



Høringsnotat for Lokalplan 5.6 og tilhørende miljøvurderingsrapport af 2. september 2022

Albertslund Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet [den 14. september 2021](#) at sende [forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38](#) med tilhørende [Miljørapport](#) i offentlig høring. Forslaget var i lidt over 14 ugers høring fra fredag den 24. september 2021 til og med søndag den 2. januar 2022.

Høringsfasen involverer både offentligheden og berørte myndigheder. De involverede parter skal have lejlighed til at udtale sig om planforslaget på grundlag af miljørapporten. Miljørapporten er på dette tidspunkt ikke et udkast men et færdigt dokument i modsætning til planforslaget, som den ledsager. **Det er altså planforslaget, der sendes i høring.**

[Miljøvurderingslovens](#) § 32, stk. 1, nr. 3, jf. § 12, fastsætter, at forslag til planer, som skal miljøvurderes, sendes i offentlig høring sammen med miljørapporten. Miljørapporten skal ledsage forslaget til plan, når den sendes i offentlig høring. Høringsperioden er en passende frist, medmindre der er fastsat en anden høringsperiode i de bestemmelser, der er grundlaget for planforslaget, jf. § 32, stk. 3. Planforslag og miljørapport skal således altid følges og være tilgængelige i hele høringsperioden

Det er planforslaget, der er i høring og ikke miljørapporten, som blot ledsager planforslaget.

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

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

Albertslund Kommune har modtaget høringssvar og bemærkninger fra 3 borgere, 2 erhvervsvirksomheder og 1 fra grundejerforeninger.

Dette høringsnotat indeholder samtlige høringssvar og bemærkninger i forhold til forslag til Lokalplan 5.6 og den tilhørende miljøvurderingsrapport, der er modtaget i perioden. Forvaltningen har redigeret i brevene opsætningsmæssigt, men ingen budskaber er fjernet eller ændret.

Indhold

Indkomne høringssvar og bemærkninger	3
1. Hougaard & Koefoed, Malervangen 5 og 11, 2600 Glostrup	3
2. Saniona A/S, Smedeland 26 B, 2600 Glostrup	13
3. Bjarne Ooppelstrup & Birgitte Højgaard, Kvædehaven 155, 2600 Glostrup	18
4. Lars Bo Iversen, Herstedøster Skolevej 9, Herstedøster Landsby, 2620 Albertslund	19
5. Ejerlauget Hersted Industripark, C/O Bluepartner ApS, Nordre Strandvej 231B, 3140 Ålsgårde	22
Forvaltningens præciseringer og tekniske rettelser	28
1. Præcisering af redegørelse vedrørende støj fra veje	28
2. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af støj fra veje i byområder	32
3. Præcisering af redegørelse og bestemmelser vedrørende regulering af støj fra virksomheder i byområder	34
4. Præcisering af redegørelse, bestemmelser og bilag vedrørende privat opholdsareal i tilknytning til boligen	40
5. Præcisering af redegørelse, bestemmelser og bilag vedrørende grundejerforening	43

Indkomne høringsvar og bemærkninger

1. Hougaard & Koefoed, Malervangen 5 og 11, 2600 Glostrup

har onsdag den 17. november 2021 fremsendt en mail med følgende bemærkninger fra deres advokat Poul Heidmann, ph@poulheidmann.dk

Indsigelse mod forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*, og forslag til Lokalplan 5.6 – *Boliger og Erhverv på Smedeland 38* med tilhørende Miljøvurderingsrapport. Jeg retter henvendelse til Albertslund Kommune, idet virksomheden Hougaard & Koefoed, herunder Hougaard & Koefoed Ejendomsselskab ApS, har bedt om min bistand i anledning af kommunens høring over de anførte planforslag.

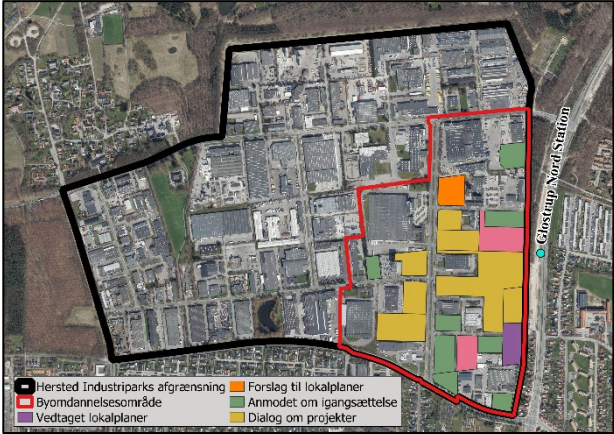
Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>1.1 Tidligere indsigelser – Kommuneplantillæg 14 og Lokalplan 5.5</p> <p>Virksomheden har tidligere fremsat indsigelser overfor forslag til kommuneplantillæg 14 og forslag til lokalplan 5.5. Hougaard og Koefoed driver på sine arealer dels en højt specialiseret metalvarevirksomhed (Malervangen 11), dels udlejning til transportfirmaet UPS (Malervangen 5). Kommunen har i en hvidbog over indsigelserne fremsat en række tilkendegivelser. Nogle om ændring af lokalplanen, andre alene som bemærkninger. Jeg har konstateret, at dele af indsigelserne er indarbejdet i lokalplanen i overensstemmelse med kommunens forslag i hvidbogen. Andre dele står blot som kommentarer i hvidbogen, men kommentarer af væsentlig betydning for min klients virksomhed. Jeg har derfor stillet nogle supplerende spørgsmål med henblik på den praktiske gennemførelse af ændringerne.</p>	<p>1.1 Tidligere indsigelser – Kommuneplantillæg 14 og Lokalplan 5.5</p> <p>Forslag til Kommuneplantillæg 14 og Lokalplan 5.5 – Boliger og erhverv ved Smedeland 8A høringsfrist udløb den 9. november 2020. Bemærkninger til disse planer er således ikke aktuel i forhold til denne høring af forslag til Lokalplan 5.6 – <i>Boliger og erhverv ved Smedeland 38</i>.</p>	<p>1.1 Tidligere indsigelser – Kommuneplantillæg 14 og Lokalplan 5.5</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Bemærkningerne nedenfor til de verserende planforslag skal ses i lyset af de tidligere indsigelser. Jeg gengiver de væsentligste her:</p> <p>Ad punkt 1.1 (medtaget i den endelige lokalplan): <i>"Hvis bygherre ikke kan indgå aftaler med de omkringliggende virksomheder om at ophøre med støjende aktiviteter og/eller lugt, støv eller anden luftforurening, der vil medføre overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier herfor på boligerne, skal bygherre etablere afværgestiltninger til afhjælpning heraf, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.</i> <i>Ny bestemmelse:</i> <i>§ 6.1</i> <i>Der kan opsættes afværgende foranstaltninger på boligbebyggelsens facader eller tag herunder dobbelte facader samt mellem bygninger, såfremt det er påkrævet for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier."</i></p> <p>Ad punkt 1.2 trafik (ikke medtaget i den endelige lokalplan) <i>"Ejerlauget Hersted Industripark oplyser på den ene side, at det er uhensigtsmæssigt med vejadgang for Malervangen 5 over en intern boligvej, og på den anden side, at det vil være en forringelse for grundejer, såfremt vejadgangen senere ændres.</i> <i>Med lokalplanforslaget ændres der ikke ved Malervangen 5's tinglyste vejadgang, og der er</i></p>		

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>ved planlægningen taget højde for denne. Bemærkningen om forventet ændring af vejadgangen i fremtiden er ikke fastsat som bindende bestemmelser i lokalplanforslaget, ligesom en sådan ændring vil ske ved forudgående dialog med grundejer."</i></p> <p>Ad punkt 2.1 - tinglyst vejadgang (ikke medtaget i den endelige lokalplan) <i>"Med lokalplanforslaget ændres der ikke ved tinglyste vejadgang for Malervangen 5, og der er ved planlægningen taget højde for denne. Bemærkningen om forventet ændring af vejadgangen i fremtiden er ikke fastsat som bindende bestemmelser i lokalplanforslaget, ligesom en sådan ændring vil ske ved forudgående dialog med grundejer. Se pkt. 1.1"</i></p> <p>UPS Danmark har også fremført indsigelser relateret til dette punkt (under punkt 3.1), hvor kommunen har fremsat samme tilkendegivelse. I relation til støj anfører UPS:</p> <p><i>"...forstår lokalplanen således, at den vil forhindre, at UPS Danmark A/S kan anvende de sædvanlige tilkørselsforhold og idet det ved etablering af beboelse tæt på vil være problematisk at anvende arealet døgnet rundt, som dette har været tilfældet siden lejemålets start i 2015."</i></p> <p>Kommunen henviser også her til pkt. 1.1.</p>		

