disse kombineres med viden om, hvor i kommunen der er placeret værdier – bebyggelser, bygværker og anlæg, som kan tage skade ved oversvømmelse. Herefter udregnes oversvømmelsesrisiko som sandsynligheden for oversvømmelse gange værditabet ved oversvømmelsen.

Kortlægningen af oversvømmelsesrisikoen i Albertslund fra 2019 viser, at skaderne fra skybrud vil stige i fremtiden. Over de næste 100 år er det estimeret, at skaderne ved oversvømmelse vil tredobles.

Undersøgelsen viste også, at der er god tid til at indarbejde de nødvendige skybrudstiltag, og at det eksisterende regnvandssystem er robust.

Fremtidige forhold

Det er besluttet, at Albertslund Kommune skal klimatilpasses i takt med byudviklingen og i synergi med andre projekter f.eks. renovering af offentlige arealer eller ved forsynings- og vejarbejder.

Masterplaner

I samarbejde med HOFOR udarbejdes der fem masterplaner for vandoplandene, som ligger i byzonen i Albertslund Kommune. Masterplanerne beskriver, hvordan hvert enkelt opland konkret skal skybrudsikres.

Hvad er HOFOR

HOFOR står for Hovedstadsområdets Forsyningsselskab og er en kommunalt ejet concern, som Albertslund Kommune er medejer af.

HOFOR er delt op i en række selskaber herunder HOFOR Vand Holding som udover Albertslund Kommune består af:

- Brøndby Kommune
- Dragør Kommune
- Herlev Kommune
- Hvidovre Kommune
- Københavns Kommune
- Rødovre Kommune
- Vallensbæk Kommune

Når der fremadrettet foretages byudvikling eller udføres større offentlige projekter, skal skybrudsprojekter for det pågældende områdes Masterplan indtænkes i planlægningen og gennemføres i synergi med projektet.

Skybrudssikring af nye byudviklingsområder

- Byudviklingsområder indgår på lige fod med resten af kommunen i det landskab, hvor vandet strømmer af og samler sig under skybrud. I byudviklingsområderne er der mulighed for at bidrage til at forebygge eventuelle oversvømmelsesproblemer ved skybrud i modsætning til den eksisterende fuldt udbyggede by.
- Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at lægge en vandmængde på 50 mm på en digital terrænmodel før og efter etablering af et byudviklingsområde. Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 100-årshændelse.
- Der er blevet udarbejdet en overordnet skybrudshåndteringsstrategi for Kommunens byudviklingsområder, hvoraf nogle områder allerede er under etablering.

Skybrudshåndtering kan foregå på tre principielt forskellige måder afhængig af, om vandet strømmer til, igennem eller fra byudviklingsområdet.

Princip 1 - Byudviklingsområdet som slutopland.

Et slutopland er defineret ved at være der, hvor en oversvømmelse fra de omkringliggende områder samles. Hvis byudviklingsområdet er slutopland, kan der af hensyn til den omgivende by være behov for, at byudviklingsområdet stadig kan modtage og magasinere samme mængde vand i området, som før byudviklingen. Hvis der er problemer med oversvømmelser i området, skal der enten magasineres eller ændres på de områder opstrøms, der fører vand til slutoplandet.

Princip 2 - Byudviklingsområdet som transportopland.

Et transportopland er defineret ved, at der både modtages vand fra et opstrøms opland, som derefter afledes videre til et opland nedstrøms. Hvis et byudviklingsområde er et transportopland, må der ikke dæmmes op for at stoppe tilløbet af vand til området, da det kan skabe oversvømmelsesproblemer i opstrøms områder. På den anden side kan etablering af magasinvolumen i byudviklingsområdet være med til at reducere omfanget af oversvømmelser nedstrøms byudviklingsområdet.

Princip 3 - Byudviklingsområdet som topopland.

Et topopland er defineret ved, at dette område generelt vil aflede sit vand til områder uden for sin egen grænse. Hvis et byudviklingsområde hovedsageligt er topopland, må mængden af vand, der udledes fra området, ikke øges, da dette kan medføre problemer andre steder. Etablering af magasinvolumen i byudviklingsområdet kan være med til at reducere omfanget af oversvømmelser nedstrøms byudviklingsområdet.

Byudviklingsområderne er blevet analyseret og er efterfølgende opdelt i top-, transport- og slutoplande, da skybrudshåndteringen foregår på tre principielt forskellige måder i de tre typer oplande. Håndteringsmuligheder er beskrevet i skybrudsplanen.

Forudsætninger for etablering af afværgeforanstaltninger

HOFOR har ansvaret for løbende at udbygge regnvandsystemet, så det kan håndtere en 5 års-regnvejrshændelse både nu og i fremtiden.

