



## Høringsnotat til forslag af Lokalplan 5.13 – Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8b samt forslag til kommuneplantillæg 6 og tilhørende miljørapport.

Albertslund Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet [den 9. september 2025](#) at sende [forslag til Lokalplan 5.13 – Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8b](#) samt [forslag til Kommuneplantillæg 6](#) med tilhørende [Miljørapport](#) i offentlig høring. Forslaget var i høring 8 uger fra fredag den 12. september 2025 til og med fredag den 7. november 2025.

### Indholdsfortegnelse

Indkomne høringssvar og bemærkninger .....	2
1. Per Mouritsen, Blåmejsvej 23, 2600 Glostrup .....	3
2. Ejerlauget Hersted Industripark .....	5
3. Ejendomsselskabet Smedeland 22 ApS (bygherre for Smedeland 22) .....	17
4. Klimagruppen Albertslund, Klimabevægelsen og Bedsteforældrenes KlimaAktion i Albertslund .....	30
5. HOFOR A/S .....	50
Forvaltningens præciseringer og tekniske rettelser .....	62
6. Præcisering af områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus .....	62
7. Præcisering af bestemmelse vedrørende udstykning .....	62
8. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af stier .....	64
9. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af parkering .....	64
10. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af afskærmning og hegn ved terræn .....	65

11.	Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af træer.....	67
12.	Præcisering af bestemmelse vedrørende placering af affaldsøer .....	69
13.	Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af delområde 3 .....	70
14.	Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af Miljøforhold.....	71
15.	Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af Miljøforhold.....	72
16.	Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af Miljøforhold.....	74
17.	Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af grundejerforening .....	74
18.	Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af grundejerforening .....	75
19.	Præcisering af kortbilag 1: lokalplan- og delområde afgrænsning .....	76
20.	Præcisering af kortbilag 10: Principper for terræn .....	77
	Lovgrundlag .....	79
	Planloven.....	79
	Miljøvurderingsloven.....	80

## Indkomne høringsvar og bemærkninger

Albertslund Kommune har modtaget høringsvar og bemærkninger fra en borger, en lokal forening, en bygherre, et forsyningsselskab og fra grundejerforeningen.

Dette høringsnotat indeholder samtlige høringsvar og bemærkninger i forhold til forslag til Lokalplan 5.13 – boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8b, forslag til kommuneplantillæg 6 og den tilhørende miljøvurderingsrapport, der er modtaget i perioden. Forvaltningen har redigeret i brevene opsætningsmæssigt, men ingen budskaber er fjernet eller ændret.

Albertslund Kommune takker for interessen i høringsperioden.

**1. Per Mouritsen, Blåmejsevej 23, 2600 Glostrup**

har tirsdag den 16. september 2025 fremsendt en mail med følgende bemærkninger og høringssvar til forslag til Lokalplan 5.13 – *Boliger og Erhverv på Smedeland 22 og 8b og forslag til kommuneplantillæg 6* med tilhørende Miljøvurderingsrapport:

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>1.1 Etageantal</b> Til Albertslund kommune</p> <p>Jeg vil gerne spørge om det korrekt forstået, at Lokalplanen nu "kun" giver mulighed for byggeri i op til 6 etager i stedet for det oprindelige 12 etager?</p>	<p><b>1.1 Etageantal</b></p> <p>Lokalplanen fastholder et generelt etageantal på op til 6 etager og enkelte steder er det begrænset til højst 3 eller 4 etager. På fire udvalgte steder kan der opføres byggeri i syv etager. På det nordøstlige hjørne af ejendommen Smedeland 8B, kan der tillades et tårnbyggeri på op til 12 etager.</p> <p>Bygningshøjder og etageantal er i overensstemmelse med kommuneplan samt den overordnede vision for Hersted, som beskrevet i Masterplanen og i Principperne for udviklingen af Hersted.</p>	<p><b>1.1 Etageantal</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
<p><b>1.2 træfældning i Vestskoven</b></p> <p>Desuden kan vi se at der er fældet en del af Vestskoven imellem letbanen og Smedeland 13. Jeg ved godt det ligger i Glostrup kommune, men kan vi forvente at der bliver fældet mere af Vestskoven?</p>	<p><b>1.2 Træfældning i Vestskoven</b></p> <p>Albertslund Kommune har spurgt Naturstyrelsen, om de har planer om yderligere fældning af træer på arealerne omkring letbanestationen.</p> <p>Naturstyrelsen oplyser, at de ikke planlægger fældning i denne del af Vestskoven. Dog påpeger de, at de altid er opmærksomme på risikotræer, som er træer med sygdom eller råd, som vurderes at være til fare. Hvis de opdager et risikotræ i området, vil det blive fældet.</p>	<p><b>1.2 Træfældning i Vestskoven</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>1.3 Værdiforringelse</b></p> <p>Jeg har ikke hørt noget med værdiforringelsen af min ejendom. Arbejder I stadig på det?</p>	<p><b>1.3 Værdiforringelse</b></p> <p>I forhold til spørgsmålet om værdiforringelse er der med lokalplanlægning som udgangspunkt tale om erstatningsfri regulering ift. planloven (<a href="#">LBK nr. 572 af 29/05/2024</a>).</p> <p>Projektet indebærer heller ikke ekspropriering af private arealer, så kompensation i den forbindelse er heller ikke relevant.</p>	<p><b>1.3 Værdiforringelse</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

## 2. Ejerlauget Hersted Industripark

har fredag den 24. oktober 2025 fremsendt en mail med følgende bemærkninger og høringsvar til forslag til Lokalplan 5.13 – *Boliger og Erhverv på Smedeland 22 og 8b og forslag til kommuneplantillæg 6* med tilhørende Miljøvurderingsrapport.

Ejerlauget Hersted Industripark skal varetage alle grundejeres interesser i området. Ved forslag til Lokalplan 5.13 skal bestyrelsen således både varetage interesserne for grundejer af Smedeland 22, Smedeland 8B, de direkte naboer til den pågældende grund, samt de øvrige grundejere i området.

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>2.1 Samme drift og udviklingsmuligheder som hidtil</b></p> <p>På lokalplanforslagets side 10, står der at Lokalplanen vil betyde en mindre miljøbelastning end i dag. Det bør tilføjes at Lokalplanen ikke giver ændret miljøbelasningskrav for eksisterende virksomheder.</p>	<p><b>2.1 Samme drift og udviklingsmuligheder som hidtil</b></p> <p>Ejerlauget Hersted Industripark, har i høringsvaret henstilles til, at der ikke med byomdannelsen skabes hindringer for de eksisterende virksomheder. Det vil sige, at den nuværende anvendelse for eksisterende virksomheder også kan fortsætte, og også udover den 8-årige periode, som der i øvrigt henvises til i lokalplanforslaget.</p> <p>Det fremgår af Planlovens § 15 a, stk. 1, at:  <i>"En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 16, 26 og 29, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener".</i></p> <p>En lokalplan kan således indeholde bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger i form af anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagen af</p>	<p><b>2.1 Samme drift og udviklingsmuligheder som hidtil</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal, jf. § 15, stk. 2, nr. 13.</p> <p>En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj, jf. § 15, stk. 2, nr. 23.</p> <p>En lokalplan kan endvidere indeholde bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2, jf. § 15, stk. 2, nr. 26.</p> <p>Som følge af den brede formulering af § 15, stk. 2, nr. 13, har det hidtil været antaget i praksis, at der ikke kan stilles krav om, at støjhensynet skal varetages på en bestemt måde. Bestemmelser, der på anden vis sikrer tilstrækkeligt lavt støjniveau, og således f.eks. giver muligheder for anvendelse af teknik, der ikke er kendt ved lokalplanens vedtagelse, og som ikke er en afskærmning eller isolering af eksisterende eller ny boligbebyggelse, er derfor ikke i strid med Planloven. Det er således i praksis anset for tilstrækkeligt, at lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at udnyttelsen af lokalplanområdet kun kan ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, hvilket fremgår af lokalplan 5.13's bestemmelser.</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>Det er bygherre, der skal sørge for, at disse afskærmningsforanstaltninger etableres.</p> <p>En lokalplan kan således ikke stille nye eller skrapere miljøkrav til eksisterende virksomheder, hvorfor det heller ikke bør tilføjes til lokalplanens redegørelse, at lokalplanen ikke giver ændret miljøbelastningskrav for eksisterende virksomheder.</p> <p>Såfremt en lokalplan medfører, at nye følsomme anvendelser (som boliger) kommer tættere på en eksisterende virksomhed, skal lokalplanen indeholde bestemmelser der sikrer at virksomheden fortsat kan overholde sine gældende vilkår. I den konkrete lokalplan indebærer det bl.a. krav om støjafskærmning af facader og opholdsarealer.</p> <p>Det pågældende afsnit, er en del af kapitlet "baggrund". Det fremgår bl.a. af de andre afsnit i kapitlet, at "(...) I byomdannelsesområder kan lokalplaner for 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 jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 3, 2003. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger og andre byformål, der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p><i>fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.</i></p> <p><i>Det er ikke hensigten med byomdannelsesområder, at alle virksomhederne i området skal lukkes eller flyttes. Ikke mindst hensynet til områdets identitet og historiske særpræg vil medføre ønsker om at bevare nogle af de oprindelige funktioner og virksomheder. Også hensynet til en naturlig byudvikling taler for, at de virksomheder, som ønsker at blive der, og som kan tilpasse sig den nye arealanvendelse, fortsat er til stede.”</i></p> <p>Det er derfor forvaltningens vurdering, at der i lokalplanens redegørelse, er henvist til hvordan lokalplanens nye anvendelser er tilpasset områdets eksisterende virksomheder og bemærkningen derfor ikke giver anledning til ændringer.</p>	
<p><b>2.2 Henvisningskilder i forslaget med fejl</b></p> <p>På siderne 14, 17 &amp; 26 er der henvisningskilder, der ikke virker. Vi forudsætter at der henvises til de illustrationer der er på siderne, men nærværende høringssvar er fremsendt med forbehold for at disse kunne henvise til noget andet.</p>	<p><b>2.2 Henvisningskilder i forslaget med fejl</b></p> <p>Henvisningen til figuren ved siden af teksten er ikke opdateret korrekt på side 14, 17 og 26. Lokalplanen skal henvise korrekt til de figurer der refereres til.</p> <p>Forvaltningen foreslår at opdatere figurhenvisningerne til de korrekte figurer som er på siderne, henholdsvis figur 12, 14 og 21.</p>	<p><b>2.2 Henvisningskilder i forslaget med fejl</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at henvisningerne i redegørelsen på siderne 14, 17 og 26, hvor der står: <b>"FEJL! Henvisningskilde ikke fundet"</b>, ændres til det nedenfor med gult markerede:</p> <p><b>På side 14 i lokalplanen:</b> (...) lokalplanen skal desuden sikre en fremtidig gennemgående byrumsforbindelse på tværs af</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
		<p>området – fra det rekreative strøg ved Smedeland i vest til stationsforpladsen mod nordøst – som binger området sammen og styrker den interne tilgængelighed, se figur 12.</p> <p><i>På side 17 i lokalplanen</i> (...) Lokalplanen sikrer, at områdets bebyggelse opføres med varierende bygningshøjder og skift i etageantal for at give området en varieret skal, jf. kortbilag 4 (se desuden figur 14).</p> <p><i>På side 26 i lokalplanen</i> (...) Vejadgang til bebyggelsen for biler foregår via Hersted Stationsvej Smedeland og stikvejen til Smedeland (fremover Valsevangen), som vist på figur 21.</p>
<p><b>2.3 Navngivning af stikveje</b></p> <p>Lokalplanforslagets side 11 beskriver arealet som lokalplanen omfatter. Det nævnte delområde 2, er to stikveje, som i dag tilhører Ejerlauget Hersted Industripark. Det bemærkes at lokalplanen ændrer navnet på den sydlige stikvej til fremover at hedde Valsevangen. Ejerlauget Hersted Industripark, har ikke været involveret i denne beslutning, men er udelukkende blevet orienteret og ønsker ikke at påtage sig omkostninger i denne forbindelse, herunder omkostninger til vejskilte mv.</p>	<p><b>2.3 Navngivning af stikveje</b></p> <p>De nye vejnavne Murervangen og Valsevangen blev besluttet af Kommunalbestyrelsen i december 2024.</p> <p>Det er Adresseloven, LOV nr 136 af 01/02/2017, der regulerer forhold omkring adresser og husnumre.</p> <p>Ejerlauget er en af de interessenter, som forvaltningen var i tæt dialog med om oplæg til nye vejnavne i Hersted. Repræsentanter for Ejerlauget bidrog aktivt med input og forslag,</p>	<p><b>2.3 Navngivning af stikveje</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>både i en workshop og på et efterfølgende møde i foråret 2024.</p> <p>Af hensyn til de nuværende erhvervsdrivende på den sydlige stikvej til Smedeland vil navneændringen her først blive effektueret, når det bliver nødvendigt i forbindelse med ibrugtagning af ny boligbebyggelse med adresse til Valsevangen. Dette blev Ejerlauget orienteret om i en mail 12. december 2024.</p> <p>Omkostninger til opsætning af nye vejskilte på Valsevangen vil blive afholdt af Albertslund Kommune, ligesom kommunen allerede har opsat og afholdt omkostninger til nye vejskilte på Murervangen og Vandstien.</p>	
<p><b>2.4 Beplantning &amp; Biodiversitet</b></p> <p>Lokalplanforslagets side 36 tager højde for fremtidig beplantning og biodiversitet i området. Vi vil gerne opfordre til at det tilføjes at beplantning sker med de træsorter der allerede bruges i området. Vi har som grundejerforening ingen interesse i der bliver indført arter der spreder sig hurtigt.</p> <p>Vi støtter naturligvis op om at der nævnes, der skal være en høj grad af biodiversitet, da det er i tråd med vores indførelse af flere blomsterkasser osv. i området over de senere år.</p>	<p><b>2.4 Beplantning &amp; Biodiversitet</b></p> <p>Albertslund Kommune har udarbejdet et plantekatalog med hjemmehørende arter som passer til det danske klima, der er således ikke tale om invasive arter.</p> <p>Ved at bringe mere beplantning ind i lokalområdet, kan der være en risiko for spredning af frø, dog vil der primært være tale om hjemmehørende arter, hvor en eventuel spredning af arter vil kunne øge områdets biodiversitet. Derudover, er det forvaltningens vurdering, at den øgede risiko er relativt begrænset ift. at området i dag allerede er i umiddelbar nærhed til Vestskoven, hvor der også</p>	<p><b>2.4 Beplantning &amp; Biodiversitet</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>i dag er risiko for spredning af frø. Dertil er det forvaltningens vurdering, at, risikoen for spredning af frø fra hjemmehørende arter er en acceptabel risiko for at leve op til Albertslund Kommunes målsætning om at øge biodiversiteten i Albertslund Kommune og i Hersted.</p> <p>Hersted Industripark har i dag mange Platantræer, der benyttes som allétræer. Platantræer har dog ikke en biologisk værdi i Danmark og er ikke en hjemmehørende art. På den baggrund vurderer forvaltningen ikke, at disse vejtræer bør få en særlig status i lokalplanområdet.</p> <p>Op til 10 % af beplantningen inden for lokalplanområdet kan være andet end hjemmehørende arter, og det vil således også være muligt i en vis udstrækning at plante de træarter, der allerede bruges i området, også dem der ikke er hjemmehørende.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at lokalplanen i tilstrækkelig grad muliggør brug af træarter, der allerede benyttes i området. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer.</p>	
<p><b>2.5 Støj</b></p> <p>Flere steder i lokalplanforslaget er nævnt, at der på nuværende tidspunkt er for høj støj fra de eksisterende virksomheder i forhold til boliger. Der er nævnt en 8 årig periode, hvor denne støjbelastning kan accepteres. Det nævnes</p>	<p><b>2.5 Støj</b></p> <p>Når der udarbejdes lokalplaner, skal bygherre som led i processen sandsynliggøre, at et fremtidigt projekt vil kunne overholde miljøstyrelsens grænseværdier med hensyn til trafik- og virksomhedsstøj.</p>	<p><b>2.5 Støj</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>specifikt at der er målt 66dB i nogle områder omfattes af denne lokalplan, og at støjværn kan blive nødvendigt. Det bør tilføjes at det pålægges bygherren at etablere dette, ved for høje grænseværdier. Det er ikke en omkostning, der kan pålægges ejerlauget i fremtiden.</p>	<p>Lokalplanen beskriver forskellige muligheder for at sikre, at projektet vil kunne overholde støjgrænserne.</p> <p>En mulighed i planloven er at benytte den såkaldte byomdannelsesregel, planlovens § 15 a, stk. 2 (<a href="#">LBK nr. 572 af 29/05/2024</a>), hvor der kan accepteres en overskridelse i en periode på maksimalt 8 år i henhold til Miljøstyrelsen vejledning om planlægning i støjbelastede byomdannelsesområder ved at indgå en aftale med en virksomhed om hvordan støjen kan sikres nedbragt inden for en periode på maksimalt 8 år. En sådan aftale skal være indgået inden lokalplanens endelige vedtagelse. I det pågældende lokalplanområde er der ikke indgået sådanne aftaler, hvorfor byomdannelsesreglen ikke benyttes ift. virksomhedsstøj.</p> <p>I stedet sandsynliggør lokalplanen, at det er muligt at overholde grænseværdierne ved brug af en kombination af lovgivningens værktøjer som f.eks. huludfyldningsreglen, planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 (<a href="#">LBK nr. 572 af 29/05/2024</a>), som under visse forudsætninger tillader mindre overskridelser af grænseværdierne på dele af projektområdet ved at støjisolere facader, støjisolere altaner samt brug af støjafskærmninger på terræn.</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>Det er som udgangspunkt den part, der ønsker at ændre anvendelsen til en mere støjfølsom funktion, der skal sørge for og finansiere de nødvendige afværgeforanstaltninger, så de vejledende støjgrænser kan overholdes.</p>	
<p><b>2.6 Trafik</b></p> <p>Der har ved flere lejligheder fra ejerlaugets side været udtrykt bekymring ved at begynde at blande bløde og hårde trafikanter.</p> <p>Der er i området tung trafik på alle tider af døgnet, hvilket der fortsat skal være mulighed for, uden at der opstår farlige situationer for de nye bløde trafikanter.</p> <p>Der er i øjeblikket lukket for gennemgående trafik på Smedeland, hvilket gør det besværligt for mange at komme rundt i området. Alle begrænsninger og lukninger af adgang og veje giver unødvendig påvirkning af virksomheder og påfører disse unødvendige ekstra gener og omkostninger.</p> <p>Overordnet set mener grundejerforeningen ikke det fremlagte forslag tager nok højde for de trafikale udfordringer også med hensyn til alle de nye beboere, der vil komme i området.</p>	<p><b>2.6 Trafik</b></p> <p>Der vil blive etableret krydsningspunkter på Smedeland til de bløde trafikanter og stillet krav om at de private fællesveje opgraderes med cykelsti og fortov i begge sider, så de bløde trafikanter bliver adskilt fra den øvrige trafik.</p> <p>Den midlertidige lukning for gennemkørende trafik på Smedeland afsluttes, når byggeriet af den nye stationsvej og stationsforplads er afsluttet. Dette sker, inden byggeri i dette lokalplanområde forventes igangsat.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at de trafikale udfordringer er tilstrækkeligt belyst i forbindelse med miljørapporten.</p>	<p><b>2.6 Trafik</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
<p><b>2.7 Forsyningsledninger</b></p> <p>Man må forvente at forsyningsselskaber skal grave yderligere forsyningsledninger ned i stikvejene til at kunne håndtere de mange nye</p>	<p><b>2.7 Forsyningsledninger</b></p> <p>De forhold, som en kommune kan regulere gennem lokalplanlægning, fremgår af planlovens § 15, stk. 2 (<a href="#">LBK nr. 572 af 29/05/2024</a>), som</p>	<p><b>2.7 Forsyningsledninger</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>boliger. Det bør præciseres i lokalplanen at Ejerlauget Hersted Industripark skal holdes skadesløs i forhold til dette, herunder give lov til at opgrave i ejerlaugets vejarealer, såfremt det er nødvendigt. Ejerlauget skal ligeledes holdes økonomisk ude i forhold til reetablering af vejbelægnings mv.</p>	<p>indeholder en udtømmende opregning af de emner, der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan – det såkaldte ”Lokalplankatalog”.</p> <p>Der kan ikke stilles krav om, hvem der skal holdes skadesløs i forbindelse med gravearbejde i lokale fællesveje, eller hvem der skal give tilladelse til sådanne arbejder.</p> <p>Gravearbejde på private fællesveje som stikvejene til Smedeland skal overholde reglerne som bl.a. fremgår af <a href="#">Bekendtgørelse nr. 1626 af 12/12/2023 - Bekendtgørelse om gravearbejder i offentlige vejarealer og private fællesveje på landet samt i byer og bymæssige områder.</a></p> <p>Det fremgår også i lov om private fællesvej <a href="#">Privatvejsloven</a> § 68, at ledningsejeren skal yde grundejeren erstatning og reetablere efter anbringelse af ledninger i private fællesveje.</p>	
<p><b>2.8 Skybrudssikring</b></p> <p>Det er på lokalplanforslaget side 57 nævnt at Hersted Industripark skal skybrudssikres. Det bør præciseres at det er en kommunal opgave at sikre, at området bliver det.</p>	<p><b>2.8 Skybrudssikring</b></p> <p>I henhold til <a href="#">Skybrudsplan 2050 for Albertslund Kommune – Tillæg til Spildevandsplan 2016-2025</a>, er skybrudssikring et fast punkt, der altid tages stilling til i forbindelse med planlægning af nye byudviklingsområder.</p> <p>Albertslund Kommune og HOFOR Spildevand Albertslund A/S arbejder for at skybrudssikre mod det vand, som kommer fra de offentlige</p>	<p><b>2.8 Skybrudssikring</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>arealer i kommunen. Oversvømmelser, der opstår som resultat af afstrømmende overfladevand fra grundejers eller nabogrundejers arealer, er ikke omfattet Albertslund Kommunes serviceniveau.</p> <p>Byudviklere af nye byområder har ansvaret for at skybrudssikre deres arealer i forbindelse med byudviklingen.</p> <p>Det er byudviklerne, der på baggrund af oplysninger fra kommunen og HOFOR om hydrauliske forhold og terrænforhold, skal indarbejde skybrudssikring i planen for det pågældende byudviklingsområde.</p> <p>Skybrudssikringen etableres som udgangspunkt for byudviklers regning i forbindelse med etablering af det nye byudviklingsområde.</p>	
<p><b>2.9 Grundejerforening</b></p> <p>På Lokalplanforslagets side 114 er, som de tidligere nye lokalplaner, angivet at der skal oprettes en grundejerforening for området i lokalplanen. Det er ikke specificeret hvordan tilhørsforholdet til Ejerlauget Hersted Industripark bliver i en overgangsperiode. Dette bør være specificeret i lokalplanen. De nye grundejere i området, vil benytte bl.a. stikveje, som tilhører Ejerlauget Hersted Industripark, hvorfor der bør betales medlemsbidrag, indtil evt. en hel stikvej kan afgives til den nye grundejerforening.</p>	<p><b>2.9 Grundejerforening</b></p> <p>Grundejere, som udnytter muligheden for byomdannelse i Hersted, får pligt til at være medlemmer af en ny grundejerforening, der – ud over at forestå anlæg og drift af et grønt strøg på Smedeland – skal vedligeholde de to private fællesveje Murervangen og Valsevangen, når disse er overdraget fra Ejerlauget til den nye grundejerforening.</p> <p>Indtil driften af de to private fællesveje er overgået til den nye grundejerforening, har grundejerne fortsat pligt til at være medlemmer</p>	<p><b>2.9 Grundejerforening</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

