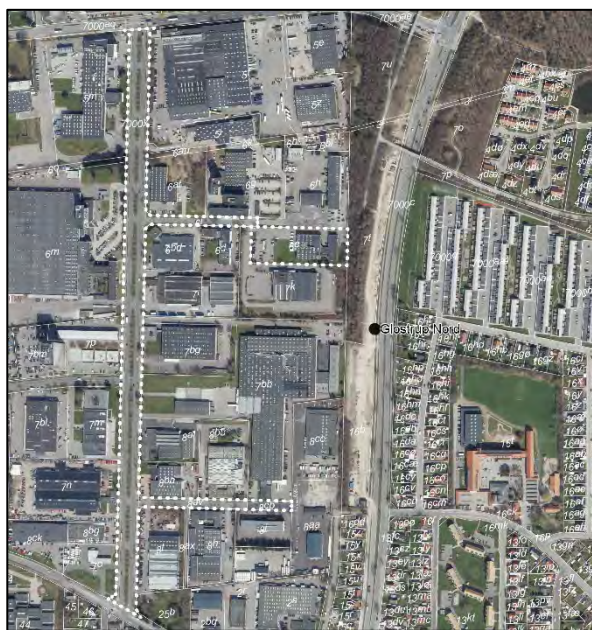


# Forslag til Lokalplan 5.9

*Boliger og erhverv på Smedeland 30  
28. november 2023*



# Indholdsfortegnelse

<b>Generelle oplysninger</b> .....	<b>5</b>
Offentliggørelse.....	5
Høring.....	5
Hvad er en lokalplan.....	5
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes.....	5
Miljøvurdering.....	5
Høring og endelig vedtagelse.....	6
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
<b>Redegørelse</b> .....	<b>7</b>
Baggrund.....	7
Lokalplanområdet.....	8
Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus.....	8
Områdets nuværende anvendelse.....	9
Lokalplanområdets omgivelser.....	9
Trafikale forhold.....	9
Lokalplanens formål.....	9
Lokalplanens indhold.....	9
Områdets anvendelse – delområde 1.....	9
Områdets anvendelse – delområde 2 og 3.....	10
Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden.....	10
Figur og udtryk.....	10
Top og base.....	11
Facader og tage.....	11
Vinduer og altaner.....	12
Sekundær bebyggelse.....	12
Veje, stier og parkering.....	12
Veje og stier.....	12
Brandredning.....	12
Bilparkering.....	13
Delebler.....	13
Cykelparkering.....	13
Grønne områder, landskab og beplantning.....	13
Private opholdsrum.....	13
De grønne gårdrum.....	14
Kantzoner, se bilag 17-21.....	14
Beplantning og vindmiljø.....	14
Beplantning og biodiversitet.....	14
Støjskærme i skel / på terræn.....	15
Støjskærme på tag.....	15
LAR – Lokal afledning af regnvand.....	15
Trafikstøj.....	15
Huludfyldningsreglen for trafikstøj.....	16
Byomdannelse.....	17
Miljøpåvirkning fra virksomheder i nærområdet.....	17

Regulering af støj fra virksomheder i byområder .....	18
Teknisk forsyning i lokalplanområdet .....	19
Affaldshåndtering .....	19
Varmeforsyning.....	19
Vandforsyning .....	19
Klimatilpasning og skybrudssikring.....	20
Eksisterende forsyningsledninger .....	20
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	21
Jordforureningsloven .....	21
Naturbeskyttelse.....	21
Artsfredningsbekendtgørelsen .....	21
Museumsloven.....	21
Grundvandsbeskyttelse .....	21
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning).....	22
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	22
Fingerplan 2019 .....	22
Kommuneplan 2022 - 2034 .....	22
Planstrategi 2020.....	23
Masterplan for Hersted Industripark.....	23
Eksisterende lokalplan .....	23
Servitutter .....	23
Belysningsplan .....	23
Klimastrategi .....	23
Handicappolitik .....	24
Afgørelse om miljøvurdering.....	25
<b>Bestemmelser .....</b>	<b>26</b>
§ 1 Lokalplanens formål .....	26
§ 2 Område og zonestatus.....	26
§ 3 Anvendelse.....	26
§ 4 Udstykning .....	26
Delområde 1.....	26
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	26
Antal etager og højder .....	27
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	27
Byggefelt A1 og B1 .....	27
Base .....	28
Midte .....	28
Top.....	28
Gavlfacader .....	28
Tage .....	29
Altaner.....	29
Byggefelt A2 og B2 - fælleshusene .....	29
Øvrige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.....	29
§ 7 Skiltning.....	30
Boliger .....	30
Virksomheder.....	30
§ 8 Veje og stier .....	30
Delområde 1 .....	30
Delområde 2.....	31
Delområde 3.....	31
§ 9 Parkering.....	31
Biler.....	31

Cykler .....	31
Delområde 2 og 3 .....	31
§ 10 Ubebyggede arealer .....	31
Delområde 1 .....	31
Delområde 2 .....	32
Delområde 3 .....	32
§ 11 Støjafskærmning .....	32
§ 12 Klimatilpasning og skybrudssikring .....	32
§ 13 Belysning .....	33
Delområde 1 .....	33
§ 15 Tekniske anlæg og ledningsanlæg .....	34
§ 16 Grundejerforening .....	34
§ 17 Forudsætninger for ibrugtagning .....	35
§ 18 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter .....	36
§ 19 Midlertidige retsvirkninger .....	36
§ 20 Vedtagelsespåtegning .....	36
<b>Bilagsfortegnelse .....</b>	<b>37</b>
Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning .....	38
Kortbilag 2: Delområde 1 – Principper for byggefelter & opholdsarealer .....	39
Kortbilag 3: Delområde 1 – Principper for vejadgang og parkering på terræn .....	40
Kortbilag 4: Delområde 1 – Principper for vejadgang og parkering i kælder .....	41
Kortbilag 5: Delområde 1 – Principper for opholdsarealer .....	42
Kortbilag 6: Delområde 1 – Illustrationsplan .....	43
Kortbilag 7: Afgrænsning af grundejerforening .....	44
Bilag 8: Delområde 1 – Arkitektoniske principper .....	45
Bilag 9: Delområde 1 – Facadeprincipper .....	46
Bilag 10: Delområde 1 – Facadeprincipper – Eksempelsamling Tårn .....	47
Bilag 11A: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Tegl .....	48
Bilag 11B: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Tegl .....	49
Bilag 12: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Tegl .....	50
Bilag 13: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Fælleshus .....	51
Bilag 14: Delområde 1 – Principsnit for højdegrænseplaner .....	52
Bilag 15: Delområde 1 – Facadeopstalter nord – primære karaktertræk .....	53
Bilag 16: Delområde 1 – Facadeopstalter syd – primære karaktertræk .....	54
Bilag 17: Delområde 1 – Facadeopstalter øst – primære karaktertræk .....	55
Bilag 18: Delområde 1 – Facadeopstalter vest – primære karaktertræk .....	56
Bilag 19: Delområde 1 – Kantzone A .....	57
Bilag 20: Delområde 1 – Kantzone B .....	58
Bilag 21: Delområde 1 – Kantzone C .....	59
Bilag 22: Delområde 1 – Kantzone D .....	60
Bilag 23: Delområde 1 – Kantzone E .....	61
Bilag 24: Delområde 1 – Soldiagrammer .....	62
Bilag 25: Delområde 3 – Principper for indretning af Smedeland Boulevard .....	63
Bilag 26A: Servitutredegørelse .....	64
Bilag 26B: Servitutredegørelse - fortsat .....	65
Bilag 26C: Servitutredegørelse – kortbilag .....	66

# Generelle oplysninger

## Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 5.9 fremlægges til høring i perioden 18. december 2023 til 16. januar 2024. Forslag til lokalplan 5.9 kan ses på kommunens hjemmeside [www.albertslund.dk/ihoring](http://www.albertslund.dk/ihoring).

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

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

## Høring

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

Bemærkninger og ændringsforslag skal sendes til:

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

alternativt kan høringssvar sendes med post til

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

## Hvad er en lokalplan

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

overordnede planlægning som f.eks. kommuneplan og landsplandirektiver.

En lokalplan består af to dele: Redegørelsen og bestemmelserne med tilhørende bilag.

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

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

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

## Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

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

## Miljøvurdering

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

## Høring og endelig vedtagelse

Efter endt høring vurderer kommunalbestyrelsen, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre forslaget. Kommunalbestyrelsen kan vedtage mindre ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at foretage omfattende ændringer af lokalplanforslaget, så det reelt er en ny lokalplan, skal forslaget udsendes i ny høring.

## Lokalplanens retsvirkninger

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

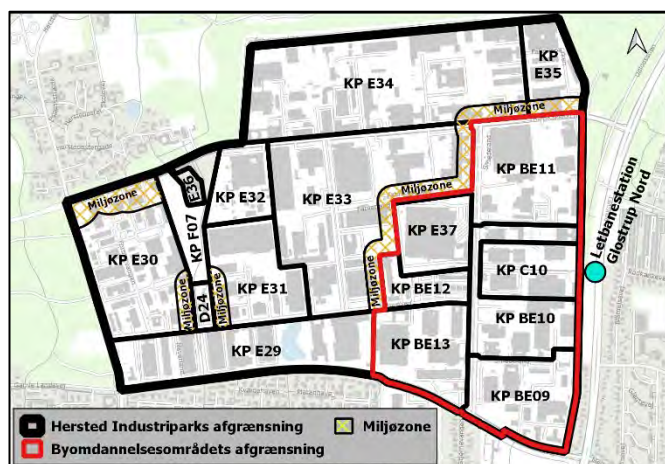
# Redegørelse

## Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog tirsdag den 12. maj 2020 ”[Masterplan Hersted 2045](#)”, der sætter visionerne for byomdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv.

Derudover vedtog Kommunalbestyrelsen den 13. december 2022 ”Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1”. Principperne bygger på værdier om bæredygtighed med fokus på natur, mangfoldighed, fællesskab og klima. Principperne handler om hvilke funktioner, der skal være hvor, herunder detailhandel og udadvendte funktioner i stueetagen, hvor høj bebyggelsen må være samt principper for en tredeling af facaden i top, midte og base. Herudover er der krav om et højdegrænseplan på 1:2,8 i gårdrum og 1:1,4 langs veje samt krav til kantzoner. Desuden er der principper for hvor der skal være pladser, boulevard, grønne strøg, adgangsveje, stier, gårdrum og kantzoner. Der er ligeledes principper for gennemgående opgange, parkering i konstruktion, adgang til p-kælder fra gårdrummet og principper for cykelparkering. Principperne er indarbejdet i nærværende lokalplan.

[Kommuneplan 2022 – 2034](#) udpeger den østlige del af industriparken til et byomdannelsesområde med blandede byfunktioner jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 og § 11 b, stk. 1, nr. 5, og sætter således de overordnede juridiske rammer herfor.



Figur 0.1: Den østlige del af Hersted Industripark er udpeget til et byomdannelsesområde i Kommuneplan 2022 – 2034.

Dette udpegede byomdannelsesområde er stort set sammenfaldende med det stationsnære kerneområde til den kommende letbanestation Glostrup Nord og Kommuneplan 2022 – 2034 giver i dette område mulighed for at opføre bebyggelse med høje bebyggelsesprocenter.

Kommuneplan 2022 – 2034's retningslinjer og rammer for den østlige del af Hersted Industripark er i overensstemmelse med § 11 i [Fingerplan 2019](#), hvori der blandt andet står, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening, og stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

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. planlovens § 15 a, stk. 2. 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 fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Det er ikke hensigten med byomdannelsesområder, at alle virksomheder 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 der fortsat er de virksomheder til stede i omdannelsesområdet, som ønsker at blive der og som kan tilpasse sig den nye arealanvendelse.

Albertslund Kommune har traditionelt været en meget funktionsopdelt by, hvor der enten er boliger eller erhverv. Planlovsrevisionen i 2007 gav mulighed for at udlægge områder i kommuneplanen til blandede byfunktioner, hvilket f.eks. er områder for blandet bolig

og erhverv. Det fremgår blandt andet af [lovforslaget](#), at formålet med planlovsrevisionen var at give mulighed for at planlægge for områder med en blanding af boliger, service og forskellige former for erhverv for at skabe mangesidede anvendelser, i modsætning til en funktionsopdelte by, hvor boligområder, arbejdspladser og centrumfunktioner er placeret i adskilte områder.

Smedeland 30 er et af flere konkrete projekter i Hersted Industriparks omdannelse, hvor bygherre ønsker at omdanne en eksisterende erhvervsgrund til en ny boligbebyggelse. Området ligger i en afstand af omkring 100 meter fra den kommende letbanestation Glostrup Nord, der forventes at åbne i år 2025.

Med denne lokalplan lægges der op til en byomdannelse, hvor stationsnærhed i forhold til den planlagte anvendelse samt overgang fra erhvervs- til boligområde samlet set vil betyde en mindre miljøbelastning.

## Lokalplanområdet

### Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

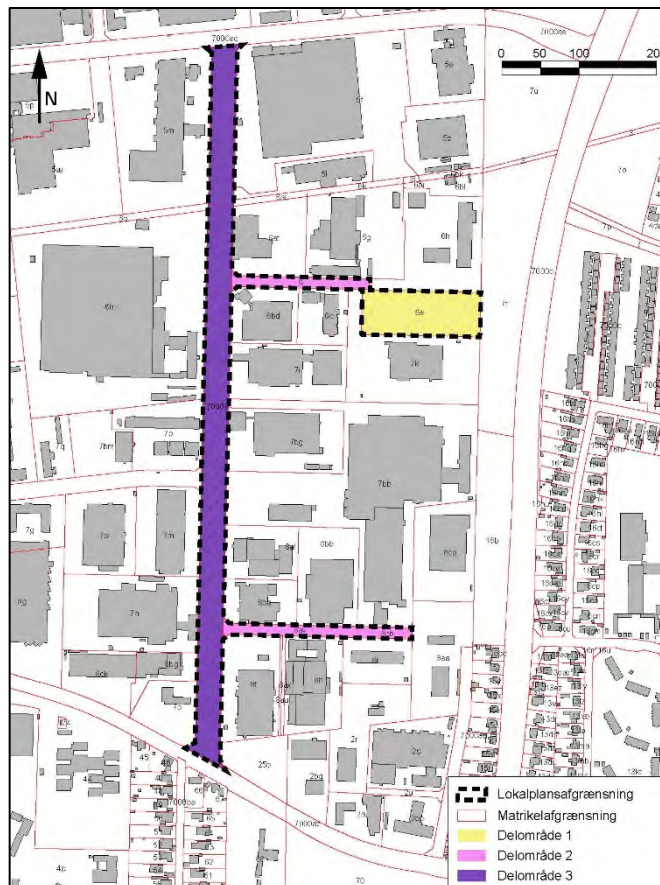
Området er beliggende i den østlige del af Hersted Industripark og er inddelt i 3 delområder, se figur 2.

Delområde 1 afgrænses mod øst af letbanen, mod syd af en kommende bolig- og erhvervsbebyggelse og mod vest og nord af erhvervsbebyggelser.

Delområde 2 udgøres af de to private fællesveje, der fører fra Smedeland ned til henholdsvis Smedeland 8A og Smedeland 32.

Delområde 3 omfatter den offentlige vej Smedeland.

Lokalplanområdet omfatter et areal på 45.876 m<sup>2</sup>, hvoraf delområde 1 udgør 8.839 m<sup>2</sup>, delområde 2 udgør 6.241 m<sup>2</sup> og delområde 3 udgør 30.796 m<sup>2</sup>. Området udgøres af matriklerne 6e, 6i, 8av, 8cb og 7000y, Herstedøster By, Herstedøster. Området er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.



Figur 0.2: Lokalplanområdets afgrænsning med delområder.



## Områdets nuværende anvendelse

Delområde 1 anvendes i dag af cateringfirmaet Gastronomiet ApS. På ejendommen er der i 1969 opført en industribygning med et registreret erhvervsareal på 2.730 m<sup>2</sup>. Bygningen er opført i 1-2 etager.

## Lokalplanområdets omgivelser

Delområde 1 er beliggende i et eksisterende erhvervsområde med forskellige former for erhvervs- og industrivirksomheder. Den eksisterende bebyggelse på de tilgrænsende erhvervsjendomme er i dag præget af store, flade volumener i 1-3 etager i en blanding af enkle betonfacader og karakteristiske gule murstensfacader. Enkelte bygninger som for eksempel kaffetårnet, opført i 1964 og brugt til ristning af kaffe for Karat, fungerer som markører og identitetsskabere. Hovedparten af bebyggelsen er opført i anden halvdel af 1960-erne.



*Figur 0.3: Ejendommen i dag set fra sydøst med kaffetårnet i baggrunden og Nordre Ringvej i forgrunden.*

Den offentlige vej Nordre Ringvej grænser op til lokalplanens østlige afgrænsning, hvilket medfører, at den østlige del af området er belastet af trafikstøj. Derudover er der støj fra de omkringliggende virksomheder mod nord og vest.

Eksisterende erhvervsvirksomheder grænser op til delområderne 2 og 3, der fungerer som adgangsveje for de omkringliggende virksomheder.

## Trafikale forhold

Adgang til delområde 1 sker fra nord fra den private fællesvej Smedeland.

## Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at delområde 1 i fremtiden kan udvikles til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Formålet med lokalplanen er således at skabe det planmæssige grundlag for, at området kan udvikles til en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, hvor der kan opføres ca. 190 boliger i form af etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter og enkelte erhvervsvirksomheder i form af kontor- og serviceerhverv.

## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse – delområde 1

Der planlægges for opførelse af ca. 190 boliger bestående af lejligheder i varierende størrelser, som ligger i bygningskroppe på 4 til 6 etager samt et tårn på hjørnet af hver karré på henholdsvis 7 og 8 etager. Bebyggelsen nedtrapper fra nordøst mod sydvest, for at sikre optimale sol og lysforhold.

De varierede boligstørrelser er med til at skabe en diversitet i bebyggelsen og gøre det attraktivt for enlige, par og familier samt folk i forskellige aldersgrupper. For at begrænse antallet af helt små boliger fastsætter lokalplanen, at maksimalt 10 % af alle boliger må være mellem 45 m<sup>2</sup> og 54 m<sup>2</sup> eksklusive overgangszoner.

I en etagebolig kan følgende betragtes som overgangszoner: Trappeopgangen, vindfanget, forrummet, gangarealerne, altangangen, svalegangen, pladsen foran elevatorerne, ramperne og reposerne. En overgangszone er adgangsvejen til boligen, dvs. overgangen mellem det offentlige rum og den private bolig.

Fælles aktiviteter for borgere i Albertslund Kommune er en vigtig del af at være en del af fællesskabet og dette skal også understøttes for den enkelte bebyggelse. Derfor skal der sikres plads til fælles aktiviteter enten i form af selvstændige fælleshuse eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshuse m.v. i tilstødende områder. I lokalplanen udlægges et fælleshuse i hvert gårdrum med køkken- og toiletfaciliteter samt gæstebolig. Gæsteboligen kan jf. kommuneplanen være ned til 20 m<sup>2</sup>. Fra bl.a. fælleshuset er der nedgang til parkeringskælderen.

