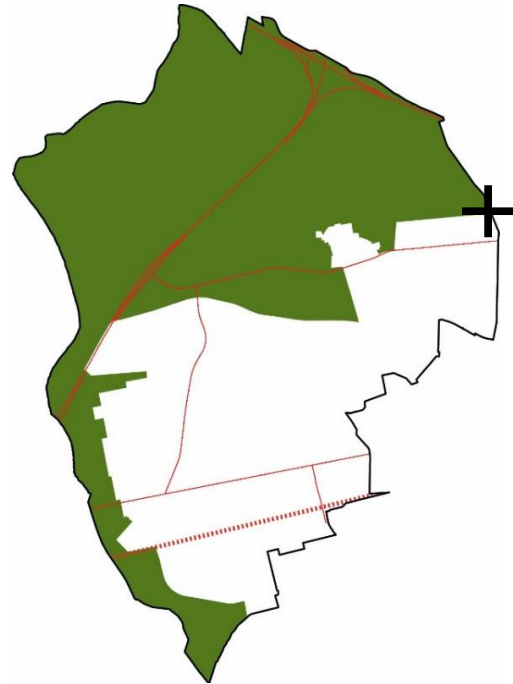
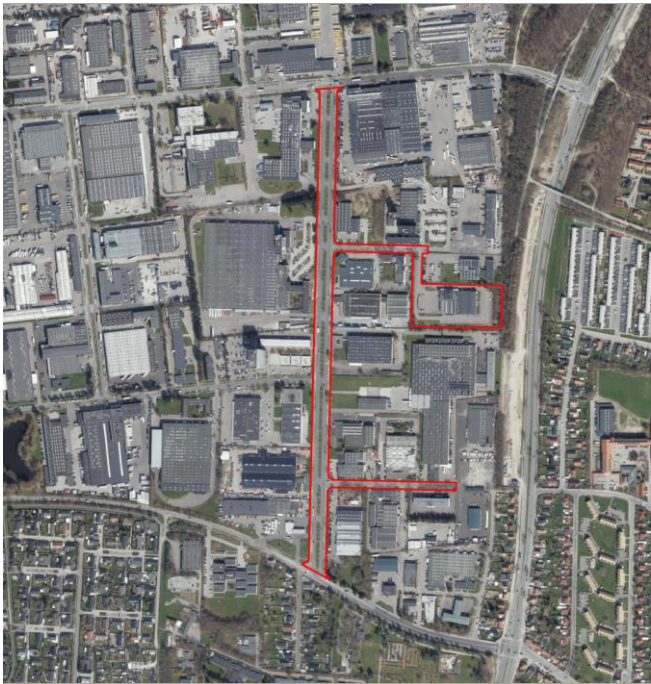


Forslag til Lokalplan 5.7

Boliger og erhverv på Smedeland 28



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	4
Offentliggørelse (Kun ved forslag)	4
Høring (Kun ved forslag)	4
Hvad er en lokalplan	4
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes	4
Miljøvurdering (kun ved endelig vedtagelse)	4
Høring og endelig vedtagelse (kun ved endelig vedtagelse)	5
Lokalplanens retsvirkninger (kun ved endelig vedtagelse)	5
Redegørelse	6
Baggrund	6
Lokalplanområdet	7
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens indhold	8
Teknisk forsyning i lokalplanområdet	29
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	31
Lokalplanens forhold til anden planlægning	33
Afgørelse om miljøvurdering	37
Bestemmelser	38
§ 1 Lokalplanens formål	38
§ 2 Område og zonestatus	38
§ 3 Anvendelse	38
§ 4 Udstykning	38
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	38
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	40
§ 7 Skiltning	42
§ 8 Veje og stier	43
§ 9 Parkering	43
§ 10 Ubebyggede arealer	44
§ 11 Klimatilpasning og skybrudssikring	47
§ 12 Belysning	48
§ 13 Miljøforhold	48
§ 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg	48
§ 15 Grundejerforening	49
§ 16. Grundejerforening særligt for delområde 1	49
§ 17 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	50
§ 18 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	50
§ 19 Midlertidige retsvirkninger	50
§ 20 Vedtagelsespåtegning	50
Bilagsoversigt	51
Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning og delområder	52
Kortbilag 2: Delområde 1- Byggefelter	53
Kortbilag 3: Delområde 1- Vejadgange, veje, renovation samt bilparkering	54
Kortbilag 4: Delområde 1- Stier og cykelparkering	55
Kortbilag 6: Delområde 1- Fælles opholdsarealer og kantzoner	57
Bilag 7a: Principielle facadeopstalter	58
Bilag 7b: Principielle facadeopstalter	59
Bilag 7c: Principielle facadeopstalter	60
Bilag 8: Princip for facader: Bund, krop og top	61

Bilag 9: Principper og referencer for facader og materialer	62
Bilag 10: Principper og referencer for døre og variation i murværk	63
Bilag 11: Principper og referencer for åbninger og hjørner	64
Bilag 12: Principper og referencer for altaner	65
Bilag 13a: Principiel kantzone	66
Bilag 13b: Principiel kantzone A	67
Bilag 13d: principiel kantzone C	69
Bilag 13e: Principiel kantzone D	70
Bilag 13f: Principiel kantzone E	71
Bilag 13g: Principiel kantzone F	72
Bilag 14a: Skyggediagrammer (jævndøgn – forår)	73
Bilag 14b: Skyggediagrammer (jævndøgn – forår)	74
Bilag 14c: Skyggediagrammer (sommersolhverv)	75
Bilag 14d: Skyggediagrammer (sommersolhverv)	76
Bilag 14e: Skyggediagrammer (sommersolhverv)	77
Bilag 14f: Skyggediagrammer (jævndøgn – efterår)	78
Bilag 14g: Skyggediagrammer (jævndøgn – efterår)	79
Bilag 14h: Skyggediagrammer (vintersolhverv)	80
Bilag 14i: Skyggediagrammer med beplantning	81
Bilag 14j: Skyggediagrammer (gårdrum i maj)	82
Bilag 14k: Skyggediagrammer (gårdrum i maj)	83
Kortbilag 15a: Grundejerforening	84
Kortbilag 15b: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg	85
Kortbilag 15c: Delområde 3 – vejprofil, Smedeland Boulevard	86
Bilag 15d: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland Boulevard	87
Bilag 16a: Servitutredøgørelse	88
Bilag 16b: Servitutredøgørelse	89

Generelle oplysninger

Offentliggørelse (Kun ved forslag)

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 5.7 - *Boliger og erhverv på Smedeland 28*, fremlægges til høring i perioden 21. april til og med den 16. juni 2023. Forslag til lokalplan 5.7 - *Boliger og erhverv på Smedeland 28* kan ses på kommunens hjemmeside www.albertslund.dk/ihoring.

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

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

Høring (Kun ved forslag)

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

Bemærkninger og ændringsforslag skal sendes til:

byudvikling.erhverv@albertslund.dk

alternativt kan høringssvar sendes med post til Plan, Byg og Miljø.
Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

Hvad er en lokalplan

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

overordnede planlægning som f.eks. kommuneplan og landsplandirektiver.

En lokalplan består af to dele, redegørelsen og bestemmelserne med tilhørende bilag.

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

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

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

Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

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

Miljøvurdering (kun ved endelig vedtagelse)

Lokalplanforslagets miljømæssige konsekvenser blev vurderet efter loven om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunalbestyrelsen afgjorde på den baggrund, at lokalplanen vil medføre væsentlige miljømæssige gener for omgivelserne. Der er derfor

udarbejdet en miljørapport. Afgørelsen/Miljørapporten blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Høring og endelig vedtagelse (kun ved endelig vedtagelse)

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

Lokalplanens retsvirkninger (kun ved endelig vedtagelse)

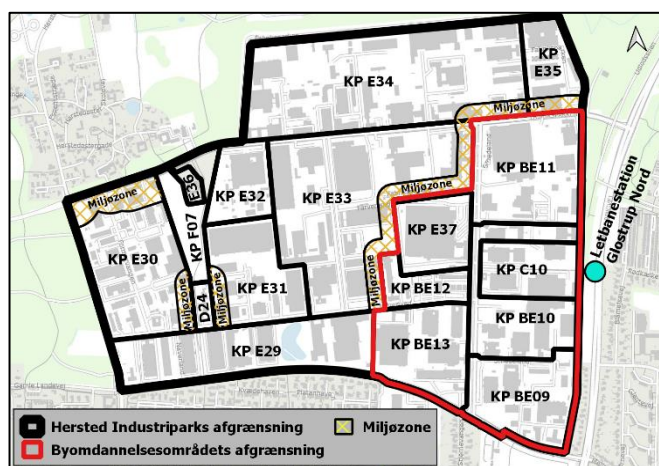
Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den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

Redegørelse

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog i maj 2020 ”Masterplan Hersted Industripark 2045”, der sætter rammerne for omdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv.

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



Figur 1: Den østlige del af Hersted Industripark er udpeget til et byomdannelsesområde i Kommuneplan 2022 - 2034.

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

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

I byomdannelsesområder kan lokalplaner for arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når det kan sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger og andre byformål, der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Det er ikke hensigten med byomdannelsesområder, at alle virksomhederne i området skal lukkes eller flyttes. Ikke mindst hensynet til områdets identitet og historiske særpræg vil medføre ønsker om at bevare nogle af de oprindelige funktioner og virksomheder. Også hensynet til en naturlig byudvikling taler for, at der fortsat er de virksomheder til stede i omdannelsesområdet, som ønsker at blive der, og som kan tilpasse sig den nye arealanvendelse.

Albertslund Kommune har traditionelt været en meget funktionsopdelt by, hvor der enten er boliger eller erhverv. Planlovsrevisionen i 2007 gav mulighed for at udlægge områder i kommuneplanen til blandede byfunktioner, hvilket f.eks. er områder for blandet bolig og erhverv. Det fremgår blandt andet af lovforslaget, at formålet med planlovsrevisionen var at give mulighed for at planlægge for områder med en blanding af boliger, service og forskellige former for erhverv for at skabe mangesidede anvendelser, i modsætning til en funktionsopdelt by, hvor boligområder, arbejdspladser og centrumfunktioner er placeret i adskilte områder.

Smedeland 28 er et af flere konkrete projekter i Hersted Industriparks omdannelse, hvor byherre ønsker at omdanne et eksisterende erhvervsområde til et byudviklingsområde med blandede byfunktioner med mulighed for indretning af erhverv, udvalgswarebutikker og én dagligvarebutik.