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Henvisningerne til hvidbogens pkt. 1.1 må i begge tilfælde forstås således, at støj-spørgsmålet må løses i en dialog mellem bygherre og virksomhederne, og er det ikke muligt, må bygherre sørge for facadeisolering el.lign.</p>		
<p>1.2 Dialog mellem bygherre og virksomheder i området</p> <p>Hvordan tænker kommunen sig den tidsmæssige afvikling af forhandlingerne mellem bygherre og virksomheder om støjreduktion?</p> <p>Begrundelse: Hvis resultatet ender med, at bygherren skal foretage støjmodificerende tiltag på sit byggeri, skal forhandlingerne være afviklet så tidligt, at dette bliver realiserbart.</p>	<p>1.2 Dialog mellem bygherre og virksomheder i området</p> <p>Forhandlinger forventes at være afsluttet inden, at der kan gives byggetilladelse og senest i forbindelse med ibrugtagningstilladelsen.</p>	<p>1.2 Dialog mellem bygherre og virksomheder i området</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
<p>1.3 Hvem skal sørge for dialogen mellem bygherre og virksomheder i området</p> <p>Vil kommune facilitere forhandlingen?</p>	<p>1.3 Hvem skal sørge for dialogen mellem bygherre og virksomheder i området</p> <p>Eftersom grundene i Hersted Industripark ejes af private grundejere og ikke af Albertslund Kommune, bør denne dialog foregå mellem bygherre og virksomheder i området uden indblanding fra Albertslund Kommune.</p>	<p>1.3 Hvem skal sørge for dialogen mellem bygherre og virksomheder i området</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
<p>1.4 Udpegning af byomdannelsesområdet</p> <p>Det forekommer ikke umiddelbart klart, at der er grundlag for at anvende planlovens regler om byomdannelse.</p> <p>I den gældende kommuneplan 2018-30 anføres side 8 og 36:</p>	<p>1.4 Udpegning af byomdannelsesområdet</p> <p>Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark og forslag til Kommuneplan 2022 – 2034 ændrer den geografiske udpegning af byomdannelsesområdet i den østlige del Hersted Industripark, der også var udpeget i Kommuneplan</p>	<p>1.4 Udpegning af byomdannelsesområdet</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

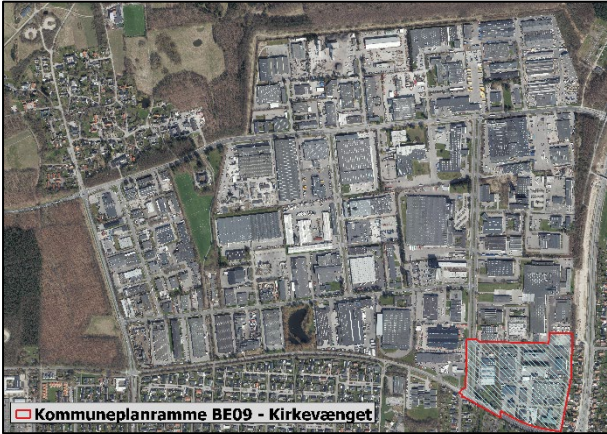
Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>"Albertslund Kommunens eksisterende byzone grænser op til Fingerplan 2017 indre grønne kiler og udover inddragelse af den tidligere radiostation, har kommunen ingen reelle mulighed for at øge byzonen. Alt byudvikling sker derfor som byomdannelse."</i></p> <p>Et sådant udgangspunkt kan potentielt skabe et vist grundlag for, at man søger en mere vidtgående anvendelse af byomdannelsesreglerne, end der måske er grundlag for.</p> <p>Side 62 anføres:</p> <p><i>"Dele af Hersted Industripark er udlagt til byomdannelsesområde, og der er igangsat et større analysearbejde, der skal afklare behovet for erhvervsarealer i området, samt om dele af området kan omdannes til blandede by eller rene boligområder."</i></p> <p>Side 66 anføres:</p> <p><i>"Hersted Industripark har et samlet areal på 158 ha og blev udbygget i 1960'erne til industrivirksomheder. I 1990'erne og op gennem 00'erne skete der en udflytning af især store produktionsvirksomheder. Brancheglidning er sket igennem en længere årrække, og virksomhedssammensætningen</i></p>	<p><u>2018 – 2030</u>, hvilket fremgår af førnævnte kommuneplan side 65-66 og retningslinje 13.7.</p> <p>Høringen af forslag til Kommuneplan 2018 – 2030 foregik i perioden 22. maj til 18. juli 2018, hvor der ikke kom bemærkninger til udpegningen af byomdannelsesområdet i Hersted Industripark.</p> <p>Albertslund Kommune fastholder, at der igennem mere end 20 år har foregået en afvikling af industri og erhvervsvirksomheder i Hersted Industripark f.eks. Karat Kaffe, Colgate-Palmolive, Coca-Cola Tapperierne, Schulstad brød og Påskebrød samt 3M etc. Endvidere står en række erhvervslejemål tomme i Hersted Industripark.</p> <p>Albertslund Kommune har i de seneste år og særdeleshed de seneste 3 år fået en række henvendelser fra såvel grundejere i Hersted Industripark som projektudviklere omkring byomdannelse af Hersted Industripark. Der er især interesse for den østlige del af Hersted Industripark, hvor den kommende letbanestation Glostrup Nord vil være i drift fra 2025.</p>	

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>i området er i dag primært lager-, logistik- og servicevirksomheder.</i></p> <p><i>Hersted Industripark får et stop på letbanen i Ring 3, og der er derfor udpeget et stationsnært kerneområde med en radius på 600 m fra den kommende station. I overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser er der derfor mulighed for at lokalplanlægge for større kontorbyggeri på over 1.500 etagemeter. Som andre tilsvarende erhvervsområder langs Ring 3 er Hersted Industripark præget af, at bygningsmassen ikke længere er attraktiv i en moderne erhvervsstruktur. Lejeniveauet for erhvervsarealer i området er blandt de laveste i hovedstadsområdet, og der er tomgang i de utidssvarende kontorbygninger.</i></p> <p><i>Der har i de seneste år været en tendens til, at større lagerbygninger, der ikke er egnede til højlagere, bliver delt op i flere enheder og lejet ud til forskellige aktiviteter, såsom mindre værkstedsvirksomheder og lignende.”</i></p> <p>Det er korrekt, at der er sket ændringer af den beskrevne art, men det betyder ikke, at området er uddøende – tværtimod er der sket en tilpasning til andre behov.</p> <p>Det bemærkes, at en simpel Krak søgning på vejene Malervangen og Smedeland viser, at der er et betydeligt antal virksomheder registreret:</p> <p>Malervangen: 19 firmaer Smedeland: 377 firmaer</p>	 <p>Albertslund Kommune har bevidst udlagt byomdannelsesområdet til et blandet bolig- og erhvervsområde, således at der både kan være boliger og erhverv i området.</p> <p>Det er korrekt, at det er Kommunalbestyrelsen skøn, hvorvidt reglerne om byomdannelse kan anvendes. Dette skøn er fremført i Kommuneplan 2018 – 2030 jf. jeres henvisning, og den førnævnte interesse fra grundejere og projektudviklere for området bekræfter berettigelsen af dette skøn.</p> <p>Aktindsigtsanmodningen er behandlet i efteråret 2021.</p>	

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Planlovens § 11 d, fastsætter betingelserne for at anvende byomdannelsesreglerne:</p> <p><i>”§ 11 d. Et byomdannelsesområde, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 5, skal afgrænses således, at det kun omfatter et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling.”</i></p> <p>I ”Planloven” med kommentarer af Helle Tegner Anker anføres:</p> <p><i>”Bestemmelsen præciserer, at det er afgørende for udpegning og afgrænsning af et område som byomdannelsesområde, at der kun er få miljøbelastende virksomheder eller aktiviteter tilbage i et område.</i></p> <p><i>Bestemmelsen blev indføjet i forbindelse med folketingsbehandlingen af lovforslaget for at imødegå bekymring for, at byomdannelse ville tvinge igangværende virksomheder bort fra et område. Det fremgik allerede af lovbemærkningerne, at dette ikke var hensigten med lovforslaget, se nærmere ovenfor om § 11 b, stk. 1, nr. 5, og nedenfor om § 15 a.”</i></p> <p>Det anførte afsnit i Lovbemærkningerne lyder således:</p> <p><i>”Reglerne vil blive udformet således, at der tages hensyn til de tilbageværende</i></p>		

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>erhvervsvirksomheder. Det er ikke meningen, at alle havneområder skal omdannes til boligområder, eller at velfungerende erhvervsvirksomheder skal fordrives, fordi der kommer boliger i nærheden.</i></p> <p><i>Lovforslaget indeholder forslag om en bestemmelse, som fastslår, at kommuneplanen kan fastsætte en rækkefølge for udbygningen af nye byområder, by-omdannelsesområder og sommerhusområder.</i></p> <p><i>Det foreslås endvidere, at der i lokalplaner for byomdannelsesområder skal kunne træffes bestemmelse om etablering af grundejerforeninger.”</i></p> <p>Jeg er bekendt med, at det er kommunalbestyrelsens skøn at vurdere, om betingelserne er opfyldt. Men skønnet skal dog i det mindste hvile på faktuelle omstændigheder, der ikke er kontrafaktiske i forhold til reglerne.</p> <p>Jeg har også konstateret, at kommunen i relation til den aktuelle planlægning er interesseret i at finde løsninger med virksomhederne om en rimelig balance uden at fortrænge virksomhederne.</p> <p>Ud over det meget høje antal eksisterende virksomheder i området, har min klient orienteret mig om, at det reelt kun er kontorlokaler, der har svært ved at tiltrække aktivitet – formentlig på grund af den overkapacitet, der er etableret over de senere år i hovedstadsområdet.</p>		