I tråd med principper for udviklingen af Hersted Industripark etableres bebyggelsen som to karréer med hver deres gårdrum. Parkering til bebyggelsen ligger under gårdrummene med elevatornedgang både fra gårdrum/fælleshuse og opgange.

Karréerne åbner sig mod syd for at lade solen komme ind, da en lukket karré på en lille grund kan give udfordringer med sol- og dagslys.

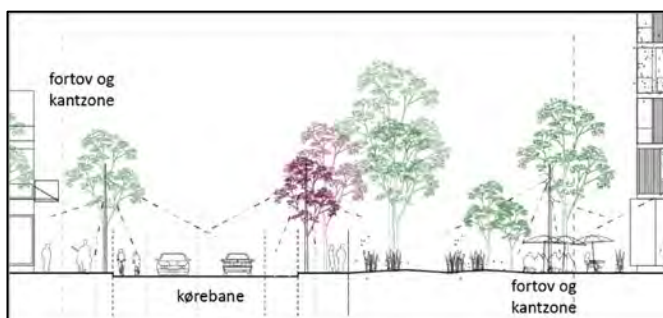
For at skabe private udendørs opholdsarealer etableres der private mindre haver/terrasser til bebyggelsens stueetager samt altaner til de øvrige lejligheder.

For at skabe en blød overgang mellem ude og inde og etablere liv i bebyggelsens udearealer anlægges der grønne kantzoner af varierende karakter hele vejen rundt om og på begge sider af bebyggelsen samt ved fælleshuset.

### Områdets anvendelse - delområde 2 og 3

Delområde 2 skal omlægges til en servicevej, hvor der med afsæt i det eksisterende vejanlæg anlægges fortove og cykelstier, plantes vejtræer og etableres nyt inventar som belysning og bænke mm.

Delområde 3 skal ændres fra et bredt vejudlæg til en boulevard. Den brede vejbane på Smedeland (litra 7000y) gøres smallere og omlægges til gade og det resterende areal indenfor vejmatricken ændres til fællesanlæg. Proces for delvis nedlæggelse af vejarealet vil blive gennemført efter lov om offentlige veje.



Figur 4: Smedeland, tværprofil fra Masterplan for Hersted Industripark

Arealet rummer god plads til nye byrum og forventes fremover at blive et af områdets markante byrum. Her kan være forskellige aktivitetsmuligheder, mødesteder og overdækkede mødesteder, herunder mindre pavilloner, men også karaktergivende ny beplantning og inventar.

### Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

Med reference til områdets karakter som industripark med mange forskellige bygningstyper med løbende tilføjelser og materialer udformes bebyggelsen som en sammensat karré med forskellige højder og med simple variationer, der giver hver bygning sin egen karakter. Facader skal generelt fremstå med en rig variation og detaljering udvalgte steder.

De to nordøstlige hjørner markeres med et tårnmotiv, der kommer til at fungere som pejlemærke i området.

Karréerne trappes ned mod syd og vest for at optimere solforholdene i gårdrummene.

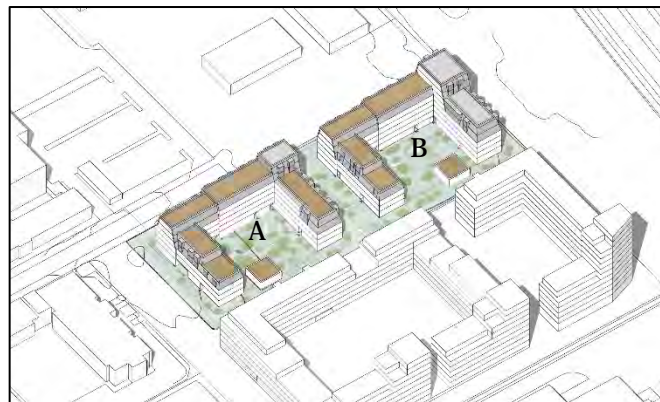
I hvert gårdrum placeres et fælleshus på 50-100 m<sup>2</sup> med elevator- og trappenedgang til parkeringskælderen. Fælleshusene udføres med træbeklædning og åbne glasfacader. På taget skal anlægges en fælles tagterrasse med adgang via trappe fra terræn. I gårdrummene er der desuden mulighed for at opføre et orangeri.

Bebyggelsen kommer til at opleves som et samlet hele omkring to fælles gårdrum, men med forskellige karakterer og detaljer, der giver en tydelig fornemmelse af tilhørsforhold til den enkelte bolig for dens beboere.

### Figur og udtryk

Der udlægges 4 principielle byggefeltter, indenfor hvilke bebyggelsen skal opføres. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning, drivhus og lignende.

Bebyggelsen indenfor byggefeltterne udgøres af to bolig- og erhvervsbebyggelser og to fælleshuse.



Figur 5: Figur og udtryk

Karré A trapper ned fra 7 til 4 etager. Karré B trapper ned fra 8 til 4 etager.

De maksimale højder for byggeriets 7 og 8 etager er henholdsvis 24,5 og 28 m.

For at bringe skalaen ned, optimere lysforholdene i gårdrummene og skabe variation i bebyggelsen er de øverste 1-3 etager tilbagetrukket. Dog er der mulighed for fremspring i form af karnapper ved vinduer og trappeopgange.



*Figur 6: Eksempel på tilbagetrukket tagetage med karnapper*

Alle opgange udføres som gennemgående opgange således, at der er mulighed for adgang til opgangen både inde fra gården og fra ydersiden af bebyggelsen.

Bebyggelsen danner ryg mod nord og øst og skærmer således de indre gårdrum for trafikstøj fra Nordre Ringvej og for virksomhedsstøj fra virksomheder nord for bebyggelsen.

De vandrette linjer markeres af top, midte og base, mens altaner og vinduessætning skaber lodrette takter langs facaden, se figur 7-9. Det samme gør sig gældende for tårnene, se bilag 10. Materiale og farve på altaner spiller sammen med tagetagens facademateriale og binder på den måde bygningen sammen.



*Figur 7: Tagets særlige udformning markerer bebyggelsens top.*



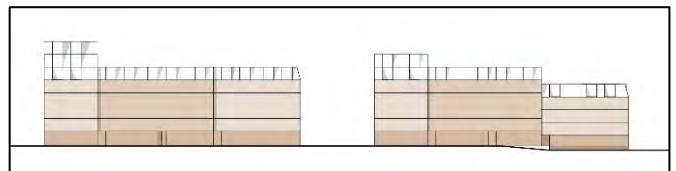
*Figur 8: Bebyggelsen udformes med en særlig detaljering omkring basen.*



*Figur 9: Altaner og vinduer skaber lodrette takter på facaden.*

### *Top og base*

Top og base i form af stueetage og tagetage markeres, så bygningerne får variation i facaden og nedbrydes til den til en menneskelig skala. For de lange facader er det med til at skabe et vandret motiv og en balanceret proportionering.



*Figur 10: Principskitse – markering af top og base på bebyggelsen*

Markering af toppen kan være i form af et materiale-skift og med karnapmotiver, se figur 7.

Basen markeres med nuance-, fugefarveskift og/eller murværksdetaljer, særligt omkring indgangspartier, og med en linje mellem stueetagen og 1. sal.

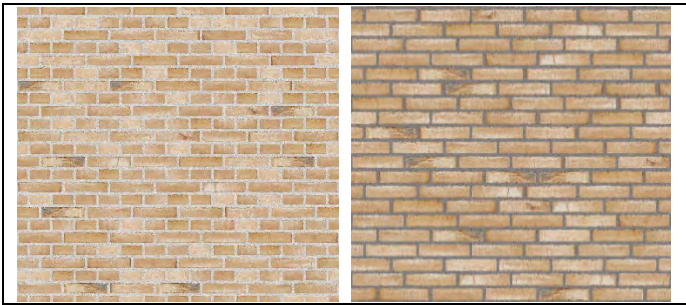
### *Facader og tage*

Bygningernes arkitektoniske udtryk tager afsæt i områdets historie som industripark, hvilket kommer til udtryk i enkle, klare facadeprincipper, detaljering i murværk og udformning af vinduer og altaner, se figur 11.



Figur 11: Facaderne fremstår enkle med rolige vindues- og altanrytmer sammenholdt med detaljering i murværket særligt i basen.

Boligernes facader opføres primært i blødstroøgne tegl i forskellige sandfarvede nuancer med indbygget spil i andre toner. Skift i nuance og/eller fugefarve er med til at skabe variation mellem de enkelte bygninger. Tagetagerne får et andet materiale i form af et plademateriale af metal.



Figur 12: Eksempler på blødstroøgne tegl i sandfarvet tone med gråhvid og grå fugefarve (fra Egersund Wienerberger)

Tage udføres enten som tagterrasse eller som flade tage. Tagflader kan udføres som grønne tage.

Facader på fælleshusene består af umalet træ, evt. begrønnede, og tage skal udføres med tagterrasse.

### Vinduer og altaner

Vinduer og altaner fremstår malede eller eloxerede.

Vinduers placering samt dybde i forhold til facaden skal være med til at understrege bygningens lodrette eller vandrette karakter, ligesom de også kan være med til at markere top og base på bygningen.

Altaner, haver eller terrasser placeres fortrinsvis mod syd og vest og kan variere i bredde og dybde og tilpasses den enkelte boligs størrelse og facadebredde. Disse altaner, haver og terrasser skal som minimum have følgende størrelse i forhold til boligens størrelse:

- Boligstørrelse på 45 – 54 m<sup>2</sup> = 3,5 m<sup>2</sup>

- Boligstørrelse på 55 – 79 m<sup>2</sup> = 4,5 m<sup>2</sup>
- Boligstørrelse på 80 m<sup>2</sup> og derover = på 6 m<sup>2</sup>

Altaner fremstår i en gylden tone og med slanke, lodrette balustre eller med delvist lukkede fronter og sider med en kombination af glas og metal af hensyn til vindafskærmning.

Enkle variationer i udformning af altanværn eller anden detaljering kan være med til at understrege lodrette takter eller vandrette linjer.

Som en del af variationen kan lavthængende altanbunde gives en udformning eller materialitet, der er med til at give en taktil oplevelse af bunden set nedefra.

Bygningskonstruktioner kan indeholde tungmetaller eller andre miljøfarlige stoffer, f.eks. fra facader af metal, zinktagrender og nedløbsrør, zinkinddækninger eller fra selve tagfladen. Det drejer sig ofte om ganske små mængder f.eks. tungmetaller, der udledes til regnvandssystemet, men disse små mængder ophobes over tid i natur og kan blive til et stort fremtidigt miljøproblem. Det afledte regnvand fra bygningskonstruktioner til regnvandssystemet må derfor ikke indeholde f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer.

### Sekundær bebyggelse

Overdækninger og skure er beklædt med trælister og fremstår med grønne tage, så de også set fra boligerne bidrager med en oplevelse af et grønt gårdrum.

### Veje, stier og parkering

#### Veje og stier

Adgang til bebyggelsen for biler foregår via den private fællesvej Smedeland, som i fremtiden bliver en boligvej med cykelsti og fortov.

Der er adgang for renovationsbiler, brandkøretøjer, flyttebiler mm. Rundt om begge karréer.

Områdets gårdrum er friholdt for trafik for at skabe større, sammenhængende og trygge grønne områder til ophold og leg. Er man på cykel benyttes lokalt placerede cykelstativer i bebyggelsen og i p-kælderen, se bilag 3 og 4.

### Brandredning

Bebyggelsen brandreddes parallelt med facader langs den interne vej rundt om karréerne med stigevojn.

Redning med håndstiger foregår både på bebyggelsens yderside og i gårdrummene.

### *Bilparkering*

Ifølge [Kommuneplan 2022 – 2034](#)'s retningslinje 7 er parkeringsnormen for biler minimum 1,5 pr. bolig ved etagebebyggelse og 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv. I det stationsnære kerneområde kan parkeringsnormen for biler reduceres med 50 %.

Idet lokalplanområdet ligger under 600 meter fra den kommende letbanestation og således inden for det stationsnære kerneområde, kan parkeringsnormen således reduceres til minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig.

For at optimere størrelsen på de udendørs opholdsarealer håndteres al parkering i en nedgravet parkeringskælder med adgang fra Smedeland Boligvej gennem en portåbning. Adgangen til parkeringskælderen for gående sker via elevator og trappe i gårdrummene og boligopgangene samt for cyklende via enten rampe eller sliske på trappe til p-kælderen. Placering af elevator i gårdrummene er med til at bidrage til bevægelse og aktivitet i gårdrummet og elevatorerne skal indgå som en integreret del af fælleshusene i gårdrummene.

Se indretning af p-kælderen samt adgange hertil i bilag 3-4.

Langs den interne boligvej mellem de to karréer placeres 3 store handicapparkeringspladser på terræn.

### *Delebiler*

Albertslund Kommunes ambitiøse mål om at gå forrest i den grønne omstilling bliver understøttet af mulighed for en delebilsordning, der fremmer bæredygtig mobilitet, ligesom alle parkeringspladser skal forberedes til la-destandere for elbiler.

I [Kommuneplan 2022 – 2034](#) kan parkeringsnormen i det stationsnære kerneområde reduceres yderligere, hvis der etableres en delebilsordning. Dette gælder for bebyggelser med minimum 75 boliger, der har fælles parkeringspladser, hvor der maksimalt kan etableres 1 delebilsparkeringsplads pr. 25 boliger.

Ved etablering af delebilsordning kan parkeringsnormen reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagt delebilsparkeringsplads.

### *Cykelparkering*

Ifølge [Kommuneplan 2022 – 2034](#) er parkeringsnormen for cykler i det stationsnære kerneområde fastsat til, at der skal udlægges 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 cykelparkeringspladser skal anlægges ved bebyggelsens opførelse. De resterende udlagte cykelparkeringspladser skal anlægges efter behov.

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

Herudover skal der anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> kontor/liberalt erhverv og 4 pr. 100 m<sup>2</sup> restaurationer, biografer, teater og lignende funktioner.

Minimum halvdelen af pladserne skal være overdækket enten i form af overdækket cykelparkering på terræn eller ved parkering i kælder, da det vil mindske slid på cyklerne og derigennem øge brugen af cykelparkering.

Cykelparkeringen placeres under hensyntagen til naturlige bevægelseslinjer og nærhed til indgange. I den udstrækning indretningen af kantzonerne tillader det, placeres der cykelparkering langs de ydre facader.

Den resterende del af cykelparkeringen placeres i kælder med adgang via rampe eller sliske.

### *Grønne områder, landskab og beplantning*

#### *Private opholdsrum*

Alle stueetager indrettes med private haver/terrasser. Alle øvrige lejligheder får altaner. Nogle af disse skal af hensyn til støj inddækkes. Disse haver/terrasser skal som minimum have følgende størrelse i forhold til boligens størrelse:

- Boligstørrelse på 45 – 54 m<sup>2</sup> skal haven minimum være på 3,5 m<sup>2</sup>
- Boligstørrelse på 55 – 79 m<sup>2</sup> skal haven minimum være på 4,5 m<sup>2</sup>
- Boligstørrelse på 80 m<sup>2</sup> og derover skal haven minimum være på 6 m<sup>2</sup>

### *De grønne gårdrum*

Bebyggelsen omkranser to store gårdrum med varieret beplantning, legepladser og mulighed for ophold.

Mindre væksthuse og nyttehaver kan placeres i gårdrummet til fri afbenyttelse for alle beboerne. Væksthuse kan fungere som en blanding af dyrkningshaver med en dobbeltfunktion som mødested til ophold og leg, ligesom det spiselige landskab også kan være med til at styrke fællesskaber på tværs af bebyggelsen.

Opholdsarealerne er let tilgængelige med direkte adgang fra den enkelte bolig eller opgang. Der lægges vægt på, at belysning, udformning, sol, læ og begrønning sikrer trygge uderum, som er behagelige at opholde sig i på tværs af generationer. Både ophold, leg og rekreative aktiviteter tilgodeses her i fredelige og støjsvage omgivelser, se bilag 6.

### *Kantzoner, se bilag 19-23*

Der anlægges 5 typer af kantzoner.

Den ydre kantzone ved indkørslen til bebyggelsen, kantzone A, er 2-5 m bred og indeholder begrønning og fortov.

De ydre kantzoner langs den nord-, øst- og vestlige facade, kantzone B, er 2-5 m bred og kan indeholde små private terrasser, begrønning, og cykelparkering.

Den ydre kantzone langs facader mellem de to karréer og ved de sydlige gavle, kantzone C, er 2-4 m bred og indeholder cykelparkering, private terrasser og begrønning.

Kantsonen ved fælleshuset, kantzone D, er del af gårdrummet og giver mulighed for udendørs ophold i forbindelse med fællesfaciliteter i fælleshusene.

De indre kantzoner langs facaderne i gårdrummene, kantzone E, er 2-4 m brede og indeholder private terrasser og begrønning som afskærmning mod gårdrummet i maks. 1,6 m højde.

Som afskærmning mellem private terrasser kan der etableres enten faste hegn eller beplantning i op til 1,8 meters højde

Der skal i kantzonerne tages hensyn til brandredning, så der ikke plantes træer og buske på brandredningsarealer.

Indgange markeres, så de står frem blandt stueetagens øvrige elementer, hvilket eksempelvis kan gøres med overdækninger eller tilbagetrækninger.

### *Beplantning og vindmiljø*

Karréstrukturen sammenholdt med fælleshusene gør, at der i gårdrummene vil være godt med læ, og et klima der gør det attraktivt at tage ophold i kantzonerne og ved fælleshusene.

På det nordvestlige hjørne af bebyggelsen viser undersøgelser, at der vil forekomme ukomfortable vindforhold. Området er udlagt til servicevej og indrettes ikke til opholdsareal, så det vurderes at være uden betydning. Afhængigt af udformningen af nabobebyggelsen syd for vil der kunne opleves accelererede vinde i rummet mellem lokalplanområdets bebyggelse og nabobebyggelsen, hvilket skyldes den korridoreffekt, der kan opstå. Beplantning i passagens åbninger vil kunne afbøde for generende hvirveldannelse og bremse den gennemstrømmende vind. Ved tårnet på 8 etager vil altaner, kviste og karnapper formentlig have en positiv turbulensdæmpende effekt.

### *Beplantning og biodiversitet*

Som beskrevet i Kommuneplan 2022 – 2034 og "[Naturplan 2020](#)" er det kommunens ambition at sikre biodiversiteten lokalt. Lokalplanen understøtter dette ved at stille krav til en grøn og frodig bebyggelse med fokus på grønne kantzoner og opholdsrum og med fokus på hjemmehørende arter, der fremmer biodiversiteten jf. Albertslund Kommunes plantekatalog.