Lokalplanområdet ligger mindre end 60 meter fra den kommende letbanestation Glostrup Nord og er således beliggende i det stationsnære kerneområde i henhold til

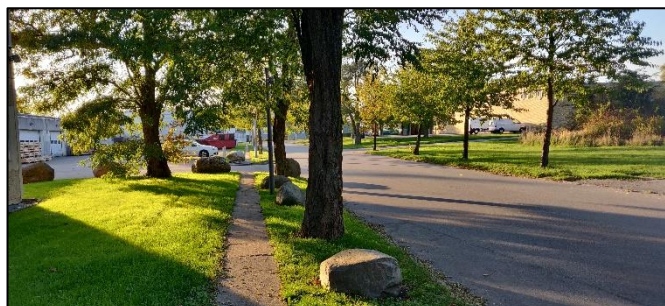
Nordre Ringvej ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet, hvilket medfører, at en del af området er belastet af vejtrafikstøj. Derudover er der støj fra de omkringliggende virksomheder.



Figur 4: Lokalplanområdet og omgivelser. Delområde 1 (grøn markering) udgør en del af matrikel 7k.

Trafikale forhold

Indkørsel til delområde 1 sker i dag fra den private fællesvej Smedeland nord for området.



Figur 5: Den nordlige sidevej Smedeland nord for delområde 1.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at området i fremtiden kan udvikles til et område med blandede byfunktioner i form af boligbebyggelse i form af etageboliger og enkelte erhvervsvirksomheder i stueetagen samt detailhandel.

Projektet er i overensstemmelse med målsætningerne for byudviklingen i Hersted Industripark. Med intentionen om at skabe et mangfoldigt byområde med tæt tilknytning til naturen, etableres bolig- og byrum til alle aldre i et byggeri af tidssvarende materialer og med muligheder for udeophold af forskellig karakter. Med et særligt fokus på tryk og sikker færden, samt indbyggende uderum med plads til børneliv, understreges intentionen om en aktiv by.

Det er desuden lokalplanens formål at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens disponering, og arkitektur, samt at fastlægge områdets vej- og stiforbindelser.

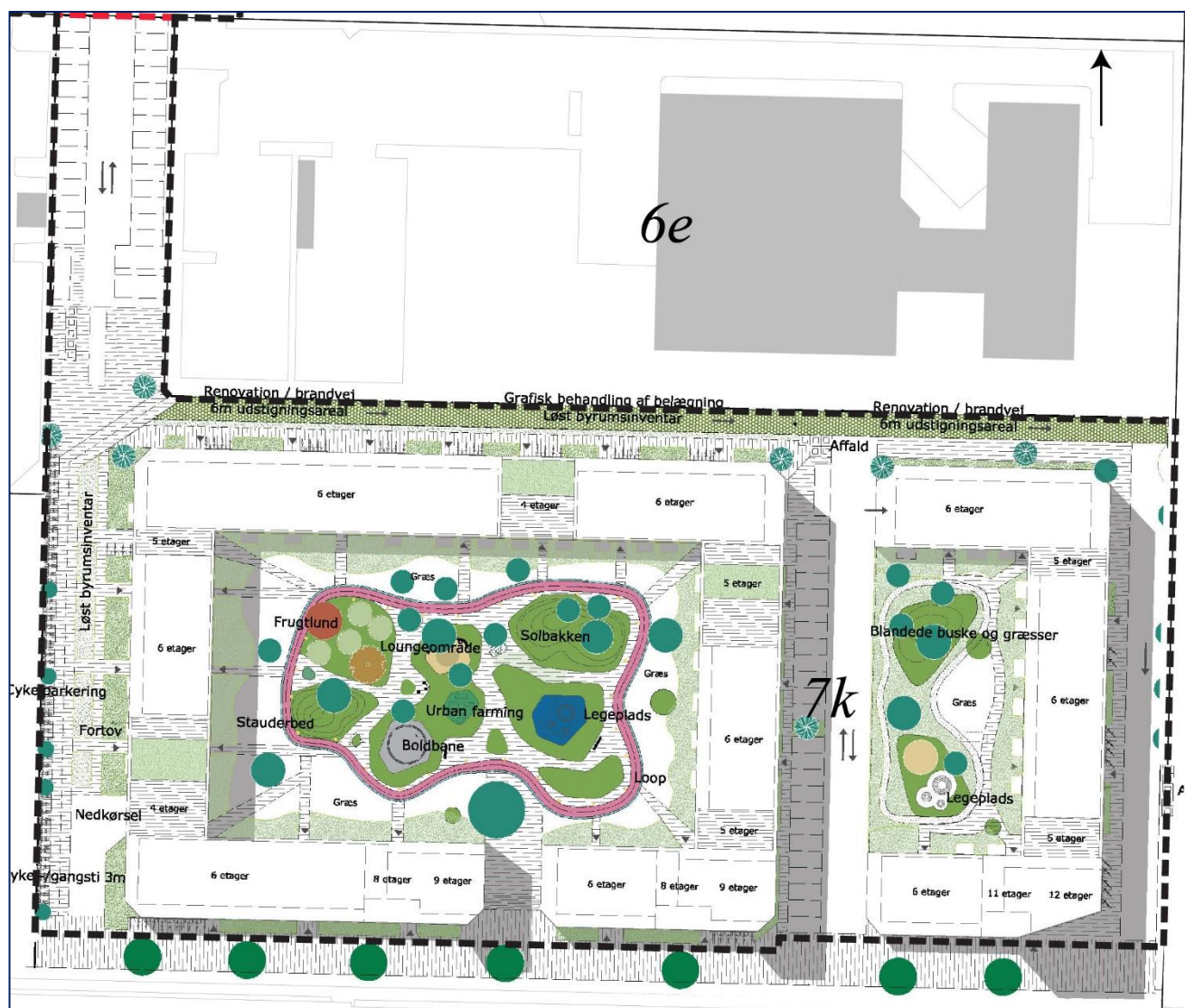
Derudover skal lokalplanen sikre, at der anlægges gode opholds- og legearealer til beboerne.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse - delområde 1

Der planlægges for opførelse af op til 380 boliger i form af etageboliger og enkelte erhvervsvirksomheder i stueplan i form af kontor- og publikumsorienterede serviceerhverv og offentlige formål. Publikumsorienterede serviceerhverv er eksempelvis café, restaurant, take-away, butik, fitness eller lignende. Derudover kan der etableres én dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 2.500 m² og enkelte udvalgsvarerbutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m² for den enkelte butik. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i lokalplanområdet må ikke overstige 3.500 m².

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



Figur 6: Illustrationsplan for den nye bebyggelse med tilhørende opholdsarealer og adgangsveje. Se større version på bilag 5.

Kommuneplanrammen, som omfatter et større areal end lokalplanområdet, giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 200 for området som helhed. Jf. kommuneplanens retningslinje 6.9 kan den specifikke bebyggelsesprocent, ved planlægning af større nye blandede bolig- og erhvervsområder, i et rammeområde forud for byggesagsbehandling i særlige tilfælde afviges, hvis det kan begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsesprocenten inden for delområde 1 ikke må overstige 200. Lokalplanen giver mulighed for helt og delvist indeliggende altaner, arkade mod Bygaden og åbninger i bebyggelsen, der bidrager til projektets arkitektonisk kvalitet. Derudover giver lokalplanen mulighed for af støjmæssige hensyn at etablere lukkede altaner. Det betyder, at

kommuneplanens bebyggelsesprocent kan afviges, da dette begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Alle boliger får adgang til en åben altan.

Ved at anvende retningslinje 6.9 sikres det, at alle ejendomme inden for kommuneplanrammen kan tildeles en bebyggelsesprocent på mindst 200.

Områdets anvendelse - delområde 2 og 3

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

Delområde 3 skal ændres fra et bredt vejanlæg til en boulevard med plads til fællesanlæg for

grundejerforeningen. Den brede vejbane på Smedeland (litra 7000y) skal gøres smallere og omlægges til gade, og det resterende areal inden for vejmatricken skal ændres til fællesanlæg for grundejerforeningen. Proces for delvis nedlæggelse af vejarealet vil blive gennemført efter Lov om offentlige veje.

Lokalplanens bestemmelser for delområde 2 og 3 er ikke byggeretsgivende.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden – delområde 1

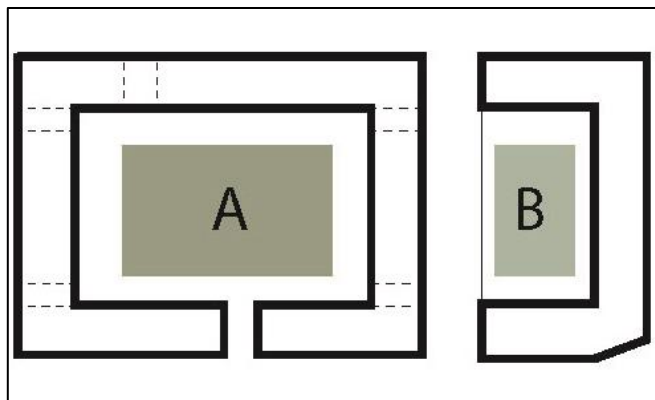
Lokalplanen giver mulighed for etablering af op til 380 boliger. Boligerne etableres i varierende størrelser og etageantal med mulighed for 4 til 6 etager samt tårnbebyggelser på udvalgte steder langs Bygaden på 8-12 etager.

De varierede boligstørrelser er med til at skabe en diversitet i bebyggelsen og gøre området attraktivt for enlige, par og familier samt forskellige aldersgrupper. For at begrænse antallet af helt små boliger fastsætter lokalplanen, at højst 10 % af alle boliger må være mellem 45 m² og 54 m².

Bebyggelsen omfatter en klassisk karré og en åben karré, der begge indrammer to begrønnede gårdrum. Strukturen brydes mod Bygaden af tre tårnmotiver, der integrerer sig i karréen og skaber variation i gadeforløbet. Bygningshøjden er lavere mod vest, for derved at lukke mest muligt sollys ind, og åbninger i bebyggelsens facadeforløb skaber visuel kontakt til de to gårdrum.

Begge bebyggelsens gårdrum er hævede, som følge af en delvist nedgravet parkeringskælder under den vestlige karré og en dagligvarebutik under karréen mod øst. Som en naturlig konsekvens heraf er der disponeret med hævede stueetager. Der kan desuden etableres kælder under den østlige karré til lager til butikker.

Den vestlige bebyggelse (karré A) er en sluttet figur med åbninger i to etager, der sikrer visuel kontakt fra gårdrummet til den omkringliggende by. Den østlige bebyggelse (karré B) er en hesteskolignende figur, der åbner op og orienterer sig mod vest med en fælles grøn taghave.