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Samlet kan det anføres, at der befinder sig et meget stort antal igangværende virksomheder, hvorfor det er svært at se, at der skulle være tale om et område, hvor virksomhederne med lovens ord <i>"i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling"</i>. Forholdet er vel det modsatte.</p> <p>2.1.2 Indsigelse og anmodning om aktindsigt 2.1.2.1 Der fremsættes indtil videre indsigelse mod anvendelse af byomdannelses-reglerne, da grundlaget for deres anvendelse ikke er dokumenteret</p> <p>2.1.2.1 Der fremsættes anmodning om aktindsigt i dokumenter, der viser kommunes indsamling af oplysninger og vurdering af grundlaget for byomdannelsesreglernes anvendelse.</p>		
<p>1.5 Præcisering af rammeområde BE09</p> <p>Den nye kommuneplanramme for det areal, hvor min klients virksomhed er beliggende, er rammenummer BE09. Det eneste, der er anført om virksomhederne i området, er:</p> <p>Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: <i>"Ekstern støj fra virksomheder"</i> for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).</p>	<p>1.5 Præcisering af rammeområde BE09</p> <p>I forslag til Kommuneplantillæg 15 og Kommuneplan 2018 – 2019 ligger rammeområde BE09: <i>Kirkevænget</i> i det sydøstlige hjørne af Hersted Industripark:</p>	<p>1.5 Præcisering af rammeområde BE09</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>2.2.2 Indsigelse</p> <p>Det foreslås, at lokalplan 5.5's tilgang til denne problemstilling understøttes ved at indsætte denne eller en lignende sætning efter det anførte afsnit:</p> <p><i>"Implementeringen finder sted på grundlag af en dialog mellem bygherrerne, virksomhederne og Albertslund Kommune"</i></p>	 <p>Planloven giver ikke mulighed for handlepligt i forbindelse med ny planlægning. Planen har således ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset den nye plan.</p> <p>Forslag til Kommuneplantillæg 15 og forslag til Kommuneplan 2022 – 2034 og dermed rammeområde BE09 heri er den overordnede ramme for den senere lokalplanlægning i dette rammeområde.</p> <p>Den foreslået sætningen, der er hentet fra Lokalplan 5.5, henhører til den konkrete planlægning for et areal i området, og således for lokalplanlægning og ikke for kommuneplanlægningen.</p>	

2. Saniona A/S, Smedeland 26 B, 2600 Glostrup

har tirsdag den 21. december 2021 fremsendt en mail med følgende bemærkninger fra deres advokat Søren S. Skjærbæk ss@ursuslaw.dk

Som advokat for Saniona A/S ("Saniona") og med henvisning til Kommunens høringsbreve af 24., 25. og 28. september 2021 fremsætter jeg hermed følgende bemærkninger til forslagene til kommuneplantillæg 15 og lokalplan 5.6 (tilsammen "Forslagene").

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>2.1 Samme drifts- og udviklingsmuligheder som hidtil</p> <p>Det er Sanionas vurdering, at virksomheden tilhører miljøklasse 3 eller 4. Det fremgår af lokalplansforslaget side 14-15, at kommunen har foretaget undersøgelse af støjende aktiviteter og vurderet, at kun aktiviteten på Smedeland 42-46 potentielt kan være et problem i forhold til anvendelsen til beboelse.</p> <p>På baggrund af ovenstående beskrivelse bedes Kommunen bekræfte, at Saniona såvel i overgangsperioden for byomdannelsesområdet som derefter kan fortsætte sine aktiviteter som beskrevet ovenfor uden krav om støjafskærmning eller lignende, ligesom det bedes bekræftet, at den nuværende (minimale) lugt- og anden miljøpåvirkning heller ikke vil føre til skærpede krav til Saniona som følge af lokalplanforslagsområdet overgang til beboelse.</p> <p>Hvis Kommunen ikke kan give et sådant tilsagn, bør der i lokalplanen pålægges bygherren enten at etablere afværgeforanstaltninger eller indgå</p>	<p>2.1 Samme drifts- og udviklingsmuligheder som hidtil</p> <p>Sanionas har i høringssvaret henstillet til, at der ikke med byomdannelsen, skabes hindringer for de eksisterende virksomheder, dvs. at den nuværende anvendelse også kan fortsættes udover den 8-årige periode, som der henvises til i lokalplanforslaget.</p> <p>Der er med lokalplanforslaget udnyttet den mulighed, der er efter planlovens § 15 a, stk. 2 til at udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke overstiger 8 år regnet fra lokalplanens vedtagelse. Med bestemmelsen knytter sig også særlige krav til lokalplanens redegørelse efter Planlovens § 16, stk. 7. Baggrunden for, at bestemmelsen har fastsat 8 år er, at det netop svarer til retsbeskyttelsesperioden efter miljøbeskyttelsesloven for virksomheder, som har miljøgodkendelse.</p>	<p>2.1 Samme drifts- og udviklingsmuligheder som hidtil</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>aftale med Saniona om samme til afhjælpning heraf.</p>	<p>Det ligger dermed som en forudsætning i lokalplanforslaget, at støjen vil blive reduceret over en 8-årig periode. Af samme grund skal den konkrete planlægning også gennemføres i en dialog mellem grundejer af Smedeland 38 og de berørte virksomheder i det omfang, det er muligt, hvor kommunen fungerer som myndighed.</p> <p>Bestemmelsen rummer med andre ord en overgangsperiode i hvilken, boligejendommene må tolerere højere støjniveauer end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. I samme periode forventes det omvendt også, at virksomhederne nedbringer støjen i det omfang, det er nødvendigt.</p> <p>Endvidere fremgår det af Planlovens § 15 a, stk. 1, at:</p> <p><i>”En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 23 og 26, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener”.</i></p> <p>En lokalplan kan således indeholde bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger i form af anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagen af</p>	

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal, jf. § 15, stk. 2, nr. 13.</p> <p>En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj, jf. § 15, stk. 2, nr. 23.</p> <p>En lokalplan kan endvidere indeholde bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2, jf. § 15, stk. 2, nr. 26.</p> <p>Som følge af den brede formulering af § 15, stk. 2, nr. 13, har det hidtil været antaget i praksis, at der ikke kan stilles krav om, at støjhensynet skal varetages på en bestemt måde. Bestemmelser, der på anden vis sikrer tilstrækkeligt lavt støjniveau, og således f.eks. giver muligheder for anvendelse af teknik, der ikke er kendt ved lokalplanens vedtagelse, og som ikke er en afskærmning eller isolering af eksisterende eller ny boligbebyggelse, er derfor ikke i strid med Planloven. Det er således i praksis anset for tilstrækkeligt, at lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at udnyttelsen af lokalplanområdet kun kan ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, hvilket fremgår af lokalplan 5.6's bestemmelser.</p> <p>Det er bygherre, der skal sørge for, at disse afskærmningsforanstaltninger etableres.</p>	

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>2.2 Gener i anlægsfasen</p> <p>I eventuelle byggeprocesser vil Saniona som beskrevet ovenfor være sårbar både i relation til forsyningssvigt som i forhold til støj og rystelser (særligt i relation til følsomme instrumenter).</p> <p>Kommunen opfordres til – hvis Kommunen vurderer det relevant – at medtage relevante bestemmelser herom i lokalplanen og byggetilladelser, ligesom Kommunen i tillæg til den sædvanlige partshøringsproces opfordres til at være særlig proaktiv i forhold til udstedelse af byggetilladelser på en måde, der minimerer generne for Saniona. Saniona vil selvfølgelig bidrage til processen på alle relevante måder.</p>	<p>Se ligeledes punkt 3 under "Forvaltningens præciseringer og tekniske rettelse".</p> <p>2.2 Gener i anlægsfasen</p> <p>Albertslund Kommunalbestyrelse har på mødet den 8. marts 2022 besluttet at sende udkast til § 25-tilladelse (VVM) i høring.</p> <p>Det fremgår af dette udkast til § 25-tilladelse, at der stilles en række vilkår herunder, at:</p> <p><i>"Bygherre skal orientere berørte naboer senest 7 dage inden påbegyndelse af nedrivning samt andre støjende eller støvende bygge- og anlægsarbejder. Orienteringen skal omfatte typen af anlægs- og nedrivningsarbejder, forventet varighed samt kontaktoplysninger til den ansvarlige for arbejdet. Berørte naboer skal have adgang til en "spørgsmål og svar" e-mailadresse, sms-service eller lignende hos bygherre.</i></p> <p><i>Kopi af orienteringskrivelse skal sendes til Albertslund Kommune på e-mail miljo@albertslund.dk senest 7 dage før, nedrivnings- og anlægsarbejdet påbegyndes.</i></p> <p><i>Berørte naboer er beboere og virksomheder på Smedeland 11, 13, 15, 17, 24, 26, 26A, 26B, 36, 40, 46A, 46B, 46C, 46D, 46 samt beboere og virksomheder, som har ønsket at blive orienteret".</i></p>	<p>2.2 Gener i anlægsfasen</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>Og</p> <p><i>"Bygherre skal opsætte vibrationsmåleudstyr i omkringliggende bygninger, hvis Albertslund Kommune kræver det i forbindelse med nedrivning og bygge- og anlægsarbejdet".</i></p> <p>Samt:</p> <p><i>"Bygherre skal sikre, at de nuværende adgangsforhold for naboejendommene, kan opretholdes i hele anlægsfasen både for biltrafik og bløde trafikanter, herunder også kollektiv trafik, hvis relevant".</i></p> <p>Det er forvaltningens vurdering, at der således tages højde for de omkringliggende naboer i forbindelse med anlægsfasen af projektet.</p>	

3. Bjarne Ooppelstrup & Birgitte Højgaard, Kvædehaven 155, 2600 Glostrup

har søndag den 2. januar 2022 fremsendt en mail med følgende bemærkninger boppel@webspeed.dk