Da restlevetiden for den overvejende del af regnvandsledningerne i Albertslund er meget lang, forventes der tidligst at skulle laves en massiv udskiftning af afløbsledningerne om ca. 100 år. Derfor er klimatilpasning af det eksisterende system at foretrække frem for en dyr udskiftning af systemet.

Klimatilpasning af det eksisterende regnvandssystem foretages ved afkobling og opmagasinering af det vand, der ikke kan håndteres af regnvandsledningerne, og det er her, der kan opstå synergi med servicemålet for skybrud. Klimatilpasningen kan ske både på terræn og under terræn.

Albertslund Kommune har udarbejdet en skybrudsplan, der sætter rammerne for at sikre byen mod skadevoldende oversvømmelser.

Albertslund Kommune og HOFOR samarbejder om at klimatilpasse og skybrudssikre byen på en måde, der er samfundsøkonomisk hensigtsmæssig. Derfor er der som sådan ikke noget fast serviceniveau for skybrud i kommunen. Udgangspunktet for planlægningen er dog et skybrud, som statistisk set vil forekomme én gang hvert 15. år om 100 år (en 15-årshændelse om 100 år).

Serviceniveauet er valgt på baggrund af en risikoanalyse, som har vist, at det optimale serviceniveau vil være omkring en 15-års hændelse om 100 år. Sikres til dette niveau fjernes 80 % af den samlede risiko ved oversvømmelser. Sikring til dette niveau forventes overvejende at kunne gennemføres med omkostningseffektive overfladeløsninger og tilbageholdelse.

Sammenhængen med planlægningen i andre kommuner

Albertslund Kommune og HOFOR samarbejder med nabokommunerne og andre forsyningsselskaber for at sikre en koordineret regnvandsafledning på tværs af kommunegrænserne. Albertslund Kommune indgår i den sammenhæng i konkrete samarbejder med andre kommuner for at klimasikre større vandløbsoplande – særligt Harrestrup Å og St. Vejle Å.

Albertslund Kommune og HOFOR samarbejder med Glostrup Forsyning og Glostrup Kommune om at klimasikre Bækrenden, som er et fællesejet regnvandsteknisk

anlæg beliggende i det østlige del af Albertslund og den vestlige del af Glostrup. Der foreligger en Masterplan for klimatilpasning af Bækrendens opland.

Albertslund Kommune og HOFOR samarbejder med ni andre kommuner og tre andre forsyningsselskaber om at klimatilpasse Harrestrup Å. Åen skal have kapacitet til at rumme en 100-års regnvejrshændelse i åen om 30 år. Ved at planlægge med en horisont på 30 år udnyttes fleksibiliteten i de å-nære og grønne overfladeløsninger, som forholdsvis nemt kan udbygges og løbende tilpasses klimaforandringerne. Albertslund Kommune skal bl.a. tilbageholde vand omkring Harrestrup Mose, så det, via dynamisk styring, først ledes til Harrestrup Å, når der er plads i systemet.

Albertslund Kommune og HOFOR samarbejder også med fem andre kommuner og deres forsyningsselskaber om at klimatilpasse St. Vejle Å til fremtidens klimaudfordringer.

Når der etableres nye løsninger for at imødegå de klimamæssige udfordringer, er det vigtigt at fokusere på de mulige synergier, der kan være særligt indenfor vandmiljø, biodiversitet, rekreativ værdi, borgerinddragelse og demonstrationseffekt.

Retningslinjer for områder med risiko for oversvømmelse § 26

26.1

Nedsivning af regnvand i industriområder, samt i tidligere industriområder der ligger indenfor BNBO, i indvindingsoplande, i OSD-områder eller i NFI-områder er ikke tilladt.

26.2

Muligheder og betingelser for nedsivning af regnvand i resten af kommunen fremgår af kommunens nedsivningskort. Bemærk, at nedsivning altid kræver forudgående tilladelse fra kommunens miljømyndighed. Generelt gælder følgende:

26.3

Nedsivning af regnvand fra tage, stier og grønne arealer o.l. i boligområder er tilladt, hvis området er udpeget til nedsivning på Nedsivningskortet. Nedsivning er ikke tilladt, hvis der anvendes bly, zink eller kobber på tage og til tagrender og nedløbsrør – medmindre de er coated.

26.4

Nedsivning af regnvand fra veje og parkeringspladser må kun foregå fra de veje, i de områder og via de renseløsninger, der er anvist i Albertslund Kommunes nedsivningskort.

26.5

Bassiner til regnvandsforsinkelse på ejendommen skal udføres med impermeabel bund. Tilsvarende gælder, at permeable belægninger, regnbede og grøfter på parkeringsarealer kan udføres som forsinkelselementer med dræn til regnvandssystemet og impermeabel bund, hvis det fremgår på nedsivningskortet, at nedsivning ikke er tilladt.

26.6

Ved etablering af anlæg til håndtering af regnvand skal disse så vidt muligt indvirke positivt på vandmiljøet, biodiversiteten og den rekreative værdi.