Figur 7: Princip for disponering af bebyggelse.

Karréerne fremstår med to forskellige bearbejdningsfacader, som i kombination med en varierende bygningsgeometri skaber en underinddeling af den samlede bebyggelse.

Mod Bygaden i syd markerer tre tårne sig som integrerede dele af bebyggelsen. Tårnet nærmest den fremtidige stationsplads fungerer som pejlemærke og markør for ikke blot Smedeland 28 men for hele stationsområdet.

Alle tre tårne udgør pejlemærker for området set fra Nordre Ringvej.

Figur og byggefelter

Lokalplanen udlægger byggefelter, indenfor hvilke bebyggelse til bolig- og erhverv skal opføres. Sekundær bebyggelse som skure, cykeloverdækning, drivhuse og lignende kan opføres uden for byggefelterne.

Indenfor karré A kan bebyggelsen opføres i op til 4-9 etager, og indenfor karré B kan bebyggelsen opføres i 11-20 etager. Bebyggelsens maksimale højder målt fra overkant fortov fremgår af nedenstående skema:

Karré A:

Antal etager	Maksimale bygningshøjde (m)
Hævet parkeringsdæk + tagterrasse	2,0
4 + tagterrasse	15,0
5 + tagterrasse	18,0
6	21,0
8	27,0
9	30,0

Karré B:

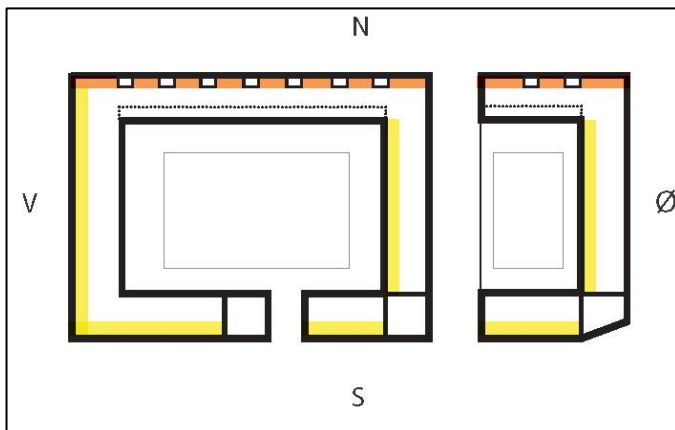
Tabel 2: Karré B's maksimale bebyggelsehøjde i forhold til antal etager

Antal etager	Maksimale bygningshøjde (m)
1	6,5
4 + tagterrasse	15,5
5 + tagterrasse	18,5
6	21,5
8	27,5
9	30,5
11	37,5
12	40,0



Figur 8: Princip for bebyggelsens disponering og højde.

For at skabe variation og optimere lysforholdene skal den øverste etage ved bebyggelse i 6 etager trækkes mindst 1,5 m. tilbage fra facadelinjen mod nord, syd og vest, som vist i princippet på diagrammet Figur 9. Dog kan trappetårne etableres i lige flugt med nedenstående facader, som vist på Figur 9 for at sikre de bedste betingelse for lysforhold og indretning af lejligheder. På syd-siden af de nordlige tagetager kan der desuden etableres tilbagetrækninger på op til 1,5 m. mod gårdrum, som giver mulighed for nicher mod syd og/eller påmonterede altaner. Ved tårnmotiver er der ikke krav om tilbagetrækning af den øverste etage.



Figur 9: Princip for tilbagetrækninger af tagetager.

Arealerne omkring de tilbagetrukne tagetager kan anvendes til tagterrasser. De arealer, der ikke fuldt udnyttes til tagterrasser, skal fremstå som en kombination af tagpap og grønne tage.



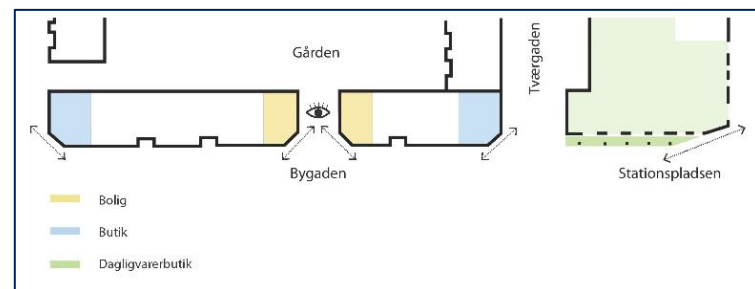
Figur 10: Eksempler på tilbagetrukne tagetager.



Figur 11: Eksempel på tilbagetrukne tagetager (CF Richsvej, Frederiksberg, Effekt).

Byggelinjer

Mod Bygaden skal bebyggelsen opføres i en facadebyg-gelinje, så bebyggelsen er med til at definere et sammenhængende gadeforløb.



Figur 12: Princip for bebyggelsens placering langs Bygaden.

Hjørner

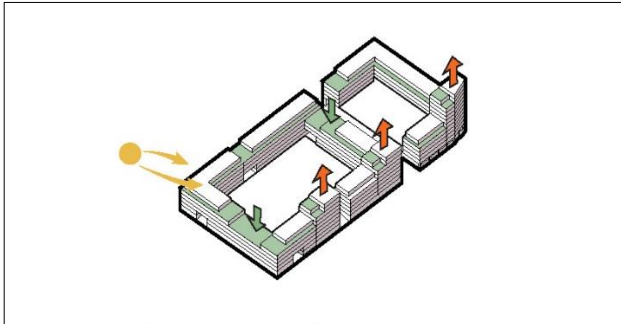
Bebyggelsen skal udformes med skrå hjørneafskæringer mod Bygaden, som er med til at markere det enkelte hjørne og som skaber små byrum og mødesteder.

Opgange

Alle boligopgange udføres som gennemgående opgange således, at der er mulighed for adgang til boligerne både fra gården og gadesiden.

De tre tårne

De tre tårne skaber markante spring i Bygadens facade-motiv og tegner derved et varierende forløb i byrummet.



Figur 13: Principdiagram – Bebyggelsens varierende etagehøjder giver godt lysforhold og opholdsmuligheder på tage. De tre tårne markerer sig mod Bygaden, hvor tårnet længst til højre i billedet afslutter den samlede bebyggelse og markerer hjørnet omkring den fremtidige stationsplads.

De tre tårne fremstår med sammenhæng i deres arkitektur. Tårnene afskæres skråt i deres geometri og tillader derved større visuel kontakt på tværs af bybilledet. Mod Bygaden er facaden i stueplan mod øst trukket tilbage, så der opstår en arkade markeret af en søjlerække. Tårnets skrå afskæring og arkaden i stueplan er med til at give den høje bygning et let og identitetskabende udtryk.



Figur 14: Illustration der viser et eksempel på bebyggelsen set fra Bygaden.

Bund, krop og top

Bygningernes facader underopdeles i bund, krop og top ved hjælp af detaljering af materiale og murværk.

Tagetager trækkes tilbage som afslutning på bygningen. For de lange facader er det med til at skabe et vandret motiv og en balanceret proportionering.

Basen markerer sig tydeligt i det samlede facadeudtryk i form af hævede stueetager ved boliger, og basen understreges på udvalgte steder yderligere ved et skift i forbandt, murværksdetaljer eller lignende.



Figur 15: Eksempel på en base der markerer sig tydeligt i det samlede facadeudtryk. Den overvejende del af bebyggelsen kan opføres i op til 6 etager, hvor 6. etage skal fremstå med markering af toppen i form af tilbagetrukket tagetager og materialeskifte.



Figur 16: Eksempel på inddeling af facader i base, krop og top samt facadetyper 1 og 2 og tagterrasse på bebyggelse i 5 etager. Se større version på bilag 8.

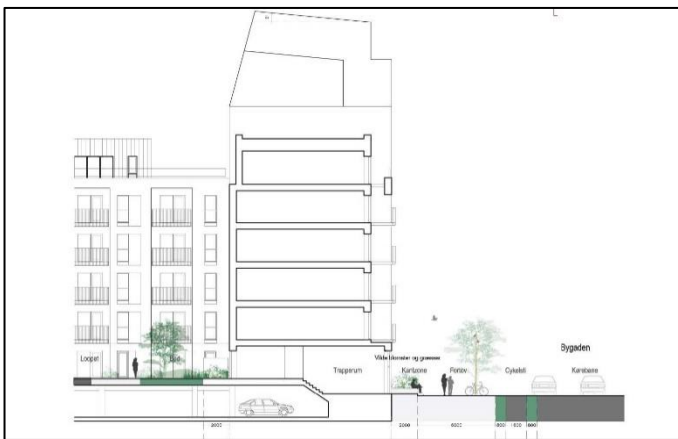


Figur 17: Eksempel facadetyper 1 / gridmotiv med tilbagetrukket felter og tegl i to nuancer.



Figur 18: Eksempel på facadetytologi 2 / base, krop og top.

De tre tårne afsluttes mod Bygaden i en komposition med tilbagetrækninger, der skaber rum for tagterrasser. Mod gårdene derimod fremstår de med en hældning, der spænder over de øverste etager. Taghældningen skal være mindst 5 grader. Hældningerne skaber gavlmotiver med et identitetsskabende og særligt udtryk.



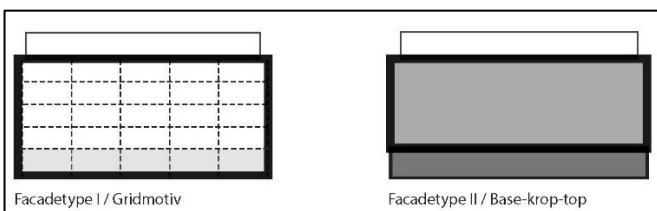
Figur 19: Eksempel på hvordan tårnbebyggelserne udformes med en skrå profil, der mod gårdrummet spænder over de to øverste etager.

Facader og tage

Der er disponeret med to facadeprincipper for den samlede bebyggelse:

Facadetytologi 1 fremstår med et etagehøjt grid-motiv i tegl med systematisk tilbagetrukne felter, der understreges vha. tegl i to forskellige nuancer.

Facadetytologi 2 fremstår med en 3-delning af facaden i base, krop og top, hvor stue- og tagetage tydeligt markerer sig.



Figur 20: Facadetytologi ses 1 til venstre og facadetytologi 2 ses til højre.

Boligernes facader opføres primært i tegl i forskellige gule nuancer med indbygget spil i enten lyse eller mørke toner. Skift i nuance er med til at skabe variation mellem de enkelte bygninger.