<https://albertslund.dk/media/s4cjh523/plantekatalog-4.xlsx>

Kantzonerne får afskærmende beplantning, hvor der kan plantes buske og stauder.

I gårdrummene plantes en kombination af hjemmehørende træer, buske, høje græsser og stauder, som er med til at fremme insekter, sommerfugle og bestøvende bier i området. Felter med blomstereng kan etableres i tilknytning til legeområderne og nyttehaver kan etableres i forbindelse med fælleshusene.

Fuglehuse, insekthoteller og træstammer kan yderligere være med til at underbygge og tydeliggøre biodiversiteten.

Beplantningen udgøres hovedsagelig af hjemmehørende arter, der først og fremmest har en biologisk

nytteværdi for lokalområdets insekter og fugle over hele vækstsæsonen, det vil sige marts til september. Nytteværdien består i nektar, pollen, frugt og hjem til dyrelivet.

Beplantningen vil være en blanding af blomstrende urter, både med og uden løg, stauder samt frugttræer og buske. Med denne blanding af plantetyper sikres biologisk nytteværdi over hele vækstsæsonen.

Tage, hvor der ikke er tagterrasse, kan udføres som grønne tage, bortset fra tårnene. Grønne tage skal udføres for eksempel som sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter og må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs. Sedumbestantning skal være af hjemmehørende arter.

Beplantningen har først og fremmest til formål at øge lokalområdets biodiversitet, men vil gennem et mere varieret plante- og dyreliv samtidig bidrage til at skabe en øget trivsel og herlighedsværdi for bebyggelsens beboere.

### Støjskærme i skel / på terræn

Lokalplanen fastlægger, at der kan etableres støjskærme mod Nordre Ringvej i en højde på op til 4,5 m. På en del af det sydlige skel kan ligeledes opføres en støjskærm i en højde på op til 3,5 m. Eventuelle støjskærmene skal udformes, så de fremstår begrønnet fra terrænniveau og min. 2 meter op og som transparent skærm opefter. Beplantningen skal være af hjemmehørende arter.

Støjskærmene kan etableres for at dæmpe støjen fra Ringvejen og er et krav i lokalplanen for at kunne ibrugtage bebyggelsen, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ikke kan overholdes foruden.

Lokalplanen fastlægger endvidere, at der kan etableres støjskærm i det nordlige skel mod virksomheden Sentia Denmark A/S i en højde på op til 2,5 m, for at begrænse støjen fra nabovirksomheden.

### Støjskærme på tag

Tagterrasser etableres, hvor støjniveauet ikke er for højt. Såfremt støjniveauet er for højt på det østligt beliggende fælleshus, kan der opsættes støjhegn i op til 2 m højde.

Såfremt støjniveauet er for højt på terrasserne beliggende over boligerne, kan der opsættes støjhegn i op til 1,2 m højde.

### LAR - Lokal afledning af regnvand

I "Naturplan 2020" er vand en af kommunens tre hovedværdier for at fremme klimatilpasningen.

Det er ikke tilladt at foretage aktiv nedsivning i Hersted Industripark blandt andet på grund af forureninger. Kun passiv nedsivning er tilladt.

Regnvandet ledes i åbne render og til bassiner med impermeabel bund, så det bliver et synligt element i de fælles uderum. Dette kan sammen med beplantning være med til at styrke biodiversiteten ved at tiltrække fugle- og dyrelivet.

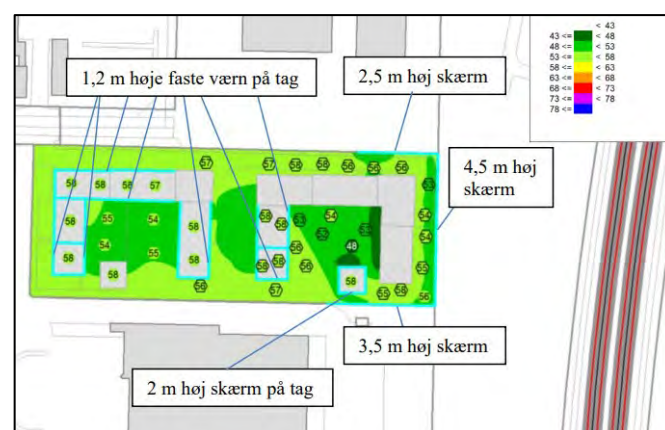
### Trafikstøj

Den østlige del af planområdet er i dag belastet af trafikstøj fra Nordre Ringvej.

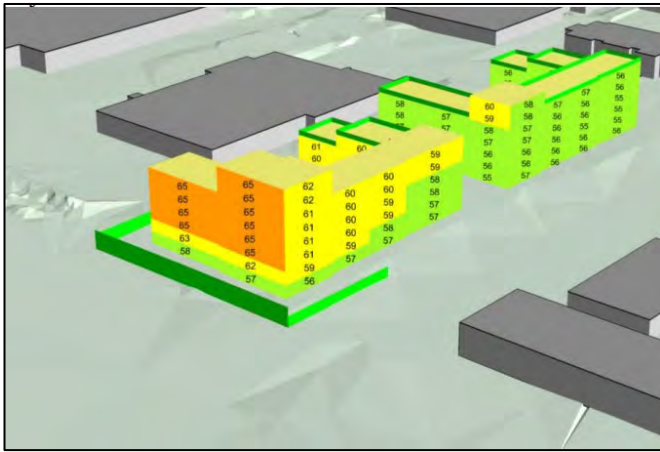
Dette betyder, at der skal gøres en række tiltag for at skærme udearealer og boliger mod støj fra vejen.

Beregninger af støj fra veje viser, at der på særligt den østligste facade kan forventes støjniveauer højere end 58 dB(A). Her kan et afværgetiltag være at opsætte 'russervinduer'.

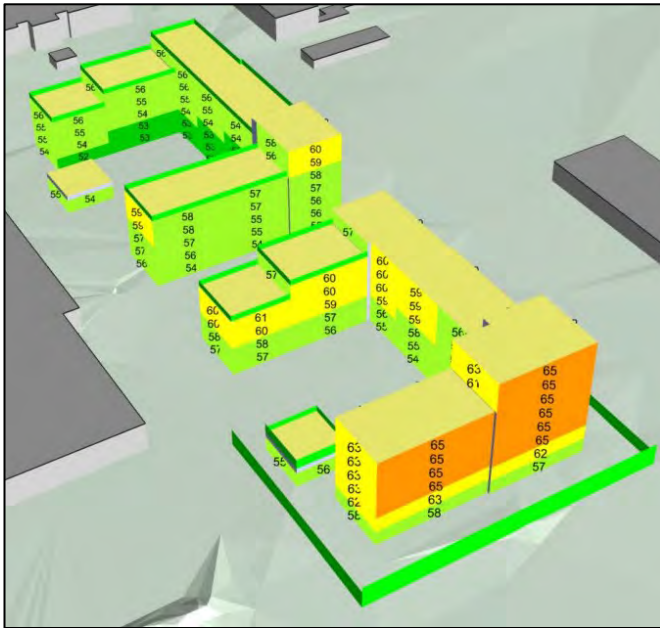
Støjberegninger viser, at støjbelastningen på bebyggelsens udendørs opholdsarealer overholder de vejledende grænseværdier overalt ved opsætning af en skærm langs det østlige skel, se nedenstående figur.



Figur 13: Støjskærme mod vejtrafikstøj og nabovirksomhed



Figur 14: Støj på de nord- og østlige facader



Figur 15: Støj på de syd- og østlige facader

### Huludfyldningsreglen for trafikstøj

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

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

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 er udtryk for såkaldt "huludfyldningsregel", som blandt andet

muliggør planlægning for ny boligbebyggelse i områder for blandede byfunktioner, når der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om støjisolering af de nye boliger (jf. Planklagenævnets [afgørelse af 23. september 2020](#) med sagsnummer nr. 20/03225).

Lokalplanen ligger i et eksisterende byområde og har til formål at udlægge hele byområdet til blandede byfunktioner og derved sikre, at erhverv og boliger kan blandes, hvorved der kan skabes et mangfoldigt og integrerende byområde.

Lokalplanens boliger skal derfor orienteres, således der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod den støjbelastede facade. Samtidig skal nedenstående støjgrænser overholdes ( $L_{den}$  (day-evening-night) dB(A)):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ): 46 dB(A)
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33 dB(A)

Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 8.1 definerer følgende om opholdsarealer til boliger:

*"Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse og skal som udgangspunkt anlægges på terræn. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.*

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

*Fælles altaner og fælles tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal, men kan i særlige tilfælde og efter en konkret arkitektonisk vurdering indgå i de fælles opholdsarealer".*

Lokalplanen fastsætter udover bestemmelser for støjfri udendørs opholdsarealer endvidere bindende bestemmelser om støjisolering af de nye boliger. Trafikstøjen vurderes således at kunne håndteres med lydisolerede facadetiltag (lydruder og særligt støjdæmpende vinduesopluk som f.eks. russervinduer<sup>1</sup>), sådan at de indendørs



støjkrav kan overholdes i boligernes sove- og opholdsrum.

## Byomdannelse

Et byomdannelsesområde er et område, som er udpeget i en kommuneplan, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

I byomdannelsesområder giver planlovens § 15 a, stk. 2 mulighed for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder kan overskrides i en periode, således at der kan sættes gang i en gradvis omdannelse af området til støjfølsom anvendelse.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder			
Områdetype	Mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 lørdag kl. 07.00 – 14.00	Mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og hellig- dag kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 – 07.00
Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

Kilde: [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984](#): "Ekstern støj fra virksomheder".

Figur 16: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

Miljøstyrelsen anbefaler, at de vejledende grænseværdier kan lempes med op til 5 dB(A). I den første fase af byomdannelsen kan det dog efter en konkret vurdering være nødvendigt at lempe med mere end de 5 dB(A) i forhold til de vejledende grænseværdier. Det kan kun undtagelsesvis forsvares at lempe støjgrænserne med

mere end 5 dB(A) for aften- og natperioden, da byomdannelsesområdet beboere har behov for hvile og søvn.

En lokalplan i et byomdannelsesområde kan således udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, såfremt det sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Lokalplanen i byomdannelsesområdet skal indeholde en redegørelse for hver af de virksomheder, som bidrager til støjbelastning af lokalplanens område og beskrive hvilke realistiske foranstaltninger, der skal til, for at støjen i løbet af overgangsperioden kommer ned på Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, således at det sikres, at støjbelastningen både sundhedsmæssigt og miljømæssigt er acceptabel. Desuden gælder det generelt, at unødvendig støj skal undgås.

Tilsynsmyndigheden kan meddele påbud om støjdæmpning til virksomheder, der ikke er godkendelsespligtige, hvis de forårsager væsentlige støjulemper, jævnfør miljøbeskyttelsesloven § 42.

Byomdannelsesområdet kan også være påvirket af andre miljøforhold eksempelvis lugt, støv eller anden luftforurening, der giver anledning til væsentlige gener og ulemper for beboerne. Miljøstyrelsen anbefaler samme fremgangsmåde for disse gener som for støjgener med en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

Oplysningerne om virksomhederne skal så vidt muligt tilvejebringes i dialog med virksomhederne. Hvis en virksomhed ikke ønsker at medvirke til en dialog, må kommunen søge at skaffe de nødvendige oplysninger på anden måde. Redegørelseskravet forudsætter, at oplysningerne så vidt muligt skal være tilvejebragt i dialog med virksomhederne om deres muligheder for at støj-dæmpe samt om deres drifts- og udvidelsesmuligheder. Dette kan ske via aftaler mellem bygherre og grundejer og/eller brugere af de virksomheder, der påvirker lokalplanområdet med ekstern støj.

## Miljøpåvirkning fra virksomheder i nærområdet

Der er vurderet på støjende aktiviteter fra nærliggende virksomheder i området.

Virksomheden Sentia Denmark A/S vurderes til at støje over grænseværdien.

Personaleparkering: Virksomhedens parkeringsområde er indhegnet og med automatisk port. Det er oplyst, at porten kun er åben i perioden kl. 07-19 og det vurderes derfor, at parkering hovedsageligt foregår hverdage i dag-perioden kl. 07-18. Det antages, at 70 biler dagligt parkerer i området.

Ventilationsaggregater: Der er udført orienterende registrering af ventilationsstøjen fra virksomheden i skel mod øst nær ventilationsafkast. Baseret på registreringerne er der vurderet en kildestyrke på ventilationsaggregaterne.

For at sikre overholdelse af støjgrænserne på evt. udendørs opholdsarealer placeret nær skel mod Sentia Denmark A/S kan det være nødvendigt at opstille støjskærm i dele af skel mod nord.

Hvis det er aktuelt, forventes Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse at kunne overholdes på de nærmeste udendørs opholdsarealer i terræn med en 2½ meter højstøjskærm. Dele af denne skærm vil også kunne sikre tilstrækkelig afskærmning af støjen fra Sentia Denmark A/S på evt. nordøstlige udendørs opholdsarealer i terræn.

Denne støjskærm kan ligeledes indgå i forhold til at afskærme vejtrafikstøjen.

Vurderinger og de udførte orienterende støjberegninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for etageboliger ikke vil forventes overskredet fra driftsaktiviteter hos de nærliggende virksomheder med de mulige placeringer af støjskærme.

Hvis der opstilles støjskærme, jf. ovenstående, forventes virksomhedsstøjen en derfor ikke at medføre behov for særlige lydisolerende facadetiltag på de fremtidige boliger.

### Regulering af støj fra virksomheder i byområder

Planloven giver mulighed for, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 – den såkaldte "huludfyldningsregel".

Det fremgår af Miljøstyrelsens [tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder"](#), at "huludfyldningsregel" ligeledes giver mulighed for at gennemføre nybyggeri, selv om de pågældende virksomheder giver anledning til støjbidrag, der er højere end de

vejledende støjgrænser i [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984](#), men ikke højere end det støjniveau, tilsynsmyndigheden har godkendt i en afgørelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Der kan således planlægges nye støjisolerede boliger eller tilsvarende støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen klart sikrer, at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau som er lavere end den vejledende grænseværdi i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner):

Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv.			
Områdetype	Mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 lørdag kl. 07.00 – 14.00	Mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 – 07.00
Blandet bolig og erhverv	43 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)
Etageboligområde	38 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB(A)	28 dB(A)	23 dB(A)

Værdierne gælder for støjbelastningen  $L_r$  fra hver enkelt virksomhed, bestemt over et referencetidsrum på 8 timer om dagen (dog kun 7 timer lørdage kl. 07 – 14 og 4 timer lørdage kl. 14 – 18), en time om aftenen og ½ time om natten. Der forudsættes en efterklangtid på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35 m<sup>2</sup>

Figur 17: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv.

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 8.1 definerer følgende om opholdsarealer i blandede bolig- og erhvervsområder:

*”Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse, og skal som udgangspunkt anlægges på terræn. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.*

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

*Fælles altaner og fælles tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal, men kan i særlige tilfælde og efter en konkret arkitektonisk vurdering indgå i de fælles opholdsarealer”.*

Albertslund Kommune vurderer i dette tilfælde, at hvis støjniveauer ikke overskrider Miljøstyrelsens gældende grænseværdier, kan fælles tagterrasser tælle med som fælles opholdsareal.

Den bygherre, der vil opføre boliger med videre i et støjbelastet område i henhold til disse regler, er ansvarlig for at byggeriet disponeres og projekteres således, at tabelens støjgrænser overholdes.

Hvis støjforholdene senere ændrer sig på de pågældende virksomheder, vil virksomheden være ansvarlig for nødvendig støjdemping efter miljøbeskyttelseslovens almindelige regler. Her kan de særlige foranstaltninger på de støjisolerede boliger forudsættes opretholdt.

Huludfyldningsreglen kan anvendes ved overskridelser af grænseværdien for ekstern støj fra virksomheder, mens reglerne for byomdannelse kan anvendes ved overskridelser af grænseværdier for støj fra virksomheder.

## Teknisk forsyning i lokalplanområdet

### Affaldshåndtering

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

Affald fra erhverv skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende regulativ for erhvervsaffald samt den nationale lovgivning. Hvis erhverv er beliggende i samme bygning som boligerne,

kan de benytte boligernes affaldsløsning. Hvis erhverv producerer mere end en almindelig husholdning i art og mængde, kan der stilles krav til, at affaldet skal håndteres særskilt og der skal derfor være plads til egne containere.

Der skal altid reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald fra både borgere og erhverv.

I lokalplanen opsættes der to affaldsøer til dagrenovation samt kildesortering, se bilag 3.

Affaldsøerne anlægges i form af nedgravede molokker placeret ved karré A og B, så afstanden fra boliger bliver så kort som mulig. Renovationsbilen kører rundt om begge karréer og har dermed ikke brug for at vende.

## Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

## Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR.

## Spildevand og overfladevand

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

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

Byudviklingsområder har en afløbskoefficient på 0,5.

Der må maksimalt ledes regnvand svarende til 110 liter/sek/red ha til den offentlige regnvandskloak fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 50 %.

Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplanområdet, som overskrider afløbskoefficienten, f.eks. i form af bassiner, grøfter, render eller grønne tage.

Det tillades ikke aktiv nedsivning af overfladevand i Hersted Industripark, eftersom der kan være jordforurening

som følge af den produktion, som har været eller er i området. Endvidere ligger størsteparten af Hersted Industripark i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Alle LAR-løsninger skal være udført med impermeabel bund. Overfladevandet tilbageholdes i LAR-løsningerne, indtil der igen er plads i regnvandskloakken.

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

### Klimatilpasning og skybrudssikring

Albertslund Kommune og HOFOR har fået udført en hydraulisk kortlægning af oversvømmelser i forbindelse med skybrud som en del af kommunens skybrudsplan. Den hydrauliske kortlægning viser, at hvis Albertslund Kommune sikres til en fremtidig 15-35 års regnvejrshændelse, vil der generelt være op til en 80-95 % reduktion i oversvømmelsesrisikoen.

Hersted Industripark skal derfor skybrudsikres således, at bygningerne skal kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrshændelse ved, at

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

Da udvikling af lokalplanområdet ikke må give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms lokalplanområdet ved en 100 års regnvejrshændelse, skal bygherre dokumentere, at byggeriet ikke udføres uhensigtsmæssigt. Desuden skal det sikres, at de fremtidige terrænforhold ikke ændres, så oversvømmelsesforholdene på nabomatrikler forværres.

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

Parkeringsarealer kan for eksempel indrettes, så overfladevandet fra en 5-års regnvejrshændelse kan håndteres

i f.eks. rørbassiner eller i kanaler med impermeabel bund med afløb til regnvandskloakken. Der kan f.eks. skabes plads til overfladevand fra en 15 års regnvandshændelse ved at stuve overfladevand op i en højde af 10 cm under de parkerede biler.

Der kan etableres grøfter og render med impermeabel bund i lokalplanområdet, som kan forsinke overfladevandet, inden det ledes ud i regnvandskloakken.