<b>Høringssvar/bemærkninger</b>	<b>Forvaltningens vurdering</b>	<b>Ændringsforslag til planforslaget</b>
<p>Man bør ikke ophæve byplansvedtægt nr. 5, før der er fundet en løsning på bidrag til private fællesveje.</p>	<p>af Ejerlauget og dermed bidrage til at vedligeholde vejene.</p> <p>Det fremgår af Ejerlaugets vedtægter, at alle grundejere i Hersted har pligt til at være medlem af Ejerlauget, og medlemskab af Ejerlauget er reguleret via eksisterende deklARATIONER og skøder. Dette er også tinglyst på Smedeland 22 og 8B.</p> <p>Fordeling af omkostninger til de private fællesveje indgår ikke i bestemmelserne i Byplanvedtægt 5.</p> <p>En ophævelse af byplanvedtægten for det nye lokalplanområde vil ikke have indflydelse på, hvordan udgifter til vedligehold mv. af de private fællesveje kan eller skal fordeles.</p>	

**3. Ejendomsselskabet Smedeland 22 ApS (bygherre for Smedeland 22)**

har torsdag den 6. november 2025 fremsendt en mail med følgende bemærkninger:

**Indledning**

Ejendomsselskabet Smedeland 22 ApS takker for den gode proces og bakker op om Albertslund Kommunes ambition om at skabe en grøn, bæredygtig og levende bydel, hvor arkitektur og byliv går hånd i hånd. Enkelte justeringer kan efter vores vurdering styrke lokalplanens sammenhæng med de øvrige planer for Hersted og bidrage til et mere funktionelt og oplevelsesrigt bymiljø med fokus på fællesskab.

Vores forslag til justeringer omhandler:

1. Parkeringspladser til ladcykler
2. Undgå at udvande bylivet med tagterrasser
3. Undgå ubenyttede parkeringspladser til handicapbusser

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>3.1 Parkeringspladser til ladcykler</b></p> <p>Et krav om parkeringspladser til ladcykler har ikke været drøftet i dialogen mellem administrationen og bygherren i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, men bygherre vil under alle omstændigheder etablere parkeringspladser til ladcykler. Det er allerede fuldt muligt at etablere parkeringspladser til ladcykler i henhold til lokalplanforslaget. Bygherre for Smedeland 22 har dog forståelse for, hvis der (jf. kommunalbestyrelsens møde den 13. maj 2025) måtte være et politisk ønske</p>	<p><b>3.1 Parkeringspladser til ladcykler</b></p> <p>Med hensyn til forslaget om ladcykelparkeringspladser, så vurderer forvaltningen, at forslaget om en parkeringsnorm for ladcykler stemmer overens med kommunens visioner for en grøn by samt brug af cykler.</p> <p>Forvaltningen foreslår derfor, at der i lokalplanen tilføjes en parkeringsnorm for ladcykler.</p> <p>I lokalplanen er der mulighed for at fravige gennemsnitsstørrelsen på 80 m<sup>2</sup> for boliger ved</p>	<p><b>3.1 Parkeringspladser til ladcykler</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 9.8 ændres, så det med gult markerede afsnit tilføjes bestemmelsen på side 99 i lokalplanen.</p> <p>§ 9.8 Der skal inden for hvert af delområderne 1A og 1B udlægges cykelparkering svarende til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse. De</li> </ul>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>om at indarbejde et decideret krav som planbestemmelse, såfremt antallet afspejler det forventede behov.</p> <p>Herudover bør en planbestemmelse vedr. krav om parkeringspladser til ladcykler formuleres efter samme model som kravet om ordinære cykelparkeringspladser for at lette forståelse og administration.</p> <p>Bygherre foreslår, at kravet indarbejdes som en justering af den eksisterende planbestemmelse § 9.8 om cykelparkering med følgende formulering:</p> <p>”</p> <p><i>Der skal inden for hvert af delområderne 1A og 1B udlægges cykelparkering svarende til:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Minimum 3 cykel-parkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse. De resterende cykelparkeringspladser anlægges efter behov.</i></li> <li>• <i>Minimum én cykelparkeringsplads pr. 20 boliger skal indrettes for ladcykler, hvoraf mindst én cykelparkeringsplads for ladcykler pr. 30 boliger skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse. De resterende cykelparkeringspladser for ladcykler anlægges efter behov.</i></li> </ul> <p>[...]</p> <p>”</p>	<p>etablering af konceptboliger med større andele af fællesfaciliteter, det er derfor fornuftigt, at antallet af ladcykelparkeringspladser følger boligantallet og ikke boligetagearealet.</p> <p>Derfor foreslår forvaltningen at tilføje en norm for ladcykler svarende til 1 ladcykelplads pr. 20 boliger, dog skal der kun anlægges 1 ladcykelplads pr. 30 boliger fra start. Hvis der viser sig behov for yderligere ladcykelparkeringspladser, skal de resterende pladser etableres.</p>	<p><i>resterende cykelparkeringspladser anlægges efter behov.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Minimum én cykelparkeringsplads for ladcykler pr. 20 boliger, hvoraf mindst én cykelparkeringsplads pr. 30 boliger for ladcykler skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse. De resterende cykelparkeringspladser for ladcykler anlægges efter behov.</i></li> <li>• <i>Minimum 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> kontor og serviceerhverv.</i></li> <li>• <i>Minimum 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> café, restauration og lignende.</i></li> <li>• <i>Minimum 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> detailhandel.</i></li> <li>• <i>Minimum 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> for øvrigt erhverv.</i></li> <li>• <i>Minimum 0,8 cykelparkeringsplads pr. ansat samt areal til cykelanhængere til offentlige formål, herunder daginstitutioner.</i></li> </ul>
3.2 Undgå at udvande bylivet med tagterrasser	3.2 Undgå at udvande bylivet med tagterrasser	3.2 Undgå at udvande bylivet med tagterrasser

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Bygherre ønsker, at kommuneplanens krav til omfang af fælles udendørs opholdsarealer administreres, så bylivet kan koncentrerer i byens rum i gadeplan og ikke spredes og dermed udvandes med fælles tagterrasser. Baggrunden er et ønske om at skabe et byliv i øjenhøjde ud fra professor Jan Gehls teorier, der ligger til grund for bebyggelsesplanens udformning.</p> <p>Bygherre kan med bebyggelsesplanen imødekomme kommuneplanens krav til omfang af fælles udendørs opholdsareal på terræn, hvis kommunen administrativt accepterer fælles opholdsarealer med lejlighedsvis bilkørsel med lav hastighed på gader indrettet på de gåendes og cyklendes præmisser.</p> <p>Af hensyn til Jan Gehls principper for 'livet mellem husene' har bygherre fravalgt at opføre 6 tårne med op til 12 etager (som muliggjort af kommuneplanen) for derved at skabe grobund for et mere koncentreret byliv i gadeniveau med fokus på tryghed og fællesskab. Selvom bygherre også har reduceret området bebyggelse med ca. 25 procentpoint i forhold til kommuneplanens ramme, er det alligevel nødvendigt med en anden administration af kommuneplanens bestemmelser for at kunne imødekomme krav til omfang af udendørs fælles opholdsareal. Hvis bygherre i stedet (teoretisk) havde udformet bebyggelsesplanen med 6 højhuse i 12 etager,</p>	<p>Det er et krav i <a href="#">kommuneplanen 2022-2034</a>, at opholdsarealer så vidt muligt skal udformes således at de indbyder til leg, ophold, fællesskab og motion samt understøtter en høj biodiversitet. Det fremgår entydigt af redegørelsen s. 88, at vejareal ikke kan være opholdsareal: "Adgangs- og tilkørselsareal samt parkeringspladser er ikke opholdsarealer".</p> <p>Den endelige vurdering af, om de fælles trafikarealer (eksklusiv selve vejbanen) kan indgå i opgørelsen af fælles opholdsareal, bør foretages i forbindelse med den efterfølgende byggesagsbehandling. Her vil der kunne tages stilling til den konkrete og detaljerede indretning af byrummene. Lokalplanen fastlægger alene rammerne og muliggør, at arealerne kan indrettes på en måde, der opfylder de nødvendige krav.</p> <p>I forbindelse med myndighedsbehandlingen, vil formuleringen i den endeligt vedtagne kommuneplan 2026-2038, kunne bruges til at afgøre, hvilke arealer der kan indgå i beregningen af det fælles opholdsareal.</p> <p>I arbejdet med forslag til Kommuneplan 2026 – 2038, er definitionen på, hvad der kan tælle med som opholdsarealer, præciseret. Det fremgår, at en del af arealerne mellem bygninger, som både kan bruges til let trafik og ophold, efter en</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>ville en større del af grunden være friholdt for bebyggelse til udendørs fælles opholdsareal. Samtidigt ville kravet til omfang af udendørs fælles opholdsareal være mindre, da kravet jf. kommuneplanen kun er 20 % for etageboligbyggeri med 7 til 12 etager, mens kravet er 30 % for etageboligbyggeri med 2 til 6 etager. I dette teoretiske scenarie med 6 højhuse ville bygherre fuldt ud have imødekommet den hidtidige administration af kommuneplanens krav til udendørs fælles opholdsarealer. Det er dog bygherre's faste overbevisning, at en sådan bebyggelsesplan langt fra ville have fået samme bylivsmæssige, rummelige og tryghedsmæssige kvaliteter som den aktuelle bebyggelsesplan.</p> <p>Bygherre ser det som en mulighed at vedtage en praksisændring for administrationen af kommuneplanens bestemmelser, hvor svag trafik på udendørs fælles opholdsarealer accepteres, for eksempel hvis bygherren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fravælger højhuse og opfører byggeri med højst 7 etager</li> <li>• reducerer bebyggelsesprocenten med mindst 20 procentpoint i forhold til den udlagte mulighed i kommuneplanen.</li> <li>• indretter gader og byrum naturligt trafikdæmpede og på de gåendes og cyklendes præmisser</li> </ul> <p>Ud fra ovenstående principper kan praksisændringen ikke forventes at få præcedens</p>	<p>konkret vurdering kan tælle med som opholdsareal, såfremt det er indrettet på en måde, der tilgodeser at gående og legende børn m.fl. kan opholde sig trygt. Dog skal der altid sikres et vejbaneareal, som ikke kan tælle med som opholdsareal, da der vil være tale om en kørebane.</p> <p>Det er forvaltningens vurdering, at det vil være u hensigtsmæssigt at tillade, at alle dele af arealerne kan indgå som opholdsareal inklusiv kørebanearealerne. Dette vil i givet fald reducere det nødvendige og gode opholdsareal, som er helt frit for trafik.</p> <p>Forvaltningen deler grundlæggende de overordnede betragtninger i høringssvaret og i bilaget fra Jan Gehl, om at lavere byggeri styrker kvaliteten af opholdsareal på terræn. Samtidigt vurderer forvaltningen, at tagterrasser i et vist omfang kan udgøre et værdifuldt supplement til de fælles opholdsarealer i gårdrum og kantzoner. Tagterrasser kan tilbyde nogle andre typer af ophold og sikre adgang til udearealer med gode solforhold på tidspunkter, hvor gårdrummene kan være udfordret i en tæt bebygget bydel som Hersted. Derudover kan fælles opholdsarealer på tagterrasser give beboerne en anden grad af semi-privathed end i et gårdrum. Særligt kan tagterrasser være attraktive på højere bebyggelser, hvor beboere på 5.-7. etage oftere fravælger de fælles opholdsarealer på terræn.</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>andre steder i Hersted. Hvis andre bygherre mod forventning alligevel skulle følge samme principper som bygherren for Smedeland 22, bør de mødes af en tilsvarende velvilje fra administrationen, hvilket samlet vil sikre en bedre by.</p> <p>Bygherre har vedlagt et notat til sagen udarbejdet af professor Jan Gehl.</p> <p>Bygherre ønsker ikke et kommuneplantillæg vedr. udendørs fælles opholdsarealer, da det vil forsinke lokalplanens endelige vedtagelse.</p>	<p>Derfor giver bemærkningen ikke anledning til nogen ændringer i lokalplanforslaget.</p>	
<p><b>3.3 Undgå ubenyttede parkeringspladser til handicapbusser</b></p> <p>Bygherre ønsker, at kravet til antallet af parkeringspladser for handicapbusser justeres, så antallet af parkeringspladser for handicapbusser afspejler det reelle behov. Herved undgås, at store parkeringsarealer står ubrugte hen, da handicapbusserne ikke langtidsparkerer, men typisk alene holder kortvarigt for af- eller påstigning.</p> <p>Lokalplanens krav om 6 parkeringspladser for handicapbusser (Smedeland 22, delområde 1A) bør derfor reduceres til et krav om 5 parkeringspladser for handicapbusser fordelt på delområdet. Den sidste parkeringsplads til en handicapbus kan evt. konverteres til en almindelige handicapparkeringsplads, så det</p>	<p><b>3.3 Undgå ubenyttede parkeringspladser til handicapbusser</b></p> <p>Forvaltningen er opmærksom på, at parkeringspladser til handicapbusser optager et betydeligt areal, som ellers ville kunne benyttes til eksempelvis fælles opholdsareal.</p> <p>Forvaltningen arbejder imidlertid også for handicappolitikken samt de øvrige 16 politikker, som Albertslund Kommunalbestyrelse har vedtaget. På denne baggrund vurderer forvaltningen, at kravet om 6 parkeringspladser til handicapbusser til Smedeland 22 (delområde 1A), er et passende minimumsantal, svarende til knap 1 pr. karré.</p> <p>Denne løsning sikrer en hensigtsmæssig fordeling mellem almindelige handicapparkeringspladser</p>	<p><b>3.3 Undgå ubenyttede parkeringspladser til handicapbusser</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