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>3.1 Bebyggelsens ydre fremtræden</p> <p>I forhold til Lokalplan 5.6 er indsigelserne jf. ovenfor relevante vedrørende højde og tæthed [se bemærkninger til Kommuneplantillæg 15 – <i>Byomdannelse af Hersted Industripark</i>]. Når det fremgår, at "<i>Det eksisterende byggeri på de tilgrænsende erhvervsejendomme... i en blanding af enkle betonflader og karakteristiske gule murstensflader</i>", virker det underligt, at den planlagte nye bygning skal være i røde nuancer af tegl, som ikke passer ind i området.</p>	<p>3.1 Bebyggelsens ydre fremtræden</p> <p>Hersted Industripark skal være en hel ny bydel i Albertslund Kommune med bebyggelser i varierende størrelser og med forskellige tegl og andre materialer herunder farver.</p> <p>Derfor vil nogle bebyggelser har den samme gule teglsten, som der allerede er i området i dag, og andre bebyggelser vil have andre teglsten og materialer samt farver, end der er i området i dag.</p> <p>Dette kan forhåbentligt være med til at sørge for, at denne nye bydel i Albertslund Kommune ikke bliver ensartet og monotont.</p>	<p>3.1 Bebyggelsens ydre fremtræden</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

4. Lars Bo Iversen, Herstedøster Skolevej 9, Herstedøster Landsby, 2620 Albertslund

har søndag den 2. januar 2022 fremsendt en mail med følgende bemærkninger lbiversen@hotmail.com

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>4.1 Parkeringspladser til bebyggelsen</p> <p>Der er afsat for få parkeringsarealer ved de enkelte boliger. De beboere, som kommer til at bo i de områder, som Lokalplan 5.6 dækker, vil også være håndværkere, som kører i firmabiler der ikke umiddelbart kan køre ind i parkeringskældre i huskonstruktionerne. Derfor skal der afsættes mere plads til parkering i gadeniveau, hvis ikke parkeringsarealerne i konstruktionen har en højde, som kan huse moderne høje arbejdsviler.</p>	<p>4.1 Parkeringspladser til bebyggelsen</p> <p>Antallet af parkeringspladser i lokalplanen fastsættes ud fra parkeringsnormen i kommuneplanen.</p> <p>Kommuneplanen er politisk vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse.</p> <p>Parkeringsnormen i Albertslund Kommuneplan er en minimumsnorm, og hvis bygherre ønsker at etablere flere parkeringspladser, stiller Albertslund Kommune sig ikke i vejen herfor.</p>	<p>4.1 Parkeringspladser til bebyggelsen</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
<p>4.2 Lovhjemmel i forhold til vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan</p> <p>Er det lovligt at gennemføre en høring til et forslag til lokalplan, inden der er en godkendt Kommuneplan eller et Kommuneplantillæg, der dækker området? I dette tilfælde er der jo helt sammenfald i fristen for indsigelser i både "Forslag til lokalplan 5.6" og "Forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark".</p>	<p>4.2 Lovhjemmel i forhold til vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan</p> <p>En lokalplan må ikke stride imod den overordnede planlægning, dvs. kommuneplan og landsplandirektiver f.eks. Fingerplan 2019.</p> <p>Såfremt en lokalplan forudsætter ændringer i den gældende kommuneplan, skal der vedtages et kommuneplantillæg til den gældende kommuneplan for, at lokalplanen kan vedtages.</p> <p>Der er intet til hindrer for i Planloven, at disse to planer bliver vedtaget på det samme kommunalbestyrelsesmøde.</p>	<p>4.2 Lovhjemmel i forhold til vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>4.3 Nye høringer</p> <p>Er det sådan, at hvis der bliver vedtaget ting, som ikke indgår i det "Forslag til kommuneplan 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark" som har høringsfrist den 2.1.2022 og de nye ting har indflydelse på "Forslag til lokalplan 5.6" som også har høringsfrist den 2.1.2022 – skal der så igangsættes ny høringsrunde for "Lokalplan 5.6" ???</p>	<p>4.3 Nye høringer</p> <p>Det er en konkret vurdering, hvorvidt ændringer i forbindelse med høring af planforslag vil forårsage en fornyet høring.</p> <p>Hvis der i forbindelse med høring af et kommuneplantillæg afstedkommer væsentlige ændringer heri, og da en lokalplan ikke må stride imod den overordnede plangrundlag, da kan det medføre en fornyet høring af lokalplanforslaget.</p>	<p>4.3 Nye høringer</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
<p>4.4 Bebyggelsesprocenter</p> <p>Er det helt almindelig fremgangsmåde i Albertslund Kommune og god forvaltningsskik, at udelade oplysninger om den totale bebyggelsesprocent i et lokalplanforslag? Her tænkes på, at der i "Forslag til lokalplan 5.6" ikke medregnes de m² bebyggelse, der medgår til parkeringsarealer i konstruktionen i bebyggelsesprocenten.</p>	<p>4.4 Bebyggelsesprocenter</p> <p>Det fremgår af forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark, rammeområde BE11 at "Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent" [se endvidere besvarelse af punkt 22.3 i høringsnotat til forslag til Kommuneplan 2022 – 2034].</p> <p>Lokalplanen er således i overensstemmelse med den overordnede planlægning.</p> <p>Desforuden er der Bygningsreglementet § 455, stk. 3, nr. 1:</p> <p>"Til etageareal medregnes ikke:</p> <p>Den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen",</p>	<p>4.4 Bebyggelsesprocenter</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>og en række fradragsregler omkring parkering i konstruktion.</p> <p>Lokalplanen er således også i overensstemmelse med Bygningsreglementet.</p>	
<p>4.5 Antal etager og parkering i konstruktion</p> <p>Tæller de etager, som indeholder parkering i konstruktionen, med i det samlede antal etager der gives tilladelse til i Lokalplanen? Hvis nej, er det så helt almindelig fremgangsmåde og god forvaltningsskik?</p>	<p>4.5 Antal etager og parkering i konstruktion</p> <p>I henhold til Bygningsreglementet § 458, stk. 1:</p> <p><i>"Hver af bygningens etager inklusiv stueetage medregnes i etageantallet, sådan som det fremgår af BBR- registret. Til etageantallet medregnes derudover:</i></p> <p><i>1) Udnyttelige tagetager.</i></p> <p><i>2) Kældre, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn".</i></p> <p>Lokalplanens er således i overensstemmelse med Bygningsreglementet.</p>	<p>4.5 Antal etager og parkering i konstruktion</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

5. Ejerlauget Hersted Industripark, C/O Bluepartner ApS, Nordre Strandvej 231B, 3140 Ålsgårde

har onsdag den 22. december 2021 fremsendt en mail med følgende bemærkninger fra formand Jesper Larsen jl@propertypartners.dk

Ejerlauget Hersted Industripark skal varetage alle grundejeres interesser i området. Ved forslag til Lokalplan 5.6 skal bestyrelsen således både varetage interesserne for grundejer af Smedeland 38, de direkte naboer til den pågældende grund, samt de øvrige grundejere i området.