Træer er ofte et overset element i forhold til klimatilpasning, som både kan være med til at håndtere den øgede nedbør og fremtidens hyppigere hedeølger. Træer optager meget vand afhængig af sort og størrelse og træernes skygge og fordampning kan sænke temperaturen med op til 8 – 10 grader på en varm sommerdag. Træer kan dog have svært ved at gro i byområder, men ved at plante træerne i rodvenlige bærelagssystemer eller bærelagsopbygninger (gartnermakadam), som skaber et porevolumen, der sikrer trærødderne ilt og vand, kan træerne få den alder og størrelse, der skal til for at være en effektiv og forskønnende løsning i klimatilpasning af et byområde.

Grønne tage optager i gennemsnit op til 50 procent af nedbøren, som falder på taget og samtidig kan de grønne tage forsinke regnvandet ved et voldsomt regnskyl. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter og bidrager til at øge biodiversiteten. Grønne tage kan ligesom træerne være med til at minimere varmeeffekten i byerne, fordi følgerne af solens varmeindstråling begrænses. Dermed kan det blive mere behageligt at opholde sig i husene og i byen.

Regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvandshåndtering kan indgå i beregning af lokalplanens opholdsareal og skal da udformes, så de kan benyttes til rekreative formål. Det kan f.eks. være som et grønt areal, hvor skrænter har en hældningsprocent på maksimalt 1:5 og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og indpasset i området. Det kan for eksempel også være en idrætsplads med tilhørende faciliteter, som kun bliver oversvømmet i forbindelse med ekstremregn.

### Eksisterende forsyningsledninger

Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger. Tilslutning til elnettet sker efter forsyningselskabets regulativ. Ved omlægning af rør- og ledningsføringer i forbindelse med nybyggeri og anlægsarbejder skal der indhentes godkendelse hos den enkelte ledningsejer.

Der er tinglyst en fjernvarmeledning på ejendommen, som ved realisering af planen vil blive omlagt. Herudover har HOFOR regn- og spildevandsledninger og der er telefon-, fibernet- og elledninger på ejendommen.

## Lokalplanens forhold til anden lovgivning Jordforureningsloven

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

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurenet efter jordforureningsloven.

Der er ved en forureningsundersøgelse udført 2021 påvist kulbrinter i en boring sat ved en tidligere olietank. Forureningen vurderes at være af begrænset udbredelse og beliggende i det fremtidige byggefelt.

Samtidig er der påvises BTEX og kulbrinter i flere prøvepunkter, og disse antages at stamme fra en eller flere terrænnære olie-/benzinforureninger på matriklen.

De forventes fjernet som forudsætning for realiseringen af lokalplanen.

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

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

Hvis der under byggeriet og anlægsarbejdet konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks indstilles og Albertslund Kommune skal underrettes herom, jf. Miljøbeskyttelseslovens § 21 og de generelle bestemmelser i Jordforureningsloven.

## Naturbeskyttelse

Der er ikke arealer indenfor området, der er omfattet af international naturbeskyttelse (Natura 2000 mv.), national naturbeskyttelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 3

eller Skovlovens § 28. Der er dog fredskov og skovbygge- linje op til planområdets østlige grænse.

## Artsfredningsbekendtgørelsen

Det vurderes at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder, da nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 7 km vest for planområdet

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 14466 af 6. juni 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder f.eks. i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven, lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

## Museumsloven

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

Museet på Kroppedal  
Kroppedals Allé 3  
2630 Taastrup.

## Grundvandsbeskyttelse

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

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

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

## Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

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

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

Støj fra virksomheder skal i henhold til afsnittet om byomdannelse overholde de vejledende grænseværdier i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Miljøstyrelsen anbefaler samme fremgangsmåde for lugt- og støvgener samt anden luftforurening som for støj fra virksomheder med en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2019

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

### Kommuneplan 2022 – 2034

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde BE10 – *Stationsbyen* i [Kommuneplan 2022 – 2034](#):

Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. Bebyggelsesprocent	200

Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. Bygningshøjde	43,0 m
Maks. Antal etager	12,00
Min. Tilladte miljøklasse	1
Max. Tilladte miljøklasse	3
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. Indenfor rammen	Byplanvedtægt nr. 5, Lokalplan 5.3.

Kommuneplan 2022 – 2034 har blandt andet retningslinjer for:

- Byomdannelsesområdet i den østlige del af Hersted Industripark hvori Smedeland 30 er beliggende,
- Områder med blandet bolig- og erhverv, dvs. blandede byfunktioner,
- Parkeringsnorm herunder delebilsordninger i det stationsnære kerneområde for bebyggelser med minimum 75 boligenheder, parkering i konstruktion og for cykelparkering,

- Opholdsarealer, herunder private og fælles opholdsarealer og den procentvise andel heraf i forhold til bebyggelsens antal etager,
- Bynatur – hvor der i forbindelse med byudvikling for så vidt muligt skal sikres let adgang til grønne områder og at det samlede areal af bynatur skal fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022 – 2034.

### Planstrategi 2020

Hersted Industripark er i Albertslund Kommunes Planstrategi 2020 Mere Albertslund udpeget som et område med udviklingsmuligheder. Planstrategien beskriver, hvordan letbanen gør Hersted til et nyt omdrejningspunkt i Albertslund. Området omkring letbanestationen bliver et centralt udgangspunkt for den nye byudvikling. Letbanestationen giver nye muligheder for et blandet byområde for boliger og erhverv beliggende mellem skov og letbane. Der bliver både plads til nye typer erhverv og boliger til nye borgere, der sammen med de oprindelige albertslundere kan skabe en ny og spændende udvikling for hele byen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Planstrategi 2020.

### Masterplan for Hersted Industripark

Hersted Industripark bliver en værdibaseret bydel, der viser, hvordan FN's verdensmål og et stærkt samarbejde mellem grundejere, virksomheder, uddannelsesinstitutioner og borgere kan sætte ekstra skub i den grønne omstilling og byens udvikling.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Masterplan Hersted 2045.

### Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark. Den del af Byplanvedtægt nr. 5, der ligger inden for lokalplanens delområde 1, 2 og 3, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

### Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen jf. planlovens § 17.

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

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

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan 5.9 foretaget en gennemgang af servitutter for delområde 1 for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Servitutter, der ophæves, fremgår af lokalplanens § 18. Servitutredegørelse fremgår af bilag 26.

### Belysningsplan

Albertslund Kommune ønsker at bidrage til energioptimering, øget trafiksikkerhed og tryghed samt at forbedre det visuelle miljø med belysningen i byområdet.

Der bør derfor anvendes armaturer baseret på LED-teknologi eller mere energibesparende armaturer på områdets fællesarealer.

Målsætningen er, at den eksisterende belysning i bebyggelsen optimeres med nye lyskilder og supplerende standarder for at højne tryghedsoplevelsen og muligheden for færden på alle tider af døgnet.

Ved nye boligprojekter skal der etableres aftaler med Albertslund Forsyning om belysningen, og det anbefales, at bygherre tidligt i processen tager kontakt til forsyningen. Belysningsplanen kan findes her Albertslund Kommunes belysningsplan.

### Klimastrategi

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

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

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

Albertslund Kommune ønsker at området fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning og ser gerne, at der etableres lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger) med overfladisk tilbageholdelse af vand som et rekreativt element. Ved nyanlæg og større ombygninger skal

det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

### Handicappolitik

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

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

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



## Afgørelse om miljøvurdering

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

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

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

- Planen fastlægger en anvendelse, der kan påvirke et større område end et mindre område på lokalt plan:
  - Den østlige del af matriklen er op til kommunegrænsen mellem Glostrup og Albertslund kommuner.
  - Det kan ikke udelukkes, at der som følge af forslag til projektlokalplan kan være trafikale påvirkninger på den anden side af kommunegrænsen.
  - Det kan ikke udelukkes, at der som følge af forslag til projektlokalplan kan være væsentlig påvirkning af menneskers sundhed fra indblik- og skygge- samt vindgener for borgere på den anden side af kommunegrænsen.
- Der er væsentlige ændringer i forhold til det hidtidige byggeretsgivende plangrundlag [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964 og den faktiske anvendelse af området:
  - Den eksisterende planmæssige anvendelse ændres fra industri- og erhvervsområde til boligområde, og den faktiske anvendelse af området i dag er kontor- og lagerbebyggelse, der bliver byomdannet til et boligområde
  - Både den planmæssige og faktiske bebyggelsesprocent ændres væsentlig, hvor den faktiske bebyggelsesprocent ændres fra cirka 31 til cirka 180.
  - Både den planmæssige og faktiske højde af bebyggelsen ændres væsentligt, hvor den faktiske

højde fra cirka 9 meter og 2 etager op til cirka 28 meter og 8 etager.

- Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af jordforurening i området som følge af, at området har været anvendt til industri- og erhvervsområde siden 1964.
- Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af ekstern støj fra virksomheder, da projektet er beliggende i et byomdannelsesområde.
- Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af støj fra trafik, da projektet ligger ud til omfartsvejen Ring 3.
- Det hidtidige byggeretsgivende plangrundlag [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964 er ikke tidligere blevet miljøvurderet.

Projektets nye anvendelse af området er således ikke i overensstemmelse med den eksisterende planlægningsmæssige og faktiske anvendelse og forslag til lokalplan muliggør bebyggelsesomfang og bebyggelsesstørrelse i op til 8 etager, som må antages at række (langt) ud over det konkrete areal på lokalt niveau. Dette skal ikke mindst ses i lyset af, at områdets karakter vil ændres grundlæggende. Det kan ej heller udelukkes at menneskers sundhed kan blive påvirket som følge af projektets placering. Derforuden har det gældende plangrundlag ikke tidligere været miljøvurderet.

Forslag til projektlokalplan er derfor vurderet at være miljøvurderingspligtig uden en forudgående screening, og Albertslund Kommune har foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold jævnfør § 11, der har været i høring hos berørte myndigheder.

På baggrund af afgrænsningsnotatet er der udarbejdet en miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til projektlokalplan.

# Bestemmelser

I henhold til ”*Bekendtgørelse af Lov om planlægning*” ([LBK nr. 1157 af 1. juli 2020](#) med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 1 Lokalplanens formål

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til blandede byfunktioner i form af blandet bolig og erhverv.
- 1.2 At sikre, at lokalplanområdet vejbetjenes fra Smedeland.
- 1.3 At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser.
- 1.4 At sikre gode solforhold i gårdrummene gennem bebyggelsens udformning.
- 1.5 At sikre tilstrækkelige og gode opholds- og legearealer.
- 1.6 At give bebyggelsen identitet gennem bebyggelsens udformning, herunder facadebearbejdning og tagudformning.

## § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 6e, 6i, 8av, 8cb og vejlitra 7000y Herstedøster By, Herstedøster samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.
- 2.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

## § 3 Anvendelse

- 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål i form af etagebebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, adgangs- og stiforbindelser, parkering samt opholds- og friarealer og anlæg til håndtering af regnvand.
- 3.2 Erhverv må kun etableres i stueetagen.

- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til privat fællesvej.
- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til offentlig vej og fællesanlæg for grundejerforeningen, jf. afgrænsningen vist på bilag 1.
- 3.5 Bebyggelsen inden for byggefelt A1 og B1, jf. bilag 2, må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål i form af kontor og serviceerhverv.
- 3.6 Bebyggelsen inden for byggefelt A2 og B2, jf. bilag 2, må kun anvendes til fælleshus og gæsteboliger.

## § 4 Udstykning

### Delområde 1

- 4.1 Udstykning kan ikke gennemføres indenfor delområde 1, medmindre kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde giver tilladelse til udstykning i storparceller eller sokkeludstyknings. Sokkeludstyknings forudsætter, at der tilvejebringes de nødvendige arealer til parkering, ophold mv.

Ved tilladelse til sokkeludstyknings skal der derfor godkendes en samlet disponeringsplan for, hvordan anlæg af friareal, parkeringspladser, kantzoner mv. fordeler sig mellem de sokkeludstykkede grunde, herunder arealer der efter anlæg overdrages til grundejerforening for delområde 1. jf. § 16.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Indenfor delområde 1 må det samlede etageareal indenfor byggefelterne ikke overskride 16.200 m<sup>2</sup> ekskl. tagterrasser. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 183 %.
- 5.2 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor delområde 2. Indenfor delområde 3 må der ikke opføres bebyggelse bortset fra mindre pavilloner og overdækkede mødesteder til fælles formål samt busskure.
- 5.3 Ny bebyggelse skal opføres inden for de fire principielle byggefelter benævnt A1, A2, B1 og B2 på bilag 2. Undtaget herfra er altaner, terrasser, samt sekundære bygninger, såsom cykelskure og lignende.

5.4 Der må højst opføres 190 boliger.

5.5 Ingen bolig må være mindre end 45 m<sup>2</sup> ekskl. overgangszoner. Undtaget herfra er gæsteboliger placeret i fælleshusene, som kan være ned til 20 m<sup>2</sup>.

5.6 Op til 10 % af boligerne kan have en størrelse på 45-54 m<sup>2</sup> ekskl. overgangszoner.

*Note: I etageboligen kan trappeopgangen, vindfanget, forrummet, gangarealerne, altangangen, svalegangen, pladsen foran elevatorerne, ramperne og reposerne tilsammen betragtes som en overgangszone.*

5.7 Til hver enkelt bolig skal der være depotrum i forhold til boligens størrelse på følgende vis:

1. Boligstørrelse på 0- 80 m<sup>2</sup> = min. 3 m<sup>2</sup>
2. Boligstørrelse på 80-110 m<sup>2</sup> = min. 4 m<sup>2</sup>
3. Boligstørrelse på 110 m<sup>2</sup> og derover = min. 5 m<sup>2</sup>

*Note: I frit gulvareal i depotrummet.*

### Antal etager og højder

5.8 Indenfor byggefelt A1 skal bebyggelsen opføres i 4-7 etager, hvor bebyggelsen trapper ned fra det nordøstlige hjørne, i princippet som anført på bilag 6 og vist på bilag 8.

5.9 Bebyggelsen indenfor byggefelt A1 må opføres med en maksimal højde på 24,5 meter.

5.10 Indenfor byggefelt B1 skal bebyggelsen opføres i 4-8 etager, hvor bebyggelsen trapper ned fra det nordøstlige hjørne, i princippet som anført på bilag 6 og vist på bilag 8.

5.11 Bebyggelsen indenfor byggefelt B1 må opføres med en maksimal højde på 28 meter.

5.12 Fælleshusene i byggefelt A2 og B2 skal tilsammen udgøre mindst 1% af det samlede etageareal.

5.13 Indenfor byggefelt A2 skal bebyggelsen opføres i 1 etage og med en maksimal højde på 4 meter.

5.14 Indenfor byggefelt B2 skal bebyggelsen opføres i 1 etage og med en maksimal højde på 4 meter.

5.15 Der kan opføres tagterrasser indenfor byggefelt A1, A2, B1 og B2. Tagterrasserne kan opføres udover det maksimale antal etager anført på bilag 6.

5.16 Bebyggelsens maksimale højder måles fra terrænets kote 25. Teknik og elevatortårne kan rage op over de maksimale højder.

5.17 Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal etager fra og med 5. etage udføres med skrånende facade med en hældning på mindst 15 grader og maksimum 20 grader. Skiftet mellem vertikal og skrånende facade skal markeres med skift i materiale, som vist i princippet på bilagene 8 til 10.

5.18 Facader fra og med 4. etage kan udføres med skrånende facade med en hældning på mindst 15 grader og maksimum 20 grader. Skiftet mellem vertikal og skrånende facade skal markeres med skift i materiale, som vist i princippet på bilagene 8 til 10.

5.19 Undtaget fra § 5.17 og § 5.18 er tårn/gavl-facade mod øst, vest og syd, som vist i princippet på bilag 9.

5.20 Alle opgange skal udføres som gennemgående opgange med adgang til gården og gaden, som vist i princippet på bilag 3.

5.21 Der skal etableres elevatornedgang til parkeringskælderen fra både gårdrum/fælleshuse og opgange.

5.22 Der skal etableres en cykelrampe fra terræn til parkælder, som vist på bilag 3.

5.23 Alle boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal i form af enten have, terrasse eller altan svarende til boligens størrelse:

1. Boligstørrelse på 45 – 54 m<sup>2</sup> = min. 3,5 m<sup>2</sup>
2. Boligstørrelse på 55 – 79 m<sup>2</sup> = min. 4,5 m<sup>2</sup>
3. Boligstørrelse på 80 m<sup>2</sup> = min. 6 m<sup>2</sup>

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden Byggefelt A1 og B1

6.1 Bebyggelsen skal fremstå som vist i princippet på bilagene 16 til 18.

6.2 Facader skal fremstå med tydelig base, midte og top, som vist i princippet på bilag 9.

- 6.3 Bebyggelse indenfor byggefelt A1 og B1 skal udføres med hævede stueetager.
- 6.4 Undtaget fra § 6.2 er tårn/gavl-facader indenfor byggefelt A1 og B1, som vist i princippet på bilag 9.
- 6.5 Bebyggelse indenfor byggefelt A1 og B1 skal fremstå med facader i gule eller sandfarvede teglsten, som vist i princippet på bilag 11A og 11B.
- 6.6 Bebyggelse indenfor henholdsvis byggefelt A1 og B1 skal fremstå differentierede gennem en af følgende variationer, jævnfør principperne på bilag 11A:
1. Facader indenfor byggefelt A1 og B1 kan fremstå i samme farvenuance - men i sten med forskellig overfladetekstur, f.eks. håndstrøgne teglsten indenfor det ene byggefelt versus blødstøgne sten indenfor det andet byggefelt.
  2. Facader indenfor byggefelt A1 og B1 kan fremstå i sten i forskellig nuance, f.eks. teglsten med flammer indenfor det ene byggefelt versus teglsten med forskellige farvespil indenfor det andet byggefelt.
  3. Facader indenfor byggefelt A1 og B1 kan fremstå i samme teglsten – men med hver sin fugefarve indenfor henholdsvis byggefelt A1 og B1.
- For alle metoder gælder det, at der for det enkelte byggefelt benyttes samme sten til base og midte og gavl, jævnfør bilag 11A og 11B med materialeeksempler.
- Base**
- 6.7 Overgangen mellem base og midte skal fremstå med en horisontal markering i form af, for eksempel bæltegesims, tilbagetrækning, standerskifte eller anden markering i murværket, i princippet som vist på bilag 9.
- 6.8 Vinduer og indgangspartier skal i facaden fremhæves med detaljering i form af murværksdetaljer, sidefelt, overlægger, indramning, dybde, fugeskifte, eller lignende, i princippet som vist på referencerne i bilag 9.
- 6.9 Dør- og vinduesrammer skal fremstå i træ i træets naturlige farve eller aluminium i en gylden eller lys grå farve, som vist i princippet på bilag 12.