<b>Høringssvar/bemærkninger</b>	<b>Forvaltningens vurdering</b>	<b>Ændringsforslag til planforslaget</b>
<p>samlede antal handicapparkeringspladser inden for delområdet fastholdes.</p> <p>Endvidere ønskes mulighed for, at udstigningsareal til handicapparkering kan dobbeltudnyttes til andre formål så som sti eller andet rekreativt areal.</p>	<p>og pladser til større handicapbusser i lokalplanområdet.</p> <p>Parkeringspladser til handicapbusser, der er større end parkeringspladserne til almindelige handicapparkering, kan også bruges af de almindelige handicapparker, hvorfor det er forvaltningens vurdering, at disse ikke nødvendigvis vil stå ubenyttede hen.</p> <p>Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt udstigningsareal til handicapparkering kan dobbeltudnyttes til andre formål såsom sti eller andet rekreativt areal, vil det komme an på en konkret udformning og placering. Derfor bør dette håndteres i den endelige ansøgning om byggetilladelse og ikke indskrives som en mulighed i lokalplanen.</p> <p>Derfor giver bemærkningen ikke anledning til nogen ændringer i lokalplanforslaget.</p>	
<p><b>4.1 Afslutning</b></p> <p>Ejendomsselskabet Smedeland 22 ApS støtter Albertslund Kommunes vision om et bæredygtigt og levende Hersted. De fremlagte forslag udgør konstruktive justeringer, der styrker planens kvalitet og sikrer, at Smedeland 22 udvikles med høj standard, velfungerende byliv og social bæredygtighed. Vi ser frem til en fortsat tæt dialog med forvaltningen om at omsætte planens</p>	<p><b>4.1 Afslutning</b></p> <p>Forvaltningen ser også frem til en fortsat tæt dialog og takker for de konstruktive høringssvar.</p>	<p><b>4.1 Afslutning</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>intentioner til et byområde, der fungerer godt – både i helhed og i øjenhøjde for byens brugere.</p> <p><b>Bilag:</b>  <b>Strategi for udearealerne på Smedeland 22</b>  <b>Notat 6. juni 2025</b>  <b>Jan Gehl, Professor, Arkitekt m.a.a.</b></p> <p>Jeg argumenterer for, at Albertslund Kommune bør give AKF mulighed for at koncentrere områdets byliv i de viste byrum i gadeplan i stedet for at stille krav om et omfang af fælles opholdsarealer, der gør det nødvendigt at supplere med fælles tagterrasser. Den trygge by med det attraktive byliv forudsætter en tæt bebyggelse uden højhuse, hvor bylivet koncentrerer i velindrettede byrum i gadeplan i stedet for at blive spredt på store fællesarealer. Det er min vurdering, at planens fælles opholdsarealer i gadeplan er nok så rigeligt, og forskning viser, at fælles tagterrasser i praksis bruges meget lidt og ikke bidrager til bylivet.</p> <p><b>BAGGRUND</b>  Jeg har været særlig rådgiver for AKF i forbindelse med udvikling af bebyggelsesplanen, som ligger til grund for lokalplanforslaget. Mit bidrag har især handlet om at tænke bylivet før bygningerne og før byen.</p>		

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Det er et område, jeg har beskæftiget mig med i mere end 50 år – gennem forskning, rådgivning og praksis i både danske og internationale byudviklingsprojekter. Mit arbejde har altid taget afsæt i menneskets perspektiv: hvordan vi bevæger os, opholder os og trives i byens rum. Særligt har jeg fokuseret på betydningen af gode overgange mellem offentlige og private rum, livet i stueetagen og nærværende byrum i øjenhøjde – indsigter, som har været styrende for mine anbefalinger i forbindelse med projekttilblivelsen.</p> <p>I forbindelse med min forskning er offentliggjort 7 lærebøger, der anvendes verden over (i alt 43 sprog), Danmark betragtes internationalt som et af de lande, hvor forskning og viden om byrum og byliv er bedst udviklet. Det er denne viden, der i en direkte form er anvendt ved udarbejdelsen af AKF's bebyggelse.</p> <p>I området har vi valgt at fokusere på at skabe attraktive, trygge og velfungerende byrum i gadeplan – tæt på boligerne, synlige fra gadeplan og let tilgængelige for beboere og besøgende. Det er min vurdering, at det netop er her, bylivet har de bedste forudsætninger for at opstå og trives.</p> <p>Jeg vil i det følgende uddybe denne strategi og beskriver, hvordan opholds- og friarealerne organiseres i fem forskellige rumtyper – fra de offentligt tilgængelige byrum</p>		

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>og karrégårde til private forhaver og altaner. Afslutningsvis vil jeg redegøre for den faglige viden og erfaring, der ligger til grund for tilgangen – med afsæt i både boligforskning og resultater fra tidligere projekter.</p> <p><b>OPHOLDS- OG FRIAREALPLANENS HOVEDELEMENTER,</b>  <b>Omgivelser: Vest for bebyggelsen, på Smedeland Boulevard, etableres en lineær bypark med alsidige tilbud</b>  <u><b>De offentligt tilgængelige rum, byrum fælles for alle</b></u>  Der etableres et "Hovedstrøg", en gå + cykelvej, hvor forløbet er fastlagt som en "desire-line", der gennemskærer bebyggelsen og samler aktiviteter. Den forventes at blive områdets foretrukne gå-og cykelruter mellem den lineære bypark ved Smedeland og letbanestoppet. Som en udvidelse af "Hovedstrøget" etableres et fælles "bytorv", hvor vigtige funktioner samles. Veje og ankomstgader anlægges baseret på 2 væsensforskellige trafikmodeller: 1) Tilkørsel med begrænset gennemkørsel og 2) Veje med meget begrænset servicekørsel, sundhedspersonel m.v.</p> <p><u><b>De halv-offentlige rum</b></u>  AKF's 7 karréer udformes med veldefinerede halv-offentlige karré-gårde. Alle karrégårde</p>		

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>har direkte åbninger til bydelens offentlige byrum. I karré-gårdene etableres lege- og opholdsmuligheder i den høje standard, der karakteriserer AKF's øvrige boligområder (som eksempel Kirkebjerg Søpark).</p> <p><b><u>De halvprivate uderum</u></b>  Der er arbejdet meget omhyggeligt med bebyggelsens kantzoner, med de bløde kanter, forhaverne, der danner overgangsrum mellem private og offentlige rum. Mange undersøgelser viser, at denne type rum har særlig stor betydning for udearealernes brug samt for tryk i et boligområde. Der arbejdes med indgangsdøre både mod karrégård og mod adgangsgade. Som noget specielt udformes ved alle indgangsdøre langs gaderne en særlig "opgangs-forhave" med siddepladser, cykel-P, beplantning mv. (Denne type forhave er med succes anvendt bl.a. i Sibelius-Parken i Rødovre).  Forhaver til stueetagens boliger etableres både på gadeside og på gårdrumside.  Udformningen varierer med solorienteringen.</p> <p><b><u>De private uderum</u></b>  Det er et gennemgående princip, at samtlige boliger har tilknyttet uderum.  Stueetageboliger har veldefinerede forhaver.  Øvrige boliger har brugsvenlige altaner placeret og udformet under hensyn til solorientering, vindforhold og beskyttelse mod</p>		

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>indblik.</p> <p><b>HVILKE ERFARINGER OG HVILKEN FAKTUEL VIDEN LIGGER TIL GRUND FOR UDERUMS-STRATEGIEN?</b></p> <p>I vid udstrækning er anvendt erfaringer fra en række af AKF's øvrige, nyere boligbebyggelser. Herudover er indhentet faglig specialviden specielt vedrørende uderum og udeliv. Disse anbefalinger er efterfølgende beskrevet som viden baseret på relevante faglitteratur og boligforskning.</p> <p><b><u>NYTTIGE LÆRE-SÆTNINGER FUNDET I LITTERATUREN:</u></b></p> <p><b><u>"For mange rum til for få mennesker"</u></b></p> <p>De allerfleste nye boligområder har som fælles problem, at der er for mange rum til for få mennesker. Med nutidens små husstande er persontætheden i nye områder begrænset. Er der for mange tilbud spredes aktiviteterne, og der kommer til at mangle kritisk masse i de enkelte byrum.</p> <p>Landskabsarkitekten Prof. Sven Ingvar Andersson rådede til "Altid at lave mindre plads end du tror, der er brug for". Så bliver det både mere intensivt og hyggeligere".</p> <p><b><u>"Du skal samle aktiviteterne - ikke sprede dem"</u></b></p> <p>Livet på friarealerne i boligområder er en dynamisk proces. Hvor godtfolk er - kommer</p>		

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>godtfolk til. Noget sker, fordi noget sker. En positiv proces kan komme i gang. Omvendt gælder det, at intet sker, fordi intet sker. En negativ spiral er svær at bryde. Sørg altid for at samle aktiviteterne, så godt det kan gøres.</p> <p><b><u>Saml aktiviteterne på et plan, fremfor at sprede dem over flere</u></b></p> <p>Taghaver og uderum ovenpå husene lyder som en oplagt idé, men reelt fungerer tagterrasserne meget dårligt eller slet ikke. Oppe i højderne er der næsten altid koldere og mere vind. Det er også vigtigt, at du kan se, hvad der foregår, før du beslutter dig for at deltage. Børnene ser fra vinduerne, at de andre leger nede i gården og får lyst til at være med. Du kan aldrig se, hvad der sker ovenpå husene på tagterrasserne.</p> <p>Tagterrasser og taghaver spreder effektivt aktiviteterne i et område. Nå nej, de spreder ikke så meget, når det ifølge undersøgelser kun er omkring 2% af udeaktiviteterne, der foregår på tagterrasserne.</p> <p><b><u>Få gode m<sup>2</sup> tæt på boligen er næsten altid bedre end flere m<sup>2</sup> længere væk</u></b></p> <p>Her er spørgsmålet, om man skal lave større arealer længere væk eller sørge for en rigtig god indretning af friarealer, der ligger fristende nær ved boligerne. Det er i høj grad et spørgsmål om god, brugbar og lettilgængelig kvalitet nær ved fremfor stor</p>		

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>kvantitet af kvadratmeter.</p> <p><b><u>"Livet vokser fra kanten ind imod rummet"</u></b>  <i>"Hvis ikke kanterne er levende får du aldrig et levende uderum"</i> skrev Christoffer Alexander (1977) efter indgående studier af byliv. Camilla van Deurs konstaterer i sit PhD studium (2018) af livet i de nye boligområder, at livet, der genereres i og omkring stueetagerne forhaver, ofte udgør omkring halvdelen af det samlede udendørsliv selv i bebyggelser, hvor langt de fleste mennesker bor højere oppe i husene.</p> <p><b><u>Jo højere huse, jo mere plads bliver der til udearealer, men.....</u></b>  AKF's bebyggelse har helt bevidst valgt at afstå fra at bygge højhuse selvom, det var en mulighed. Det er fordi, at høje huse medfører en del gener for de omboende og for udelivet. I Danmark, hvor vestenvind og lave solvinkler karakteriserer klimaet, betyder højhuse ekstra store problemer med skygger og forstærkede vindhastigheder. De høje huse giver altid problemer for naboerne. I bebyggelser bidrager de højtliggende boliger langt fra så meget til byens liv, som man umiddelbart kunne tro. Beboere i de højtliggende etager kommer væsentligt mindre ud af boligerne, end beboerne i de</p>		

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
laveste etager. Det gælder børn i høje huse, der får leget væsentligt mindre med andre børn end børn, der bor i lavere huse. Tilsvarende gælder det for de øvrige aldersgrupper, at jo højere man bor, desto større er den fysiske og psykologiske barriere for at komme ud af boligen, når det ikke er nødvendigt. Dørlåse, trapper og elevatorer udgør en meget reel psykologisk barriere. Det kræver planlægning at komme ud og ned. Bor man længere nede smutter man bare ud og ind.		

#### 4. Klimagruppen Albertslund, Klimabevægelsen og Bedsteforældrenes KlimaAktion i Albertslund

har torsdag den 6. november 2025 fremsendt en mail med følgende bemærkninger fra formand Alex Larsen:

Hermed høringssvar på lokalplan 5.13 fra Klimagruppen Albertslund:

Indledningsvis vil vi bemærke, at forslaget indeholder flere gode tiltag i forhold til at beskytte klimaet – selvom det mest klimavenlige ville være IKKE at bygge nyt. Dog er der mulighed for at gå endnu mere ambitiøst til værks.

**Forslag til ændring af lokalplanforslaget er markeret med gult. Forslag eller henstillinger til udvikler/bygherre fremgår med fed** (og er således ikke forslag til ændring af lokalplansforslaget).

Det er vores opfattelse, at der med de seneste ændringer til planloven kan lægges bestemmelser ind, der medvirker til at forebygge og begrænse klimaforandringerne samt beskytte de kommende beboere mod vandforurening. Vi vil i det følgende derfor foreslå at lokalplanen kommer til at medtage disse bestemmelser.

Indledningsvis vil vi med det samme rose bygherre og kommunen (som jo har udarbejdet forslaget til lokalplan i dialog) for, at man lægger op til at der kan anvendes andet end mursten og beton - og i det hele taget åbner for anvendelse af mere klimavenlige materialer!

Vi må absolut også rose bestræbelserne på genbrug af etagedæk m.v., som er nævnt i forslaget til kommuneplantillæg.

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>4.1 Formål</b></p> <p>Med ændringerne til planloven er det nu muligt at angive beskyttelse mod klimaforandringer som et supplerende formål. <b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> Vi foreslår, at dette skrives ind i formålsbestemmelserne.</p>	<p><b>4.1 Formål</b></p> <p>I henhold til Plan og Landdistriktstyrelsens "<a href="#">Veiledning om klima og bæredygtighed i planlægningen</a>" fra december 2024 fremgår det at:</p> <p><i>"Et ønske om at varetage klimahensyn vil således kunne motivere bestemmelser i kommuneplaner – og i et vist omfang også lokalplaner, jf. nedenfor – med et ønske om at reducere udledningen af drivhusgasser.</i></p> <p><i>Forebyggelse af udledning af drivhusgasser kan for eksempel ske ved i kommuneplanen at fastsætte retningslinjer og rammer for planlægning, der skal medvirke til at vedvarende energianlæg erstatter fossile energikilder. Udvidelsen af planlovens formålsbestemmelse giver ikke i sig selv mulighed for at fastsætte nye typer af bindende krav i lokalplanlægningen, herunder for at fastsætte lokalplanbestemmelser efter planlovens § 15, stk. 2 (lokalplankataloget),</i></p>	<p><b>4.1 Formål</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p><i>der alene er begrundet i klimahensyn og ikke tillige hviler på en af de sædvanlige planlægningsmæssige begrundelser, jf. planlovens § 15, stk. 1. Der kan f.eks. ikke fastsættes bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse alene med den begrundelse, at bevaring frem for nedrivning og nybyggeri kan forebygge udledning af drivhusgasser til gavn for klimaet. Derimod kan der f.eks. med sædvanlig funktionel begrundelse, jf. planlovens § 15, stk. 1, fastsættes bestemmelser om bl.a. supercykelstier og stationsnær placering af erhvervsbygninger, som samtidig sigter på forebyggelse af udledning af drivhusgasser. Udvidelsen af formålsbestemmelsen har givet afsæt til, at der efterfølgende er indført hjemmel til at fastsætte visse lokalplanbestemmelser om parkering, som er særskilt begrundet i klimahensyn, jf. vejledningens afsnit 4 om lokalplanlægning for "grøn" parkering. Kommunalbestyrelsen vil som planlæggende myndighed skulle afveje og under iagttagelse af de almindelige redegørelseskrav bl.a. gøre rede for, hvordan klimahensyn indgår i den konkrete planlægning. Der er ikke noget til hinder for, at kommunalbestyrelsen, hvis dette i øvrigt er sagligt begrundet i den konkrete planlægning, vælger at vægte klimahensyn højere end andre af de hensyn, der fremgår af formålsbestemmelsen."</i></p> <p>Det fremgår endvidere at:</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p><i>"Byggematerialer og bygningers udledning af drivhusgasser kan ikke reguleres i planlægning efter planloven, men er reguleret i bygningsreglementet, hvor der er tale om en ensartet, national regulering med det formål at undgå varierende kommunale fortolkninger og regler i de enkelte lokalplaner, der indebærer risiko for at fordyre den grønne omstilling af byggeriet."</i></p> <p>Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanen allerede opfylder de nødvendige og mulige hensyn til klimatilpasning og klimahensyn gennem eksisterende bestemmelser.</p> <p>Derfor giver bemærkningen ikke anledning til nogen ændringer i lokalplanforslaget.</p>	
<p><b>4.2 Særlige boligkoncepter</b></p> <p>Her vil vi rose bygherre for at tage initiativ til og Albertslund kommune for at godkende disse særlige boligkoncepter. De er åbenlyst mindre klimabelastende dog kunne vi godt ønske os, at en større del af boligerne var af denne type. Desuden vil vi opfordre til, at der også udtænkes særlige boligkoncepter for børnefamilier der i højere grad indeholder større fællesskabsplads og -faciliteter.</p>	<p><b>4.2 Særlige boligkoncepter</b></p> <p>Forvaltningen værdsætter foreningens opbakning til de særlige boligkoncepter. Lokalplanen muliggør, at der kan være flere mindre boliger, såfremt de opføres som en del af et særligt boligkoncept med flere fælles faciliteter.</p> <p>Det vil også være muligt for bygherre at udtænke særlige boligkoncepter for børnefamilier, hvor boligerne kan være større end 60 m<sup>2</sup> i gennemsnit.</p> <p>Andelen af særlige boligkoncepter der må have et gennemsnit på 60 m<sup>2</sup>, er valgt ud fra en</p>	<p><b>4.2 Særlige boligkoncepter</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>afvejning af flere hensyn. Dels skal lokalplanen bl.a. understøtte, at området kan udvikles med mange forskellige boligtyper og størrelser, der kan være med til at sikre en blandet by der kan fungere for mange forskellige familietyper og beboere. Samtidigt skal Albertslund være attraktiv for fremtidige børnefamilier. Andelen af særlige boligkoncepter og mindre boliger vurderes hensigtsmæssig for at sikre dette, hvorfor høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i planforslaget.</p>	
<p><b>4.3 Materialer</b></p> <p><b>1. Facadematerialer:</b> Bestemmelserne muliggør et vidt spektrum af facadematerialer. Både klimavenlige og andre, der er mindre klimavenlige. <b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> Vi foreslår, at dette spektrum indskrænkes således, at de mest klimaUvenlige materialer udelukkes – særligt at udelukke mursten og beton. Træ er et særdeles klimavenligt materiale, men er samtidig en knap ressource i den grønne omstilling. <b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> Derfor vil vi foreslå, at træ ikke medtages om mulighed. Hvis disse indskrænkninger foretages, vil det være muligt at angive klima som en supplerende begrundelse for bestemmelserne, jf Vejledning om klima og bæredygtighed i planlægningen, Plan- og landdistriktsstyrelsen 2024.</p>	<p><b>4.3 Materialer</b></p> <p>Et af formålene med at give mulighed for at bygge i mange materialer herunder mursten, træ og beton, er også at sikre, at der kan benyttes genbrugsmaterialer. At muliggøre brug af mursten giver også mulighed for genbrug, dels i form af direkte genbrug, såfremt der benyttes genbrugssten til at opføre byggeriet med. Men det muliggør også på sigt, såfremt der bruges en mørtel, der kan afrenses, som f.eks. kalkmørtel til at mure op med, at murstenene vil kunne genbruges i andet byggeri. Bygherre på Smedeland 22 har bl.a. erfaring med nabogrunden, Nordre Ringvej 129 i Glostrup, hvor der er ved at blive opført boliger med genbrugsmursten. Mursten har desuden en række kvaliteter ift. bl.a. holdbarhed og som et udtryk, der ofte</p>	<p><b>4.3 Materialer</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Spørgsmål till § 6.16: Hvis der alligevel anvendes træ, indebærer bestemmelse 6.16 så, at der ikke må anvendes træ der er trykimprægneret med miljøskadelige kemikalier? <b>Hvis nej, vil vi anbefale bygherre at undgå trykimprægneret træ.</b></p> <p>Beton er et af de mest klimabelastende byggematerialer. Meget byggeri er af beton. Beton er ikke særlig bæredygtigt og vil ikke blive det indenfor en overskuelig tidshorisont. Cement til beton står for 7 % af den globale udledning af CO2. At bygge bæredygtigt betyder derfor dels at mindske anvendelsen af beton mest muligt og dels at den smule beton, der så er nødvendigt, bliver med det mindst mulige klimaaftryk. Vi har set på en række muligheder for at mindske anvendelsen af beton, som vi foreslår at bygherre overvejer. Iblandt disse er der også forslag til ændringer af lokalplansforslaget:</p> <p><b>2. Den bærende konstruktion og etagedæk samt tagkonstruktion.</b></p> <p>Her kan der enten anvendes træ alene (CLT har den fornødne styrke og findes som godkendt materiale til byggeri) eller træ i kombination med en indre betonkerne i bygningen. Se illustration i bilaget bagerst. Brug af biogene materialer er også en mulighed til etagedæk.<sup>1</sup> <b>Vi foreslår at bygherre vælger en af disse muligheder som</b></p>	<p>ligestilles med kvalitet. Mursten har en holdbarhed på flere hundrede år og er meget slidstærke. Ressourceforbruget til vedligeholdelse og løbende udskiftning er derfor meget lavt sammenlignet med de fleste andre facadematerialer.</p> <p>Anvendelse af mursten giver desuden mulighed for at arbejde med en høj detaljering af facaden gennem forskellige forbandter, gesimser, relieffer og mønstre, der giver en spændende facade.</p> <p>Lokalplanen er udformet så der er høj grad af fleksibilitet for at imødekomme LCA krav i bygningsreglementet både de nuværende men også fremtidige strammere krav, og her kan det være nødvendigt at anvende f.eks. træ. Det er ikke muligt med lokalplanen at sikre at der ikke benyttes træ til bagvedliggende eller indre konstruktioner.</p> <p>Alternativerne til at bygge etagebyggeri i træ eller bruge træ som yderste del af facader vil ofte også være problematiske ift. den grønne omstilling, f.eks. har kompositbrædder også en række problemstillinger både med hensyn til fremstilling men også i forhold til vedligehold og patinerings. Afhængig af hvilket træ der bruges og hvorfra det skoves kan træ være mere eller mindre bæredygtigt, men det er ikke muligt at</p>	