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>5.1 Ekstern støj fra virksomheder</p> <p>Flere steder i lokalplansforslaget er nævnt, at der på nuværende tidspunkt er for høj støj fra de eksisterende virksomheder i forhold til boliger. Der er nævnt en 8 årig periode, hvor denne støjbelastning kan accepteres. Da eksisterende virksomheder har ret til eksisterende anvendelse, kan denne 8 årige periode ikke accepteres, men det skal sikres, at den nuværende anvendelse kan fortsætte udover 8 år hos de omkringliggende virksomheder.</p> <p>Det er vigtigt, at den nuværende aktivitet for alle i området ikke på et senere tidspunkt, vil blive indskrænket som følge af støjkraft fra boligbebyggelsen.</p> <p>De i lokalplanforslaget skærpede krav til nattestøj kan være svære at overholde, da eksisterende virksomheder har lastbiltrafik døgnet rundt. Denne skal kunne fortsætte uændret. Vi er opmærksomme på det er nævnt, at grundejer af Smedeland 38, vil blive pålagt at etablere støjværn, ved for høj støj. Det er vigtigt for ejerlauget at denne formulering ikke tages ud igen.</p>	<p>5.1 Ekstern støj fra virksomheder</p> <p>Se besvarelse af punkt 2.1.</p>	<p>5.1 Ekstern støj fra virksomheder</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>5.2 Trafiksikkerhed</p> <p>Der har ved flere lejligheder fra ejerlaugets side været udtrykt bekymring ved at begynde at blande bløde og hårde trafikanter.</p> <p>Der er i området tung trafik på alle tider af døgnet, hvilket der fortsat skal være mulighed for, uden at der opstår farlige situationer for de nye bløde trafikanter.</p> <p>Etablering af stisystem skal være etableret inden åbning af den nye Letbane, da det kan medvirke til at afhjælpe en del farlige situationer.</p> <p>Overordnet set mener grundejerforeningen ikke det fremlagte forslag tager nok højde for de trafikale udfordringer.</p>	<p>5.2 Trafiksikkerhed</p> <p>Det fremgår af Miljørapportens afsnit 8.2.1.2 om Trafiksikkerhed, at:</p> <p><i>"Smedeland 38 [har] to indkørsler; en til parkeringsarealet syd for bygningen og en til det befæstede areal øst for bygningen /42/. Matriklen har vejadgang via stikvejen og trafikken afvikles i T-krydset med stamvejen Smedeland. Stikvejen består af en kørebane med en bredde på ca. 7 meter og én række fortovsfliser i hver side af kørebanen. Kørebane og fortov er på begge sider adskilt af en græsabat, som er delvist beplantet. Der er ikke cykelsti på stikvejen, men det vurderes, at der ikke er mange konflikter med cyklister som forholdene ser ud i dag. Stamvejen Smedeland er en firesporet vej med to ensrettede kørebaner i hver side adskilt af Side 47 af 124 en bred midterrabat bestående af græs og som er delvist beplantet. På begge sider af Smedeland er der hhv. en ca. 2 meter bred cykelsti og én række fortovsfliser. Hhv. vej, cykelstier og fortove er på begge sider adskilt af en græsabat. Områdets vejnet er anlagt, så det egner sig til tung transport og lastvognstog".</i></p> <p>Det fremgår endvidere af forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark Miljørapport, kapitel 10 på side 122 omkring <i>Overvågning</i>, at der er</p>	<p>5.2 Trafiksikkerhed</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p><i>"behov for overvågning af trafikafviklingen og trafiksikkerheden i forbindelse med den etapevise omdannelse af området, da der frem mod den forventede omdannelse i 2045 forventes at komme mere biltrafik, og fordi der vil være perioder med øget antal bløde trafikanter og fortsat tung trafik fra transport- og logistikvirksomheder i området. I forbindelse med overvågningen kan det være nødvendigt for Albertslund Kommune at stille krav om ombygning af kryds samt udbygning af cykel- og gangstier til sikring af den fornødne kapacitet og fremkommelighed".</i></p> <p>Albertslund Kommune vil overvåge udviklingen i området og derved iagttage hensynet til de omkringboende.</p>	
<p>5.3 Forsyningsledninger</p> <p>Man må forvente at forsyningsselskaber skal grave yderligere forsyningsledninger ned i stikvejene til at kunne håndtere de 184 nye boliger. Det bør præciseres i lokalplanen at Ejerlauget Hersted Industripark skal holdes skadesløse i forhold til dette, herunder give lov til at opgrave i ejerlaugets vejarealer. Ejerlauget skal ligeledes holdes økonomisk ude i forhold til retablering af vejbelægninger mv.</p>	<p>5.3 Forsyningsledninger</p> <p>Det fremgår af Planlovens § 15, stk. 2 – det såkaldte <i>"lokalplankatalog"</i> – hvilke emner, der kan indgå i en lokalplan. Det fremgår heraf, at der ikke i en lokalplan kan være et emne om, hvem der skal betale for flytning af forsyningsledning og genetablering af asfalt.</p> <p>Det er grundejer/bygherre af Smedeland 38, der skal betale eventuelle udgifter i forbindelse med etablering af forsyningsledninger til projektet. Bidraget hertil reguleres af de forskellige forsyningsselskabers regelsæt herom.</p>	<p>5.3 Forsyningsledninger</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>5.4 Grundejerforening</p> <p>I bestemmelse §15 er angivet, at der skal oprettes en grundejerforening for området i lokalplanen. Det er ikke specificeret hvordan tilhørsforholdet til Ejerlauget Hersted Industripark bliver i en overgangsperiode – f.eks. om den nye grundejerforening så bliver medlem af Ejerlauget Hersted Industripark i en periode. Dette bør være specificeret i lokalplanen. De nye grundejere i området, vil benytte bl.a. stikveje, som tilhører Ejerlauget Hersted Industripark, hvorfor der bør betales medlemsbidrag, indtil evt. en hel stikvej kan afgives til nye grundejerforeninger. Det bør ligeledes nævnes, at det er en forudsætning at generalforsamlingen i Ejerlauget Hersted Industripark godkender at afgive en stikvej til ny grundejerforening. I det nuværende forslag står der det kommer til at ske, men det kræver en generalforsamlings godkendelse.</p>	<p>5.4 Grundejerforening</p> <p><i>Tilhørsforhold til Ejerlauget Hersted Industripark</i> Ved lokalplan er der mulighed for at stille krav om oprettelse af grundejerforeninger for nye byomdannelsesområder, herunder at stille krav om medlemspligt, samt foreningens etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.</p> <p>En kommune vil tilsvarende kunne stille krav om sammenlægning af foreninger o.lign., hvis dette er fastsat ved lokalplan for de enkelte grundejerforeninger.</p> <p>Kravet af medlemspligt til Ejerlauget Hersted Industripark udspringer af en servitut fra en tid, hvor der slet ikke ved lokalplan var hjemmel til at stille krav om grundejerforeninger, herunder sammenlægning af grundejerforeninger. Der kan derfor heller ikke ved lokalplan stilles krav om, at en ny grundejerforening skal være medlem af Ejerlauget Hersted Industripark.</p> <p>Det må derfor basere sig på en frivillig aftale mellem ejerlauget og en ny grundejerforening, hvis grundejerforeningen for en periode skal være medlem af ejerlauget. Dette vil forventelig også kræve ændring af ejerlaugets vedtægter, der har til formål at varetage virksomhedernes interesser i Hersted Industripark. Alternativet kunne f.eks. være et frivilligt samarbejde mellem foreningerne om f.eks. drift og vedligeholdelse af private fællesveje, hvis dette er eneste fælles opgave.</p>	<p>5.4 Grundejerforening</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p><i>Medlemsbidrag</i></p> <p>Der er ikke hjemmel i planloven til i lokalplan at stille krav om, at grundejere skal betale medlemsbidrag til private foreninger, herunder Ejerlauget Hersted Industripark.</p> <p>For private fællesveje gælder, at det som udgangspunkt er de tilstødende grundejere, der skal betale for drift og vedligeholdelse af vejene, jf. privatvejslovens § 44. Andet kan være bestemt ved tinglyst servitut el.lign. Udgangspunktet efter privatvejsloven er, at kommunen ikke blander sig i, hvordan drift og vedligeholdelse af private fællesveje organiseres. Kommunen (vejmyndigheden) tager således alene stilling hertil efter privatvejslovens kapitel 9, såfremt vejen ikke holdes i god og forsvarlig stand.</p> <p>Det er Ejerlauget Hersted Industripark, der ejer de private fællesveje, og som på alle grundejernes vegne mod betaling forestår drift og vedligeholdelse af vejene på nuværende tidspunkt. Dette kan forventelig også være en god løsning i fremtiden, hvilket dog alene kan basere sig på en privat aftale.</p> <p>Det er med lokalplanforslaget sikret, at grundejerforeningen i fremtiden kan have vedligeholdelsespligten til de private fællesveje, hvis dette i forhold til medlemsfordeling i de to foreninger senere viser sig mere hensigtsmæssigt, jf. lokalplanforslagets § 13.6.</p>	

Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p><i>Byplanvedtægt nr. 5</i> Det er foreslået, at Byplanvedtægt nr. 5 Hersted Industripark, 1964, ikke ophæves, før der er fundet en løsning på vedligeholdelse af de private fællesveje. Det kan hertil bemærkes, at byplanvedtægten ikke regulerer vedligeholdelsespligten til de private fællesveje.</p>	
<p>5.5 Ophævelse af eksisterende plangrundlag</p> <p>Man bør ikke ophæve byplansvedtægt nr. 5, før der er fundet en løsning på bidrag til private fællesveje.</p>	<p>5.5 Ophævelse af eksisterende plangrundlag</p> <p>Se besvarelse af punkt 5.4.</p>	<p>5.5 Ophævelse af eksisterende plangrundlag</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Forvaltningens præciseringer og tekniske rettelser