Der skal anvendes blødstrøgne teglsten, der giver en god variation i såvel overflade som farvespil.

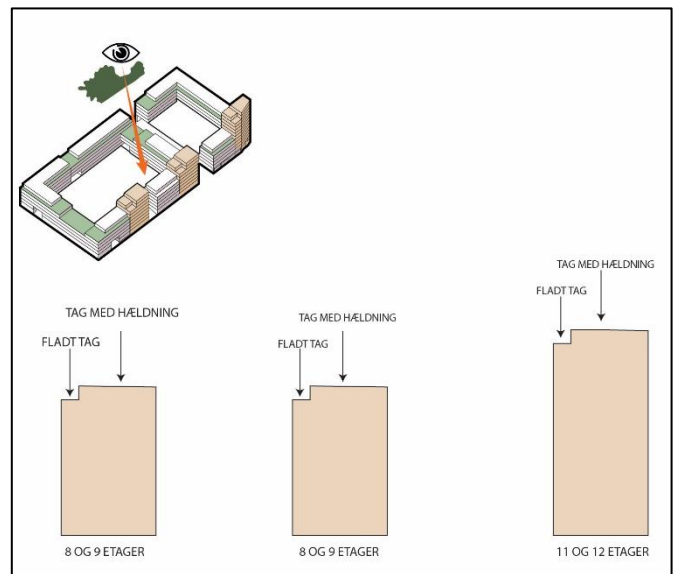


Figur 21: Eksempler på blødstrøgne tegl i forskellige gule nuancer (fra Egersund Wienerbergerz hjemmeside).

De tilbagetrukne tagetager markeres med et materiale-skift i form af pladebeklædning i metal i en mørkere farve end de underliggende etager.

Tage på bebyggelse under 6 etager udføres enten som tagterrasser eller som flade tage. Dele af tagfladerne udføres som grønne tage.

Tage på de tre tårne udføres som en kombination af tage med hældning, der har ens hældningsgrad, og flade tage.



Figur 22: Diagrammer, der viser principper for tårnenes tagudformning. Den del af tårnbebyggelsen, der opføres i 8, 9 og 11 etager udformes med flade tage. Tage på den del af tårnbebyggelsen, der opføres i 9 og 12 etager udformes med hældning på mindst 5 grader.

Vinduer, døre og altaner

Der skabes variation med vinduer, døre og altaner. Inden for den enkelte facadetytologi skal vinduer og døre fremstå med rammer i enten metal eller træ i enten sorte, brune, grønne, røde eller grå nuancer i henhold til den klassiske jordfarveskala eller i træets naturlige farve. Dog kan oplukkelige partier inden for den enkelte facadetytologi fremstå i en anden farve.

Vinduer

Vinduers placering i facaden skal være med til at understrege bygningens lodrette eller vandrette karakter, ligesom de også kan være med til at markere top og bund.



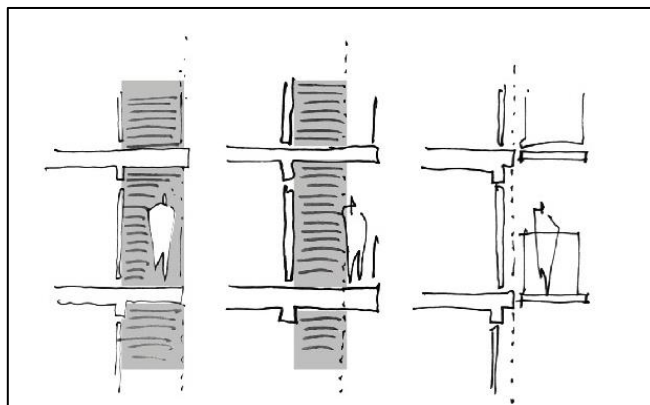
Figur 23: Eksempel på vinduesparti med farveskift i rammer.

Indgangspartier

Indgangspartier skal træde tydeligt frem og markere ankomsten til boligen. Partierne fremstår med lette baldakiner, der skaber ly. For at understrege indgangspartiet i den samlede facade suppleres døre af sidepartier i glas eller plademateriale.

Altaner

Alle boliger skal have adgang til private opholdsarealer i form af adgang til gårdrum, terrasse, altan og/eller tagterrace. Der er tre forskellige altanprincipper for bebyggelsen. Det omfatter indeliggende, delvist indeliggende og påmonterede altaner, der skal sikre de bedste forhold vedrørende sol, dagslys, aktivitet og privathed. Herudover vil de forskellige principper have stor betydning for et nuanceret, dynamisk og inspirerende facadeudtryk, som understreges af altanprincippernes markant forskellige lys og skygeeffekter. De tre altanprincipper kan suppleres af spanske eller franske altaner.



Figur 24: Principper for altanernes placering. Skitsen længst til venstre illustrerer princip for en indeliggende altan, skitsen i midten illustrerer princip for en delvist indeliggende altan og skitsen til højre illustrerer princip for en påmonteret altan.

Altaner placeres fortrinsvis mod syd, øst og vest og kan variere i bredde og dybde og tilpasses den enkelte boligs størrelse og facadebredde. Altaner skal minimum være 5 m², hvilket dog ikke gælder for altaner i forbindelse med tilbagetrækninger på sydsiden af de nordlige tagetager samt franske og spanske altaner.

Altaner skal udføres med værn i glas og/eller af lodrette balustre. Balustre skal udføres i samme farve som den valgte vindues- og dørramme.

Støjplagede altaner enten bør etableres som indeliggende altaner med tæt værn og støjabsorberende loftsplader, og for mere støjplagede altaner kan anvendes glasskydepartier for at nedbringe støjen.

Sekundær bebyggelse

Overdækninger og skal fremstå med sider i metal eller listebeklædning i træ i sort eller træets naturlige farve. Tager skal udformes med grønne tage for eksempel sedum, biotop eller lignende med en høj andel blomstrende planter. Tagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs. Tagene må fremstå med flade tage.

Skiltning

Etagebebyggelsen vil ligge med en markant placering ud til den fremtidige Bygade, og der er derfor behov for, at skiltning af stueetagens virksomheder mod Bygaden reguleres for at sikre en sammenhæng mellem bebyggelserne langs Bygaden og samtidig sikre virksomheders behov for skiltning.

Alle skilte på facader skal i form, farve, belysning og størrelse tilpasses facadens skala, så bygningens arkitektur respekteres. Skiltning må kun opsættes efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Det vil sige, at det

kræver dispensation efter planlovens § 19 og 20. Det skal sikre, at den skiltning, der bliver opsat har en kvalitet, der svarer til bebyggelsens særlige beliggenhed i Hersted Industripark.

Skilte på dagligvarebutikkens må kun indeholde navn, symboler og logo, og må højst gives en størrelse på 1,5 x 3 m. Øvrig skiltning så som åbningstider eller lignende må kun opsættes som enkeltbogstaver på facaden. Der må højst etableres ét skilt med dagligvarebutikkens navn i stueetagen på hver af de facader, der vender mod stationspladsen og Bygaden

For ejendommens øvrige butikker må skiltning kun bestå af enkeltbogstaver opsat direkte på facaden over vinduer.

Der må ikke opsættes lysbånd, elektroniske skærme, billboards og lignende med skiftende tekster og andet bevægeligt lys. Det skal dels sikre, at skiltning ikke generer omboende og det skal sikre, at bebyggelsen fremstår med høj arkitektonisk kvalitet.

Ud over skiltning på facader, i form af udhængsskilte på facader opsat mindst 2,3 m over terræn. Udhængsskilte må højst gives en størrelse på 1 x 1 m.

Inden for kantzonen mod Bygaden må der desuden etableres sammenklappelige A-skilte i en maksimal højde på 110 cm og maksimal bredde på 70 cm. Det kan f.eks. være foran caféer eller lign.

Folie på vinduer må maksimalt udgøre 40% af det enkelte vinduesareal. Total blanding af vinduer må ikke finde sted. Det skal sikre, at butikker mod Bygaden giver liv til området.

Veje, stier og parkering

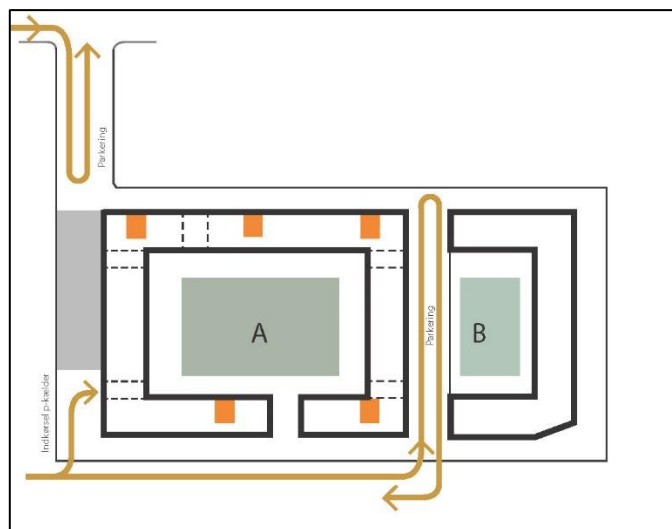
Veje og stier

Adgang til bebyggelsen for biler foregår fra nord via Smedeland og fra syd via Bygaden. Varelevering til dagligvarebutik foregår via vejen, der er placeret mellem de to bebyggelser og udkørsel længst mod øst. Varelevering til øvrigt erhverv foregår langs Bygaden.

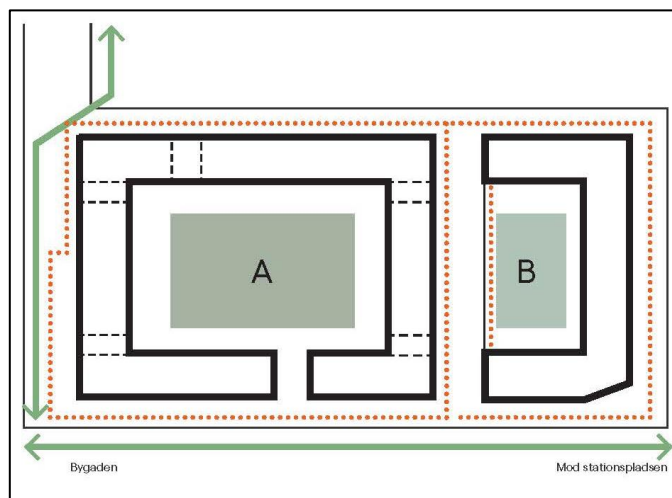
Bebyggelsen knytter sig til Bygaden, og lokalplanområdets færdselsarealer skaber et netværk af forbindelser og smutveje på tværs af bydelen med fokus på de bløde trafikanter og en tryk færd. En cykel-gangsti i den vestlige del af området forbinder de fremtidige

boligområder mod nord med den kommende letbane-station øst for lokalplanområdet.