<sup>1</sup> BUILD Rapport 2022:09 <https://build.dk/Pages/Biogene-materialers-anvendelse-i-byggeriet.aspx>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>bærende konstruktion, etagedæk og tagkonstruktion.</b></p> <p>Alternativt at genanvende etagedæk fra nedrevne bygninger, som er omtalt i kommuneplantillægget.</p> <p><b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> Vi foreslår at der indsættes en bestemmelse om, at etagedæk fra de nedrevne bygninger skal genbruges – enten ved det nye byggeri på grunden eller andet steds. Samt at de betondele af de nedrevne bygninger, der ikke kan genanvendes, skal genbruges som tilslag i ny beton – enten i den forhåbentlig minimalt anvendte beton i byggeriet på grunden eller andetsteds. At en sådan genanvendelse er mulig, fremgår bl.a. af BYG-ERFA.<sup>2</sup></p> <p><b>3. Fundament:</b></p> <p>Med en parkeringskælder er der nok ikke noget alternativ til beton i fundamentet – desværre. <b>Vi vil dog foreslå bygherre at undersøger, om der kan være alternativer til beton i fundamentet.</b></p> <p><b>4. Isolering og indre vægge:</b></p> <p>En rapport fra BUILD i 2022 om biogene materialers mulige anvendelse i byggeriet i Danmark konkluderer bl.a. “at byggeriet kan indlejre kulstof fra CO<sub>2</sub> i nybyggeriet svarende til mere end de samlede CO<sub>2</sub>-udledninger fra hele det nuværende danske forbrug af beton.</p>	<p>stille krav om hvilket træ der skal bruges eller hvor det kommer fra.</p> <p>Albertslund Kommune ser også gerne, at trykimprægneret træ undgås, hvorfor det netop fremgår af lokalplanbestemmelsen i § 6.17 at træ foreslås varmebehandlet eller med en tæt vedstruktur og et naturligt højt indhold af olie og harpiks.</p> <p>For at kunne anvende ovenstående mulighed i lokalplankataloget, skal bestemmelser i lokalplanen være planlægningsmæssigt begrundet og ved meget detaljerede lokalplaner være entydigt formuleret.</p> <p>De forhold, som en kommune kan regulere gennem lokalplanlægning, fremgår af planlovens § 15, stk. 2 (<a href="#">LBK nr. 572 af 29/05/2024</a>), det såkaldte ”lokalplankatalog”. Dette giver mulighed for i en lokalplan at optage bestemmelse om bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligkædet ( § 15, stk. 2, nr. 7).</p> <p>Da forhold om bærende konstruktioner og krav til brug af genbrugsmaterialer ikke fremgår af lokalplankataloget, er det ikke muligt i en lokalplan at stille krav til, hvordan den bærende konstruktion skal bygges, herunder at stille krav</p>	

<sup>2</sup> <https://byg-erfa.dk/genanvendelse-af-beton-tilslag-ny-beton>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Derudover vil de biogene materialer kunne erstatte konventionelle byggematerialer som beton, stål, tegl og mineraluld i stor udstrækning.”<sup>3</sup></p> <p>Særligt hempcrete har en række fordele i form af indeklime, at det kan anvendes som selvbærende konstruktion, det er nemt at montere m.v. se note<sup>4</sup></p> <p>Ulempen er, at det kræver en smule tykkere materiale end ved andre former for vægmateriale. Men ellers er der hør- og hampefibre, med hver deres fordele og ulemper. Se note<sup>5</sup>. Gips er jo et traditionelt materiale til indre vægge. I den udstrækning det kommer fra biprodukt er det nok også bæredygtigt, men som naturgips er det et ressourcespørgsmål.</p> <p>Hvad angår træfibre, papiruld eller halm vil vi ikke længere anbefale disse, da der vil være større behov for disse materialer i andre dele af den grønne omstilling.<sup>6</sup></p> <p><b>Som isolation og som materiale til indre vægge m.v. vil vi opfordre bygherre til at anvende materialer som hempcrete, evt. halmbeton.</b></p> <p>5. Øvrige materialer i byggeriet<sup>7</sup></p> <p>a. Fugemasse: Sitet “Bæredygtigt byggeri” anbefaler, at man først og fremmest søger konstruktive</p>	<p>om hvorfra genbrugsmaterialer skal komme fra, eller at der skal anvendes beton med tilslag i form af beton fra nedrevne bygninger på ejendommen.</p> <p>I forbindelse med nedrivning af de eksisterende bygninger på matriklerne skal nedrivning af bygninger på mere end 250 m<sup>2</sup> ske som selektiv nedrivning i henhold til Bekendtgørelse om håndtering af affald og materialer fra bygge<sup>7</sup> og Nedrivningsarbejde (BEK nr. 496 af 21/05/2024). Dette forventes at understøtte, at bygherre kan genbruge materialer i en vis udstrækning. Lokalplanen og kommuneplantillægget er netop formuleret på en måde, der skal gøre det lettere at genbruge byggematerialer fra de eksisterende bygninger.</p> <p>Emnerne 3, 4 og 5, samt 5a-d omhandler emner, som planloven ikke giver mulighed for at lave bestemmelser om, da de ikke fremgår af lokalplankataloget.</p> <p>Planloven kan bl.a. sikre vinduers udtryk udefra, men det er ikke muligt på baggrund af lokalplankataloget at lave bestemmelser om, at</p>	

<sup>3</sup> BUILD Rapport 2022:09 <https://build.dk/Pages/Biogene-materialers-anvendelse-i-byggeriet.aspx>

<sup>4</sup> <https://www.bæredygtigtbyggeri.dk/isolering-hampeblokke-hempcrete>

<sup>5</sup> <https://www.bæredygtigtbyggeri.dk/isolering>

<sup>6</sup> Se bl.a. <https://klimamonitor.dk/nyheder/art9730432/En-myte-at-vi-skal-plastre-vores-byggerier-til-med-tr%C3%A6-for-at-lagre-CO2>

<sup>7</sup> Forslag og anbefalinger i dette afsnit er til dels baseret på vidensportalen: “Bæredygtigt byggeri”: <https://www.bæredygtigtbyggeri.dk/>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>løsninger, der begrænser anvendelsen af fugemasse. Derved begrænser man afgang af skadelige stoffer til indeklimaet. I de tilfælde, hvor dette ikke kan lade sig gøre, vil det miljø- og bæredygtige næstbedste være silikone baserede fugemasser – uden alt for mange skadelige stoffer. <b>Vi foreslår bygherre at undersøge disse muligheder.</b></p> <p>b. Vinduer: En analyse lavet for Realdania har undersøgt de forskellige vinduestyper. Konklusionen er, at vinduer i træ/træ – dvs vinduer, hvor materialet er træ både udvendigt og indvendigt er det mest bæredygtige og klimavenlige. Næstbedst – og under visse omstændigheder næsten lige så klimavenligt – er alu/træ.<sup>8</sup> Bedst er det naturligvis med mest muligt kerneved. Rene aluminiumsvinduer er mindre klimavenlige.</p> <p><b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> På den baggrund vil vi foreslå, at § 6.23 ændres til at angive “træ og/eller alu/træ” – således, at rene alu-vinduer ikke er tilladt.</p>	<p>den bagvedliggende vindueskonstruktion skal være i træ. Et sådan forslag til en lokalplanbestemmelse vil derfor ikke være mulig med hjemmel i planloven.</p> <p>Forvaltningen har videresendt bemærkningerne til bygherre, men høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>c. Maling: Der findes en række forskellige miljø og naturvenlige malingstyper.<sup>9</sup> Her foreslår vi bygherre, at anvende naturvenlige typer maling – og under ingen omstændigheder plastikmaling.</p> <p>d. Muslingeskaller i de kapillarbrydende lag til at forhindre opstigende fugt.</p>		
<p><b>4.4 Solenergi</b></p> <p>Det fremgår det er muligt at etablere “etableres anlæg til indvinding af solenergi”. <b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> Vi foreslår, at lokalplanen fastsætter, at sådanne anlæg <i>skal</i> etableres. Vi kan her bl.a. henvise til vores høringssvar til lokalplan 13.10, samt lokalplan 5.11.hvor vi gjorde opmærksom på “Naturstyrelsens vejledende udtalelse om opsætning af solenergianlæg”, hvoraf det fremgår, at det <i>er</i> muligt inden for planlovens § 15 at kræve opsætning af solceller.</p> <p>Med de udførlige bestemmelser om placering af anlæg til indvinding af solenergi er der taget højde for disses indpasning i arkitekturen. Der vil dermed ikke være argument for IKKE at stille anlæg til indvinding af solenergi som et krav.</p> <p><b>Hvis en sådan bestemmelse ikke indføres, vil vi</b></p>	<p><b>4.4 Solenergi</b></p> <p>Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende.</p> <p>De nye LCA-krav og krav til energiramme i Bygningsreglement 2018, betyder, at det er standard at indregne anlæg til indvinding af solenergi på ny bebyggelse for at kunne overholde både energiramme og LCA-krav.</p> <p>Forvaltningen vurderer dog, at det kan blive u hensigtsmæssigt i forhold bebyggelsens arkitektur at stille bestemmelsen som et krav.</p>	<p><b>4.4 Solenergi</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

<sup>9</sup> <https://www.bæredygtigtbyggeri.dk/maling>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Endringsforslag til planforslaget
<p><b>opfordre bygherre til at alligevel at sætte sådanne anlæg op.</b></p> <p>Det er ikke ligegyldigt hvilke solceller der anvendes. Der har udsundet sig en debat om, hvor klimavenlige solceller egentlig er. Men som debatten bliver opsummeret i "Klimamonitor", så der findes der solceller, som er bæredygtige så der opnås en meget kort klima-tilbagebetalingstid – helt ned på 3-4 år.<sup>10</sup> <b>Her er opfordringen til bygherre naturligvis at vælge de mest klimavenlige typer af solceller</b> - selvom vi er klar over, at det kan være svært at få tilstrækkelige data fra producenterne.</p>	<p>Forvaltningen har videresendt bemærkningerne til bygherre, men høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>	
<p><b>4.5 Parkering og delebiler</b></p> <p>7. Lokalplansforslaget stiller krav om mindst 0,75 p-plads per bolig, 1 plads per 50 kvm kontor og liberalt erhverv samt 1 plads per 25 kvm institutioner. Der fremgår ikke et maksimumskrav! Det fremgår af sagsfremstillingen til kommunalbestyrelsen, at bygherren for delområde A-D ikke forventer at benytte sig af muligheden reduktion af p-pladser ved etablering af delebilsordning. Dette skal vi stærkt beklage. Netop delebilsordninger er et stærkt virkemiddel i ft. det erklærede formål for Albertslund om at reducere privatbilismen. <b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> Vi foreslår at der på trods heraf fastsættes en bestemmelse om det maksimale antal</p>	<p><b>4.5 Parkering og delebiler</b></p> <p>Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelsen af <a href="#">Kommuneplan 2022 – 2034</a> set på en række muligheder for, hvorledes kravet om delebilsordninger kan implementeres med den nuværende lovgivning. Kommuneplan 2022 – 2034 giver ikke mulighed for, at der kan fastsættes maksimumparkeringsnorm eller krav om, at der skal etableres delebilsparkepladser i et lokalplanområde.</p> <p>Det fremgår blandt andet af planlovens § 13 (<a href="#">LBK nr. 572 af 29/05/2024</a>), at en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen, og derfor kan</p>	<p><b>4.5 Parkering og delebiler</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