1. Præcisering af redegørelse vedrørende støj fra veje

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af redegørelse omkring støj fra veje</p> <p>Der skal tilføjes følgende redegørelsestekst efter afsnittet om "Trafikstøj" på side 13 i forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38:</p> <p>Huludfyldningsreglen <i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Præcisering af redegørelse omkring støj fra veje</p> <p>Lokalplanen ligger i rammeområde BE11: Ringbyskvarteret i Kommuneplan 2022 - 2034, hvor den generelle anvendelse af området er blandet bolig og erhverv.</p> <p>I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 26</p> <p><i>"isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2"</i></p> <p>kan den såkaldte "huludfyldningsregel" anvendes i områder, som i kommuneplanen er udlagt til blandede byfunktioner, hvilket f.eks. er områder udlagt til blandet bolig og erhverv jf. Planklagenævnets afgørelse af 23. september 2020 (j. nr. 20/03225).</p> <p>Det fremgår således implicit af Lokalplan 5.6's bestemmelser §§ 13.2 og 13.3 om miljøforhold og af bestemmelse § 16 vedrørende ibrugtagning, at den såkaldte "huludfyldningsregel" anvendes. Det fremgår dog</p>	<p>Præcisering af redegørelse omkring støj fra veje</p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 fjernes følgende i redegørelsesteksten under afsnittet om "Trafikstøj":</p> <p><i>"Derfor stilles der krav i lokalplanens bestemmelser om, at der på støjramte facader skal etableres støjdæmpende foranstaltninger, der sikrer, at støjgrænseværdierne kan overholdes indendørs med både åbne og lukkede vinduer".</i></p> <p>og</p> <p><i>"Støjskærmede boliger I forhold til de boliger, der planlægges langs Smedeland Boulevard, skal der arbejdes med en række støjskærmende tiltag i facadematerialer og vinduer for at sikre gode lydforhold indenfor.</i></p> <p><i>Støjskærmede uderum Bebyggelsen er planlagt således, at bebyggelsen på 6 etager skærmer langs den vestlige side af grunden. På den måde skabes gode forhold for</i></p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>byfunktioner, når der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.</i></p> <p><i>Lokalplanen har til formål at udlægge området til blandede byfunktioner og derved sikre, at erhverv og boliger kan blandes, hvorved der kan skabes et mangfoldigt og integrerende byområde.</i></p> <p><i>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)):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 dB(A)</i> • <i>Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 dB(A)</i> • <i>Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 dB(A)</i> • <i>Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 dB(A)</i> <p><i>Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 8.1 definerer følgende om opholdsarealer i blandet bolig og erhvervsområder:</i></p> <p><i>"Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle</i></p>	<p>ikke klart og tydeligt af lokalplanens redegørelse, at "huludfyldningsreglen" anvendes.</p> <p>Det er forvaltningens vurdering, at det skal præciseres, at "huludfyldningsreglen" anvendes, og dette skal fremgå både af bestemmelserne og redegørelsen i lokalplanen, og derfor skal redegørelsen klart og tydeligt redegøre herfor.</p>	<p><i>opholdsarealerne i det indre gårdrum for hele bebyggelsen, og det sikres dermed, at støjgrænserne for de primære udendørs opholdsarealer overholdes".</i></p> <p>Der skal efter afsnittet om "Trafikstøj" indsættes følgende afsnit:</p> <p>Huludfyldningsreglen</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Lokalplanen har til formål at udlægge området til blandede byfunktioner og derved sikre, at erhverv</i></p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>beboere i en bebyggelse. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.</i></p> <p><i>Private opholdsarealer defineres som udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen f.eks. en altan eller en have”.</i></p> <p><i>Albertslund Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger på 58 dB(A) er de private opholdsarealer.</i></p> <p><i>Lokalplanen fastsætter endvidere bindende bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.</i></p>		<p><i>og boliger kan blandes, hvorved der kan skabes et mangfoldigt og integrerende byområde.</i></p> <p><i>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)):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 dB(A)</i> <i>• Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 dB(A)</i> <i>• Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33 dB(A)</i> <i>• Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 dB(A)</i> <p><i>Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 8.1 definerer følgende om opholdsarealer i blandet bolig og erhvervsområder:</i></p> <p><i>”Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.</i></p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
		<p><i>Private opholdsarealer defineres som udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen f.eks. en altan eller en have”.</i></p> <p><i>Albertslund Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger på 58 dB(A) er de private opholdsarealer.</i></p> <p><i>Lokalplanen fastsætter endvidere bindende bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.</i></p>

2. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af støj fra veje i byområder

Præciseringer/tekniske rettelse	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af bestemmelse omkring støj fra veje</p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal bestemmelse § 13.3 rettes følgende:</p> <p>13.3 Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og 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)):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 dB(A) • Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 dB(A) • Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 dB(A) • Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 dB(A) 	<p>Præcisering af bestemmelse omkring støj fra veje</p> <p>Punktet under § 13.3 om, at "Støjniveau på boligfacader: 68 (dB(A))" maksimalt må være 68 dB(A) er en fejltolkning af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje", da der står følgende:</p> <p>"Der bør under ingen omstændigheder planlægges boliger, hvor støjniveauet er højere end 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau skal altid overholdes".</p> <p>og</p> <p>"Det er ofte nødvendigt med flere former for virkemidler, hvis støjen skal reduceres til et acceptabelt niveau, som er lavere end eller i nærheden af den vejledende grænseværdi for vejstøj. Især på steder, der er belastet med mere støj end L_{den} 68 dB, bør der tages særlige forholdsregler for at reducere støjen mest muligt, herunder i form af regulering af trafikken og støjreducerende belægnings mv.</p> <p>Vejdirektoratets og Miljøstyrelsens idékatalog har en indgående behandling af mulighederne for støjbekæmpelse i byer. Der bør ikke på længere sigt forekomme boliger med udendørs</p>	<p>Præcisering af bestemmelse omkring støj fra veje</p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende punkt under § 13 Miljøforhold ændres fra:</p> <p>13.3 Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og 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)):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 (dB(A)) • Støjniveau på boligfacader: 68 (dB(A)) • Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 (dB(A)) • Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 (dB(A)) • Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 (dB(A)) <p>til:</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p><i>støjbelastning på mere end 68 dB, og det bør derfor med anvendelse af trafik- og byplanlægning sikres, at støjbelastningen nedbringes. Når der er tale om områder, der kun delvis anvendes til boligformål, bør områderne planlægges for en anden anvendelse, der er mindre støjfølsom end boliger, således at boligerne på længere sigt udfases".</i></p> <p>Efter samtaler med jurister i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 2.12 – Coop Byens vestlige bydel er forvaltningen blevet gjort opmærksom på, at der i ovenstående vejledning står, at der <i>bør</i> ikke planlægges for, og der skal i givet fald tages særlige hensyn. Derfor kan der ikke stå i § 13.3, at "Støjniveau på boligfacader: 68 dB(A)" ikke må være over den nævnte værdi, da det er en anbefaling.</p>	<p><i>13.3 Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og 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)):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 dB(A)</i> • <i>Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 dB(A)</i> • <i>Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 dB(A)</i> • <i>Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 dB(A)</i>

3. Præcisering af redegørelse og bestemmelser vedrørende regulering af støj fra virksomheder i byområder

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af redegørelse og bestemmelser vedrørende regulering af støj fra virksomheder</p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende i redegørelsesteksten efter afsnittet om "Opsummering om byomdannelsesområde" tilføjes:</p> <p>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".</p> <p>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.</p>	<p>Præcisering af redegørelse og bestemmelser vedrørende regulering af støj fra virksomheder</p> <p>Lokalplanen ligger i rammeområde BE11: Ringbyskvarteret i Kommuneplan 2022 - 2034, hvor den generelle anvendelse af området er blandet bolig og erhverv.</p> <p>I henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 26:</p> <p>"isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2"</p> <p>kan den såkaldte "huludfyldningsregel" anvendes i områder, som i kommuneplanen er udlagt til blandede byfunktioner, hvilket f.eks. er områder udlagt til blandet bolig og erhverv jf. Planklagenævnets afgørelse af 23. september 2020 (j. nr. 20/03225).</p> <p>Lokalplanområdet er omgrænset af virksomheder jf. afsnittet om "Byomdannelse" i lokalplanens redegørelse, og således vil "huludfyldningsreglen" sørge for, at ekstern støj fra virksomhederne kan overholdes indendørs.</p> <p>Lokalplanen anvender i forvejen "huludfyldningsreglen" i forhold til støj fra veje, og således er disse støj dæmpende</p>	<p>Præcisering af redegørelse og bestemmelser vedrørende regulering af støj fra virksomheder</p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende i redegørelsesteksten efter afsnittet om "Opsummering om byomdannelsesområde" tilføjes:</p> <p>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".</p> <p>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.</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget																																								
<p><i>Der kan således planlægges nye støjsolerede boliger eller tilsvarende støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen klart sikrer, at:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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</i> • <i>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 støjsolerede konstruktioner):</i> 	<p>foranstaltninger en del af forudsætningen for projektet.</p>	<p><i>Der kan således planlægges nye støjsolerede boliger eller tilsvarende støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen klart sikrer, at:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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</i> • <i>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 støjsolerede konstruktioner):</i> 																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4" data-bbox="210 975 795 1023">Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjsolerede boliger mv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="210 1023 387 1326"></td> <td data-bbox="387 1023 524 1134">Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00</td> <td data-bbox="524 1023 667 1134">Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00</td> <td data-bbox="667 1023 795 1134">Alle dage kl. 22.00 - 07.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="210 1134 387 1326"></td> <td data-bbox="387 1134 524 1214">lørdag kl. 07.00 - 14.00</td> <td data-bbox="524 1134 667 1214">lørdag kl. 14.00 – 22.00</td> <td data-bbox="667 1134 795 1214"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="210 1214 387 1326">Områdetype</td> <td data-bbox="387 1214 524 1326"></td> <td data-bbox="524 1214 667 1326">søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00</td> <td data-bbox="667 1214 795 1326"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="210 1326 387 1380">Blandet bolig og erhverv</td> <td data-bbox="387 1326 524 1380">43 dB(A)</td> <td data-bbox="524 1326 667 1380">33 dB(A)</td> <td data-bbox="667 1326 795 1380">28 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table>	Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjsolerede boliger mv.					Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00		lørdag kl. 07.00 - 14.00	lørdag kl. 14.00 – 22.00		Områdetype		søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00		Blandet bolig og erhverv	43 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4" data-bbox="1442 975 2027 1023">Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjsolerede boliger mv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1442 1023 1619 1326"></td> <td data-bbox="1619 1023 1756 1134">Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00</td> <td data-bbox="1756 1023 1899 1134">Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00</td> <td data-bbox="1899 1023 2027 1134">Alle dage kl. 22.00 - 07.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1442 1134 1619 1326"></td> <td data-bbox="1619 1134 1756 1214">lørdag kl. 07.00 - 14.00</td> <td data-bbox="1756 1134 1899 1214">lørdag kl. 14.00 – 22.00</td> <td data-bbox="1899 1134 2027 1214"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1442 1214 1619 1326">Områdetype</td> <td data-bbox="1619 1214 1756 1326"></td> <td data-bbox="1756 1214 1899 1326">søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00</td> <td data-bbox="1899 1214 2027 1326"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1442 1326 1619 1380">Blandet bolig og erhverv</td> <td data-bbox="1619 1326 1756 1380">43 dB(A)</td> <td data-bbox="1756 1326 1899 1380">33 dB(A)</td> <td data-bbox="1899 1326 2027 1380">28 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table>	Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjsolerede boliger mv.					Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00		lørdag kl. 07.00 - 14.00	lørdag kl. 14.00 – 22.00		Områdetype		søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00		Blandet bolig og erhverv	43 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)
Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjsolerede boliger mv.																																										
	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00																																							
	lørdag kl. 07.00 - 14.00	lørdag kl. 14.00 – 22.00																																								
Områdetype		søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00																																								
Blandet bolig og erhverv	43 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)																																							
Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjsolerede boliger mv.																																										
	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00																																							
	lørdag kl. 07.00 - 14.00	lørdag kl. 14.00 – 22.00																																								
Områdetype		søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00																																								
Blandet bolig og erhverv	43 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)																																							