## Midte

- 6.10 Vinduer skal placeres i lige lodret flugt, hvor vinduer i samme størrelse er placeret over hinanden og ikke forskudt etagevis, i princippet som vist på bilagene 9 og 10.
- 6.11 Dør- og vinduesrammer skal fremstå i træ i træets naturlige farve eller aluminium i en gylden eller lys grå farve, som vist i princippet på bilag 12.

## Top

- 6.12 Bygningernes top skal fremstå som skrå facader, der strækker sig over 1 til 3 etager, jævnfør §§ 5.17 og 5.18.
- 6.13 Undtaget fra § 6.12 er tårn/gavl-facade, jævnfør § 5.19.
- 6.14 De skrå facader skal udføres i zink eller stål i farverne grå, sølv eller gyldne nuancer, som vist i princippet på bilag 12.
- 6.15 Vinduer skal fremstå som tagvinduer eller kviste, hvor sider på kviste fremstår i tilsvarende materiale som top-facadematerialet, som vist i princippet på bilagene 9 og 12.
- 6.16 Kviste skal udføres som altankviste, kviste med fladt tag eller i flere etager, som vist i princippet på bilag 9.
- 6.17 Kvistvinduer skal fremstå med samme opsporsning som altandørene på normaletagerne under.
- 6.18 Kvistvinduer skal flugte med åbningerne i den underliggende facade (jævnfør § 6.10), der har udgang til altan.

## Gavlfacader

- 6.19 Bebyggelsen skal fremstå med tårn/gavl-facade, som vist i princippet på bilagene 9 og 10.
- 6.20 Gavlfacaderne skal fremstå med vertikale inddelinger, for eksempel gennem vinduernes proportioner, markeringer i facaden i form indtrækninger, skift i murforbandt, indeliggende altaner, og lignende, i princippet som vist på bilag 10.
- 6.21 Gavlfacaderne må ikke have bæltegesims.
- 6.22 Gavlfacaderne kan markeres med en indrammende markering i kanten, for eksempel i form af

facadefremspring eller anden markering i murværket, i princippet som vist på bilag 9.

#### *Generelle bestemmelser for byggefelt A1 og B1*

6.23 Dør- og vinduesrammer skal fremstå med samme farve på facadens base, midte og top.

6.24 Dør- og vinduesrammer skal fremstå med samme farve indenfor det respektive byggefelt.

#### **Tage**

6.25 Tage skal udføres som flade tage.

6.26 Der kan etableres tagterrasse på tag, jævnfør bilag 2.

6.27 Tagflader kan udføres som grønne tage med for eksempel sedum eller lignende med hjemmehørende plantesorter.

6.28 Grønne tage må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

#### **Altaner**

6.29 Altaner skal udføres som påhængte eller indeliggende med lodrette balustre i stål eller med delvist lukket værn i metalplade eller glas.

6.30 Altaner på bygningers midte og gavle skal fremstå i samme farve som dør- og vinduesrammer, jævnfør §§ 6.9 og 6.11, som vist på referencerne i bilag 9.

6.31 Altaner på bygningernes yderside, der er vindbelastede eller støjbelastede, kan etableres som indeliggende eller skærmes med glas eller en perforeret plade i samme farve som dør- og vinduesrammer og altaner.

#### **Byggefelt A2 og B2 - fælleshusene**

6.32 Fælleshusene på byggefelt A2 og B2 skal fremstå ens i deres udtryk.

6.33 Facader skal fremstå i træ i træets naturlige farve, som vist i princippet på bilag 13.

6.34 Facaderne skal underopdeles i mindre felter, hvoraf en andel skal fremstå med dør- og vinduespartier fra gulv til loft, som vist i princippet på bilag 13.

6.35 Dør- og vinduesrammer skal fremstå med rammer i træ og/eller aluminium i materialets naturlige

farve, i princippet som vist i referencerne på bilag 13.

6.36 Tage skal udføres som flade tage med tagterrasse, som vist i princippet på bilag 13.

6.37 Der skal etableres en udvendig trappe fra terræn til tagterrasse, som vist i princippet på bilag 13.

6.38 Trappe til tagterrasse skal fremstå i træ tilsvarende facadens og/eller i metal, for eksempel galvaniseret stål eller aluminium, i materialets naturlige farve, som vist i princippet på bilag 13.

6.39 Facader kan begrønnes med stedsegrønne og/eller blomstrende klatreplanter af hjemmehørende sorter.

*Note: Albertslund Kommunes plantekatalog over hjemmehørende sorter kan hentes her:*

*<https://albertslund.dk/by-og-bolig/vej-og-park/park-og-natur/biodiversitet-og-naturpleje>*

6.40 Støjafskærmning på tagterrasse skal fremstå ufarvet transparent og udføres i for eksempel glas.

6.41 Støjafskærmning i glas kan suppleres med partier med beplantning og/eller træpartier i træets naturlige farve.

#### **Øvrige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden**

6.42 Facadebeplantning skal bestå af stedsegrønne eller blomstrende klatreplanter af hjemmehørende sorter.

6.43 Materialer på udvendige bygningssider må ikke fremstå reflekterende eller give anledning til blændingsgener.

6.44 Der kan etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, hvis det kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.

6.45 Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal tilpasses bygningens arkitektur, og må ikke fremstå som selvstændige elementer.

6.46 Solceller kan være tilpasset til lodret montering, hvis de indgår i bygningens arkitektur.

*Note: Ved tilpasning til bygningens arkitektur forstås, at anlæggene har samme taghældning som den flade, hvorpå de monteres. På*

*"flade" tage tillades at vinkle for eksempel solceller under forudsætning af, at de ikke er synlige fra de nærmeste vejarealer.*

6.47 Der må ikke opsættes master, parabler, antenner, husstandsvindmøller og lignende indenfor lokalplanområdet.

6.48 Tekniske installationer på tage skal som minimum indrykkes i forholdet 1:1 mellem installationens højde og afstanden til bygningens ydre afgrænsning.

6.49 Tekniske installationer på tagflader og facader skal fremstå inddækkede eller integreres i arkitekturen, undtaget herfor er solcelleanlæg.

6.50 Trappeskakter, elevatortårne og udsugningsanlæg og lignende skal integreres i bygningens arkitektur og må ikke fremstå som selvstændige elementer.

## § 7 Skiltning

### Boliger

7.1 Til etageejendommen må opsættes de facadeskilte til orientering, der er nødvendige for en etageboligejendom.

7.2 Der må ikke skiltes eller reklameres på facader eller opgangsdøre i forbindelse med boliger, hvor der er erhverv.

### Virksomheder

7.3 Skiltning for erhverv i stueplan ud mod Smedeland Boulevard skal fremtræde enkel og informativ, og skal placeres på vinduerne som udhængsskilte eller som fritstående skilte.

7.4 Al anden skiltning er ikke tilladt.

7.5 Der må ikke opsættes digitale skilte.

7.6 Der må kun skiltes for virksomheder med adresse på den pågældende ejendom.

7.7 Der må højst opsættes ét skilt per vinduesparti.

7.8 Skilte må kun vise forretningens logo, navn og laug (laugskilte).

7.9 Vinduesskilte:

- Transparent folieskiltning på vinduer må maksimalt udgøre 40 % af det enkelte vinduesareal.
- Total blanding af vinduer må ikke finde sted.

- Må ikke lyse, være reflekterende, blinke eller være bevægelige.
- Må maksimalt have et lodret mål på 0,5 meter.

7.10 Udhængsskilte:

- Må kun opsættes over vinduesparti, og der må opsættes ét udhængsskilt per virksomhed.
- Må have en maksimal størrelse på 0,75 m<sup>2</sup> og gives et maksimalt fremspring fra facaden på 1 meter.
- Må være belyst eller lyse med en jævn og ensartet belysning.
- Må ikke være reflekterende, blinke eller være bevægelige.

7.11 Fritstående skilte:

- Må max. Være 110 cm høje og 70 cm brede.
- Skal placeres ud for virksomhedens afgrænsning og helt inde ved facaden.

## § 8 Veje og stier

### Delområde 1

8.1 Vejadgang til området sker fra privat fællesvej Smedeland, se bilag 3.

8.2 Veje udlægges i princippet med en placering som angivet på bilag 3.

8.3 Der skal anlægges en stiforbindelse i princippet som vist på bilag 3.

8.4 Belægning må ikke udføres som permeable overflader.

8.5 Belægning på veje og parkeringsarealer må kun anlægges som asfalt eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning.

8.6 Parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning, og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

8.7 Stier med offentlig adgang, serviceveje og brandveje må kun befæstes med fast belægning.

8.8 Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje og parkeringsarealer.

## Delområde 2

8.9 Området skal indrettes som privat fællesvej med fortove og cykelstier.

## Delområde 3

8.10 Området skal indrettes som gade (offentlig vej) og fællesanlæg for grundejerforeningen i princippet som vist på bilag 25.

## § 9 Parkering

### Biler

9.1 Der skal til bebyggelsen anlægges parkering svarende til:

- Minimum 0,75 p-plads pr. bolig
- Minimum 1,0 plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontor og liberalt erhverv

*Note: Normen er inklusive handicap p-pladser.*

9.2 Parkeringsnormen kan reduceres, hvis der etableres en delebilsordning. For hver anlagt delebilsparkeringsplads kan parkeringsnormen reduceres med 4 parkeringspladser.

9.3 Der kan maksimalt etableres 1 delebilsparkeringsplads for hver 25. bolig.

9.4 Areal til p-pladser placeres efter principperne som vist på kortbilag 3 og 4 og indrettes med markerede parkeringsfelter på min. 2,5 x 5 meter.

9.5 Der skal anlægges minimum 4 handicap-p-pladser på 3,5 x 5 m i kælder og minimum 4 handicap-p-pladser på 4,5 x 8 meter på terræn.

9.6 Alle parkeringspladser forberedes til opsætning af ladestandere, jf. "Ladestanderbekendtgørelsen".

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

### Cykler

9.8 Der skal udlægges minimum 3 cykel p-pladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse. De resterende cykelparkeringspladser udlægges i kælder og anlægges efter behov.

9.9 Ved etablering af delebilsordning skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres

yderligere 3 ladcykelparkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil.

9.10 Der skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> kontor/liberalt erhverv, og 4 pr. 100 m<sup>2</sup> restaurationer, biografteater, teater og lignende funktioner.

9.11 Areal til cykelparkering på terræn placeres efter principperne som vist på kortbilag 3.

9.12 Cykelparkering på terræn må ikke etableres i 2 etager. Cykelparkering i kælder kan etableres i 2 etager.

9.13 Minimum halvdelen af pladserne skal være overdækket enten i form af overdækket cykelparkering på terræn eller ved parkering i kælder, da det vil mindske slid på cyklerne og derigennem øge brugen af cykelparkering.

## Delområde 2 og 3

9.14 Der må ikke etableres parkering indenfor områderne.

## § 10 Ubebyggede arealer

### Delområde 1

10.1 Der skal etableres lege- og opholdsarealer svarende til minimum 30 % af boligetagearealet ved bebyggelse under 7 etager og 20 % af boligetagearealet ved bebyggelse over 6 etager.

10.2 Op til 16,7% af det fælles opholdsareal må etableres på tagterrasserne.

*Note: 16,7% svarer til 5% af etagearealet, som er det maksimale andel af opholdsareal, der må etableres på tagterrasserne.*

10.3 Lege- og opholdsarealer anlægges som vist efter principperne på kortbilag 6.

10.4 Der skal plantes mindre træer, buske, stauder og græsser med en spredt placering. Bepantningen skal være af hjemmehørende arter, der fremmer biodiversiteten jf. Albertslund Kommunes plante-katalog.

10.5 Der skal laves tiltag der fremmer biodiversiteten, eksempelvis med fuglehuse, insekthoteller og træstammer.

10.6 Kantzoner etableres efter principperne som vist og beskrevet på bilag 19-23 og under hensyn til brandredningsarealer.

- 10.7 De private haver skal mod gården afgrænses af beplantning på maks. 1,6 meters højde, se bilag 23.
- 10.8 De private haver kan mellem haverne afgrænses af fast hegn i en længde af min. 2 meter og med en maks. højde på 1,8 meter. Faste hegn skal være af træ og fremstå i dets naturlige farve.
- 10.9 Alle brandveje og anlæg i lokalplanområdet skal tillade, at et 12 meter langt brandredningskøretøj kan nå frem til maks. 40 meter fra bebyggelsens indgange.
- 10.10 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 10.11 Der må ikke hegnes i skel med hverken levende eller fast hegn, udover de i §11.1-§11.3 nævnte støjafskærmninger.

### Delområde 2

- 10.12 Indenfor delområde 2 skal der plantes vejtræer og etableres inventar som belysning, bænke mm.

### Delområde 3

- 10.13 Indenfor delområde 3 udlægges et fællesanlæg til grundejerforeningen, som vist på bilag 25.
- 10.14 Grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3 skal etableres med en parklignende grønstruktur, i princippet som vist på bilag 25

## § 11 Støjafskærmning

- 11.1 Der kan opsættes støjskærm i det østlige skel i princippet som vist på bilag 2. Støjskærmen kan have en højde på op til 4,5 meter. Støjskærmen skal udformes, så den fremstår begrønnet fra terrænniveau og min. 2 meter op og som transparent skærm opefter. Beplantningen skal være af hjemmehørende arter.
- 11.2 Der kan opsættes støjskærm i en del af det sydlige skel i princippet som vist på bilag 2. Støjskærmen kan have en højde på op til 3,5 meter.
- 11.3 Der kan opsættes støjskærm i en del af det nordlige skel i princippet som vist på bilag 2. Støjskærmen kan have en højde på op til 2,5 meter.
- 11.4 På det østlige fælleshus kan der, såfremt taget benyttes til ophold, opsættes støjskærm på taget i op til 2 meters højde, i princippet som vist på bilag 2.

- 11.5 Hvis boligbebyggelsens tage benyttes til ophold og støjgrænserne for ophold ikke kan overholdes, kan der opsættes faste værn i op til 1,2 meters højde.

## § 12 Klimatilpasning og skybrudssikring

- 12.1 Aktiv nedsivning er ikke tilladt i lokalplanområdet.
- 12.2 Regnvand skal håndteres på egen matrikel og der må afledes 110 l/s/red ha til det offentlige regnvandssystem med en afløbskoefficient på 0,5.
- 12.3 Bygninger skal kunne modstå en 15 års regnvejrs-hændelse ved, at:
- Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader,
  - der kan stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade eller ved at skabe en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må *ikke* stille naboerne op- og nedstrøms dårligere end før byomdannelsen og
  - der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.
- 12.4 Ved nedbør sjældnere end en 5 årshændelse (i skybrudssituationer), må der ledes samme mængde skybrudsvand ind og ud af matriklen, og det må kun ske af samme strømningsveje som tidligere.
- 12.5 Udvikling af lokalplanområdet må ikke give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms udviklingsområdet op til en 100-års hændelse.
- Note: Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at simulere en vandmængde på 50 mm nedbør på den digitale terrænmodel SCALGO før og efter etablering af byudviklingsområdet. Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 100-årshændelse.*
- 12.6 Alle former for forsinkelsesanlæg, f.eks. render og grøfter, skal udføres med impermeabel bund.
- 12.7 Lege- og opholdsarealer kan fungere som LAR-anlæg. LAR-anlæg og lignende skal konstrueres således, at den maksimale tømmetid ikke overskrider 3-6 døgn ved en 5 års hændelse.
- 12.8 Regnvandsbassiner kan indgå i beregningen af opholdsarealer, såfremt de udformes, så de kan



benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældningsprocent på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og/eller indpasses i områdets arkitektur og bymiljø.

12.9 For ny bebyggelse kan der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskiner.

## § 13 Belysning

### Delområde 1

13.1 Belysning skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.

13.2 Den maksimale lyspunktshøjde er 5 meter for vej- og offentligt tilgængelige stiarealer og 3,5 meter for interne stiarealer og fælles parkeringsarealer.

13.3 Lys må ikke styres med bevægelsescensorer.

13.4 Offentligt tilgængelige stier skal belyses.

13.5 Affaldsstationer skal være belyste.

13.6 Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

## § 14 Miljøforhold

14.1 Før byggetilladelsen kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra trafik herunder jernbane kan overholdes, medmindre at planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15 a tages i anvendelse.

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  $L_{den}$  (dB(A)):

1. Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau lavere end **58 dB(A)**
2. 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 **58 dB(A)**

3. Støjniveau på boligens ydervæg (bebyggelsens facade) bør ikke være over: **68 dB(A)**

4. Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer må højst være **46 dB(A)**, beregnet med åbne vinduer i møbleret rum. Det forudsættes, at alle oplukkelige vinduer er åbnet til et åbningsareal på 0,35 m<sup>2</sup> pr. vindue, og at efterklangstiden er 0,5 sekund.

5. Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer må højst være **33 dB(A)**

6. Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden

7. Indendørs støjniveau i lokaler til daginstitutioner samt hospitaler o.l. må højst være **46 dB(A)** jf. nr. 4

8. Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med delvist åbne vinduer må højst være **51 dB(A)** jf. nr. 4

9. Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer må højst være **38 dB(A)**

14.3 Før byggetilladelsen 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  $L_{den}$  (dB(A)):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger:
  - Fra mandag til fredag kl. 07.00 – 18.00 og lørdag kl. 07 – 14: **55 dB(A)**
  - 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)**

- Alle dage kl. 22.00 - 07.00: **40 dB(A)**
- Indendørs støjniveau i boligens sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>)
  - Fra mandag til fredag kl. 07.00 – 18.00 og lørdag kl. 07.00 – 14.00: **38 dB(A)**
  - 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)**
  - Alle dage kl. 22.00 – 07.00: **28 dB(A)**

Grænseværdierne for virksomhedsstøj indendørs gælder for en referenceværdi af rummets efterklangstid på 0,5 s.

Ved en støjbelastet facade forstås en ydervæg ud for hvilken én flere af grænseværdierne for virksomhedsstøj udendørs (for områdetype 3 i [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984, "Ekstern støj fra virksomheder"](#)) er overskredet.

Alle grænseværdier for virksomhedsstøj angår den enkelte virksomheds bidrag til støjniveauet og ikke alle virksomheders samlede støjbidrag.

14.4 Ved brug af byomdannelsesreglen skal følgende være opfyldt:

- At støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.
- Eventuelle indgået aftaler mellem grundejer/bygherre med de omkringliggende virksomheder vedrørende støjudfordringer skal fremsendes skriftligt til Albertslund Kommunes forvaltning.

14.5 Før byggetilladelse kan gives, skal det godtgøres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforurening kan overholdes.

14.6 Før byggetilladelse kan gives, skal det sandsynliggøres, at Albertslund Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald samt den nationale lovgivning kan overholdes.

14.7 Det skal sikres, at det afledte regnvand fra bygningskonstruktioner, f.eks. facader, tage, tagrender og nedløbsrør, og til regnvandssystemet ikke

indeholder bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer.