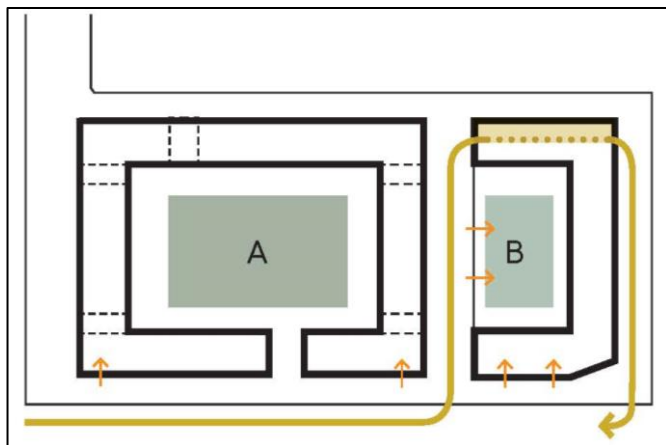
Vejene inden for delområde 1 er forbeholdt beboere, renovationsvogne, varelevering samt kundebiler. Veje er belagt med asfalt eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning. For enden af de interne veje etableres vendemulighed for personbiler,



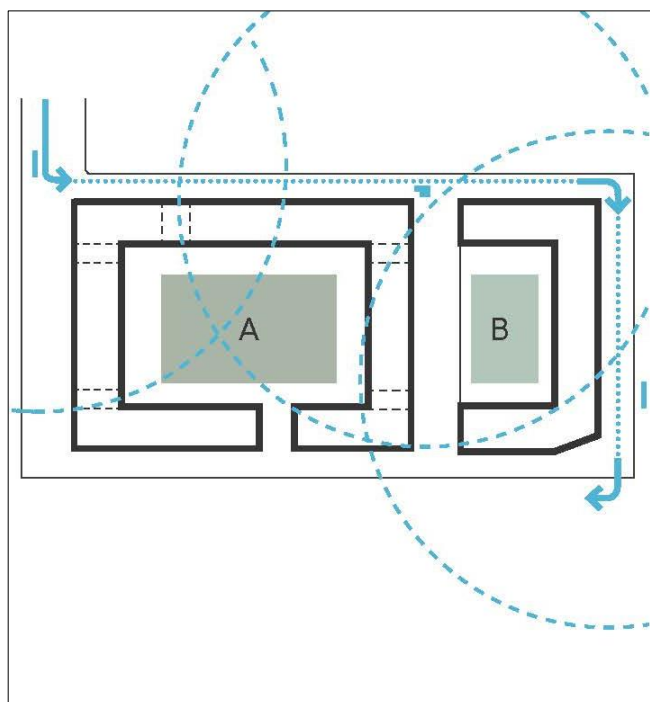
Figur 25: Biladgang til lokalplanområdet. Den gule strek viser kørsel for personbiler. Det grå areal viser lukket for gennemkørsel og de orange arealer viser principper for placering af trapper til kælder.



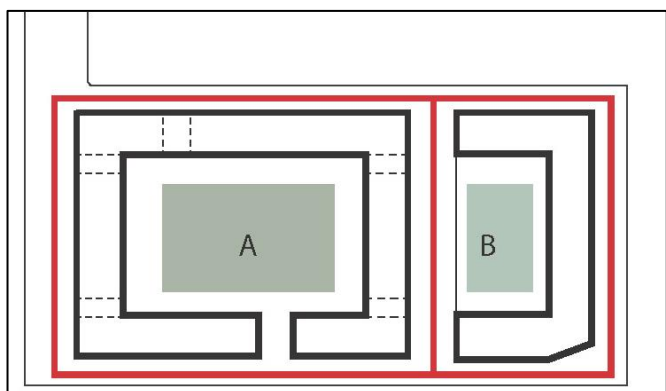
Figur 26: Adgang for fodgængere og cyklister i lokalplanområdet og langs Bygaden. Fodgængeres adgang er vist med røde prikker og cyklisters adgang er vist med grøn streg.



Figur 27: Princip for varelevering og kundef adgang til dagligvarebutik. Varekørsel er vist med gul streg og affaldsgård er vist med gult areal. Principielle kundef indgange er vist med gule pile.



Figur 28: Principdiagram for renovationsvogns kørebane og placering af nedgravede affaldsøer. De stiplede cirkelslag viser en radius på 70 m.



Figur 29: Adgang for brandkøretøjer til lokalplanområdet.

Brandredning

Boliger disponeres, så redningsåbningerne vender ud mod tilkørselsvej eller adgangsvej for beredskabet. Redning sker således alene fra ydersiden af begge bygninger. Mod syd sker det fra eksisterende vej (Bygaden). Mod nord, øst og vest sker det fra veje, der udformes som brandvej med redningsareal.

Placering af bygninger skal tage højde for drejestigens min. afstand på 3 meter og maks. afstand på 10 meter til facade.

Bilparkering

Idet lokalplanområdet ligger under 600 meter fra den kommende letbanestation, og således inden for det stationsnære kerneområde, kan krav til parkering i konstruktion og parkeringsnorm ved delebilsordninger reduceres. Parkeringsnormen kan således reduceres til minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig. For kontor og liberale erhverv kan parkeringsnormen ligeledes reduceres fra 1 pr. 50 m² til 1 pr. 100 m² og 1,0 pr. 50 m² ved detailhandel. Arealer til overdækket varegård og kælder i forbindelse med detailhandel tæller ikke med i forhold til parkeringsnormen. Normen er inklusiv handicapparkeringspladser.

Parkeringsnorm for handicapparkeringspladser skal beregnes ud fra den ikke reducerede parkeringsnorm. Det betyder, at der ved 380 boliger skal anlægges 4 handicappladser (3,5 x 5 m) og 4 handicappladser til busser (4,5 x 8,0).

Delebiler

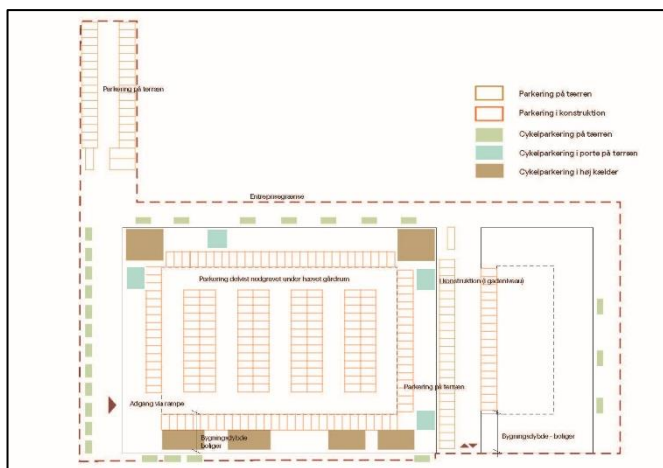
Albertslund Kommune ønsker at understøtte muligheden for en delebilsordning, der fremmer bæredygtig mobilitet, ligesom der skal forberedes ladestander til elbiler.

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

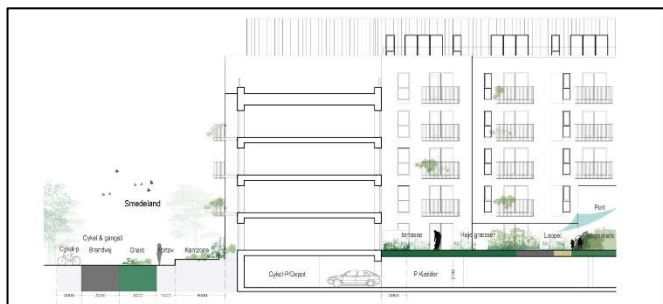
Ved etablering af delebilsordning reduceres kravet til anlagte parkeringspladser, idet en parkeringsplads til delebil erstatter 5 almindelige parkeringspladser. Dette gælder kun for boliger og ikke erhverv.

Parkering i konstruktion

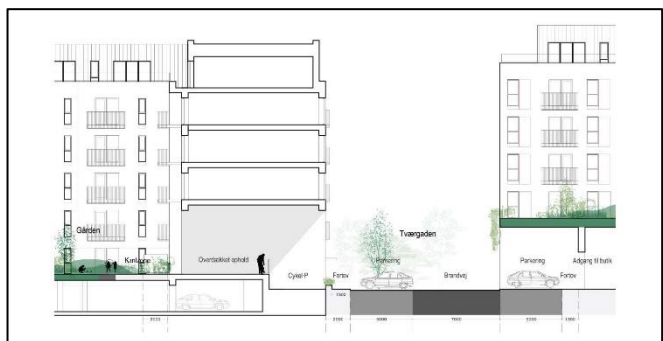
For at optimere forhold på terræn håndteres en stor del af parkering i konstruktion i en delvist nedgravet parkeringskælder (karré A) og på terræn under dæk (karré B) med vejadgang fra interne gader. Adgang for gående til parkeringskælderens sker via opgange. Den enkelte parkeringsplads til personbiler indrettes med markerede parkeringsfelter på min. 2,5 x 5 meter.



Figur 30: Diagram der viser den principielle indretning af parkering i området. Parkering i konstruktion er vist som røde parkeringspladser.



Figur 31: Principielt snit gennem den vestlige bebyggelse der viser delvist nedgravet parkeringskælder under det hævede gårdrum.



Figur 32: Principielt snit gennem de to bebyggelser. Udsnit af karré A ses til venstre og udsnit af karré B ses til højre.

Parkering på terræn

Parkeringspladser på terræn etableres i den nordlige del af området med vejadgang via Smedeland og mellem de to bebyggelser med vejadgang via Bygaden. Den

enkelte parkeringsplads til personbiler indrettes med markerede parkeringsfelter på min. 2,5 x 5 meter.