26.7

Ved placering af nye tekniske anlæg skal anlægget sikres mod oversvømmelse.

26.8

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

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

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

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

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

26.9

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

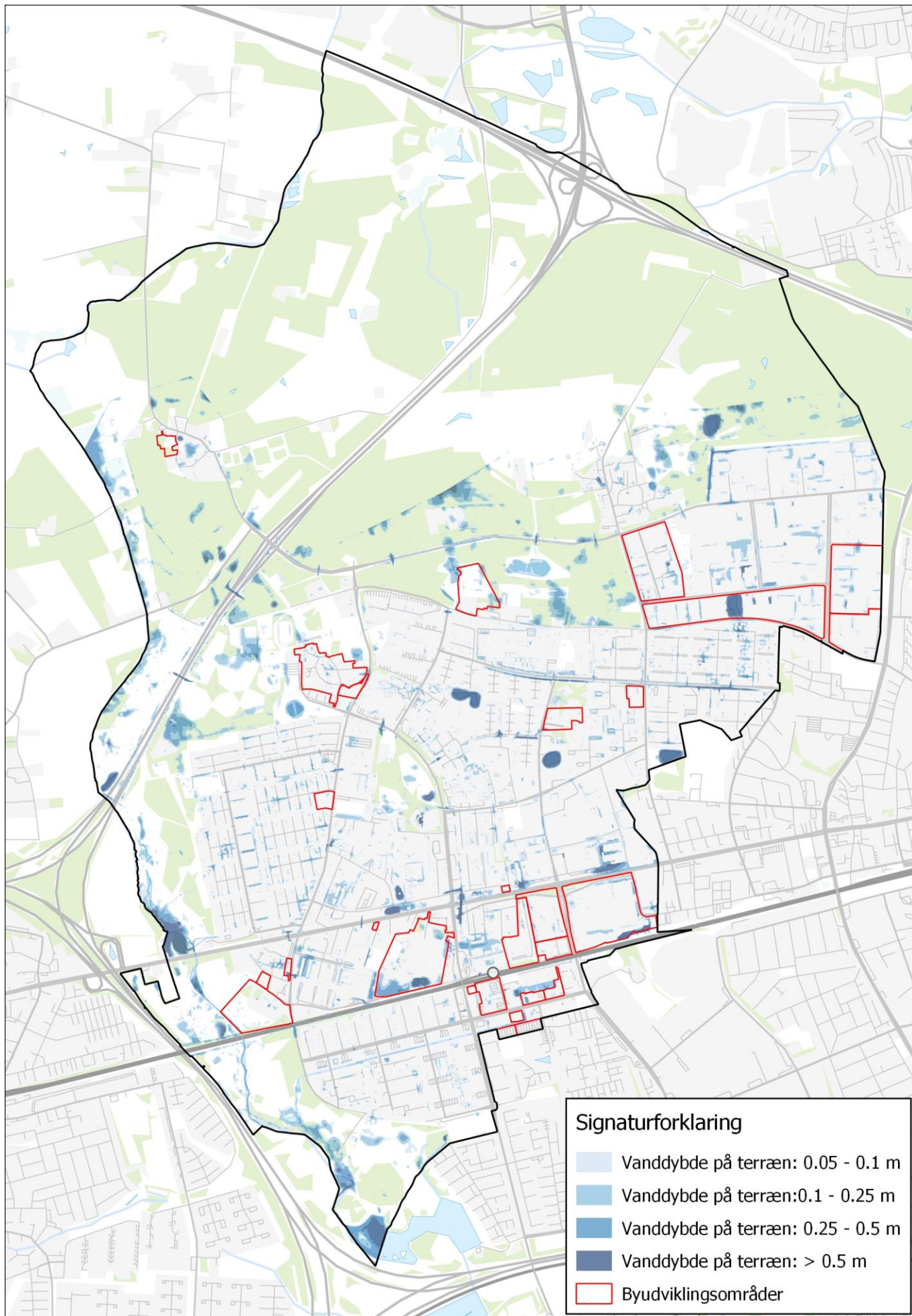
26.10

Ved etablering af ny bebyggelse:

- Skal bygninger kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrshændelse ved, at der kan stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade
- Skal terræn etableres med fald væk fra bygningerne

Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Der er udarbejdet redegørelse og retningslinjer samt kort for oversvømmelsesrisiko som følge af nyt lovkrav i planloven.



Forslag til kommuneplan 2022

Forslag til kommuneplan 2022

Forslag til Kommuneplan 2022-2034

Forslag, nov. 2021



Albertslund Kommune

Sekretariat for Byudvikling & Erhverv
SEKRETARIAT FOR BYUDVIKLING & ERHVERV
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund
+45 43 68 68 68
albertslund@albertslund.dk
www.albertslund.dk