Præciseringer/tekniske rettelser				Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget			
Etageboligområde	38 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)	Åben og lav boligbebyggelse	33 dB(A)	28 dB(A)	23 dB(A)	
<p>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 efterklangstid på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35 m²</p>					<p>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 efterklangstid på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35 m²</p>			
<p>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.</p>					<p>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.</p>			
<p>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 tabellens støjgrænser overholdes.</p>					<p>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 tabellens støjgrænser overholdes.</p>			
<p>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.</p>					<p>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.</p>			
<p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende bestemmelse under § 13 Miljøforhold tilføjes:</p>					<p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende bestemmelse under § 13 Miljøforhold tilføjes:</p>			

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>13.4 Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og 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)):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 55 dB(A) • Indendørs støjniveau i boligernes sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) fra mandag til fredag kl. 07 – 18 og lørdag kl. 07 – 14: 43 dB(A) • Indendørs støjniveau i boligernes sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) fra mandag til fredag kl. 18 – 22 og lørdag kl. 14 – 22 samt søn- og helligdag kl. 07 – 22: 33 dB(A) • Indendørs støjniveau i boligernes sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) alle dage kl. 22 – 07: 28 dB(A) <p>Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 8.1 definerer følgende om opholdsarealer i blandet bolig og erhvervsområder:</p>		<p>13.4 Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og 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)):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 55 dB(A) • Indendørs støjniveau i boligernes sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) fra mandag til fredag kl. 07 – 18 og lørdag kl. 07 – 14: 43 dB(A) • Indendørs støjniveau i boligernes sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) fra mandag til fredag kl. 18 – 22 og lørdag kl. 14 – 22 samt søn- og helligdag kl. 07 – 22: 33 dB(A) • Indendørs støjniveau i boligernes sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) alle dage kl. 22 – 07: 28 dB(A) <p>Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 8.1 definerer følgende om opholdsarealer i blandet bolig og erhvervsområder:</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>"Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.</i></p> <p><i>Private opholdsarealer defineres som udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen f.eks. en altan eller en have".</i></p> <p><i>Albertslund Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger på 58 dB(A) er de private opholdsarealer.</i></p> <p><i>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende punkt under § 16 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse tilføjes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder er overholdt, jf. § 13.4.</i> 		<p><i>"Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.</i></p> <p><i>Private opholdsarealer defineres som udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen f.eks. en altan eller en have".</i></p> <p><i>Albertslund Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger på 58 dB(A) er de private opholdsarealer.</i></p> <p><i>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende punkt under § 16 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse tilføjes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder er overholdt, jf. § 13.4.</i> <p><i>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende bestemmelse under § 13 Miljøforhold fjernes:</i></p> <p><i>Før nyt byggeri påbegyndes, skal det godtgøres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder kan overholdes.</i></p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
		<p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende punkt under § 16 <i>Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse</i> ændres fra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og lugt, støv eller anden luftforening er overholdt jf. §§ 13.5 og 13.6.</i> <p>til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforening er overholdt jf. § 13.5.</i>

4. Præcisering af redegørelse, bestemmelser og bilag vedrørende privat opholdsareal i tilknytning til boligen

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering vedrørende privat opholdsareal i tilknytning til boligen</p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende i redegørelsesteksten efter i afsnittet om "Vinduer og altaner" rettes til:</p> <p>"Altaner placeres fortrinsvis mod syd og vest, og kan variere i bredde og dybde og tilpasses den enkelte boligs størrelse og facadebredde. Disse altaner skal som minimum have følgende størrelse i forhold til boligens størrelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligstørrelse på 45 – 54 m² skal altanen minimum være på 3,5 m² • Boligstørrelse på 55 – 79 m² skal altanen minimum være på 4,5 m² • Boligstørrelse på 80 m² og derover skal altanen minimum være på 6,0 m²" <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende i redegørelsesteksten efter i afsnittet om "Private opholdsrum" rettes til:</p>	<p>Præcisering vedrørende privat opholdsareal i tilknytning til boligen</p> <p>Det fremgår af retningslinje 8.9 i Kommuneplan 2022 - 2034, at:</p> <p>"Private opholdsarealer skal have tilstrækkelig størrelse i forhold til det forventede antal beboere i boligen.</p> <p>Private opholdsarealer til boliger beregnet til en person skal have plads til beboeren samt minimum en gæst".</p> <p>I Lokalplan 2.12 – Coop Byens vestlige bydel er ovenstående retningslinje 8.9 omsat til følgende 2 bestemmelser:</p> <p>"5.21 Alle boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal i form af enten have, terrasse eller altan på minimum 6 m².</p> <p>5.22 Undtaget fra § 5.21 er 1 og 2 værelsesboliger, der skal have adgang til privat udendørs opholdsareal i form af enten have, terrasse eller altan på minimum 4,5 m²".</p>	<p>Præcisering vedrørende privat opholdsareal i tilknytning til boligen</p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende i redegørelsesteksten efter i afsnittet om "Vinduer og altaner" ændres fra:</p> <p>"Altaner placeres fortrinsvis mod syd og vest, og kan variere i bredde og dybde og tilpasses den enkelte boligs størrelse og facadebredde. Altaner skal minimum være 6 m²".</p> <p>Til:</p> <p>"Altaner placeres fortrinsvis mod syd og vest, og kan variere i bredde og dybde og tilpasses den enkelte boligs størrelse og facadebredde. Disse altaner skal som minimum have følgende størrelse i forhold til boligens størrelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligstørrelse på 45 – 54 m² skal altanen minimum være på 3,5 m² • Boligstørrelse på 55 – 79 m² skal altanen minimum være på 4,5 m² • Boligstørrelse på 80 m² og derover skal altanen minimum være på 6,0 m²" <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende i</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende bestemmelser rettes til:</p> <p>5.16 <i>Alle boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal i form af enten have, terrasse eller altan med følgende minimumstørrelse i forhold til boligens størrelse:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligstørrelse på 45 – 54 m² ≤ 3,5 m² • Boligstørrelse på 55 – 79 m² ≤ 4,5 m² • Boligstørrelse på 80 m² og derover ≤ 6,0 m² <p>6.12 <i>Altaner skal som minimum have et grundareal i forhold til boligens størrelse på følgende vis:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligstørrelse på 45 – 54 m² ≤ 3,5 m² • Boligstørrelse på 55 – 79 m² ≤ 4,5 m² • Boligstørrelse på 80 m² og derover ≤ 6,0 m² <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende fjernes i teksten i "Bilag 2: Facadeopstalter 4-6, 7-8 – primære karakterer":</p> <p>og franske altaner</p>	<p>Det er upræcist at anvende 1 og 2 værelsesboliger, da f.eks. en 2-værelses lejligheden sagtens kan være på f.eks. 66 m², men kan ligeledes være på 45 m².</p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal alle lejligheder uanset størrelse have et privat udendørs opholdsareal i form af enten en have, terrasse eller altan på 6 m².</p> <p>Forvaltningen foreslår derfor, at størrelsen af det private udendørs opholdsareal i form af enten en have, terrasse eller altan skal defineres ud fra boligens størrelse, således at følgende minimumstørrelse skal gælde for disse arealer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligstørrelse på 45 – 54 m² ≤ 3,5 m² • Boligstørrelse på 55 – 79 m² ≤ 4,5 m² • Boligstørrelse på 80 m² og derover ≤ 6,0 m² <p>Det kan oplyses, at en standard altan er typisk på 1,5 x 3 meter, dvs. 4,5 m².</p> <p>Det fremgår af "Bilag 2: Facadeopstalter 4-6, 7-8 – primære karakterer" i forslag til Lokalplan 5.6, at der kan opsættes franske altaner. Dette kan misforstås som om, at dette kan træde i stedet for almindelige altaner, hvilket vil være i strid med Kommuneplan 2022 – 2034.</p>	<p>redegørelsesteksten efter i afsnittet om "Private opholdsrum" ændres fra:</p> <p><i>"Alle stueetager indrettes med private haver/terrasser. Alle øvrige lejligheder får altaner".</i></p> <p>Til:</p> <p><i>"Alle stueetager indrettes med private haver/terrasser. Alle øvrige lejligheder får altaner. Disse haver, terrasser og altaner skal som minimum have følgende størrelse i forhold til boligens størrelse:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligstørrelse på 45 – 54 m² skal altanen minimum være på 3,5 m² • Boligstørrelse på 55 – 79 m² skal altanen minimum være på 4,5 m² • Boligstørrelse på 80 m² og derover skal altanen minimum være på 6,0 m²" <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende bestemmelser ændres fra:</p> <p>5.16 <i>"Alle boliger skal have adgang til privat uderum i form af enten have/terrasse eller altan"</i></p> <p>Til:</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>Forvaltningen foreslår derfor at fjerne bilagets tekst herom.</p>	<p><i>"Alle boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal i form af enten have, terrasse eller altan med følgende minimumstørrelse i forhold til boligens størrelse:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Boligstørrelse på 45 – 54 m² ≤ 3,5 m²</i> • <i>Boligstørrelse på 55 – 79 m² ≤ 4,5 m²</i> • <i>Boligstørrelse på 80 m² og derover ≤ 6,0 m²".</i> <p><u>Og bestemmelse 6.12 ændres fra:</u> <i>"Altaner skal have et grundareal på minimum 6 m²"</i></p> <p>Til:</p> <p><i>"Altaner skal som minimum have et grundareal i forhold til boligens størrelse på følgende vis:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Boligstørrelse på 45 – 54 m² ≤ 3,5 m²</i> • <i>Boligstørrelse på 55 – 79 m² ≤ 4,5 m²</i> • <i>Boligstørrelse på 80 m² og derover ≤ 6,0 m²"</i> <p><u>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38", Bilag 2: Facadeopstalter 4-6, 7-8 – primære karakterer"</u> ændres fra:</p> <p><i>"Forskellige dybder i vinduesplaceringer og franske altaner"</i></p> <p>Til:</p> <p><i>"Forskellige dybder i vinduesplaceringer"</i></p>