Cykelparkering

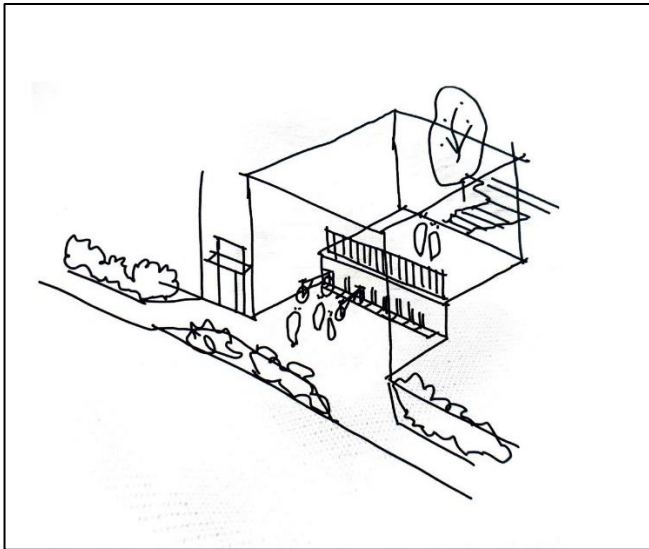
Ifølge Kommuneplan 2022 - 2034 er parkeringsnormen for cykler i det stationsnære kerneområde fastsat til, at der skal udlægges 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 cykelparkeringspladser skal anlægges ved bebyggelsens opførelse. De resterende udlagte cykelparkeringspladser skal anlægges efter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

Herudover skal der anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² kontor/liberalt erhverv og 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² detailhandel. Arealer til overdækket varegård og kælder i forbindelse med detailtæller ikke med i forhold til parkeringsnormen.

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

Cykelparkeringen placeres under hensyn til naturlige bevægelseslinjer og nærhed til indgange. I den udstrækning indretningen af kantzonerne tillader det, placeres der cykelparkering langs de ydre facader, og der placeres cykelparkering i åbninger i bebyggelsen som vist i eksemplet Figur 33. Den resterende del af cykelparkeringen placeres i parkeringskælder. Hvis der viser sig behov for at anlægge den 3. cykelparkeringsplads, kan disse cykler placeres i bygningskroppen eller ved etablering af en let konstruktion ovenpå parkeringsarealet ved indkørsel/p-området, der tilgås fra den nordlige indkørsel.

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



Figur 33: Eksempel på overdækket cykelparkering i åbninger.



Grønne områder, landskab og beplantning

I henhold til Albertslund Kommuneplan 2022-2034 skal der i det stationsnære kerneområde (0-600 m fra stationen) etableres fælles opholdsarealer på 30 % af boligetagearealet for 2-6 etager og mindst 20 % af boligetagearealet + 7 etager. Der er ikke krav om etablering af fælles opholdsareal til erhverv. Det svarer til, at der skal etableres omkring 7.560 m² fælles opholdsareal.



I bydelen forenes Vestskovene med den urbane bystruktur, hvor grønne træk integreres på tagflader, kantzoner og mellem og omkring bebyggelsen med et særligt øje for biodiversitet.



Der lægges vægt på, at indretning af opholds- og legeområder, beplantning samt sol- og læforhold skaber trykke og behagelige udendørs opholdsarealer for alle.

Fælles opholdsarealer i hævede, grønne gårdrum og på tagterrasser

Bebyggelsens gårdrum skal fungere som et aktivt møde mellem det landskabelige og urbane med plads til alle.



Gårdrummet er let tilgængeligt for bebyggelsens beboere med direkte adgang fra den enkelte bolig eller opgang.

Figur 34: Eksempler på udendørs ophold i gårdrum.

Figur 35: Eksempler på udendørs ophold i gårdrum.

Gårdrummene inddeles i to zoner, en landskabelig -og en fælles zone. Den landskabelige zone har en mere privat karakter omkring bebyggelsens facader, med overvejende lave plantebede. Den fælles zone i gårdrummets midte har højere og mere rumdannede plantebede. Her kan man gå på opdagelse eller skyde genvej

mellem de forskellige ”øer”, hvor man kan finde legeområder eller nicher til ophold eller leg. I gårdene kan der desuden etableres borde, bænke mv.

Begge gårdrum formidler et sti-loop i fast belægning og overgangen mellem zoner med mere private karakter og zoner med en mere fællesskabsorienteret karakter. Loopet skaber et nemt og tilgængeligt flow rundt i gårdrummet, og langs loopet kan der f.eks. etableres en vandrende, der opsamler regnvand, og som bidrager til et landskabeligt udtryk omkring loopet.

På tage etableres der fælles tagterrasser og private tagterrasser til tagboliger, og bebyggelsens mange niveauer bliver dermed aktiveret til fælles ophold og fællesskab.

Fælles opholdsarealer på terræn

Fælles opholdsarealer mod vest indrettes i sammenhæng med gangarealer, de grønne kantzoner og adgange til boliger. Mod nordøst indrettes arealerne med en overvejende urban og aktivitetsbaseret karakter som f.eks. klatring og lignende.



Figur 36: Eksempel på aktiviteter på opholdsarealet i den nordøstlige del af lokalplanområdet.

Støjskærme

Mod øst etableres støjafskærmning på terræn, der sikrer, at påvirkning fra vejtrafikstøj fra Nordre Ringvej på det nordøstlige opholdsareal på terræn ikke overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier for vejtrafikstøj på opholdsarealer. Støjafskærmning etableres i en højde af max. 4,0 meter og en længde på mindst 10,5 meter, da beregninger viser, at der er tilstrækkelig støjreduktion ved denne størrelse.

I skel mod nord kan der etableres støjafskærmning på terræn, der sikrer, at påvirkning fra virksomhedsstøj fra naboejendommen ikke overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier. Støjafskærmning etableres i en højde på max. 2 meter.

Støjskærme på terræn skal fremstå med et begrønnet udtryk i form af klatreplanter eller hæk og fra 2 m over terræn skal støjskærmen fremstå med et transparent udtryk. Dog skal støjskærm i skel mod øst etableres som klatrevæ.

Der skal opsættes støjafskærmning på tagterrasser mod øst og der kan etableres støjafskærmning på tagterrasser mod Nordre Ringvej. Støjafskærmning skal etableres i en højde af min. 1,5 meter. Højden på støjafskærmningen afhænger af, hvilken højde, der sikrer at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes. Støjskærme skal fremstå i glas.

Kantzoner i gadeniveau v/ boliger, se bilag 13

Der etableres kantzoner på terræn ved boliger med varierende dybder mellem 2,0 – 5,0 meter. Syd og vestorienterede kantzoner etableres i en dybde af min. 4-5 meter og nord- og øst-orienterede kantzoner etableres i en dybde af min. 3 meter. Mod Bygaden etableres kantzoner i en dybde af min. 2 meter.

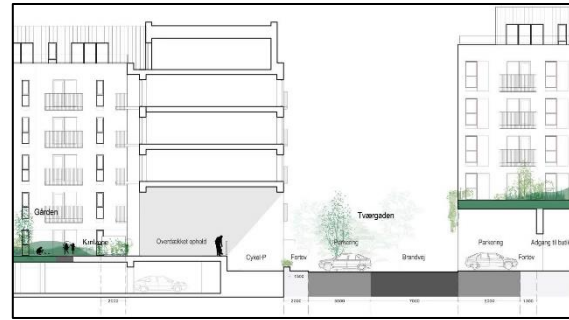
Indretning af kantzonerne skal bidrage til grønne byrum og sikre den fornødne afstand mellem gangarealer og boliger i stueplan. Kantzoner mod Bygaden etableres i en bredde af min. 2,0 meter og vil udover deres primære funktion fungere som naturlig ledelinje mod den kommende stationsplads.



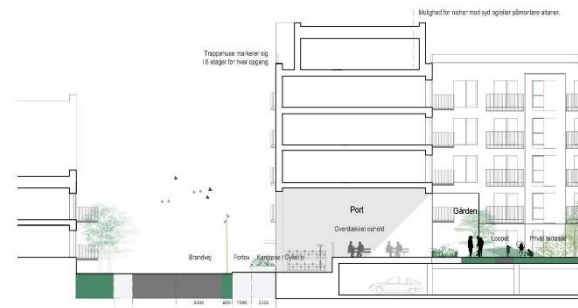
Figur 37: Eksempel på hævet kantzone og kantzone i niveau med det omgivende terræn.



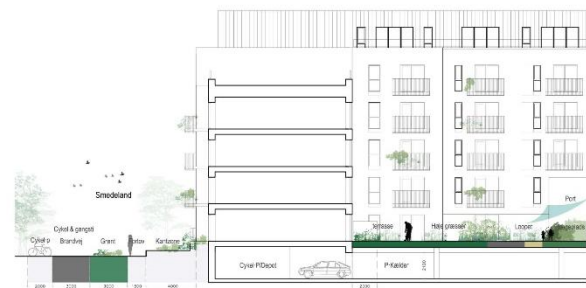
Figur 38: Eksempel på kantzone langs Bygaden.



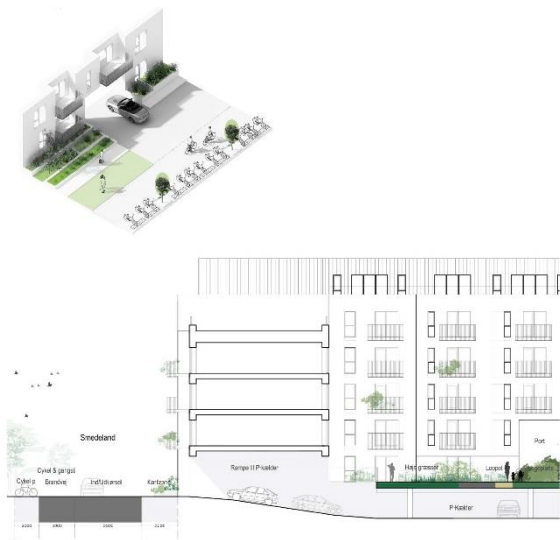
Figur 39: Eksempel på kantzone langs den østlige side af karréen.



Figur 40: Eksempel på kantzone langs den nordlige side af karréen.



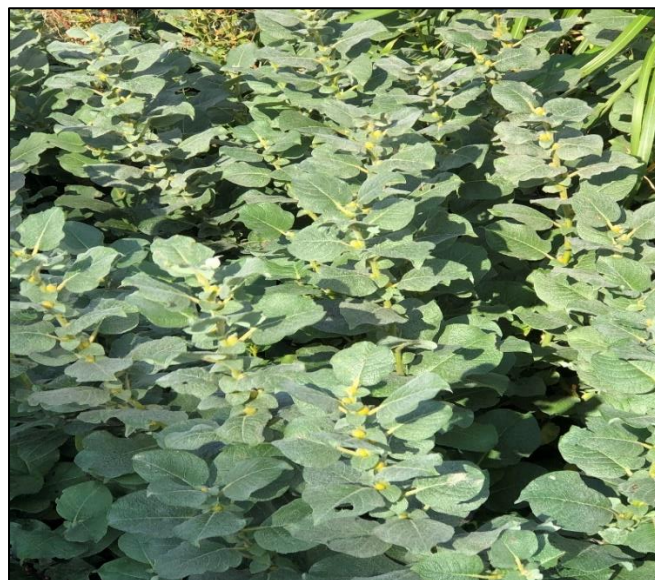
Figur 41: Eksempel på kantzone langs den vestlige side af karréen.