## § 15 Tekniske anlæg og ledningsanlæg

15.1 Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

15.2 Energitekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen.

15.3 Energitekniske anlæg og installationer placeret på tag skal trækkes tilbage fra tagkanten (tilbageføring er lig med højde på anlæg og installationer). Disse anlæg skal desuden udformes således, at de indgår i bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.

15.4 Ingen anlæg må give anledning til blanding til naboer og offentlig vej.

## § 16 Grundejerforening

16.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af samtlige grunde udpeget på bilag 7.

16.2 Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i grundejerforeningens område.

16.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

16.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

16.5 Grundejerforeningen skal forestå etablering af det i § 10.13 angivne fællesanlæg.

16.6 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg jf. §10.13. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer og private fællesveje indenfor grundejerforeningens område i det omfang vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen.

- 16.7 Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3.
- 16.8 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
- 16.9 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.
- 16.10 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 16.11 Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer og som udligner forskellen medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesanlæg.
- 16.12 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.
- 16.13 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune. Albertslund Kommune forholder sig alene til aspekter af relation til ejer- og planforhold, og kommunen forholder sig således ikke til ordensmæssige eller almene foreningsretlige anliggender i vedtægten i øvrigt. Ansvar for disse forhold påhviler alene foreningens medlemmer.
- § 17 Forudsætninger for ibrugtagning**
- 17.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. §§ 9.1-9.6.
- 17.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser, jf. §§ 9.8-9.13.
- 17.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt opholds- og legearealer, jf. §§ 10.1-10.3, og 10.6-10.8 og 10.13-10.14.
- 17.4 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt befæstede vejadgange og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen jf. §§ 8.1-8.10.
- 17.5 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret kantzoner jf. § 10.6.
- 17.6 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret beplantning jf. §§ 10.4, 10.12 Og 10.14.
- 17.7 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at de i § 3.6 nævnte fælleshuse i byggefelt A2 og B2 er opført.
- 17.8 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje er overholdt, jf. § 14.2.
- 17.9 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for eksternt støj fra virksomheder er overholdt, jf. § 14.3.
- 17.10 Før bebyggelsen tages i brug, skal det sikres, at de nødvendige afskærmningsforanstaltninger i forhold til støj såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende er etableret.
- 17.11 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, stov eller anden luftforening er overholdt jf. § 14.5.
- 17.12 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at affaldsløsninger er etableret og godkendt af Albertslund Kommune. jf. § 14.6.
- 17.13 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er stiftet grundejerforening, jf. § 16.1 og fællesanlæg efter § 10.11-10.13 etableres straks og i deres helhed ved det første byggeri, hvis der ikke dispenseres herfra. Som betingelse for dispensation vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende medlems/ejendoms forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering, medmindre den forholdsmæssige andel er indbetalt til grundejerforeningen, jf. § 16.10.

## § 18 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

18.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 5.9 Boliger på Smedeland 30 ophæves Byplanvedtægt nr. 5 Hersted Industripark for det område, der er omfattet af lokalplanens delområde 1, 2 og 3, se bilag 1.

18.2 Nedenstående servitutter, der er tinglyst på matr.nr. 6e, Herstedøster By, Herstedøster, ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

- Servitut 2230-09 af 25.2.1964, dok. om påbegyndelse af byggearbejde mv.
- 347-09 af 8.1.1965, dok. om bygningernes form, farve, hegn mv.

## § 19 Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

## § 20 Vedtagelsespåtegning

20.1 I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til Lokalplan nr. 5.9 – *Boliger på Smedeland 30* vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den **xx.xx.xxxx**.

Borgmester Steen Christiansen/  
Kommunaldirektør Henrik Harder

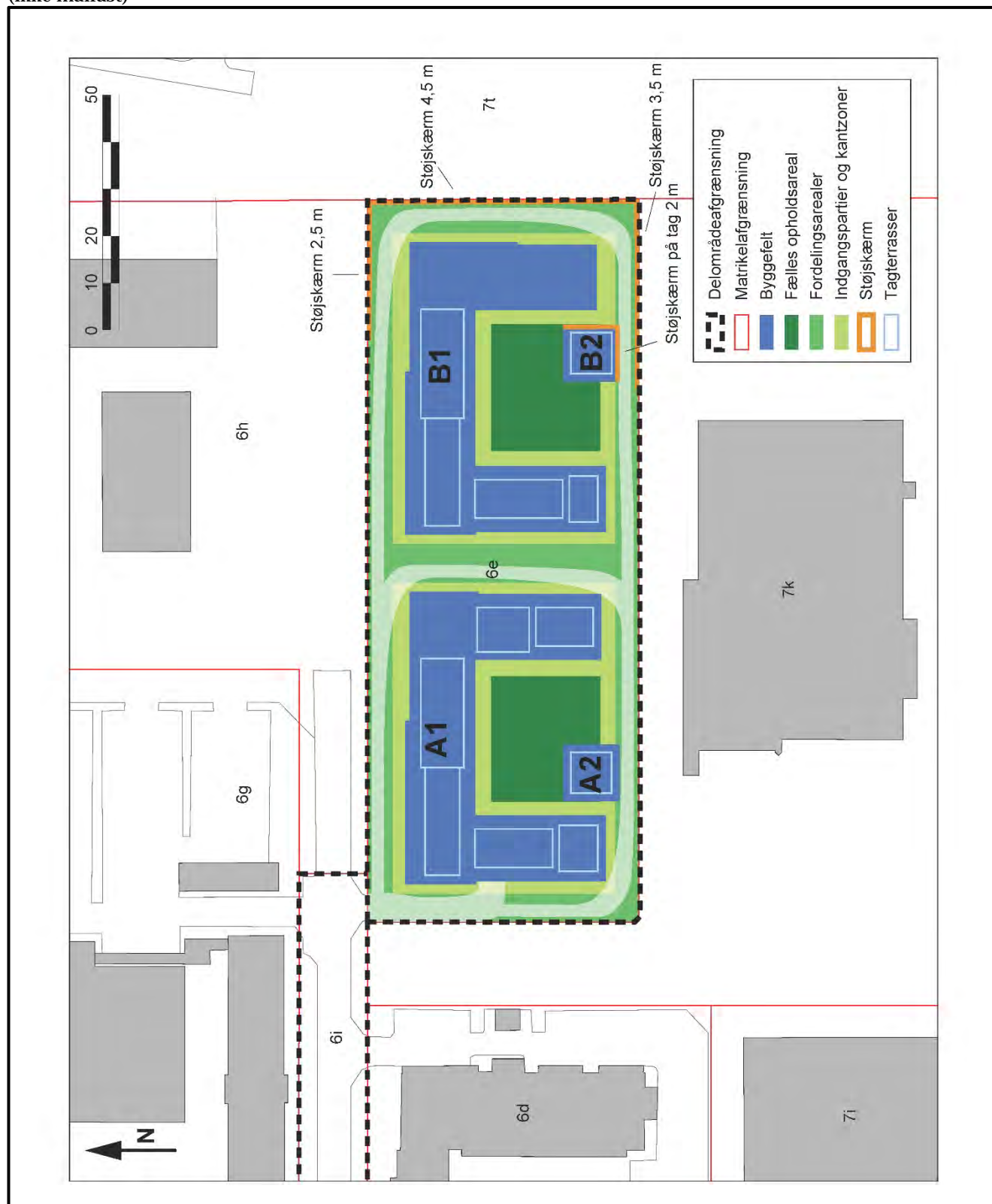
# Bilagsfortegnelse

<u>Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning</u> .....	38
<u>Kortbilag 2: Delområde 1 – Principper for byggefelter &amp; opholdsarealer</u> .....	39
<u>Kortbilag 3: Delområde 1 – Principper for vejadgang og parkering på terræn</u> .....	40
<u>Kortbilag 4: Delområde 1 – Principper for vejadgang og parkering i kælder</u> .....	41
<u>Kortbilag 5: Delområde 1 – Principper for opholdsarealer</u> .....	42
<u>Kortbilag 6: Delområde 1 – Illustrationsplan</u> .....	43
<u>Kortbilag 7: Afgrænsning af grundejerforening</u> .....	44
<u>Bilag 8: Delområde 1 – Arkitektoniske principper</u> .....	45
<u>Bilag 9: Delområde 1 – Facadeprincipper</u> .....	46
<u>Bilag 10: Delområde 1 – Facadeprincipper – Eksempelsamling Tårn</u> .....	47
<u>Bilag 11A: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Tegl</u> .....	48
<u>Bilag 11B: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Tegl</u> .....	49
<u>Bilag 12: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Tegl</u> .....	50
<u>Bilag 13: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Fælleshus</u> .....	51
<u>Bilag 14: Delområde 1 – Principsnit for højdegrænseplaner</u> .....	52
<u>Bilag 15: Delområde 1 – Facadeopstalter nord – primære karaktertræk</u> .....	53
<u>Bilag 16: Delområde 1 – Facadeopstalter syd – primære karaktertræk</u> .....	54
<u>Bilag 17: Delområde 1 – Facadeopstalter øst – primære karaktertræk</u> .....	55
<u>Bilag 18: Delområde 1 – Facadeopstalter vest – primære karaktertræk</u> .....	56
<u>Bilag 19: Delområde 1 – Kantzone A</u> .....	57
<u>Bilag 20: Delområde 1 – Kantzone B</u> .....	58
<u>Bilag 21: Delområde 1 – Kantzone C</u> .....	59
<u>Bilag 22: Delområde 1 – Kantzone D</u> .....	60
<u>Bilag 23: Delområde 1 – Kantzone E</u> .....	61
<u>Bilag 24: Delområde 1 – Soldiagrammer</u> .....	62
<u>Bilag 25: Delområde 3 – Principper for indretning af Smedeland Boulevard</u> .....	63
<u>Bilag 26A: Servitutredøgørelse</u> .....	64
<u>Bilag 26B: Servitutredøgørelse - fortsat</u> .....	65
<u>Bilag 26C: Servitutredøgørelse – kortbilag</u> .....	66

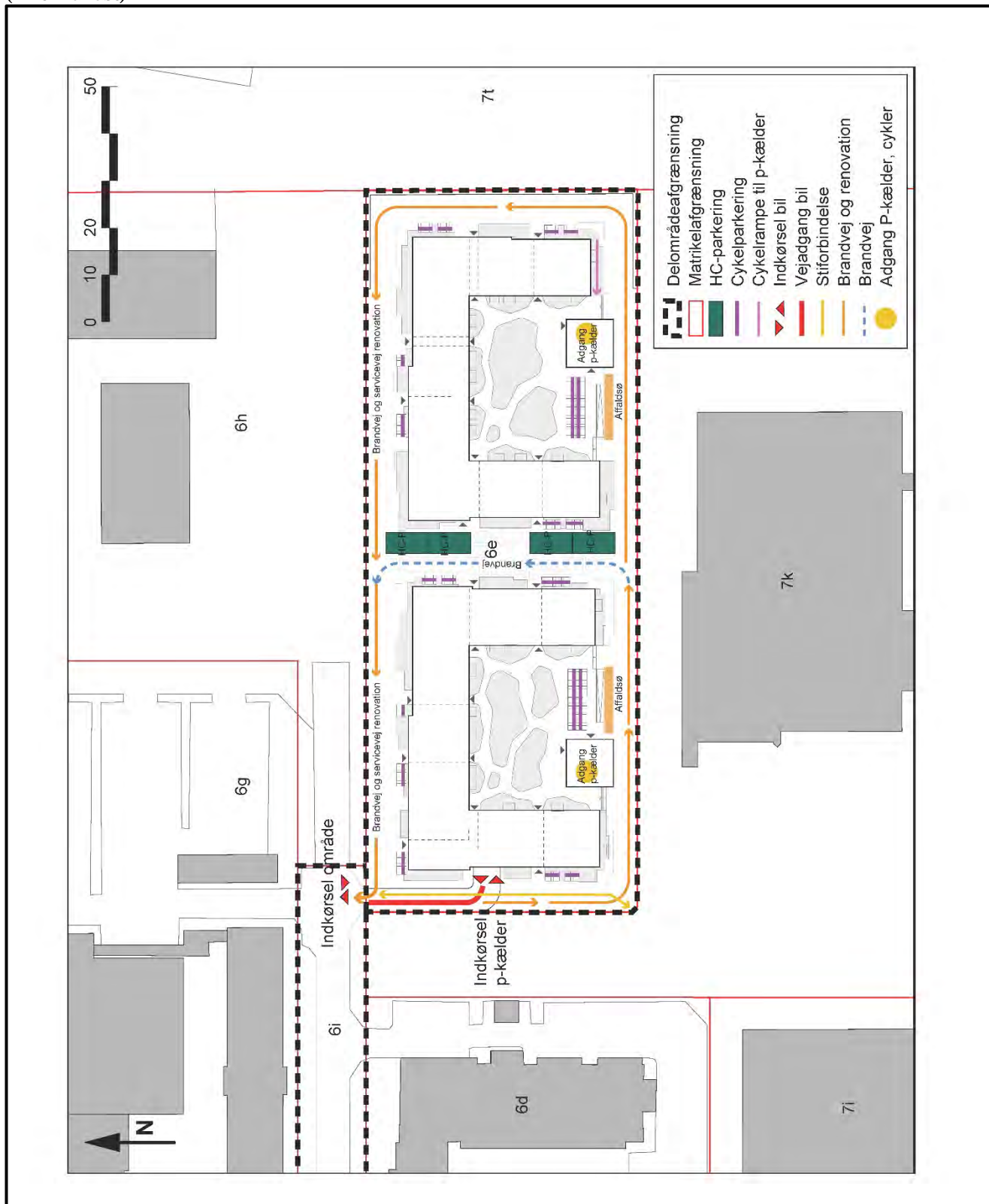


## Kortbilag 2: Delområde 1 – Principper for byggefelter & opholdsarealer

(ikke målfast)



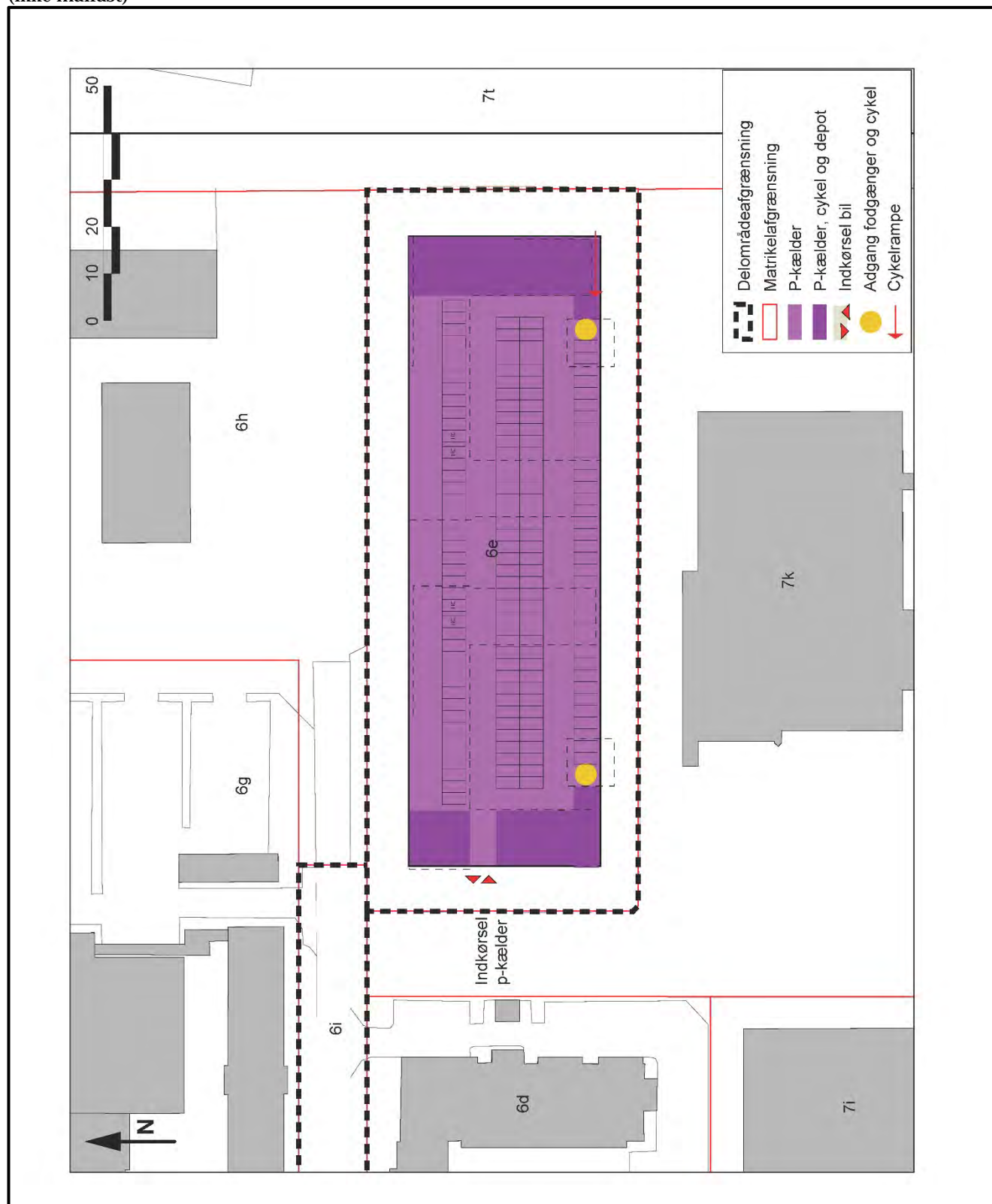
### Kortbilag 3: Delområde 1 – Principper for vejadgang og parkering på terræn (ikke målfast)



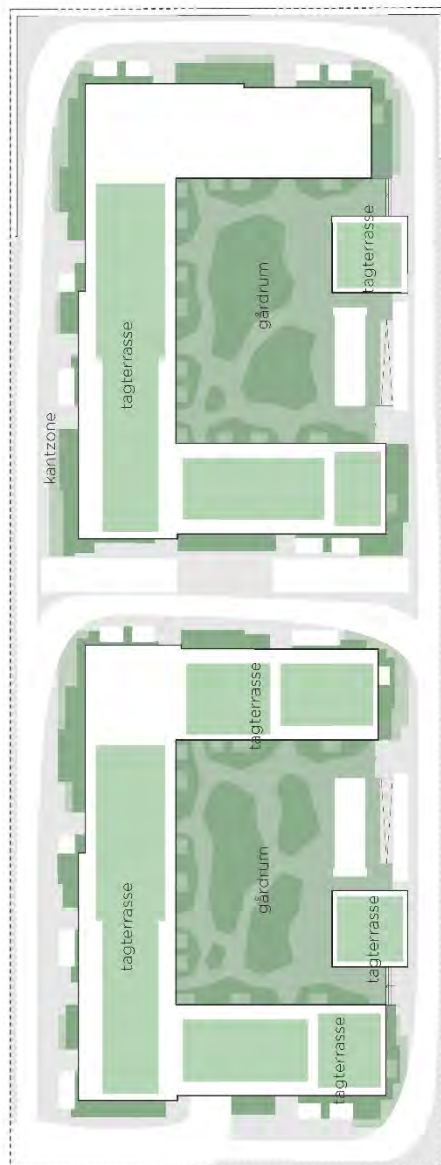


## Kortbilag 4: Delområde 1 – Principper for vejadgang og parkering i kælder

(ikke målfast)



## Kortbilag 5: Delområde 1 – Principper for opholdsarealer (ikke målfast)



**Opgørelse over krav til opholdsareal**

Bebyggelsestype	kvadratmeter	udløst krav
Bebyggelse 2-6 etager	12.987	3.896(30%)
Bebyggelse 7+ etager	2813	563(20%)
Fælleshus (ikke med i beregning)	200	
I alt, krav til opholdsareal		<b>4.459 m<sup>2</sup> / 28 %</b>

**Realiseret i projekt**

Matrikuleret areal:	8.838 m <sup>2</sup>
Etagemeter bolig:	15.800 m <sup>2</sup>
Opholdsareal:	<b>4.687 m<sup>2</sup></b>
Opholdsarealsprocent:	30 %

**Medregnes i opholdsareal**

Gårdrum:	1.670 m <sup>2</sup>
Kantzone:	2.227 m <sup>2</sup>
Tagterrasse:	790 m <sup>2</sup>
Opholdsareal i alt:	4.687 m <sup>2</sup>

**Medregnes ikke**

Tilførsel til p-kælder
Cykel-p
Handicap-p
Kørevei for brand og renovalt
Støjværn

\*) Det viste areal på diagrammet er ca. 1.540m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 2/3 forventes at kunne udnyttes som rekreativt areal, dvs. 1.027 m<sup>2</sup>.