<sup>10</sup> <https://klimamonitor.dk/nyheder/art9137950/Forsker-kritiserer-Klimamonitor-Aalborg-Universitet-og-Avisen-Danmark-for-solcelleartikler> og <https://klimamonitor.dk/nyheder/art8707083/Klimaspecialist-opdagede-at-solcellers-egen-klimabelastning-ofte-er-m%C3%B8rkelagt>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>parkeringspladser reduceres med det antal som etableringen af delebilsordning åbner for.</p> <p>8. <b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> Vi foreslår i forlængelse heraf at der som minimum fra start etableres 3 delebils parkeringspladser for hver 25. bolig hvoraf de 2 anlægges ved byggeriets opførelse. De resterende skal udlægges efterbehov.</p> <p>9. <b>Vi foreslår desuden,</b> at man i lokalplanen oplyser, at etablering af delebilsordning vil blive pålagt via en servitut, hvilket i flg. oplysninger fra forvaltningen vil være den metode, hvorpå etableringen af delebilsordninger sikres i lokalplansområder.</p> <p>10. Parkering i konstruktion. For stationsnære kerneområder fastsætter kommuneplanen, at en del af pladserne skal etableres i konstruktion, dvs. enten som P-hus eller P-kælder. Dette for at til gode se behovet for opholdsarealer på terræn for beboerne og vel også mulighederne for at til gode se behovet for øget biodiversitet. Mange steder bliver løsningen så, at lave parkeringskælder. Hvilket imidlertid fordrer en enorm mængde beton, som jo er den største klimasynder for byggeriet. Nogle steder kan parkeringshuse så lade sig gøre, hvilket er væsentlig mindre belastende for klimaet end en parkeringskælder. Svenske analyser viser, at en underjordisk parkeringsplads "koster" o. 10 ton CO2 per p-plads mens et traditionelt P-hus kun udleder</p>	<p>forvaltningen ikke i en lokalplan fastsætte bestemmelser, der er i strid med kommuneplanen. Desforuden skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelser, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen, jf. § 12, stk. 1.</p> <p>Det skal også pointeres, at behovet for fælles opholdsareal på terræn også begrænser, hvor mange parkeringspladser det vil være muligt at opføre.</p> <p>Det er korrekt, at planlovens § 15, stk. 2, nr. 14 giver mulighed for, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om tilvejebringelse af fællesanlæg i eller uden for det i planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, hvilket bl.a. antages at omfatte stier, veje og anlæg til parkering og fælles opholdsarealer. Dette skal i så fald fremgå klart af lokalplanen. En lokalplan kan derimod ikke regulere ejer- og brugerforhold, og derfor kan en lokalplan ikke stille krav om delebilsordninger, der må antages at henhøre til brugerforhold.</p> <p>Det fremgår af noten til § 9.4: "Note: ved etablering af delebilsordning i det stationsnære kerneområde skal ordningen tinglyses på ejendommen med Albertslund Kommune som påtaleberettiget".</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>o. 6 ton CO2 per p-plads. I Malmø findes et pilotprojekt, hvor P-huset er opført i træ. Her er man kommet helt ned på 4 ton!</p> <p><b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> Etabler parkeringen i et P-hus – også selvom det nedsætter boligarealet.</p> <p>Hvis der ikke er plads til at bygge P-huse, kan en mulighed være at placere dem på 1. sal, som fx i Imperialbygningen i København. Desværre har vi ikke kunnet finde tal på, om dette er mindre belastende end en P-kælder; men en mundtlig vurdering fra Concito er, at belastningen vil ligge på niveau med et P-hus. Dette vil enten mindske det samlede antal boliger eller gøre, at der skal bygges højere. Både tilladelse til at bygge højere og til at anse parkering på 1. sal kan medtages i kommuneplantillægget.</p>	<p>Forvaltningen vurderer således, at den angivne parkeringsnorm er i overensstemmelse med gældende kommuneplan, og at bemærkningen ikke giver anledning til ændring af planforslaget.</p> <p>Mulighed for et parkeringshus i stedet for et parkeringsdæk kan ift. mængden af beton og udledningen af CO2 være et fornuftigt tiltag. Dog indebærer etablering af et parkeringshus også nogle udfordringer ift. bl.a. bebyggelsens volumener og etagemeter, der kan bygges over jorden, som kan give anledning til en mere fortættet bydel.</p> <p>Når parkeringspladser placeres i en nedgravet eller delvist nedgravet parkeringskælder, bliver en del af det nødvendige volumen til brug for parkeringspladserne optaget i det hul, der bliver udgravet. Såfremt parkeringspladser skal etableres i et p-hus eller f.eks. på en 1. sal, så skal dette volumen lægges oven i det øvrige byggeri der er muliggjort med lokalplanen. Dette vil medføre at bygningshøjder og volumener vil blive øget, da bygningsreglement 2018 har en række muligheder for fradrag med hensyn til udregning af bebyggelsesprocent, hvor etageareal til parkering kan fradrages svarende til 20 m<sup>2</sup> pr. bolig ved etageboligbebyggelse jf. BR18, § 455, stk. 4, litra 1.</p> <p>Dette kan resultere i bl.a. mere skygge på opholdsarealer og i byrum på grund af de øgede volumener over jorden, som kan etableres ud</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>over det i lokalplanen angivne maksimale etageareal.</p> <p>Byggeriet vil i forvejen skulle overholde Bygningsreglementets LCA-krav mht. klimapåvirkningen (CO<sub>2</sub>), som er skærpet og forventes yderligere skærpet i de kommende år, hvorfor etablering af parkeringskældre vil skulle ske med fokus på at nedbringe CO<sub>2</sub>udledningen og brug af mere klimavenlige materialer på øvrige bygningsdele, f.eks. ved brug af genbrugsmaterialer.</p> <p>Forvaltningen vurderer således, at muligheden for at kunne etablere parkering i parkeringskældre kan være et godt alternativ til en tættere bebygget bydel med parkering over terræn, som sammen med bygningsreglementets krav til CO<sub>2</sub> udledning i forbindelse med nybyggeri giver et fornuftigt udgangspunkt for fremtidige byggerier i lokalplanområdet. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>	
<p><b>4.6 Ladestandere</b></p> <p>11. Lokalplansforslaget fastsætter ikke bestemmelser om etablering af infrastruktur for alternative drivmidler til transport i tilknytning til parkeringspladser eller forberedelser til sådanne.</p> <p><b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> For at</p>	<p><b>4.6 Ladestandere</b></p> <p>Forvaltningen er enige i forståelsen af, at planloven muliggør, at der kan stilles krav om etablering af ladestandere i forbindelse med nybyggeri.</p> <p>Ladestanderbekendtgørelsen stiller i dag krav om forberedelse af alle parkeringspladser til</p>	<p><b>4.6 Ladestandere</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringsvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>fremme anvendelsen af elbiler m.v. foreslår vi, at der på baggrund af den nye planlov fastsættes bestemmelser om etablering af infrastruktur for alternative drivmidler til transport i tilknytning til parkeringspladser ved samtlige p-pladser og at der som minimum skal være etableret ladestandere ved hver tredje p-plads ved byggeriets ibrugtagning. De resterende skal udlægges efterbehov.</p> <p>Efter planlovens § 15, stk. 2 kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om "tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg". Det fremgik af forvaltningens høringsnotat til lokalplan 13.10, at forvaltningen opfatter sådanne fællesanlæg som "fysiske faste anlæg", hvilket en ladestander må siges at være.</p> <p>Vi kan heller ikke se, at den nugældende kommuneplan skulle være til hinder for et sådant krav.</p> <p>I forhold til kommuneplanen, kan det muliggøres ved kommuneplantillæg.</p> <p>Det er ikke kun biler, der kører på el – flere og flere elcykler er også med til at mindske antallet af biler. <b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> Så, som der står i planstrategi 2024, foreslår vi, at der stilles krav om infrastruktur til opladning af eldrevne cykler og andre former for mikromobilitet.</p>	<p>ladestandere ved nybyggeri med mere end 10 parkeringspladser.</p> <p>Dette vil indebære, at alle parkeringspladser i lokalplanområdet vil skulle være forberedt til ladestandere.</p> <p>Med det fortsatte øgede antal elbiler i Danmark vil udlejere naturligt have behov for at opstille ladestandere for at kunne imødekomme behovet fra beboerne, da det vil blive et konkurrenceparameter. Forvaltningen forventer derfor, at som udviklingen sker, vil der naturligt blive opstillet flere ladestandere.</p> <p>Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>	
4.7 Cykler	4.7 Cykler	4.7 Cykler

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>12. Vedrørende cykelparkeringspladser  <b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> Vi foreslår at det minimum af 3 pladser per bolig som lokalplansforslaget fastsætter alle skal anlægges i forbindelse med byggeriets opførelse. Samt at alle cykelparkeringspladser skal være i én etage – helst i terræn.</p> <p>13. Ladcykler.  Hvis det skal være muligt for børnefamilier at undgå bil eller bil nummer 2, er det afgørende, at der er mulighed for at have en ladcykel. Lokalplansforslaget har kun bestemmelser om etablering ladcykelparkeringspladser i fm. delebilsordninger. Dette er en stærkt beklagelig forringelse i ft. fx lokalplan 5.11 i samme område af Hersted. Da mulighed for ladcykler er væsentligt for såvel børnefamilier som andre for at undgå at anskaffe en privatbil, bør der ved at lokalplaner fastsættes bestemmelser om obligatoriske ladcykelparkeringspladser.  <b>Forslag til ændring af lokalplan:</b> En andel af cykelparkeringspladserne til boliger skal etableres som ladcykelparkeringspladser, svarende til 1 plads pr. 1500 m<sup>2</sup> boligetagemeter svarende til det vedtagne i lokalplan 5.11</p>	<p>Med hensyn til forslaget om et krav om 3 cykelparkeringspladser pr. bolig følger lokalplanen <a href="#">Kommuneplan 2022 – 2034</a>, retningslinje 7.18:  <i>"I det stationsnære kerneområde skal der udlægges minimum 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse".</i></p> <p>Forvaltningen vurderer, at der ikke er særlige forhold omkring denne lokalplan, der kan begrunde et behov for at stille krav om et større antal cykelparkeringspladser end det som <a href="#">Kommuneplan 2022 – 2034</a>, retningslinje 7.18 beskriver.</p> <p>Med hensyn til forslaget om ladcykelparkeringspladser, så vurderer forvaltningen, at forslaget om en parkeringsnorm for ladcykler stemmer overens med kommunens visioner for en grøn by samt brug af cykel. Se besvarelse af <a href="#">punkt 3.1</a></p>	<p>Forvaltningen foreslår, at der indskrives en ny bestemmelse i lokalplanen vedrørende ladcykelparkering. Se punkt 3.1</p>
4.8 Cirkulært byggeri	4.8 Cirkulært byggeri	4.8 Cirkulært byggeri

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>14.</b> Det er vigtigt, at de anvendte byggematerialer kan genanvendes, når engang husene ikke længere skal stå. Her er det fx vigtigt ikke at anvende cementmørtel, hvor der anvendes mursten m.v.</p> <p><b>Så udover vores forslag under pkt. 2, vil vi opfordre bygherre til at undgå cement, men at anvende kalkmørtel for at muliggøre genanvendelse.</b></p>	<p>Se besvarelse af punkt 4.3</p> <p>Forvaltningen har videresendt bemærkningerne til bygherre, men høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
<p><b>4.9 Bæredygtig byggeplads</b></p> <p>15. Det er jo ikke kun materialer, solceller m.v., der har betydning for byggeriets klimabelastning. Også selve opførelsen og byggepladsen har betydning. Byggebranchen selv er optaget af dette og har projekter med dette fokus.<sup>11</sup> <b>Her vil vi opfordre til, at bygherren tager de nyeste metoder og redskaber i anvendelsen til at minimere klimabelastningen fra selve opførelsen af byggeriet.</b></p>	<p><b>4.9 Bæredygtig byggeplads</b></p> <p>Forvaltningen har videresendt bemærkningerne til bygherre, men høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>	<p><b>4.9 Bæredygtig byggeplads</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
<p><b>4.10 Miljørapporten</b></p> <p>Det glæder os, at miljørapporten nu medtager en vurdering af byggeriets klimapåvirkning. Det er</p>	<p><b>4.10 Miljørapporten</b></p>	<p><b>4.10 Miljørapporten</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

<sup>11</sup> <https://molio.dk/kurser/kursusemner/baeredygtigt-byggeri/kompetencecenter-for-baeredygtigt-byggeri/byggeri/udforelse> og <https://molio.dk/nyheder-og-viden/netvaerk/contech-lab/indsatser/pionerprojekter/minimering-af-ressourceforbrug-pa-byggepladsen>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>klart, at det på dette tidspunkt ikke er muligt at estimere det faktiske klimaaftryk præcist.</p> <p>Det fremgår, at udledningerne i driftsfasen at udgør ca. 19 % af den samlede udledning fra hele projektets livscyklus, hvilket er mere end dobbelt så meget som almindeligt i dagens nybyggeri – hvad er forklaringen på dette?</p> <p>Det fremgår, at begge bygherrer stræber efter en certificering til DGNB Guld (eller tilsvarende). Vi vil dog opfordre til et højere ambitionsniveau – nemlig DGNB Planet, som i højere grad end guld alene tager højde for byggeriets klimaskadelige påvirkning. Som det fremgår af projektet "Reduction Roadmap", så skal nyt dansk boligbyggeri nedbringe udledningen fra et nuværende gennemsnit på 9,6 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pr. år til gennemsnitligt 0,4 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pr. år.<sup>12</sup> Og det kan lade sig gøre. På klimafolkemødet i Middelfart forrige år fortalte virksomhederne bag "Reduction Roadmap" om kommercielle etagebyggerier, som var under opførelse og som tilstræber at komme ned på o. 4-5 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pr år. Realdania og Villumfonde har sat gang i en række eksempel byggerier, hvor bl.a. 5 private bygherrer, hvor "hver bygherre forpligter sig med bevillingen til at stile efter en klimabelastning på kun 2,5 kg CO<sub>2</sub>-ækv/m<sup>2</sup>/år. Det er en fjerdedel af den gennemsnitlige klimabelastning ved nybyggeri i Danmark i dag og omtrent en femtedel af den nye lovmæssige grænseværdi på</p>	<p>Forvaltningen har videresendt bemærkningerne til bygherre og opfordringen om at stræbe efter et højere ambitionsniveau.</p> <p>Kommunen kan ikke stille strengere krav end de gældende LCA-krav i Bygningsreglementet. Disse krav forventes løbende skærpet, og projekterne skal naturligvis leve op til dem.</p> <p>Beregningen af den forventede klimapåvirkning er i miljørapporten baseret på en LCA-screening, mens BUILD-rapporten der henvises til (<i>Tozan, et al., 2023</i>) bygger på fulde LCA'er efter DS/EN 15804, hvilket medfører metodiske forskelle og en vis usikkerhed i sammenligningen. Samtidig omfatter BUILD-tallet alene livscyklusfasen B4 (udskiftning), mens screeningen der er foretaget, også inkluderer B6 (energiforbrug og drift), hvilket naturligt resulterer i et højere udledningsniveau. Samlet set vurderes forskellene derfor at være metodisk betingede og ikke udtryk for en reel uoverensstemmelse i resultaterne.</p> <p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>	

<sup>12</sup> <https://reductionroadmap.dk>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>12 kg CO<sub>2</sub>-ækv/m<sup>2</sup>/år.<sup>13</sup> "4til1planet" har en række eksempler – også på etagebyggeri – der kommer meget lavt med i udledning.<sup>14</sup> Samtidig mener "We Build Denmark", at det ikke er dyrere at øge graden af bæredygtighed i et byggeri.<sup>15</sup></p> <p>Et andet byggeri i Albertslund, som er under projektering (Posthusgrunden) har offentliggjort en ambition om at nå ned på 6 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pr. år og samtidig opnå en DGNB Planet certificering. <b>Så vores opfordring er, at bygherre som minimum stræber efter et niveau på 4 - 5 CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pr. år og samtidig højeste grad af certificering inkl. DGNB Planet.</b></p>		
<b>Bilag</b>		

<sup>13</sup> <https://www.4til1planet.dk/nyheder/nibygherrervilskrivedanmarkshistorie>

<sup>14</sup> <https://www.4til1planet.dk/eksempelbyggeri>

<sup>15</sup> <https://webuilddenmark.dk/fokusomraader/baeredygtigt-byggeri-og-cirkulaer-oekonomi>

<b>Høringssvar/bemærkninger</b>	<b>Forvaltningens vurdering</b>	<b>Ændringsforslag til planforslaget</b>
		

**5. HOFOR A/S**

har fredag den 7. november 2025 fremsendt en mail med følgende bemærkninger fra Byudvikling koordinator Tine Ch. Rørbæk Madsen

Vedhæftet er HOFORs bemærkninger samt bilag til Forslag til Lokalplan 5.13 – *Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8b.*

Albertslund Kommune har igangsat høring i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8b. Hermed fremsendes HOFORs bemærkninger til høringen. Der fremsendes én samlet kommentering for alle de forsyningselskaber, der administreres af HOFOR A/S.

Kommenteringen er udarbejdet som henvisning til fremlagt materiale på kommunens hjemmeside i perioden d. 12. september til d. 7. november 2025.

Udover nedenstående bemærkninger er ”Deklaration 25.01.1934-8210-09 - ekstrakt for 6a Herstedøster” vedhæftet i mailen.