5. Præcisering af redegørelse, bestemmelser og bilag vedrørende grundejerforening

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering vedrørende grundejerforening</p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende i redegørelsesteksten om "Områdets anvendelse – delområde 2 og 3" rettes til:</p> <p><i>"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 vejmatiklen ændres til fællesanlæg. Proces for delvis nedlæggelse af vejarealet vil blive gennemført efter lov om offentlige veje".</i></p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende bestemmelser rettes til:</p> <p>8.13 <i>"Området skal indrettes som gade (offentlig vej) og fællesanlæg for grundejerforeningen jf. afgrænsningen vist på bilag 5A".</i></p> <p>10.14 <i>"Indenfor delområde 3 udlægges et fællesanlæg til grundejerforeningen som vist på bilag 5A".</i></p>	<p>Præcisering vedrørende grundejerforening</p> <p>Det fremgår af bestemmelserne i § 16 vedrørende "Forudsætninger for ibrugtagning", at</p> <p><i>"der er stiftet grundejerforening, jf. § 15.1 og fællesanlæg efter § 10.15 etableres straks og i deres helhed ved det første byggeri, hvis der ikke dispenseres herfra..."</i></p> <p>I stort set alle de andre bestemmelser omkring grundejerforeningens forpligtelser for delområde 3, er der brugt andre betegnelser end fællesanlæg, hvilket sidenhen kan være en udfordring i forhold til at opkræve de nødvendige midler til at etablere, drifte og vedligeholde disse anlæg.</p> <p>En anden udfordring er, at hvis disse arealer i delområde 3 ikke benævnes som fællesanlæg, kan der være skærpede krav i forhold til støj fra trafik. Dette kan hindre den fremtidige anvendelse af området, eftersom delområde 3 også omfatter det nedlagte vejareal på Smedeland, hvor der ved siden af dette nedlagte vejareal fortsat vil være trafik på den eksisterende del af vejareal.</p>	<p>Præcisering vedrørende grundejerforening</p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende i redegørelsesteksten efter i afsnittet om "Områdets anvendelse – delområde 2 og 3" ændres fra:</p> <p><i>"Delområde 3 skal ændres fra et bredt vejudlæg til en rekreativ boulevard med plads til ophold, aktivitet og rekreation. Den brede vejbane på Smedeland (litra 7000y) gøres smallere og omlægges til gade, og det resterende areal indenfor vejmatiklen ændres til rekreative opholdsrum med forskellige aktiviteter og mødesteder. Proces for delvis nedlæggelse af vejarealet vil blive gennemført efter lov om offentlige veje".</i></p> <p>Til:</p> <p><i>"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 vejmatiklen ændres til fællesanlæg. Proces for delvis nedlæggelse af vejarealet vil blive gennemført efter lov om offentlige veje".</i></p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>10.15 <i>"Grundejerforeningens fællesanlæg skal etableres med en parklignende grøn struktur af træer, buske og andre planer og indrettes med boldbaner, cykelbaner, naturlegepladser, trampoliner, grillpladser mm. samt fællesanlæg til afledning af regnvand (LAR) som vist efter principperne på bilag 5A og 5B og i referencerne på bilag 5C".</i></p> <p>15.5 <i>"Grundejerforeningen skal forestå etablering af de i § 10.15 angivne fællesanlæg efter principperne på bilag 5A og 5B og i referencerne på bilag 5C".</i></p> <p>15.6 <i>"Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, herunder anlæg på fællesanlæggene, jf. kortbilag 5. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer, private fællesveje indenfor grundejerforeningens område i det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen".</i></p> <p>15.7</p>	<p>Forvaltningen foreslår derfor, at disse arealer i delområde 3 benævnes "fællesanlæg" og at redegørelse, bestemmelser og bilag konsekvensrettes herefter.</p> <p>Endvidere en konsekvensrettelse i forhold til benævnelsen af delområde 3 som Smedeland Boulevard.</p>	<p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende bestemmelser ændres fra:</p> <p>8.13 <i>"Området skal indrettes som gade (offentlig vej) og rekreative fællesarealer for grundejerforeningen jf. afgrænsningen vist på bilag 5A".</i></p> <p>Til:</p> <p><i>"Området skal indrettes som gade (offentlig vej) og fællesanlæg for grundejerforeningen jf. afgrænsningen vist på bilag 5A".</i></p> <p><u>Bestemmelse 10.14 ændres fra:</u> <i>"Indenfor delområde 3 udlægges et fælles rekreativt opholds- og legeareal til grundejerforeningen som vist på bilag 5A".</i></p> <p>Til:</p> <p><i>"Indenfor delområde 3 udlægges et fællesanlæg til grundejerforeningen som vist på bilag 5A".</i></p> <p><u>Bestemmelse 10.15 ændres fra:</u> <i>"Grundejerforeningens fælles rekreative opholds- og legeareal skal etableres med en parklignende grøn struktur af træer, buske og andre planer og indrettes med boldbaner, cykelbaner, naturlegepladser, trampoliner, grillpladser mm.</i></p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>"Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3".</i></p> <p>15.11</p> <p><i>"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".</i></p> <p>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38 skal følgende bilags præciseres til:</p> <p><i>"Bilag 5A: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg"</i></p> <p><i>"Bilag 5B: Delområde 3 – vejprofil, Smedeland Boulevard"</i></p> <p><i>"Bilag 5C: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland Boulevard"</i></p> <p>I Bilag 5A fjernes følgende signaturer:</p> <p><i>"Leg/urban play", "Overdækket opholdsrum" og "Ophold".</i></p>		<p><i>samt rekreative anlæg til afledning af regnvand (LAR) som vist efter principperne på bilag 5A og 5B og i referencerne på bilag 5C".</i></p> <p>Til:</p> <p><i>"Grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3 skal etableres med en parklignende grøn struktur og/eller fællesanlæg til afledning af regnvand (LAR) som vist efter principperne på bilag 5A og 5B og i referencerne på bilag 5C".</i></p> <p><u>Bestemmelse 15.5 ændres fra:</u></p> <p><i>"Grundejerforeningen skal forestå etablering af de i § 10.15 angivne fælles arealer efter principperne på bilag 5A og 5B og i referencerne på bilag 5C".</i></p> <p>Til:</p> <p><i>"Grundejerforeningen skal forestå etablering af de i § 10.15 angivne fællesanlæg efter principperne på bilag 5A og 5B og i referencerne på bilag 5C".</i></p> <p><u>Bestemmelse 15.6 ændres fra:</u></p> <p><i>"Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder anlæg på fællesarealerne, jf. kortbilag 5. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer, private fællesveje indenfor grundejerforeningens</i></p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
		<p><i>område i det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen".</i></p> <p>Til:</p> <p><i>"Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg jf. kortbilag 5. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer, private fællesveje indenfor grundejerforeningens område i det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen".</i></p> <p><u>Bestemmelse 15.7 ændres fra:</u> <i>"Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens rekreative opholds- og legeareal i delområde 3".</i></p> <p>Til:</p> <p><i>"Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3".</i></p> <p><u>Bestemmelse 15.11 ændres fra:</u> <i>"Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer, og som udligner</i></p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
		<p><i>forskellen medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesarealer”.</i></p> <p>Til:</p> <p><i>”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”.</i></p> <p><u>I forslag til Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38” ændres Bilag 5A fra:</u></p> <p><i>”Delområde 3 – principper for indretning Smedeland – vej og fælles arealer”</i></p> <p>Til:</p> <p><i>”Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg”</i></p> <p>Signaturerne <i>”Leg/urban play”, ”Overdækket opholdsrum”</i> og <i>”Ophold”</i> fjernes.</p> <p><u>Bilag 5B ændres fra:</u></p> <p><i>”Delområde 3 – vejprofil, Smedeland”</i></p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
		<p>Til:</p> <p><i>"Delområde 3 – vejprofil, Smedeland Boulevard"</i></p> <p><u>Bilag 5C ændres fra:</u></p> <p><i>"Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland"</i></p> <p>Til:</p> <p><i>"Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland Boulevard"</i></p>