I beregningen ovenfor udgår arealet af tagterrasser 5% af boligeta-gemeterne, derfor indgår kun 790 m<sup>2</sup> i beregningen.



# Kortbilag 7: Afgrænsning af grundejerforening

(ikke målfast)



## Bilag 8: Delområde 1 – Arkitektoniske principper

(ikke målfast)



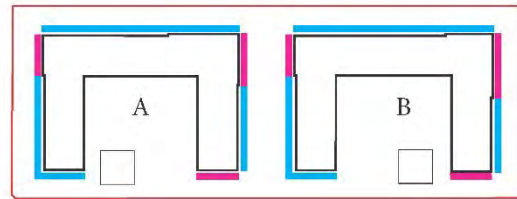
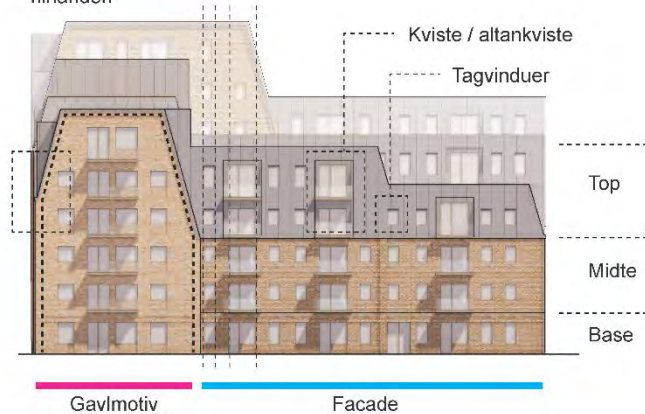
Principper for bygningsgeometri og variation:

- To åbne karréer, begge med et nedtrappende taglandskab. Højest mod nord-øst, lavest i syd-vest.
- Facaderne opdeles ved forskydninger og skift i fugefarve.
- Den beboede tagetage spænder over 1-3 etager. Dette er med til visuelt at skalere huset ned, give variation og mægle mellem spring i højden.
- Hjørnerne markeres med tårnmotiver
- Karréernes gårdrum indrammes mod syd af et et-etages fælleshus i hver gård.

## Bilag 9: Delområde 1 – Facadeprincipper

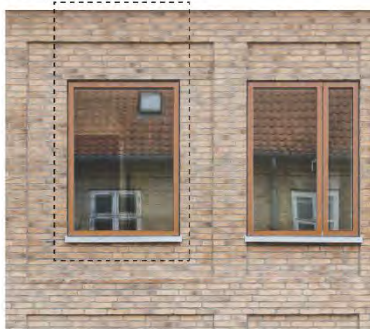
(ikke målfast)

Vinduer i samme størrelse og placeret i forlængelse af hinanden



Indramning af kanten

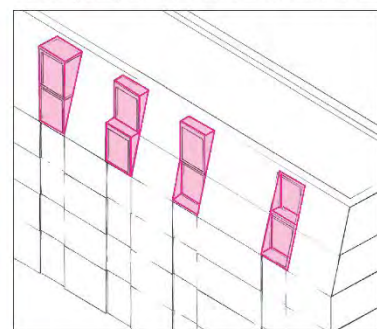
Midtersektion med vinduer i træ i dets naturlige farve eller aluminium i gylden eller grå farve



Top i form af skrå facader i zink eller stål



Eksempler på kvistmotiver i skrå facade



Altaner med lodrette balustre



Base med detaljer i murværk og horisontal markering i form af bæltegesims

## Bilag 10: Delområde 1 – Facadeprincipper – Eksempelsamling Tårn

(ikke målfast)



Vertikal opdeling ved to nicher med delvist indeliggende altan



Vertikal opdeling ved niche i hjørne med indeliggende altan



Vertikal opdeling ved central niche

Facade

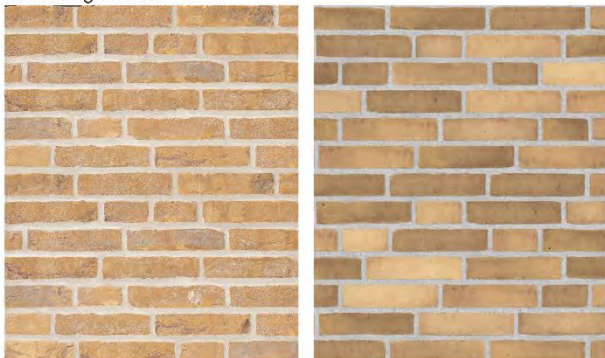
Gavlmotiv



## Bilag 11A: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Tegl

### KOMBINATIONSMULIGHEDER

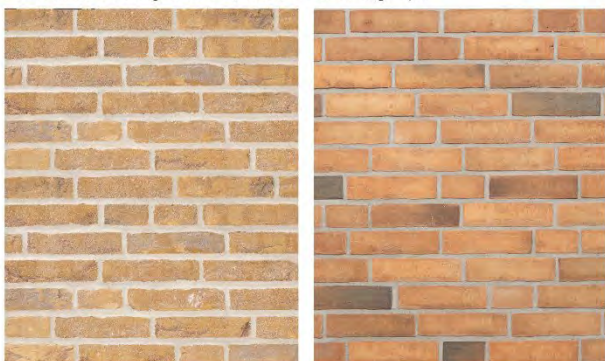
1. Sten i samme nuance, men forskellig tekstur, fx blødstrøgne og håndstrøgne sten



Ru

Glat

2. Sten i forskellig nuance, fx med forskelligt spil



Nuance A

Nuance B

3. Samme sten, men forskellig fugefarve



Lys fuge

Mørk fuge

### VIRKEMIDLER

Forskellig tekstur

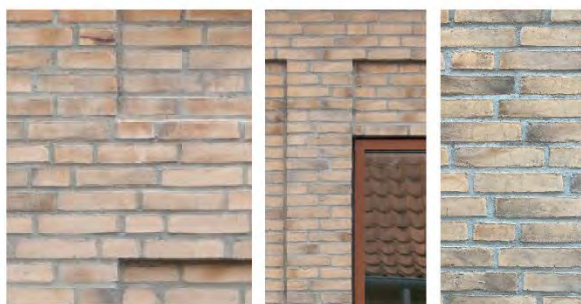


Detaljer i murværket og skyggevirkninger

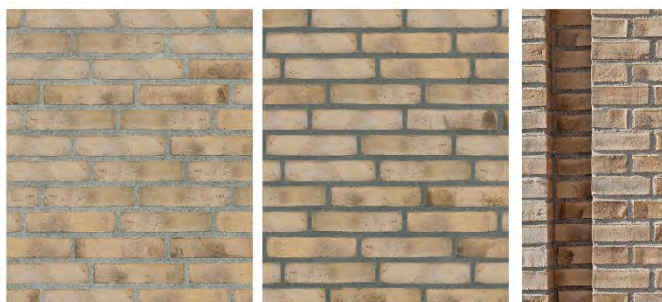




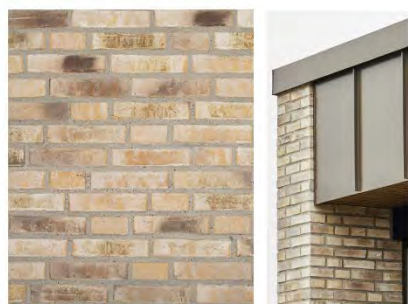
## Bilag 11B: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Tegl



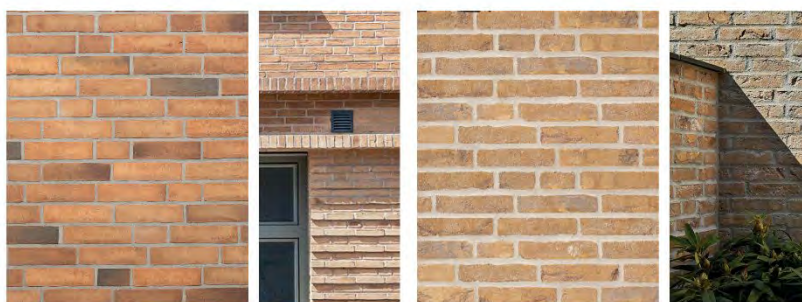
EW0470 Messing 'Egersund



B517 Sputnik 'Strøjer



RTS45 Atlas (Unika) 'Randers Tegl

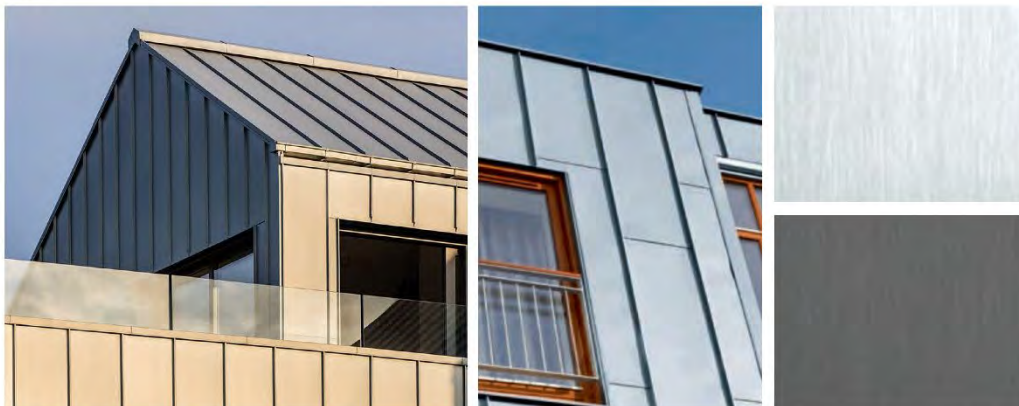


RT433 Vesterhav (Classica) 'Randers Tegl

RT454 Giallo (Rustica) 'Randers Tegl)

## Bilag 12: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Tegl

### ZINK



### STÅL



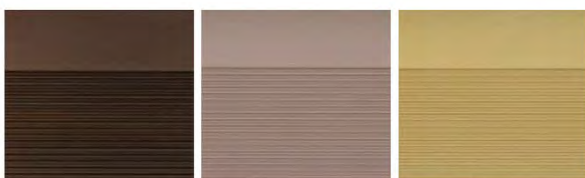
### ALUMINIUM - vinduer og altaner



N1 Natur

Ny sølv

B1 Lys bronze



Corten

Lys rød

Lys guld

## Bilag 13: Delområde 1 – Facadeprincipper og materialitet - Fælleshus



Principper for detaljering af facade:

1. Materiale: Træ i dets naturlige farve, eksempelvis douglas eller ceder.
2. Facaden opdeles i mindre felter, omkring halvdelen åbne og halvdelen lukket.
3. Begrønning af udvalgte lukkede felter.
4. Fælles tagterrasse med adgang fra udvendig trappe.

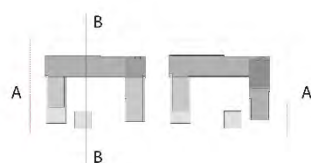


Vrå Børne- og Kulturhus, Aart Arkitekter



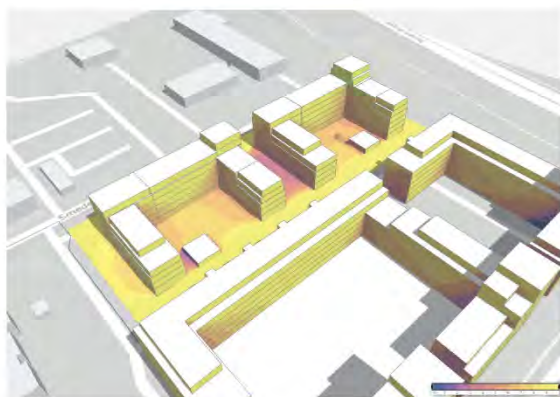
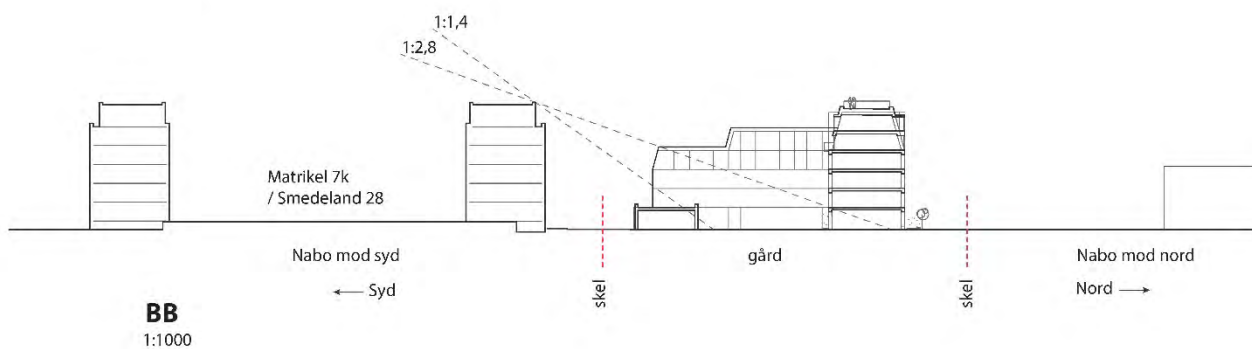
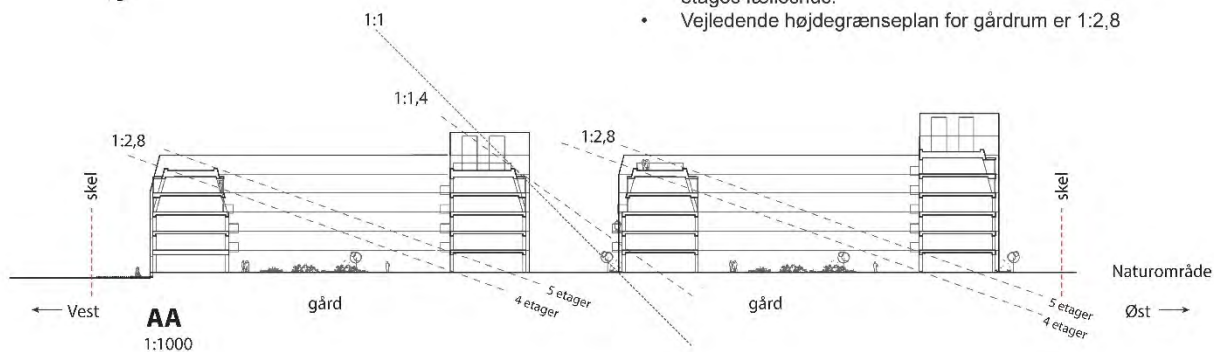
Børnehaven i Renens, Atelier Pulver Architectes

## Bilag 14: Delområde 1 – Principsnit for højdegrænseplaner



Principper for volumener og rummet mellem bygningerne:

- For at opnå mest muligt dagslys og sol i de fælles gårdrum er karréerne åbne mod syd.
- Dertil trapper bygningerne ned således de er højest mod nord-øst, lavest i syd-vest.
- Karréernes gårdrum indrammes begge mod syd af et etages fælleshus.
- Vejledende højdegrænseplan for gårdrum er 1:2,8



**Sollys over et døgn 21/ juni**

Bygningsvolumnerne trapper ned mod sydvest og åbner sig mod syd for at lade mest mulig sol trænge ind i gårdrummene.



**Dagslys over et døgn 21/ juni**

Lejligheder på de nederste etager og i de indre hjørner skal i deres indretning disponeres med fokus på lysindtag og store vinduespartier.