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>5.1 Vejnedlæggelse</b></p> <p>HOFOR vurderer, at forsyningsledninger, som er placeret i et nedlagt vejareal, har krav på minimum samme retlige beskyttelse som hvis ledningerne fortsat var placeret i vejarealet. Det skal derfor sikres gennem tinglyste deklARATIONER, at arealejers råderet over det nedlagte vejareal er indskrænket som følge af ledningernes placering, ligesom arealejer skal afholde HOFORs udgifter til eventuel flytning eller sikring af ledninger, der skyldes arealejers ændrede anvendelse af ejendommen. For tinglysning af forsyningsledninger der lå i vejarealet på gæsteprincippet i lov om offentlige veje, gælder sidstnævnte dog ikke HOFORs udgifter til eventuel flytning eller sikring af ledninger, der er omfattet af principperne i lov om offentlige veje, jf. § 77. Med hensyn til kravet om tinglysning henvises til § 127, stk. 3, i lov om offentlige veje.</p> <p>HOFOR vurderer, at det for alle HOFOR Spildevand Albertslund A/S' ledninger og HOFOR Vand København A/S' vandtransmissionsledning</p>	<p><b>5.1 Vejnedlæggelse</b></p> <p>I forbindelse med udarbejdelse af skitseprojektet for 'Smedeland Boulevard' - det grønne strøg, som i fremtiden skal anlægges på den østlige del af Smedeland - var Albertslund Kommune i tæt dialog med HOFOR. Formålet med dialogen var at sikre, at ny beplantning etableres under hensyn til HOFOR's eksisterende hovedledninger, og at HOFOR fortsat har adgang til drift og vedligeholdelse af ledningerne, når det grønne strøg er etableret. Kommunalbestyrelsen godkendte skitseprojektet i december 2023.</p>	<p><b>5.1 Vejnedlæggelse</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>1100 Bonna i det vejareal af litra 7000y Herstedøster By, Herstedøster, der påtænkes nedlagt, gælder, at ledningerne ikke ligger efter gæsteprincippet i vejloven. HOFOR kan redegøre nærmere herfor, hvis det ønskes. Baggrunden for vurderingen er kort sagt, at ledningerne er etableret efter landvæsenskommissionskendelser. Vandtransmissionsledningen var desuden, ved ekspropriation, tinglyst ved deklARATIONEN lyst 25. januar 1934 med løbenr. 8210 (vedhæftet i ekstrakt) på det der nu er vejarealet, inden vejarealet kom, nemlig på daværende matr.nr. 6a (og siden på matr.nr. 6c udstykket fra matr.nr. 6a som servitutareal). Deklarationen ses stadig på matr.nr. 6q og matr.nr. 6au hhv. vest og øst for vejarealet.</p> <p>HOFOR anmoder om snarest muligt at blive kontaktet vedrørende Albertslund Kommunes videre proces for tinglysning af deklARATIONER, herunder oplysninger om kontaktperson til godkendelse af deklARATIONSTEKSTERNE. Projektleder Nina Mackeprang Bruhn er kontaktperson i HOFOR. Kontaktoplysninger fremgår i brevhovedet.</p> <p>I den forbindelse ønsker HOFOR at modtage en tegningsfil (fx i DWG-format) af det areal, der nedlægges som vej, således at der kan udarbejdes rids (kortbilag) til deklARATIONERNE. Såfremt ledningerne ønskes omlagt som følge af arealets ændrede anvendelse, kan der indsendes ansøgning herom via hofor.dk, for hhv. spildevand og vand: <a href="https://www.hofor.dk/erhverv/spildevand/ansoeg-om-ledningsomlaegning-spildevand/">https://www.hofor.dk/erhverv/spildevand/ansoeg-om-ledningsomlaegning-spildevand/</a> og <a href="https://www.hofor.dk/erhverv/vand/ansoeg-om-ledningsomlaegning/">https://www.hofor.dk/erhverv/vand/ansoeg-om-ledningsomlaegning/</a>.</p> <p>Omkostningerne til eventuel omlægning af ledningerne forventes afholdt af bygherre. Hvis ansøgningen imødekommes, skal de omlagte ledninger, der omlægges til ny placering uden for vejareal, sikres ved</p>	<p>Foranlediget af HOFOR's høringssvar til lokalplan 5.13 inviterede forvaltningen i november 2025 HOFOR til et opfølgende møde for at genopfriske den dialog, der tidligere har været om Smedeland.</p> <p>Det er den nye grundejerforening i Hersted, der skal udarbejde et mere detaljeret projekt samt anlægge og senere forestå driften af det grønne strøg på Smedeland. Albertslund Kommune har tidligere bistået med at etablere kontakt mellem HOFOR og den nye grundejerforening, så de kan videreføre dialogen i forbindelse med den videre detaljering af projektet.</p> <p>Først når den vestlige del af Smedeland er ombygget, så bil- og cykeltrafik kan afvikles i begge retninger her, vil de to østlige vejbaner blive nedlagt som vej og overdraget til grundejerforeningen.</p> <p>Lokalplan 5.13 fastlægger - ligesom andre nye lokalplaner i Hersted - at grundejerforeningens fællesanlæg skal etableres med en parklignende grøn struktur og støjskærmede opholdsarealer. Som nævnt ovenfor skal fællesanlægget indrettes på en måde, så det respekterer de eksisterende ledninger. Der forventes</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>tinglysning af deklaration med fuld tilstedeværelsesret, altså fravigelse af det ulovbestemte gæsteprincip for ledninger i private arealer.</p>	<p>således ikke at blive behov for at omlægge ledninger.</p> <p>Det fremgår af vejlovens (LBK nr. 435 af 24/04/2024) § 127, stk. 3, at ledningsejere kan kræve ledninger tinglyst i det nedlagte vejareal. Når Albertslund Kommune som vejmyndighed på et tidspunkt nedlægger en del af den offentlige vej, kan HOFOR beslutte, om de ønsker at tinglyse deklarationer om deres ledninger. Processen for vejnedlæggelse er ikke startet endnu, og den præcise udstrækning af det areal, der skal nedlægges som vej, er endnu ikke fastlagt. På nuværende tidspunkt kan der derfor ikke fremsendes en tegning af det areal, der nedlægges som vej. Den forventede, omtrentlige afgrænsning fremgår af skitseprojektet, som tidligere er fremsendt til HOFOR.</p> <p>De endelige aftaler mellem grundejere, bygherre og HOFOR om økonomi og kravspecifikationer i forhold til det kommende ledningsnet er ikke forhold, som kan reguleres i lokalplanen, og høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændringer.</p>	
<p><b>5.2 Tidligere anbefalinger fra HOFOR</b></p>	<p><b>5.2 Tidligere anbefalinger fra HOFOR</b></p>	<p><b>5.2 Tidligere anbefalinger fra HOFOR</b></p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Af et referat fra møde mellem Albertslund Kommune og HOFOR den 21. juni 2022 fremgår det, at HOFOR anbefalede Albertslund Kommune, at de kommunale myndigheder fortsat har fokus på følgende forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udvisning af forsigtighed med – eller helt undlade – privatisering af vejarealer.</li> <li>• Sikring af en gennemtænkt og bæredygtig struktur for grundejerforeninger. HOFOR bidrager gerne med erfaringer fra tilsvarende udviklingsområder.</li> <li>• Overvejelse om anvendelsen af byggelovens § 10A i forbindelse med sokkel- og ”næsten sokkel”-udstyknings (fx rækkehuse mv.), dvs. generelt ved udstyknings på private ejendomme. Til illustration vedlægges eksempel på Københavns Kommunes anvendelse af bestemmelsen.</li> </ul>	<p>Albertslund Kommune har fortsat fokus på de tre punkter. Forvaltningen har desuden holdt en række møder med HOFOR om de nævnte emner.</p> <p>I Hersted er det vurderet, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at lave sokkel- eller ”næsten sokkel-” udstyknings, hvor de private veje overgår til offentlige veje. Det er et generelt princip i Albertslund, at større offentlige veje sikrer adgang til mindre områder, som betjenes af private veje/private fællesveje, hvor grundejerforeninger forestår drift og vedligeholdelse.</p> <p>Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændringer.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
<p><b>5.3 HOFORs fremtidige forsyning</b></p> <p>I det omfang HOFORs fremtidige forsyningsanlæg til lokalplanområdet skal placeres uden for vejareal, skal disse ledninger sikres ved tinglysning af deklARATIONER, der giver HOFOR fuld tilstedeværelsesret. Dette indebærer en fravigelse af det ulovbestemte gæsteprincip, som ellers i udgangspunktet gælder for ledninger placeret på private arealer.</p> <p>HOFORs forsyningspligt (ejerskab og drift af forsyning) frem til nye matrikelskel forudsætter, at forsyningen etableres i overensstemmelse med HOFORs tekniske kravspecifikationer og leveringsbestemmelser. Etableringen udføres af grundejer på grundlag af en indgået byggemodningsaftale.</p>	<p><b>5.2 HOFORs fremtidige forsyning</b></p> <p>Albertslund Kommune er ikke grundejer af matrikler i lokalplanområdet ud over den offentlige vej Smedeland. Tinglysning af deklARATIONER i forbindelse med fremtidige forsyningsledninger uden for vejareal aftales med grundejer.</p> <p>Der udestår endelige aftaler mellem bygherre og HOFOR om økonomi og kravspecifikationer i forhold til det kommende ledningsnet. Dette er ikke forhold, som reguleres i lokalplanen, og</p>	<p><b>5.2 HOFORs fremtidige forsyning</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændringer.	
<p><b>5.4 Regnvandshåndtering</b></p> <p>I redegørelsen på side 54-55 er der angivet krav til etablering af bassinvolumen i delområderne 1A og 1B. HOFOR bemærker, at dette krav ikke fremgår af hverken bestemmelserne eller de tilhørende kortbilag, og anbefaler, at kravet indarbejdes heri for at sikre entydighed og efterfølgende myndighedsbehandling.</p>	<p><b>5.4 Regnvandshåndtering</b></p> <p>I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 12 og 14, kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om placering af regnvands- og nedslivningsbassiner samt stilles samt krav om befæstelse for at sikre vandets nedslivningsmuligheder.</p> <p>Lokalplanen er formuleret med en høj grad af fleksibilitet med hensyn til den endelige placering af karréerne og byggeriets udformning, hvorfor det ikke vurderes at være hensigtsmæssigt at angive en fast placering af de regnvandsbassiner, der skal anlægges for at opfylde Albertslund Kommunes krav i henhold til blandt andet spildevandsplan 2050. Placeringen af bassinerne vil afhænge af karréernes endelige udstrækning og størrelse inden for de angivne byggefeltet.</p> <p>Da projektet således fortsat kan tilpasses og ændres, herunder at bygherre kan vælge ikke at udnytte hele muligheden for byggeri, vurderes det ligeledes at være uhensigtsmæssigt at angive bassinstørrelser i lokalplanen. I bilag til</p>	<p><b>5.4 Regnvandshåndtering</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>miljøvurderingen er der redegjort for det forventede bassinvolumen.</p> <p>I forbindelse med ansøgning om myndighedsgodkendelse (byggetilladelse, tilslutningstilladelse, gravetilladelse mv.) vil Albertslund Kommune stille krav til bassinstørrelserne, hvorfor høringssvaret ikke giver anledning til ændringer.</p>	
<p><b>5.5 Placering af træer og anden beplantning</b></p> <p>Af bilag 33a fremgår principper for indretning af Smedeland Boulevard. HOFOR gør opmærksom på, at der ikke må etableres træer eller anden beplantning i nærheden af HOFORs Ø1100-transmissionsledning. Ledningen er central for forsyningen af Albertslund Kommune, Københavns Kommune og flere omegnskommuner, og det er derfor afgørende, at ledningen forbliver fuldt operationel. For så vidt angår Ø300-eternitledningen kan beplantning ske i overensstemmelse med HOFORs beplantningsguide, se nedenstående link:  <a href="https://hoformedia.dk/pdf/2025/08/beplantningsguide_juli_2025.pdf">https://hoformedia.dk/pdf/2025/08/beplantningsguide_juli_2025.pdf</a>.</p> <p>Af kortbilag 6 fremgår zoner med træer, bl.a. på det fælles torv i delområde 1A. HOFOR gør opmærksom på, at det kan blive en udfordring at skabe tilstrækkelig plads til både beplantning, fremtidige forsyningsledninger og et eventuelt regnvandsbassin, jf. s. 54-55. Det er væsentligt, at der i planlægningen af beplantning og løsninger til regnvandshåndtering tages højde for forsyningsrør og den nødvendige tilgængelighed i forbindelse med drift og vedligehold. Det bør derfor tydeliggøres, at etablering af forsyningsledninger og et</p>	<p><b>5.5 Placering af træer og anden beplantning</b></p> <p>Bilag 33a er et udsnit af Masterplanen for Hersted. Siden de første lokalplaner i Hersted blev vedtaget, har dette udsnit været brugt til at illustrere princippet om, at den ene side af Smedeland i fremtiden omdannes til grønt fællesanlæg for grundejerforeningen, mens den anden side af Smedeland fortsat anvendes som offentlig vej.</p> <p>Bilag 34a er en uddybning og præcisering af, hvordan området skal indrettes, baseret på det skitseprojekt, som i 2023 blev udarbejdet i tæt dialog med HOFOR. Placering af beplantning mv. i bilag 34a respekterer således de eksisterende ledninger, herunder Ø300-eternitledningen.</p>	<p><b>5.5 Placering af træer og anden beplantning</b></p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>eventuelt regnvandsbassin på det fælles torv kan begrænse mulighederne for træplantning. En sådan præcisering kan med fordel indarbejdes i kortbilag 6. HOFOR anbefaler, at al fremtidig beplantning planlægges i tæt samarbejde med HOFOR.</p>	<p>Albertslund Kommune er i fortsat dialog med bygherrerne på Smedeland 22 og 8b, som er opmærksomme på udfordringerne med både at skabe plads til beplantning og forsyningsledninger samt regnvandsbassiner.</p> <p>Lokalplanen er lavet med fleksibilitet i forhold til den endelige placering af træer. Der er angivet zoner for plantning af træer, så der er mulighed for at justere den endelige placering, blandt andet under hensyn til forsyningsledninger og regnvandshåndtering. Bygherrerne oplyser, at de i dialog med HOFOR om placering af fremtidige forsyningsledninger med henblik på at byggemodne matriklerne.</p> <p>Den endelige placering af træer i byrummene vil således ske senere, og høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændringer.</p>	
<b>Bilag</b>		

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>Herstedvester E 12</i>      Akt: Skab <i>SR</i> Nr. <i>188</i> (Udfyldes af Domsekretær)</p> <p><u>Ekstrakt-Genpart.</u></p> <p>Justitsministeriets Genpartpapir. Til Lejekontrakter, Servituddokumenter o. l. Fortegnelse over pantsatte Genstande o. l. (vedr. fast Ejendom).</p> <p>Mr. Nr., Ejerlav, Sogn: <i>25. JAN 1934 * 8210</i> (i København Kvarter)</p> <p>eller (i de sønderjydske Lands- . . . . . Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor): dele) Bd. og Bl. i Ting- . . . . . bogen, Art. Nr., Ejerlav, . . . . . Københavns Magistrats 5<sup>te</sup>Afdelings Sogn. . . . . Sekretariat.</p> <p>Stempel:      Kr.      Øre.</p> <p><i>41a</i>, Herstedvester By og Sogn, m.m.fl. Matr.Nr., ogsaa i andre Sogne.</p> <p>Herved attesteres, at Den af Indenrigsministeriet under 10<sup>te</sup> Marts 1927 nedsatte kombinerede Landvæsenkommission under 16<sup>te</sup> December 1933 i Henhold til Lov Nr. 54 af 31<sup>te</sup> Marts 1926 om Vandfor- syningsanlæg har afsagt Kendelse om, at der er paalagt de nedenfor anførte Ejendomme de i Kendelsen nærmere angivne Indskrænkninger i Raadigheden over Ejendommene, Arealafgivelser m.m. til Fordel for Kø- benhavns Kommune i Anledning af, at denne ønsker at anlægge en 1100 mm Trykledning med tilhørende elektrisk Kabel fra det Punkt ved Haves- bjerg Gaard, hvor Ledningen fra Marbjerg forenes med den her omhandle- de Ledning, til Højdebeholderen ved Tinghøj, alt saaledes som nærmere anført ved hver enkelt Ejendom, nemlig:</p> <p><u>1. Eskild Eskildsen, Matr.Nr. 41a, Herstedvester By og Sogn.</u></p> <p>Der er paalagt et Areal af en Bredde af 3,0 m paa hver Side af en i Marken afmærket Linie den Servitut, at Københavns Kommune har Ret til i Arealet at nedlægge en 1100 mm Trykledning med alt Tilbehør af Skulleledninger, Brønde etc. samt Ret til langs Ledningerne at nedlægge et elektrisk Kabel m.m. og til at have Ledninger, Kabel m.v. liggende uforstyrret samt for Fremti- den Ret til at foretage Undersøgelser og Vedligeholdelsesarbej- der ved disse samt Udskylninger af Ledninger i det Omfang, Kø- benhavns Vandforsyning maatte finde fornødent, og mod Erstatning for den derved foraarsagede Skade, Arealerne maa ikke i Fremti- den overbygges, og der maa intet foretages paa dem, som af Kø- benhavns Magistrat skønnes at være til Hinder for Adgang til Led- ninger, Kabel m.m. eller til Skade for disses Eftersyn, Vedlige- holdelse og Bestaaen, hvorhos Ejeren skal finde sig i de med Ledningernes og Kablets m.v. Nedlægning og de fremtidige Under-</p> <p>Bestillings- Formler <b>G</b></p> <p><small>Jensen &amp; Kjeldsen, AIS, København</small></p>		57

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>søgelse og Vedligeholdelsesarbejder samt Udskylninger forbundne Ulemper.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>19. Ole Peter Jacobsen, Matr.Nr. 6 a, Herstedøster By og Sogn.</u></p> <p>Paa Strækningen fra Ledningens St. 137+96 til St. 138+93 er der paalagt et Areal af en Bredde af 3 m paa hver Side af en i Marken afmærket Linie den ovenfor i Stk. 1 under Matr. Nr. 41 a, Herstedvester, angivne almindelige Ledningsservitut.</p> <p>Det saaledes servitutbelagte Areal har en Længde af ca. 97 m og en Bredde af 6 m, ialt ca. 582 m<sup>2</sup>.</p> <p>Paa Strækningen fra Ledningens St. 138+93 til St. 141+81 og Strækningen fra St. 141+84 til St. 152+27 er der paalagt et Areal langs en i Marken afmærket Linie, og som paa den sydlige Side af Linien er 3 m bredt, og som paa den nordlige Side strækker sig til Matrikulsskellet, den ovenfor i Stk. 1 under Matr.Nr. 41 a, Herstedvester, angivne almindelige Ledningsservitut.</p> <p>Det saaledes servitutbelagte Areal har en Længde af ca. 1331 m og en Bredde af 8 m, ialt ca. 10.648 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der anbringes 1 Brønd (Diameter ca. 1,2 m) ved Ledningens St. 141+87 med Afløb til det forbiførende mindre, offentlige Vandløb Nr. 33.</p> <p>Der anbringes endvidere 1 Brønd (1,5 m x 1,3 m) i Ledningens St. 150+15.</p> <p>Der er givet Københavns Vandforsyning Adgangsret fra den offentlige Vej i Herstedøster By ad den private Vej over Matr.Nr. 6 a, Herstedøster, og langs Skel til Brøndene.</p> <p>Der anbringes 1 Mærkepæl i det vestlige Skel og 1 Mærkepæl i det østlige Skel.</p> <p>Endvidere er der givet Vandforsyningen Ret til midlertidig Brug af visse Arealer i Tiden indtil 1<sup>o</sup> Marts 1935.</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		58

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">København, den 15<sup>e</sup> Januar 1934.</p> <p style="text-align: center;">Anker. Formand for den af Indenrigsministeriet under 10<sup>e</sup> Marts 1927 nedsatte kombinerede Landvæsenskommission.</p> <p style="text-align: right;">/E.Henningsen.</p> <p>Foranstaaende Attest begæres tinglyst og de af Køben- havns Kommune ved Ekspropriationen erhvervede Rettigheder no- teret paa de respektive Matr.Numres Tingbogsblade.</p> <p>Med Hensyn til de paa Ejendommene hvilende Pante- hæftelser, Deklarationer, Servituter og andre Byrder henvises til Ejendommenes Tingbogsblade.</p> <p style="text-align: center;">KØBENHAVNS MAGISTRAT, den 24<sup>e</sup> Januar 1934.</p> <p style="text-align: center;">Anth. Andersen.</p> <p style="text-align: right;">/J.Topsøe-Jensen.</p> <p style="text-align: center;">Den 11 Dagbogen for Retsskrivning Nr. 3 Københavns Amts arkiv og Aarsager Eink. den 25 JAN 1934</p> <p style="text-align: center;"><i>nijn Aulker</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Forpartiens Tilgængelighed bekræftes.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>		

Den i 7. Stykke omhandlede Servitut om Adgangsret for Københavns Vandforsyning skal fremdeles hvile paa de Arealer, paa hvilke den er lyst.

Den i 9. Stykke angivne Ret for Vandforsyningen til Brug af visse Arealer i Tiden indtil 1. Marta 1935 kan nu udslettes.

.....

-----

Med Hensyn til Prioritetsstillingen for de Rettigheder, som efter foranstaaende Attest og det i nærværende Paategning anførte tilkommer Københavns Kommune (Vandforsyning) bemærkes, at denne er forud for de paagældende Ejendomme paahvilende Pantehæftelser. Da Magistraten i sin foranstaaende Paategning af 24<sup>e</sup> Januar 1934 har henvist ogsaa til de Ejendommene paahvilende Pantehæftelser, tilbagekaldes derfor herved denne Henvielse forsaavidt Pantehæftelser angaar og Københavns Kommunes (Vandforsynings) Rettigheder begæres nu noteret med Prioritet forud for de Ejendommene paahvilende Pantehæftelser.

Københavns Magistrat, den 7<sup>e</sup> Februar 1936.

O. Andersen.

/J. Topsøe-Jensen.