Figur 42: Eksempel på kantzone langs den vestlige side af karréen.



Figur 43: Eksempel på kantzone langs den østlige side af bebyggelsen.



Kantzoner indrettes med plantebede, der fremstår som et karaktergivende element for den samlede bebyggelse. I plantebedene kan der integreres siddepladser, og bedene beplantes med beplantning, der virker afskærmende mod boligerne. Beplantningen skal overvejende være hjemmehørende arter med udgangspunkt i Albertslund Kommunes plantekatalog.

Boliger i stueplan mod syd og vest (karré A) har altaner/terrasser på – eller hævet over - terræn, og kantzonearealerne vil fra boligerne opleves som mindre forhave i en størrelse på min 5 m².



Figur 44: Eksempler på kantzoner.

Indgange til boliger markeres med belægningsskifte eller anden bearbejdning i belægningen.

Der kan etableres cykelparkering inden for dele af arealer udlagt til kantzoner.

Kantzoner i gårdrum, se bilag 13

Der etableres kantzoner i gårdrummene med varierende dybder mellem 3,0 meter – 4,0-5,0 m. Syd- og vest-orienterede kantzoner etableres i en dybde af min. 4-5 meter og nord- og øst-orienterede kantzoner etableres i en dybde af min. 3 meter.

Indretning af kantzonerne skal sikre et tydeligt grønt og frodigt præg i overgangen mellem bygning og gårdrum og mod indbliksgener.

Terrasser til den enkelte bolig etableres i en størrelse af min. 5 m², og afskærmning mellem private terrasser etableres som levende hegn eller faste hegn i op til 1,6 meter. Hegn skal fremstå med ens udtryk for hele bebyggelsen. Levende hegn skal være hjemmehørende arter.

Vindmiljø og beplantning

Der er foretaget en vindanalyse, der viser at der generelt vil der være et godt vindmiljø i og omkring lokalplanområdets bebyggelse, dog kan der være et mindre gunstigt vindmiljø fra nedfaldsvinde ved tårnbebyggelserne og høje vindhastigheder ved passagen mellem de to karrébebyggelser.

I de områder med disse ugunstige vindmiljøforhold vil længerevarende ophold ikke opleves behageligt, og lokalplanforslaget lægger dog heller ikke op til, at disse områder anvendes og benyttes til længerevarende ophold.

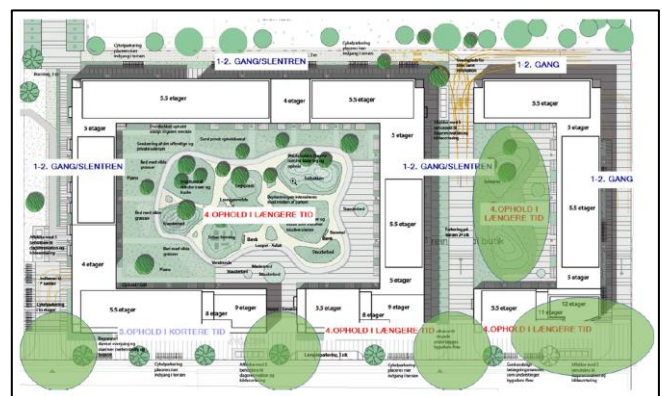
Der vil ligeledes generelt være et godt vindmiljø i karré A's gårdrum med undtagelse af nogle enkelte steder, hvor der ved hjælp af lokale lægiverer f.eks. i form af

beplantning kan være med til at skabe gunstige forhold, og derved skabe et godt vindmiljø for længerevarende ophold. Se illustration på figur 45.

Vindmiljøet i karré B's gårdrum er ikke godt som følge af passagen mellem i karré A og i karré B, men eftersom dette gårdrum og passage ikke skal bruges til længerevarende ophold, men til gang- og cykelareal samt varemodtagelsesareal for detailhandelsbutikken, ses dette mindre gunstige vindmiljø ikke at være en udfordring. Det anbefales, at der skal være beplantning både syd og nord for passagen.

Tagterrassernes vindmiljø er godt, og det anbefales at opsætte værn, hvor den optimale afstand fra tagkanten til dette værn helst skal svare til højden af en stående person. Formålet med disse værn er dels at skabe et roligt vindmiljø på terrasserne og af sikkerhedsmæssige årsager, således at let inventar ikke kan falde ned på gaden. Det anbefales dog ikke at placere tagterrasser nedenfor tårnbebyggelserne.

De fleste af altanerne har et roligt vindmiljø på langt størstedelen af facaden, men ikke på altaner i nærheden af bebyggelsens hjørner. Dette ugunstige vindmiljø ved hjørnebebyggelserne kan generelt afhjælpes enten ved at have beplantning på altanerne eller ved at etablere delvist indeliggende altaner i stedet for påmonterede altaner.



Figur 45: Illustrationsplan med påtegnet beplantning og overordnede fokusområder. Områder, hvor der bør udvises særlig opmærksomhed for lægiving er illustreret med grønne cirkler.

Nærmere undersøgelser af vindmiljøet og detailplanlægning af lægiving kan udføres ved vindtunnelforsøg eller numeriske studier med en 3D-model af byggeriet og terræn.

Beplantning og biodiversitet

Som beskrevet i ”Mere Albertslund” og ”Naturplan 2020”, er det kommunens ambition at sikre biodiversiteten lokalt. Lokalplanen understøtter dette ved at stille krav til en grøn og frodig bebyggelse med fokus på grønne kantzoner og opholdsrum.

Gårdrum etableres med beplantning, som er med til at fremme insekter, sommerfugle og bestøvende bier i området.

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

I kantzoner plantes overvejende hjemmehørende arter suppleret med stauder og staudergræsser. Hjemmehørende arter vælges ud fra Albertslund Kommunes plantekatalog og tilpasses alt efter orientering mod verdenshjørnerne. Kantzoner suppleres med stauder og staudergræsser for at sikre bunddækkende plantninger året rundt.



Figur 46: Eksempel på sekundære bygninger med grønne tage.

Af biodiversitets- og klimahensyn skal tage på sekundære bygninger (undtaget drivhuse) udføres som grønne tage. Grønne tage skal udføres for eksempel som sedum, biotop eller lignende med en høj andel af blomstrende planter, og må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

Beplantningen består overvejende af hjemmehørende arter og har først og fremmest til formål at øge lokalområdets biodiversitet, men vil gennem et mere varieret plante- og dyreliv samtidig bidrage til at skabe en øget trivsel og herlighedsværdi for bebyggelsens beboere. Valg af arter er i henhold til Albertslund Kommunes

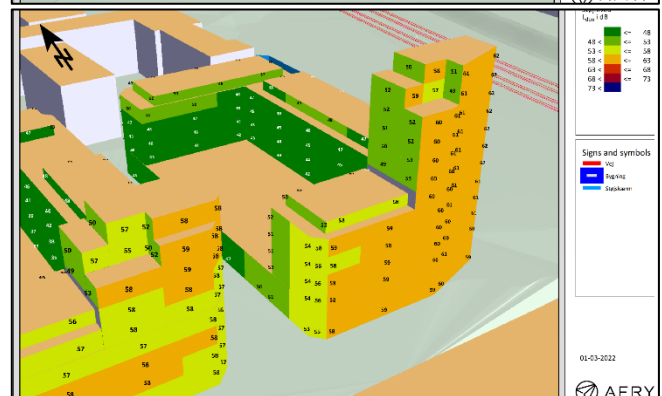
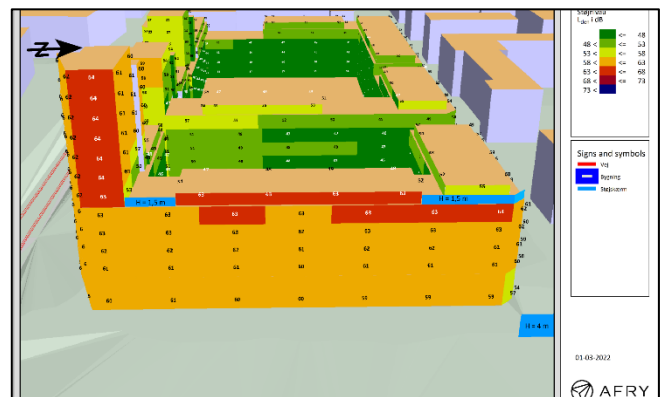
plantekatalog suppleret med planter, der sikrer en års-tidsvariation.

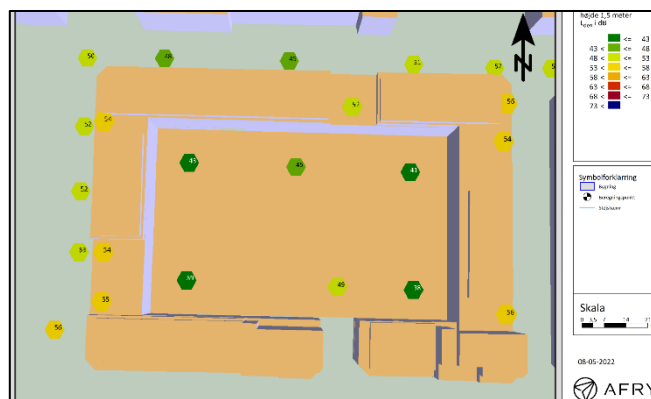
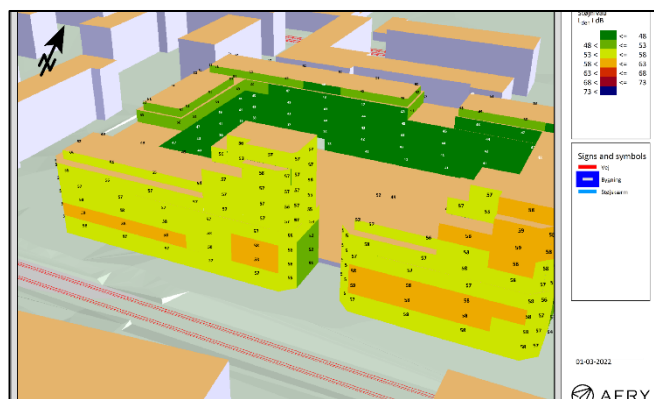
Støj fra trafik

På hovedparten af byggeriet er støjbelastning fra vejtrafik under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på $L_{den} = 58$ dB.