## Bilag 15: Delområde 1 – Facadeopstalter nord – primære karaktertræk



Facadeopstalt 1: Bygning B1 - Facade nord set fra boliggade

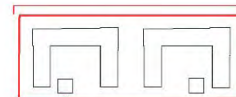


Facadeopstalt 2: Bygning A1 - Facade nord set fra boliggade



### Primære karaktertræk:

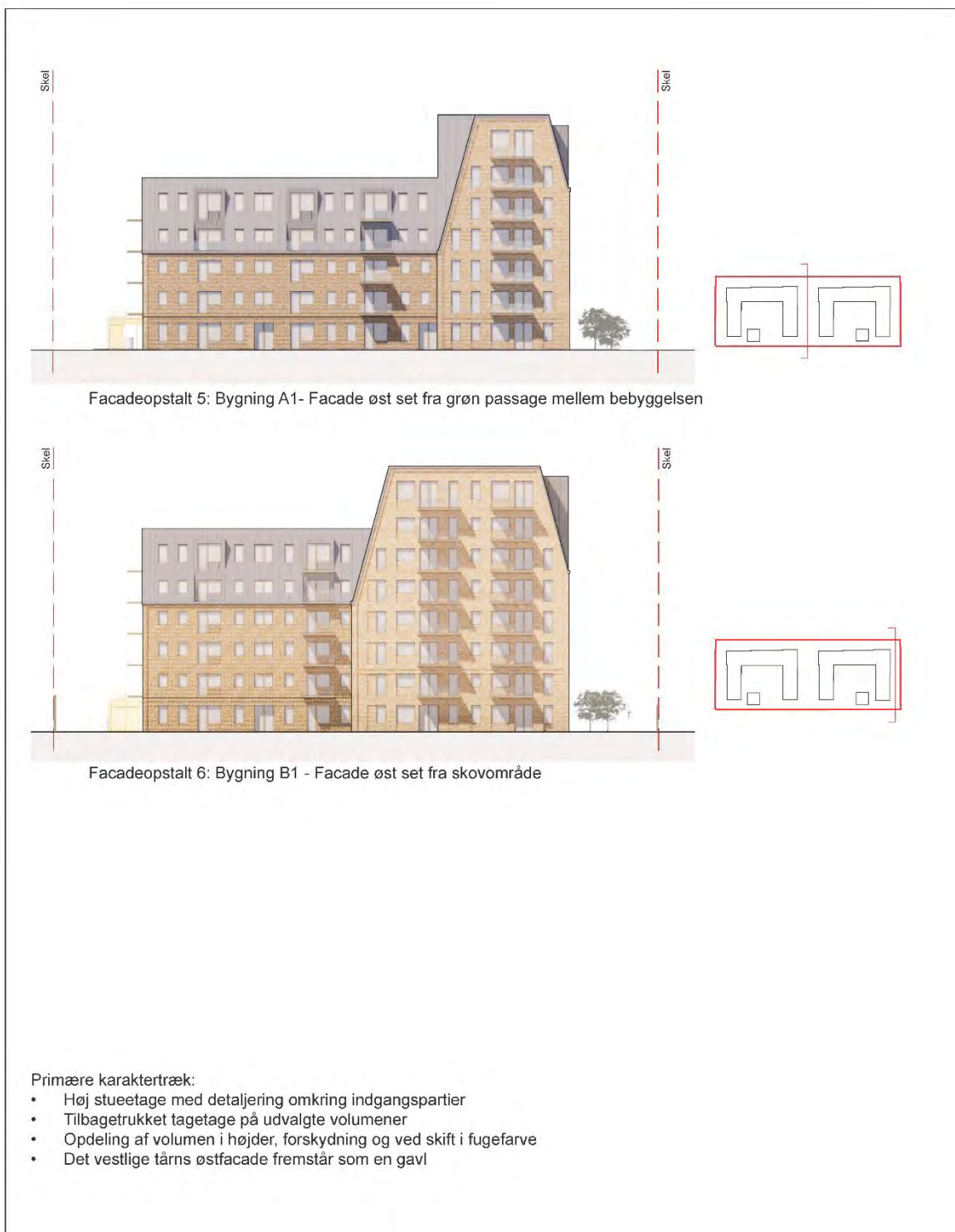
- Høj stueetage med detaljering omkring indgangspartier
- Tilbagetrukket tagetage over 1-3 etager
- Opdeling af volumen i højder og ved skift i fugefarve
- Tårne får særlig detaljering og facadeudtryk



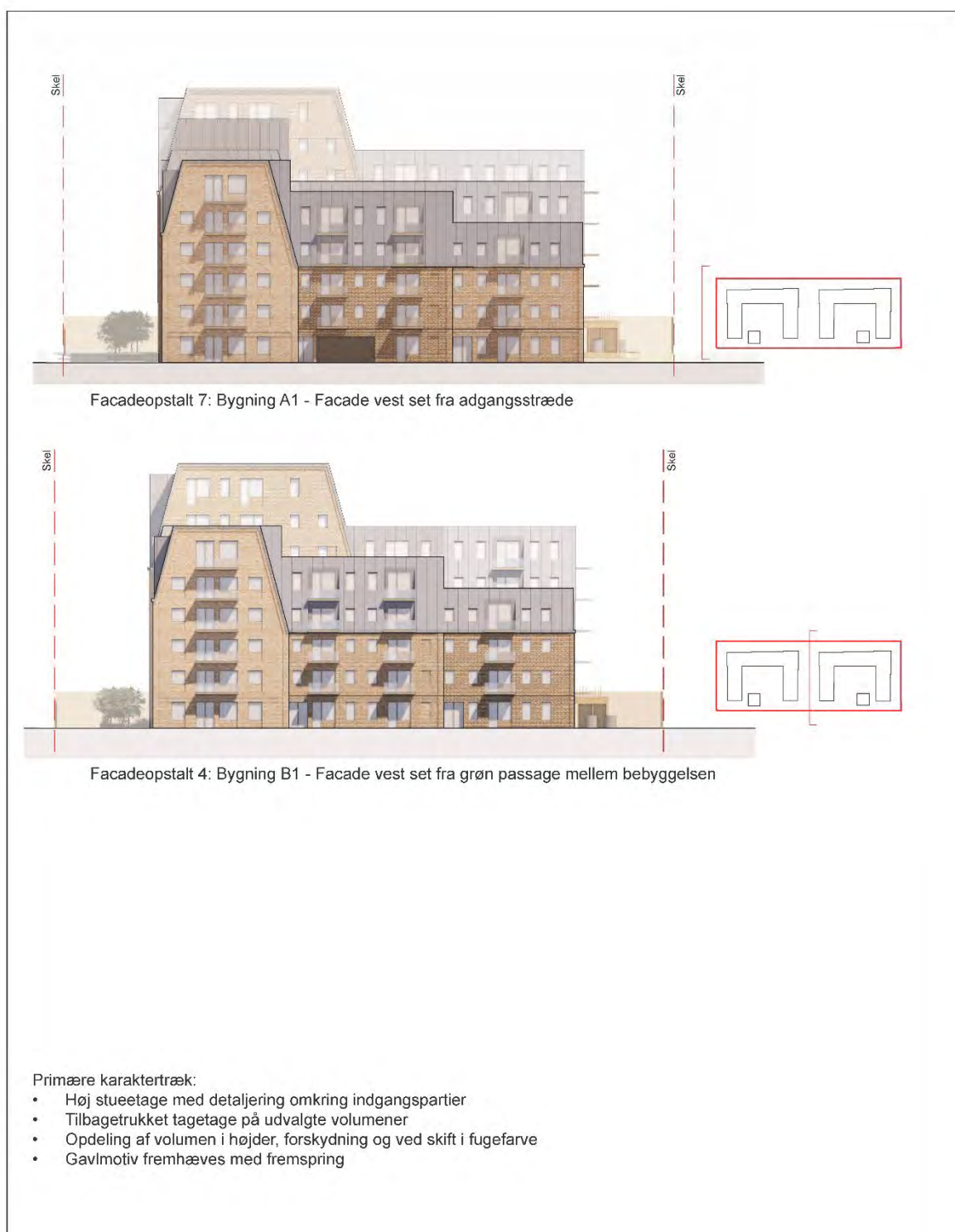
## Bilag 16: Delområde 1 – Facadeopstalter syd – primære karaktertræk



## Bilag 17: Delområde 1 – Facadeopstalter øst – primære karaktertræk

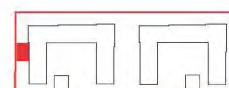


## Bilag 18: Delområde 1 – Facadeopstalter vest – primære karaktertræk





## Bilag 19: Delområde 1 – Kantzone A



### Ydre kantzone ved indkørsel

- Kantzonens bredde, på hver side af nedkørslen, varierer mellem 2 - 5 m.
- Tættest på facaden kan min. 0,5 m anvendes som plantefelt for at mindske indkigsgener i stueboligerne
- Belægningsskift mellem kørevej til fortov

## Bilag 20: Delområde 1 – Kantzone B



### Ydre kantzone med indgangsparti, opholdsarealer og cykler

- Kantzonens bredde varierer mellem 2 - 5 m.
- Tættest på facaden kan min. 0,5 m anvendes til private opholdsarealer og/eller som plantefelt for at formindske indkigsgener i stueboligerne
- Ved indgangspartier udlægges arealer til cykelparkering, vinkelret på facaden
- Stiforbindelser og servicevej differentieres ved belægningsskift

## Bilag 21: Delområde 1 – Kantzone C



### Ydre kantzone, bred med privat- og fælles opholdsarealer

- Kantzonens bredde varierer mellem 2-4 m.
- Tættest på facaden kan min. 0,5 m anvendes til private opholdsarealer og/eller som plante-felt for at mindske indkigsgener i stueboligerne
- På udvalgte steder plantes mellemhøj beplantning og mindre træer som rumdannende elementer
- Stiforbindelser og servicevej differentieres ved belægningsskift
- Arealet midt i passagen kan opstribes til rekreativ brug, fx basketball og petanque

## Bilag 22: Delområde 1 – Kantzone D



### Kantzone ved fælleshus mod gårdrum og offentligt areal

- Fleksible vindues-/dørpartier med mulighed for at åbne større dele af facaden op
- Fælles tagterrasse og nedgang til parkeringskælder kan integreres i fælleshuset
- Større øer med mellemhøj beplantning og mindre træer anvendes som rumdannende elementer omkring gårdrummenes leg- og opholdsarealer
- Affaldsøer placeres på terræn ved gårdrummenes sydlige kant
- Stiforbindelser og servicevej differentieres ved belægningsskift

## Bilag 23: Delområde 1 – Kantzone E



### Indre kantzone mod gårdrum med privat- og fælles opholdsarealer

- Kantzonens bredde varierer mellem 2 - 4 m.
- Tættest på facaden kan kantzone anvendes til private opholdsarealer og/eller som plante-felt for at mindske indkigsgener i stueboligerne
- Beplantning i kantzone kan bestå af bunddække, stauder og græsser samt mindre buske og træer.

## Bilag 24: Delområde 1 – Soldiagrammer

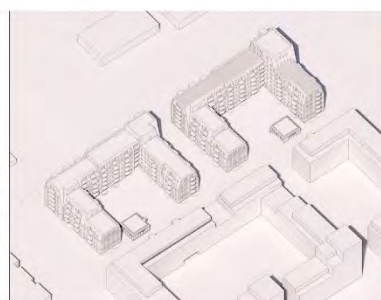
sommersolhverv 09:00



sommersolhverv 12:00



sommersolhverv 15:00



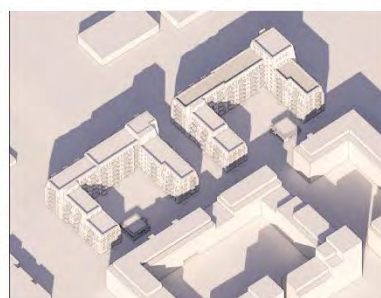
forårsjævndøgn 09:00



forårsjævndøgn 12:00



forårsjævndøgn 15:00



## Bilag 25: Delområde 3 – Principper for indretning af Smedeland Boulevard



## Bilag 26A: Servitutredøgørelse

Ejendomsselskabet Smedeland 30 P/S (CVR-nr. 42493929)

c/o Sophienberg Gruppen A/S

Bredgade 30

1260 København K

# CK LAND A/S

Praktiserende Landinspektører

TLF. 45 81 07 35 · CVR: 30178793 · CKLAND.DK

J.nr. 2023-0024

20. februar 2023

### Servitutredøgørelse

Matr.nr.: 6e Herstedøster By, Herstedøster

Adresse: Smedeland 30, 2600 Glostrup

Ifølge tingbogen påhviler der d.d. ejendommen følgende servitutter:

Prioritet/Dato-løbenr.	Dokumenttekst
<b>Redøgørelse</b>	
25.02.1964-2230-09	Dok om påbegyndelse af byggearbejde mv. <i>Forpligtelse til at påbegynde byggearbejde inden for 6 år, hvorefter kommunen indenfor 1 år efter udløb af denne frist er berettiget til at tilbagekøbe ejendommen efter nogle betingelser. Påtaleberettiget er Albertslund Kommune. Servituten vurderes umiddelbart til at være forældet, men bør søges aflyst efter aftale med den påtaleberettigede for alle eventualiteters skyld.</i>
08.01.1965-347-09	Dok om bygningernes form, farve, hegn mv – Ikke til hinder for prioritering <i>Indeholder en række bebyggelsesregulerende og landskabsregulerende bestemmelser, der i vidt omfang vil være uforeneligt med fremtidigt boligbyggeri. Påtaleberettigede er Industricentrum Herstedøster A/S (så vidt ses dog alene indtil af grundejerforening er etableret, derefter er grundejerforeningen påtaleberettiget) samt Albertslund Kommune. Servituten kan og bør slettes i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.</i>
07.01.1969-113-09	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv – Ikke til hinder for prioritering <i>Forpligter ejendommen til at respektere en ledning, der løber nord/syd og deler ejendommen på midten. Det er overvejende sandsynligt, at ledningen er registreret i Ledningsejerregistret, hvorfor den forventes at fremgå af en eventuel ledningsplan. Ud fra beskrivelsen er beliggenheden omtrent som varmeledning sikret ved tinglysning i 2015 (hvis kortbilag er vedlagt denne redøgørelse). Påtaleberettiget er ejeren af matr.nr. 7k Herstedøster By, hvis samtykke er påkrævet ved ledningsomlægning. Det vurderes umiddelbart, at ledningen er omfattet af gæsteprincippet, men der tages forbehold for dette, og det anbefales at lade dette forhold undersøge af en advokat med speciale i ledningsret.</i>
22.12.1988-10138-09	Dok om kollektiv varmforsyning <i>Pålægger ejendommen tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning. Påtaleberettiget er Albertslund Kommune.</i>
20.11.1989-8348-09	Dok om levering af varme uopsigelig i 21 år mv



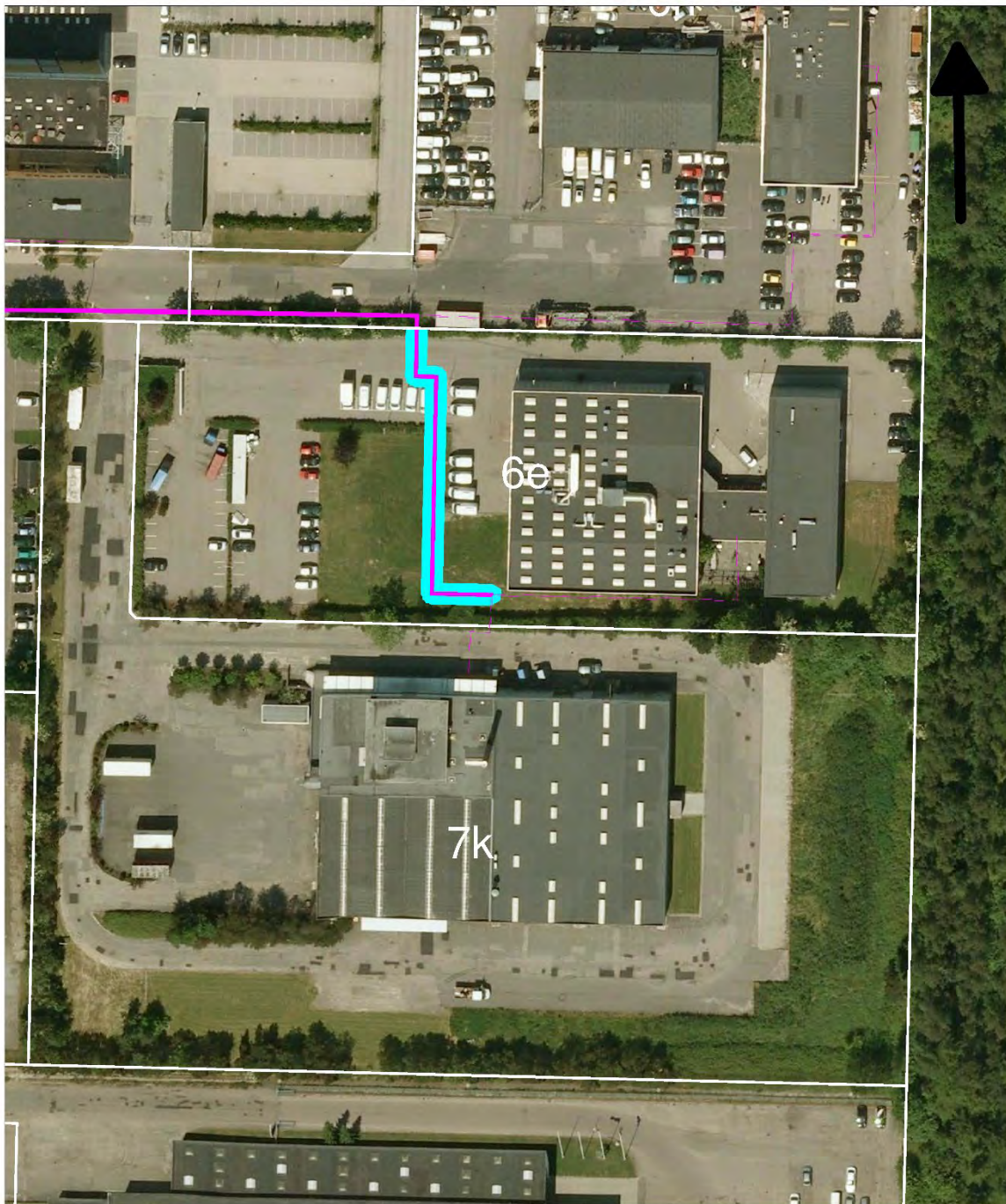
Prioritet/Dato-løbenr.	Dokumenttekst
<i>Redegørelse</i>	
	<i>Gensidig aftale med ejendommen og Herstedøster Fjernvarme om forpligtelse til levering og modtagelse af fjernvarme. Aftalen har kunnet opsiges af en af parterne pr. hver den 1. januar med et års varsel siden 2010. I skrivende stund kan forpligtelserne således opsiges med virkning fra den 1. januar 2025.</i>
17.11.2015-1006877647	<i>Deklaration om varmeledninger i Albertslund Kommune Forpligter ejendommen til at respektere en ledning, der løber nord/syd og deler ejendommen på midten. Derudover indeholder servitutten bestemmelser om restriktioner for bebyggelse, beplantning, terrænregulering mv. inden for et 4 m bredt bælte. Placering fremgår af tinglysningsrids bilagt til denne redegørelse. Påtaleberettiget er Albertslund Kommune som ledningsejer. Det fremgår af servitutten, at ledningen ikke er omfattet af gæsteprincippet, men da det ikke fremgår, at der er udbetalt erstatning, anbefales det at lade dette forhold undersøge af en advokat med speciale i ledningsret.</i>



Esben Hansen  
Landinspektør, partner

Bilag: Tinglysningsrids for matr.nr. 6e, bilag til " Deklaration om varmeledninger i Albertslund Kommune", tinglyst med dato/løbenummer 17.11.2015-1006877647.

# Bilag 26C: Servitutredegørelse – kortbilag



Tinglysningsrids vedr. varmeledning på matr. nr.: 6e	Jr.nr.: 1350047
	Målforhold: 1:1000
Ejerlav: Herstedøster By, Herstedøster Kommune: Albertslund	Rev:
	Dato: 10-09-2013
	Sign.: CSA
 <b>Landmålergården I/S</b> Praktiserende Landinspektører	
Køge afdeling tlf. 56 63 38 00 Søndre Alle 5, Postboks 36 www.landmaalgarden.dk 4600 Køge post@landmaalgarden.dk	

Signatur:

 Varmeledning

 Deklarationsareal