Lokalplan-Dagbogen for Lokalplan Nr. 3.  
Københavns Amtsråd og Byråd  
12 FEB. 1936  
Ejendomsregistrationskontoret  
Ejendomsregistrationskontoret  
Ejendomsregistrationskontoret

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p style="text-align: right;"><i>Justitsministeriet 12</i></p> <p style="text-align: right;">Akt: Skab <i>R</i> Nr. <i>194</i> (Udstyket af Danmarksretten)</p> <p>Justitsministeriets Genpartipapir. Til Lejekontrakter, Servituddokumenter o. l., Fortsættelse af Dokumenter, Fortegnelse over pantsatte Genstande o. l. (vedr. fast Ejendom).</p> <p>Mr. Nr., Ejerlav, Sogn: 41a, Hersted- (i København Kvarter) vester By og eller 6 de senderjydsko Lands- Sogn, m.m.fl. dels) Bd. og Bl. i Ting- Matr.Nr. ogsaa bogen, Art. Nr., Ejerlav, i andre Sogne. København V. Sogn. Stempel: Kr. Øre.</p> <p><i>10624</i> <i>12/12 36</i></p> <p>Paategning paa Attest udstedt den 15<sup>e</sup> Januar 1934 af Formanden for den af Indenrigsministeriet under 10<sup>e</sup> Marts 1927 nedsatte kombinerede Landvæsenskommission, tinglyst ved Retskreds Nr. 3 paa Matr.Nr. 41 a, Herstedvester By og Sogn, m.fl. den 25<sup>e</sup> Januar 1934:</p> <p>-----</p> <p>Efter den nu stedfundne Udstykning begæres nedenstaaende Paategning tinglyst og de deri angivne Ændringer foretaget i Noteringen af foranstaaende Attest:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>ad Løbe Nr. 19, Matr.Nr. 6a, Herstedøster By.</u></p> <p>Den i 1. til 4. Stykke under dette Løbe Nr. omhandlede almindelige Ledningsservitut, den i 6. Stykke omhandlede Servitut om Anbringelse af en Brønd i Ledningens St. 150 + 15 og den i 8. Stykke omhandlede Servitut om Anbringelse af 1 Mærkepæl i det vestlige Skel og 1 Mærkepæl i det østlige Skel, skal fremtidig alene paahvile det ved Landbrugsministeriets Skrivelse af 28<sup>e</sup> Juni 1935 som Matr.Nr. 6 c, Herstedøster By, udstykkede Areal.</p> <p>Den i 5. Stykke omhandlede Servitut om Anbringelse af en Brønd med Afløb til det forbiførende Vandløb skal fremtidig i sin Helhed paahvile det foran nævnte som Matr.Nr. 6 c, Herstedøster By, udstykkede Areal, hvorimod der paa de øvrige Arealer, paa hvilke Servituten er lyst, kun skal hvile den Del af Servituten, som angaar Vandforsyningens Ret til at have Afløb til Vandløbet.</p> <p>Bestillings- Formular <b>H</b> Jessen &amp; Kjøbenhavn, A/S, København</p>		<p style="text-align: right;">61</p>

## Forvaltningens præciseringer og tekniske rettelser

### 6. Præcisering af områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af redegørelse området afgrænsning, størrelse og zonestatus</b></p> <p>I redegørelsen s. 11 står der "Det samlede planområde udgøres af matrikelnumrene: 6i, 7bb, 8av, 8cb, 8co, 61 og vejlitra 7000y, alle Herstedøster By, (...)"</p>	<p><b>Præcisering af redegørelse området afgrænsning, størrelse og zonestatus</b></p> <p>Oplistingen af matrikelnumre er ikke korrekt, da matrikel 61 ikke er en del af lokalplanområdet. Det fremgår heller ikke på kortbilag Lokalplanen skal henvise korrekt til de matrikler som lokalplanområdet omfatter.</p> <p>Det er ikke hele matrikel 7bb der indgår i lokalplanområdet, da en del af matriklen er ved at blive eksproprieret og udskilt til en selvstændig vejmatrikel, som bliver den kommende offentlige vej, Hersted Stationsvej.</p> <p>Derfor foreslår forvaltningen at rette sætningen og fjerne henvisningen til matrikel 61 og angive at lokalplanområdet er på en del af matrikel 7bb.</p>	<p><b>Præcisering af redegørelse området afgrænsning, størrelse og zonestatus</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at nedenstående markering med gult tilføjes til redegørelsen i lokalplanen på side 11:</p> <p>"Det samlede planområde udgøres af matrikelnumrene: 6i, <b>en del af matrikel</b> 7bb, 8av, 8cb, 8co og vejlitra 7000y, alle Herstedøster By, (...)"</p>

### 7. Præcisering af bestemmelse vedrørende udstykning

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse om udstykning</b></p> <p>§ 4.1 Inden for delområde 1A og 1B må der kun ske udstykning i delområdegrænserne samt i overensstemmelse med de på kortbilag 2 viste udstykningsprincipper.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse om udstykning</b></p> <p>Der er behov for at få tydeliggjort, hvem der skal stå for fællesarealerne, såfremt der sker en udstykning, så veje og stier udgør en selvstændig matrikel.</p> <p>En matrikel, der udgør fællesarealer som veje og stier, bør ejes/varetages af en grundejerforening, så der ikke opstår en situation, hvor fællesarealer frasælges, eller hvor ansvaret for indretning og vedligeholdelse bliver uklart. Derfor foreslår forvaltningen, at der tilføjes et krav om oprettelse af grundejerforening, såfremt muligheden for udstykning udnyttes.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse om udstykning</b></p> <p><b>Forvaltningen foreslår, at nedenstående markering med gult, tilføjes til § 4.1 i lokalplanen på side 69:</b></p> <p>§ 4.1 <i>Inden for delområde 1A og 1B må der kun ske udstykning i delområdegrænserne samt i overensstemmelse med de på kortbilag 2 viste udstykningsprincipper og hvis der oprettes en grundejerforening for de udstykkede ejendomme for hvert af delområderne 1A og 1B. Grundejerforeningen skal have medlemspligt for alle grundejere indenfor hvert af de to delområder og være ansvarlig for drift og vedligeholdelse af fælles arealer, herunder interne veje og stier indenfor delområderne som vist på kortbilag 5. Endvidere skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for grundejerne inden for begge delområder til drift af vejstrækningen D1-D4-D3 vist på kortbilag 5.</i></p> <p><i>Bestemmelser om medlemspligt og brugsret skal tinglyses på alle ejendomme, der er medlem af grundejerforeningen.</i></p>

## 8. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af stier

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring stier</b></p> <p>§ 8.9 Sti d: Sti d (markeret med d1-d2), som vist på kortbilag 5, skal anlægges som en dobbeltrettet fællessti.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring stier</b></p> <p>Den pågældende sti, der går fra Malervangen syd for lokalplanområdet til stationsforpladsen bør sikres som en offentlig tilgængelig sti. Den nuværende formulering som en fællessti, kan skabe tvivl om hvem den er fælles for og om den er offentlig tilgængelig.</p> <p>Derfor foreslår forvaltningen at tilføje til bestemmelsen, at det er en dobbeltrettet offentlig tilgængelig fællessti.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring stier</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 8.9 ændres, og det med gult nedenfor markerede tilføjes bestemmelsen som angivet i kolonne 1 på side 96 i lokalplanen:</p> <p>§ 8.9 Sti d: Sti d (markeret med d1-d2), som vist på kortbilag 5, skal anlægges som en dobbeltrettet <b>offentlig tilgængelig</b> fællessti.</p>

## 9. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af parkering

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring parkering</b></p> <p>§ 9.1 Der skal til bebyggelsen anlægges bilparkering svarende til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig.</li> <li>• Minimum 1,0 parkeringsplads pr. <b>50</b> m<sup>2</sup> kontor og liberalt erhverv.</li> <li>• Minimum 1,0 parkeringsplads pr. <b>25</b> m<sup>2</sup> offentlige institutioner.</li> </ul>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring parkering</b></p> <p>I Kommuneplan 2022-2034 fremgår det af retningslinje 7.3, at: "I det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen) skal så vidt muligt parkeringsnormen for biler reduceres med 50 %."</p> <p>Antallet af minimumsparkeringspladser for kontor og liberalt erhverv og for offentlige</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring parkering</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 9.1 ændres, og det med gult nedenfor markerede tilføjes og erstatter det i kolonne 1 markerede på side 98 i lokalplanen:</p> <p>§ 9.1 Der skal til bebyggelsen anlægges bilparkering svarende til:</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>institutioner er i forslaget til lokalplanen angivet uden en 50% reduktion.</p> <p>Da lokalplanområdet er beliggende i det stationsnære kerneområde (0-600 m fra stationen), skal parkeringsnormen for biler så vidt muligt reduceres med 50%.</p> <p>Derfor foreslår forvaltningen at korrigere normen for minimum antal bilparkeringspladser for kontor og liberalt erhverv og for offentlige institutioner, så parkeringsnormen retteligt er reduceret med 50% i overensstemmelse med kommuneplanen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig.</li> <li>• Minimum 1,0 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> kontor og liberalt erhverv.</li> <li>• Minimum 1,0 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> offentlige institutioner.</li> </ul>

## 10. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af afskærmning og hegn ved terræn

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring afskærmning og hegn ved terræn</b></p> <p>§ 10.26 Foran private opholdsarealer/terrasser/haver i stueetagen mod gader og byrum samt i gårdrum må der kun etableres afskærmning i form af beplantning i en højde på maksimalt 1,6 m over terræn i nærmest gaderum, herudover kan der være højere træer.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring afskærmning og hegn ved terræn</b></p> <p>Forslaget til lokalplanen indeholder ikke en bestemmelse der sikrer åbenhed omkring bebyggelserne og forhindrer unødige hegn i skel omkring ejendommene.</p> <p>For at sikre åbenhed omkring bebyggelsen, i henhold til principperne for Hersted, foreslår forvaltningen, at lokalplanen tilføjes en bestemmelse, der sikrer, at der ikke etableres</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring afskærmning og hegn ved terræn</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 10.26 ændres, og det med gult nedenfor markerede tilføjes bestemmelsen angivet i kolonne 1 på side 106 i lokalplanen:</p> <p>§ 10.26 Der må ikke hegnes i skel med hverken levende eller fast hegn, udover:</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Mellem terrasser/haver i stueetagen, i en afstand fra facaden svarende til dybden af det private opholdsareal, må der kun etableres lav eller mellemhøj beplantning.</p> <p>Mellem terrasser/haver i stueetagen mod gader og byrum, i en afstand fra facaden og op til en afstand svarende til dybden af det private opholdsareal må der dog også opsættes afskærmning i form af hegn af træ med en maksimal højde på 1,6 m.</p> <p>Der må opsættes værn om terrasser og ved udendørs trapper hævet over terræn, hvis det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige årsager. Værn skal fremstå spinkelt og åbent evt. med spinkle balustre eller glas og kan adskille sig fra værn om altaner, men skal være tilpasset basens arkitektur. Se bilag 25b til bilag 25j.</p> <p>Mellem terrasser/haver mod gårdrum må der desuden opsættes afskærmning i form af hegn af træ med en maksimal højde på 1,8 m.</p> <p>Terrasser/haver (evt. på plint), som er belastet af støj, må herudover afskærmes med støjskærm i det omfang, der er nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj.</p> <p>Se desuden § 11.1 om støjafskærmning på terræn.</p>	<p>hegn i skel udover de støjafskærmninger, der er nødvendige for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomheds- og trafikstøj, det plantebælte, som der skal etableres mellem parkeringspladserne, nord for byggefelt A og Hersted Stationsvej, samt øvrige hegn og hække som er tilladt, bl.a. omkring de private opholdsarealer mv.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nødvendige støjafskærmninger jf. § 11.1</b></li> <li>• <b>plantebælte jf. § 8.13.</b></li> <li>• <b>støjskærme i gårdrumsåbninger jf. § 6.33</b></li> <li>• <b>støjskærme om støjudsatte private opholdsarealer jf. 10.8</b></li> <li>• <b>støjskærme om opholdsarealer i delområde 3 jf. 10.35</b></li> <li>• <b>støjskærme på terræn jf. 11.1</b></li> <li>• <b>I kommunegrænsen til Glostrup.</b></li> <li>• <b>samt øvrige undtagelser der fremgår af denne bestemmelse.</b></li> </ul> <p>Foran private opholdsarealer/terrasser/haver i stueetagen mod gader og byrum samt i gårdrum må der kun etableres afskærmning i form af beplantning i en højde på maksimalt 1,6 m over terræn i nærmest gaderum, herudover kan der være højere træer.</p> <p>Mellem terrasser/haver i stueetagen, i en afstand fra facaden svarende til dybden af det private opholdsareal, må der kun etableres lav eller mellemhøj beplantning.</p> <p>Mellem terrasser/haver i stueetagen mod gader og byrum, i en afstand fra facaden og op til en afstand svarende til dybden af det private opholdsareal må der dog også opsættes afskærmning i form af hegn af træ med en maksimal højde på 1,6 m.</p> <p>Der må opsættes værn om terrasser og ved udendørs trapper hævet over terræn, hvis det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige årsager. Værn skal fremstå spinkelt og åbent evt. med spinkle</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
		<p>balustre eller glas og kan adskille sig fra værn om altaner, men skal være tilpasset basens arkitektur. Se bilag 25b til bilag 25j.</p> <p>Mellem terrasser/haver mod gårdrum må der desuden opsættes afskærmning i form af hegn af træ med en maksimal højde på 1,8 m.</p> <p>Terrasser/haver (evt. på plint), som er belastet af støj, må herudover afskærmes med støjskærm i det omfang, der er nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj.</p> <p>Se desuden § 11.1 om støjafskærmning på terræn.</p>

### 11. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af træer.

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring træer</b></p> <p>§ 10.28 Der skal plantes træer i gårdrum/byrum, inden for zoner med træer samt på det fælles torv, som vist på kortbilag 6.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Træer i gårdrum: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der skal plantes mindst 9 træer inden for hvert af byggefeltene A, B, D og E som illustreret på bilag 26. Inden for byggefelt C skal der plantes mindst 5 træer.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring træer</b></p> <p>Henvisningen til sidst i bestemmelsen til § 10.26 vedrørende, at træerne skal være hjemmehørende, er forkert, da henvisningen bør være til § 10.27, som er den bestemmelse der regulerer at mindst 90 % af beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter.</p> <p>§ 10.26 omhandler afskærmning og hegn ved terræn.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring træer</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 10.28 ændres, og det med gult nedenfor markerede tilføjes og erstatter det i kolonne 1 markerede på side 107 i lokalplanen:</p> <p>§ 10.28 Der skal plantes træer i gårdrum/byrum, inden for zoner med træer samt på det fælles torv, som vist på kortbilag 6.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Træer i gårdrum:</li> </ul>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Træerne skal ved udplantning have en højde på mindst 2,5 m og en stammeomkreds på mindst 12-14 cm.</li> <li>○ Træerne skal i fuldt udviklet tilstand kunne opnå en højde på mindst 4 m.</li> <li>○ For at sikre optimale vækstbetingelser for træer plantet oven på parkeringskældre skal der, hvor der plantes træer, etableres et vandingssystem, f.eks. med siveslanger, samt opbygning af vækstmedie med lag af letvægtsjord, et vandholdende lag og et drænlag, der kan sikre, at plantede træer kan opnå en udviklet højde på mindst 4-6 meter. Vækstlaget under træer, der kan opnå en højde på mindst 4 m, skal udgøre mindst 500-650 mm hvor træerne plantes.</li> <li>● Træer inden for det fælles torv og zoner med træer: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der skal plantes mindst 9 træer inden for det fælles torv som illustreret på bilag 27. Undtaget er dog ved etablering af regnvandshåndtering i dele af zone med træer, hvor der i så fald skal plantes mindst 3 træer (i alt).</li> <li>○ Der skal plantes mindst 3 træer inden for hver af zonerne med træer, vist på kortbilag 6. Dog skal der kun plantes mindst 2 træer i zone med træer, vist på kortbilag 6, nord for byggefelt E (tårnet),</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der skal plantes mindst 9 træer inden for hvert af byggefelterne A, B, D og E som illustreret på bilag 26. Inden for byggefelt C skal der plantes mindst 5 træer.</li> <li>○ Træerne skal ved udplantning have en højde på mindst 2,5 m og en stammeomkreds på mindst 12-14 cm.</li> <li>○ Træerne skal i fuldt udviklet tilstand kunne opnå en højde på mindst 4 m.</li> <li>○ For at sikre optimale vækstbetingelser for træer plantet oven på parkeringskældre skal der, hvor der plantes træer, etableres et vandingssystem, f.eks. med siveslanger, samt opbygning af vækstmedie med lag af letvægtsjord, et vandholdende lag og et drænlag, der kan sikre, at plantede træer kan opnå en udviklet højde på mindst 4-6 meter. Vækstlaget under træer, der kan opnå en højde på mindst 4 m, skal udgøre mindst 500-650 mm hvor træerne plantes.</li> <li>● Træer inden for det fælles torv og zoner med træer: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der skal plantes mindst 9 træer inden for det fælles torv som illustreret på bilag 27. Undtaget er dog ved etablering af regnvandshåndtering i dele af zone med træer, hvor der i så fald skal plantes mindst 3 træer (i alt).</li> </ul> </li> </ul>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>vist på kortbilag 4, og illustreret på bilag 23c.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Træerne skal ved udplantning have en stammeomkreds på mindst 18-20 cm og en højde på mindst 2,5 m.</li> <li>○ Træerne skal i fuldt udvokset tilstand kunne opnå en højde på mindst 6 m.</li> <li>○ Hvis der på grund af regnvandshåndtering kun plantes mellem 3 og 7 træer inden for det fælles torv, skal disse træer på torvet have en mindstehøjde på 3 m.</li> <li>○ Træerne skal være salttolerante og hjemmehørende (jf. § 10.26).</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der skal plantes mindst 3 træer inden for hver af zonerne med træer, vist på kortbilag 6. Dog skal der kun plantes mindst 2 træer i zone med træer, vist på kortbilag 6, nord for byggefelt E (tårnet), vist på kortbilag 4, og illustreret på bilag 23c.</li> <li>○ Træerne skal ved udplantning have en stammeomkreds på mindst 18-20 cm og en højde på mindst 2,5 m.</li> <li>○ Træerne skal i fuldt udvokset tilstand kunne opnå en højde på mindst 6 m.</li> <li>○ Hvis der på grund af regnvandshåndtering kun plantes mellem 3 og 7 træer inden for det fælles torv, skal disse træer på torvet have en mindstehøjde på 3 m.</li> <li>○ Træerne skal være salttolerante og hjemmehørende (jf. § 10.27).</li> </ul>

## 12. Præcisering af bestemmelse vedrørende placering af affaldsøer

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse vedrørende placering af affaldsøer</b></p> <p>§ 10.32 Affaldsøer, nedgravede affaldsbeholdere mv. <b>skal</b> placeres i princippet som angivet på kortbilag 9</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse vedrørende placering af affaldsøer</b></p> <p>Formuleringen med "skal" indebærer, at der på alle de angivne placeringer på kortbilag 9 skal placeres affaldsbeholdere.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse vedrørende placering af affaldsøer</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 10.32 ændres, og det med gult nedenfor markerede tilføjes og</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>og bilag 30, og i henhold til gældende affaldsregulativer.</p> <p>Affaldsøer må ikke tømmes ind over fortov eller cykelsti. Såfremt affaldsøer skal tømmes fra offentligt vejareal, skal der gøres ekstra plads til renovationsbilen.</p>	<p>Intentionen med bestemmelsen og kortbilaget har været at udpege mulige steder, hvor der kan placeres affaldsøer, men med en grad af fleksibilitet, så der ikke nødvendigvis kræves en affaldsø på alle de pågældende steder. Forvaltningen foreslår derfor at ændre formuleringen af bestemmelsen, så affaldsøer, "må kun" placeres som anvist på kortbilaget.</p>	<p><b>erstatte det i kolonne 1 markerede på side 109 i lokalplanen:</b></p> <p>§ 10.32 Affaldsøer, nedgravede affaldsbeholdere mv. <b>må kun</b> placeres princippet som angivet på kortbilag 9 og bilag 30, og i henhold til gældende affaldsregulativer.</p> <p>Affaldsøer må ikke tømmes ind over fortov eller cykelsti. Såfremt affaldsøer skal tømmes fra offentligt vejareal, skal der gøres ekstra plads til renovationsbilen.</p>

### 13. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af delområde 3

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring delområde 3</b></p> <p>§ 10.34 Inden for delområde 3 skal der etableres et fællesanlæg til grundejerforeningen som vist i bilag 34a.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring delområde 3</b></p> <p>Reference til bilag er forkert Lokalplanen bør henvise til det korrekte bilag. Forvaltningen foreslår derfor at ændre henvisningen til det korrekte bilag 33A</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring delområde 3</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 10.34 ændres, og det med gult nedenfor markerede tilføjes og erstatte det i kolonne 1 markerede på side 109 i lokalplanen:</p> <p>§ 10.34 Inden for delområde 3 skal der etableres et fællesanlæg til grundejerforeningen som vist i bilag 33a.</p>

#### 14. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af Miljøforhold

Præciseringer/tekniske rettelse	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring miljøforhold</b></p> <p>§ 14.2  Før byggetilladelsen kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet på bebyggelsens opholds- og friarealer samt indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje". Det vil sige, at det for bebyggelsen inden for lokalplanområdet særligt gælder, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau lavere end Lden 58 dB.</li> <li>• Områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), skal have et støjniveau lavere end Lden 58 dB.</li> <li>• Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer må højest være Lden 46 dB, beregnet med åbne vinduer i møbleret rum. Det forudsættes, at alle oplukkelige vinduer</li> </ul>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring miljøforhold</b></p> <p>Henvisningen til Miljøstyrelsens gældende vejledninger er upræcis, da grænseværdierne for flere forskellige regelsæt er blandet sammen.</p> <p>Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen i stedet erstattes af en generel henvisning til at overholde Miljøstyrelsens gældende vejledninger såfremt planlovens undtagelsesbestemmelse i § 15, stk. 2, nr. 29 anvendes ift. trafikstøj.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring miljøforhold</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 14.2 ændres, og det med gult nedenfor markerede tilføjes og erstatter det i kolonne 1 markerede på side 112 i lokalplanen:</p> <p>§14.2  Hvis planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15, stk. 2, nr. 29 bringes i anvendelse i forhold til støj fra veje - den såkaldte "Huludfyldningsregel" - skal der før byggetilladelsen kan gives, udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje".</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>er åbnet til et åbningsareal på 0,35 m<sup>2</sup> pr. vindue, og at efterklangstiden er 0,5 sekund.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer må højest være Lden 33 dB.</li> <li>• Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og bium mod gaden.</li> <li>• Indendørs støjniveau i lokaler til daginstitutionsbygninger samt hospitaler o.l. må højest være Lden 46 dB jf. nr. 4.</li> <li>• Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med delvist åbne vinduer må højest være Lden 51 dB jf. nr. 4.</li> <li>• Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer må højest være Lden 38 dB.</li> </ul>		

## 15. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af Miljøforhold

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring miljøforhold</b></p> <p>§ 14.3  <i>Før byggetilladelse kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet på bebyggelsens opholds- og friarealer samt indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder". Det vil sige, at det for bebyggelsen inden for lokalplanområdet særligt gælder, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB(A)):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fra mandag til fredag kl. 07.00 - 18.00 og lørdag kl. 07.00 - 14: 55 dB(A).</li> <li>○ Fra mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00, lørdag kl. 14.00 - 22.00, søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00: 45 dB(A).</li> <li>○ Alle dage kl. 22.00 - 07.00: 40 dB(A).</li> </ul> </li> <li>• Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fra mandag til fredag kl. 07.00 - 18.00 og lørdag kl. 07.00 - 14.00: 38 dB(A).</li> <li>○ Fra mandag til fredag kl. 18.00 - 22.00, lørdag kl. 14.00 - 22.00, søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00: 33 dB(A).</li> <li>○ Alle dage kl. 22.00 - 07.00: 28 dB(A).</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring miljøforhold</b></p> <p>Henvisningen til Miljøstyrelsens gældende vejledninger er upræcis, da grænseværdierne for flere forskellige regelsæt er blandet sammen.</p> <p>Forvaltningen foreslår at bestemmelsen i stedet erstattes af en generel henvisning til at overholde Miljøstyrelsens gældende vejledninger såfremt planlovens undtagelsesbestemmelse i § 15, stk. 2, nr. 29 anvendes ift. virksomhedsstøj.</p>	<p><b>Ændringsforslag til planforslaget</b></p> <p><b>Præcisering af bestemmelse omkring miljøforhold</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 14.3 ændres, og det med gult nedenfor markerede tilføjes og erstatter det i kolonne 1 markerede på side 113 i lokalplanen:</p> <p>§ 14.3  <i>Hvis planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15, stk. 2, nr. 29 bringes i anvendelse i forhold til ekstern støj fra virksomheder – den såkaldte "Huludfyldningsregel" – skal der før byggetilladelsen kan gives, udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet overholder Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".</i></p>

## 16. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af Miljøforhold

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring miljøforhold</b></p> <p>§ 14.6                      Ved brug af byomdannelsesreglen skal følgende være opfyldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• At støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.</li> <li>• Eventuelle indgået aftaler mellem grundejer/bygherre med de omkringliggende virksomheder vedrørende støjfordringer skal fremsendes skriftligt til Albertslund Kommunes forvaltning.</li> </ul>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring miljøforhold</b></p> <p>Henvisningen til Miljøstyrelsens gældende vejledninger er upræcis, da henvisningen alene er til en uformel betegnelse for planlovens bestemmelse i § 15 a, stk. 2.</p> <p>Forvaltningen foreslår at bestemmelsen i stedet tilføjes henvisning til den gældende paragraf i planloven.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring miljøforhold</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 14.6 ændres, og det med gult nedenfor markerede tilføjes og erstatter det i kolonne 1 markerede på side 113 i lokalplanen.</p> <p>§ 14.6                      Hvis planlovens bestemmelse for byomdannelsesområder i § 15 a, stk. 2 bringes i anvendelse – den såkaldte "Byomdannelsesregel" – skal følgende være opfyldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• At støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.</li> <li>• Eventuelle indgået aftaler mellem grundejer/bygherre med de omkringliggende virksomheder vedrørende støjfordringer skal fremsendes skriftligt til Albertslund Kommunes forvaltning.</li> </ul>

## 17. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af grundejerforening

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring grundejerforening</b></p> <p>§ 16.5 Grundejerforeningen skal forestå etablering af det i §§ 10.32- 10.34 angivne fællesanlæg efter principperne vist i bilag 33a-33c.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring grundejerforening</b></p> <p>Henvisningen til bestemmelserne er forkert, da det henviser til en bestemmelse, som ikke handler om grundejerforeningen for delområderne 2 og 3. Henvisningen bør være korrekt og henvise til bestemmelserne §§ 10.33-10.35 i stedet for §§ 10.32-10.34.</p> <p>Forvaltningen foreslår at bestemmelsen i stedet tilføjes henvisning til de korrekte bestemmelser.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring grundejerforening</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 16.5 ændres, og det med gult nedenfor markerede tilføjes og erstatter det i kolonne 1 markerede på side 115 i lokalplanen:</p> <p>§ 16.5 Grundejerforeningen skal forestå etablering af det i §§ 10.33- 10.35 angivne fællesanlæg efter principperne vist i bilag 33a-33c.</p>



### 18. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af grundejerforening

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring grundejerforening</b></p> <p>§ 16.6 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg jf. §§ 10.32-10.34. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer og private fællesveje inden for grundejerforeningens område i det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring grundejerforening</b></p> <p>Henvisningen til bestemmelserne er forkert, da det henviser til en bestemmelse, som ikke handler om grundejerforeningen for delområderne 2 og 3. Henvisningen bør være korrekt og henvise til bestemmelserne §§ 10.33-10.35 i stedet for §§ 10.32-10.34.</p> <p>Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen i stedet tilføjes henvisning til de korrekte bestemmelser.</p>	<p><b>Præcisering af bestemmelse omkring grundejerforening</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at § 16.6 ændres, og det med gult nedenfor markerede tilføjes og erstatter det i kolonne 1 markerede på side 115 i lokalplanen:</p> <p>§ 16.6 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg jf. §§ 10.33-10.35. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer og</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
		<i>private fællesveje inden for grundejerforeningens område i det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen.</i>

### 19. Præcisering af kortbilag 1: lokalplan- og delområde afgrænsning

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<b>Præcisering af kortbilag 1</b>	<p><b>Præcisering af kortbilag 1</b></p> <p>På kortet mangler en opdeling af en matrikel nord for Hersted Stationsvej, som fremstår som én matrikel, men som er to separate matrikler.</p> <p>Der er tale om en rettelse af kortet uden for de matrikler der er omfattet af lokalplanen, hvorfor der alene er tale om en mindre rettelse.</p> <p>Forvaltningen foreslår, at kortbilaget opdateres, så det afspejler de korrekte matrikelskel i området omkring lokalplanens delområder.</p>	<p><b>Præcisering af kortbilag 1</b></p> <p>Forvaltningen foreslår, at Kortbilag 1, som vist i kolonne 1, ændres til det viste kortbilag på side 121 i lokalplanen:</p>

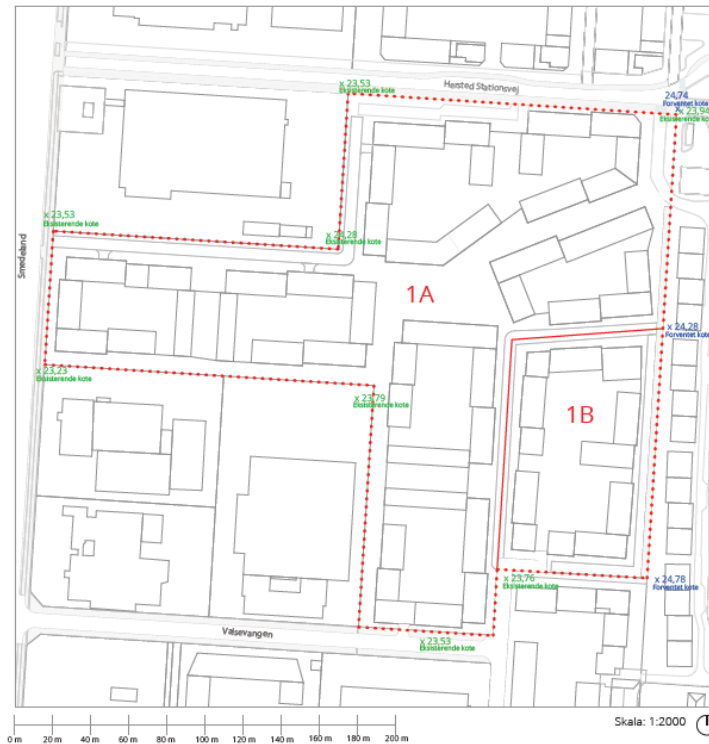
Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning</p> <p>Ejerlav: Herstedøster By, Herstedøster</p> 		<p>Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning</p> <p>Ejerlav: Herstedøster By, Herstedøster</p> 

20. Præcisering af kortbilag 10: Principper for terræn

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
Præcisering af kortbilag 10	Præcisering af kortbilag 10	Præcisering af kortbilag 10

**Præciseringer/tekniske rettelser**

Kortbilag 10: Principper for terræn



- ♦♦♦ Lokalplangrænse
- Delområdeafgrænsning
- 23,80 Eksisterende koter (terræn)
- 23,80 Forventede koter (terræn)

**Forvaltningens vurdering**

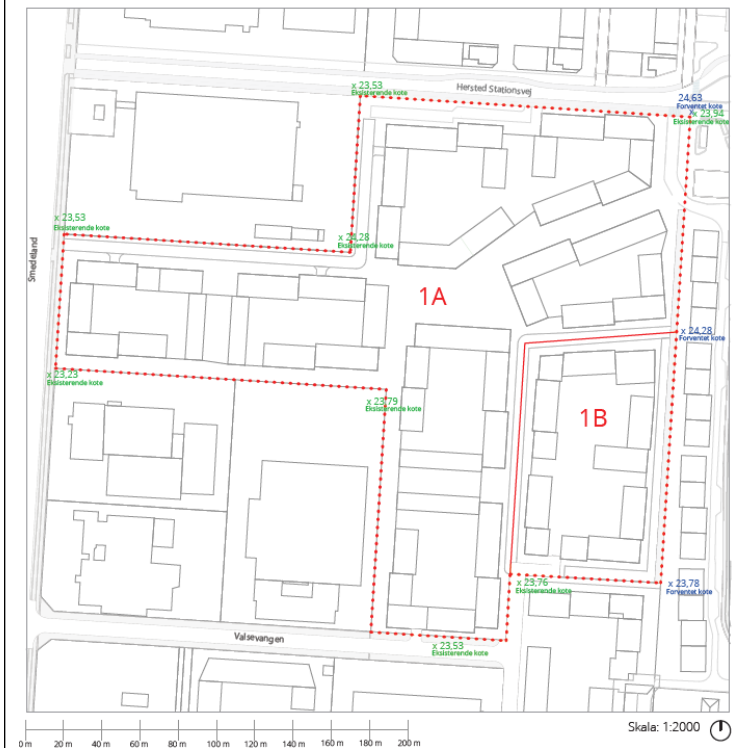
På kortet er de angivne forventede koter mod henholdsvis Smedeland Stationsforplads og i det sydøstlige hjørne mod Glostrup forkerter. Sweco har oplyst at den forventede kote vil blive 24,63 og ikke 24,74 mod stationspladsen og den forventede kote i det sydøstlige hjørne er skrevet forkert, da den forventes at være 23,78 og ikke 24,78.

Forvaltningen foreslår at kortbilaget opdateres, så det afspejler de korrekte forventede koter, som vil være lavere end det der er angivet på kortet i dag og passer med naboskellene.

**Ændringsforslag til planforslaget**

Forvaltningen foreslår, at Kortbilag 10, som vist i kolonne 1, ændres til det viste kortbilag på side 130 i lokalplanen:

Kortbilag 10: Principper for terræn



- ♦♦♦ Lokalplangrænse
- Delområdeafgrænsning
- 23,80 Eksisterende koter (terræn)
- 23,80 Forventede koter (terræn)

## Lovgrundlag

### Planloven

Planlovens § 24 fastsætter ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)), at efter kommunalbestyrelsens vedtagelse af et planforslag offentliggøres på [Plandata.dk's](#) hjemmeside. Ved offentliggørelsen skal der oplyses om fristen for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget, jf. stk. 3-6.

I henhold til stk. 3 fastsætter Kommunalbestyrelsen en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget, jf. dog stk. 4-7.

For forslag til ændringer af kommuneplanen (stk. 4), der ikke er truffet beslutning om i en strategi, der er vedtaget og offentliggjort efter reglerne i § 23 a, kan kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 4 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget, hvis der alene er tale om mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, eller uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur.

For forslag til lokalplaner kan kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 4 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget (stk. 5). For forslag til lokalplaner af mindre betydning kan kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 2 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget (stk. 6).

Ved fastsættelse af fristen efter stk. 3-6 skal kommunalbestyrelsen sikre, at fristen er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen jf. stk. 7.

I forbindelse med offentliggørelsen efter § 24 sendes planforslaget til erhvervsministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget, og til den berørte nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker samt lokale kulturmiljøråd såfremt planforslaget omfatter kulturmiljøinteresser.

Det fremgår blandt andet af § 26, at ejerne af de ejendomme, der er omfattet af forslaget, og lejerne i og brugerne af disse ejendomme skal have skriftlig underretning om høringen udover ejerne af ejendomme uden for forslagets gyldighedsområde og lejerne i og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor forslaget efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem. Desforuden skal de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive underrettet om lokalplanforslag ligeledes have skriftlig underretning om høringen.

I henhold til § 27 kan kommunalbestyrelsens efter udløb af høringsfristen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte planforslag jf. § 27 stk. 2. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig. Ved væsentlige ændringer i et forslag til kommuneplan skal erhvervsministeren have lejlighed til at udtale sig. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist herfor. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal dette offentliggøres m.v. efter reglerne i §§ 24 - 26.

## Miljøvurderingsloven

Miljøvurderingslovens § 32, stk. 3, nr. 3. jf. § 12 fastsætter ([LBK nr. 4 af 03/01/2023](#)), at forslag til planer, som skal miljøvurderes, sendes i offentlig høring sammen med miljørapporten. Høringsfasen involverer både offentligheden og berørte myndigheder. De involverede parter skal have lejlighed til at udtale sig om planforslaget på grundlag af miljørapporten. Miljørapporten er på dette tidspunkt ikke et udkast men et færdigt dokument i modsætning til planforslaget, som den ledsager. **Det er altså planforslaget, der sendes i høring.**

Høringsperioden er en passende frist jf. § 32, stk. 5, medmindre der er fastsat en anden høringsperiode i de bestemmelser, der er grundlaget for planforslaget, jf. § 32, stk. 6. Planforslag og miljørapport skal således altid følges og være tilgængelige i hele høringsperioden. **Det er planforslaget, der er i høring og ikke miljørapporten, som blot ledsager planforslaget.**

Offentlighedens og de berørte myndigheders bemærkninger skal indgå i planmyndighedens videre overvejelser i forbindelse med planforslaget, uanset at de miljøhensyn, der ønskes varetaget, ikke skal varetages i henhold til den lovgivning, der er grundlaget for planen.

Miljørapporten er at betragte som færdig, når den sendes i høring sammen med planforslaget. Hvis der i forbindelse med høringen viser sig behov for at foretage ændringer i miljørapporten, kan det betyde, at såvel miljørapport som planforslag skal sendes i fornyet høring. Derimod kan der være friere rammer til at foretage planændringer, så længe disse ikke fører til ændringer af miljøpåvirkningerne i en sådan grad, at der skal foretages ændringer i miljørapporten.