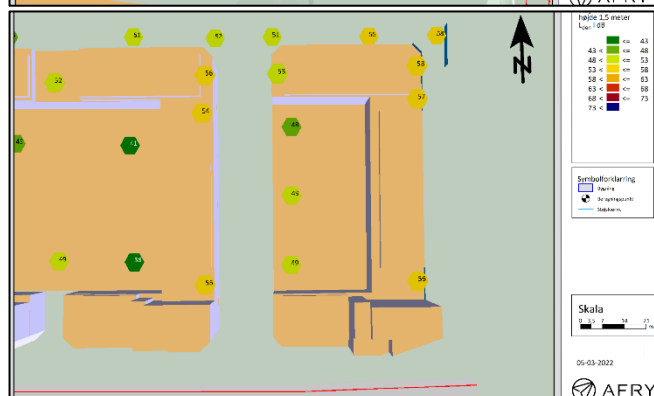
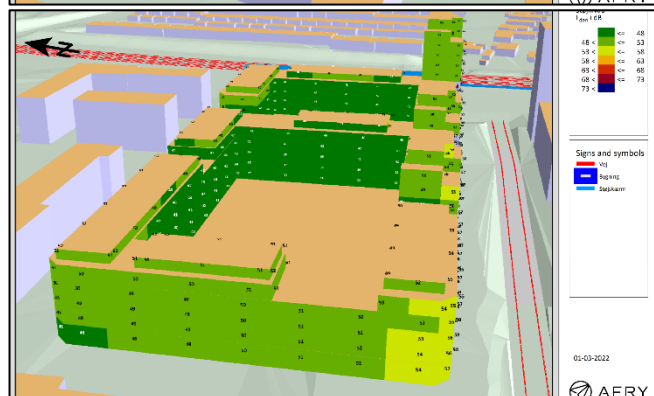
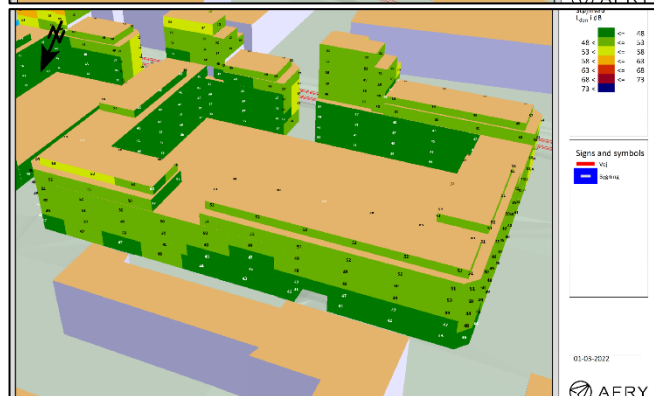
De mest støjbelastede facader er belastet med $L_{den} = 64$ dB, hvilket er et niveau, hvor der findes tekniske løsninger til at dæmpe støjen i facaden således, at Miljøstyrelsens indendørs støjgrænser overholdes i boliger.

De støjbelastede facader er primært dem langs Bygaden og mod Nordre Ringvej. De sikrer, at de indvendige gårdrum ligger godt beskyttet mod trafikstøj af bebyggelsen. Opholdsarealer på tagterrasser mod Nordre Ringvej kan afskærms effektivt med støjskærme på 1,5 meters højde. Opholdsarealer på terræn overholder Miljøstyrelsens grænseværdier ved etablering af 10,5 meter lang og 4 meter høj støjskærm i det nordøstligste hjørne af området. Dermed overholder alle udlagte opholdsarealer grænseværdien på $L_{den} = 58$ dB.





Figur 47: De fem øverste figurer viser fremtidig vejtrafikstøj på facader beregnet 1,5 meter over terræn. De to nederste figurer viser støj-kort for opholdsarealer.



Støj fra parkering i konstruktion

Der er udført beregninger af den forventede støjbelastning i bolig fra parkering i konstruktion under boliger. Beregningerne er udført for både dags- aften og natperioden samt lørdage og søndage. Det er fundet, at det ækvivalente støjniveau i alle referencetidsrum er i størrelsesordenen 0 dB(A) og dermed væsentligt under sædvanlige grænseværdier for støj. Det er fundet, at der kortvarigt kan være støjniveauer i bolig i størrelsesordenen 17 dB(A), når der foregår parkeringsoperationer direkte under bolig.

Der er udført beregninger af den forventede støjbelastning i skel fra kørsel på parkeringsrampe. Beregningerne er udført for både dags-, aften- og natperioden samt lørdage og søndage. Det er fundet, at det ækvivalente støjniveau i alle referencetidsrum er mindst 7 dB(A) under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for industri-støj i centerområde i det pågældende referencetidsrum.

Huludfyldningsreglen

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

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

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 er udtryk for såkaldt "huludfyldningsregel", som blandt andet muliggør planlægning for ny boligbebyggelse i områder for blandede byfunktioner, når der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.

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.

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

Støjniveau på udendørs opholds- og legearealer i forbindelse med boliger: 58 dB(A)

Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 dB(A)

Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33 dB(A)

Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 dB(A)

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

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

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

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

Albertslund Kommune vurderer således, at overholdelsen af støjniveau på udendørs opholds- og legearealer i forbindelse med boliger på 58 dB(A) er de private opholdsarealer.

Lokalplanen fastsætter endvidere bindende bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.

Byomdannelse

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

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

Tabel 3: De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder			
Områdetype	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00 lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00 lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

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

Figur 48: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

Miljøstyrelsen anbefaler, at de vejledende grænseværdier kan lempes med op til 5 dB(A). I den første fase af byomdannelsen kan det dog efter en konkret vurdering være nødvendigt at lempe med mere end de 5 dB(A) i forhold til de vejledende grænseværdier. Det kan kun undtagelsesvis forsvares at lempe støjgrænserne med mere end 5 dB(A) for aften- og natperioden, da byomdannelsesområdet beboere har behov for hvile og søvn.

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

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

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

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

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

Oplysningerne om virksomhederne skal så vidt muligt tilvejebringes i dialog med virksomhederne. Hvis en virksomhed ikke ønsker at medvirke til en dialog, må kommunen søge at skaffe de nødvendige oplysninger på anden måde.

Det skal pointeres, at det ikke er muligt både at anvende reglerne for byomdannelse og huludfyldningsreglen på én og samme tid – enten kan det ene regelsæt anvendes eller også det andet regelsæt med hensyn til ekstern støj fra virksomheder. Det vil sige, at hvis et lokalplanområde bliver påvirket med ekstern støj fra en bestemt virksomhed, der ligger syd for lokalplanområdet, kan kun det ene regelsæt anvendes f.eks. huludfyldningsreglen. Det betyder dog ikke, at byomdannelsesreglerne derved ikke kan anvendes, hvis lokalplanområdet ligeledes bliver påvirket med ekstern støj fra en virksomhed, der ligger vest for området. Hvis det således er mest hensigtsmæssigt at anvende byomdannelsesreglerne for denne virksomhed vest for lokalplanområdet, da benyttes disse regler.

Miljøpåvirkning fra virksomheder i lokalplanområdet

Der er kortlagt støj fra eksisterende erhverv i byomdannelsesområdet. Der er desuden undersøgt, hvad konsekvenserne af etablering af dagligvarebutik ved Smedeland 28 vil være.

Virksomheder indenfor 200 meter af Smedeland 28 er gennemgået for støjende forhold. Screeningen indeholder 16 virksomheder. Heraf er følgende syv virksomheder vurderet som potentielt støjende på Smedeland 28:

Sentia Denmark A/S – Smedeland 32
Saniona – Smedeland 26b
Q-railing – Smedeland 26 A
New Era Publications – Smedeland 20B
Skandinavisk logistic A/S – Smedeland 10
Gastronomiet – Smedeland 30
Snedkerierne – Smedeland 26

3D beregninger viser, at Sentia, Saniona, Skandinavisk logistik A/S, Q-railing og Snedkerierne ikke giver anledning til støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanen giver desuden muligt at etablere en dagligvarebutik i stueplan inden for lokalplanens område (byggefelt B). Beregninger viser, at etablering af en dagligvarebutik i stueplan på den østlige bygning ikke vil give anledning til overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Varegården til dagligvarebutikken ligger i konstruktion og er aflukket med porte, og giver derfor ikke anledning til støjpåvirkning af omgivelserne.

New Era Publications

New Era Publications ligger omtrent 50 meter sydvest for Smedeland 28. Der arbejdes typisk i to skift mellem 9-23, hvorfor der er aktiviteter i dag- aften- og natperioden. Der vil være omtrent 20 ansatte, der får fri kl. 23 på hverdage, de bliver kørt fra adressen i bus. Der vil lejlighedsvis kunne forekomme kørsel med to busser på alle tider af døgnet ved spidsbelastninger. Varekørsel foregår normalt i dagtimerne og består af 1 ugentlig lastbil og ellers personbiler/varevogne. Der er et ventilationsanlæg, som suger papir ud i en container på nordsiden, som er indeholdt i støjberegningen med udgangspunkt i den gældende støjgrænse i skel 60 dB(A) hele døgnet.

Der er udført beregninger på driften, som den er oplyst af New Era indenfor de støjgrænser, som gælder for området i dag. Beregningerne viser, at der i skel mod Smedeland 28 er en overskridelse på 2 dB af natgrænseværdien – alle andre beregningspunkter og beregnings-tids-rum overholder grænseværdierne.

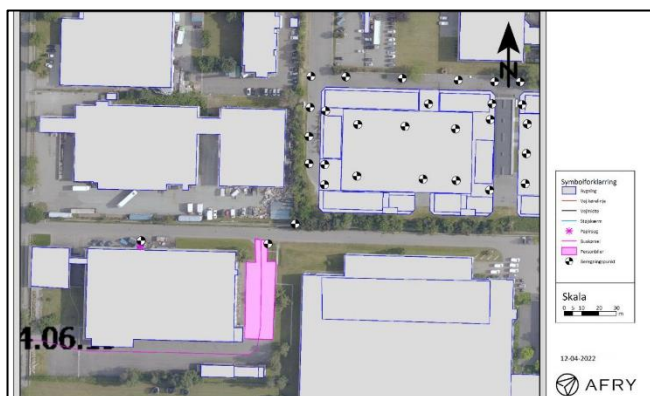
New Era er forelagt overskridelsen sammen med forslag, som kunne nedbringe støjen til grænseværdi 8 år efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan. Forslaget var en 13 meter lang og 2 meter høj støjskærm. Alternativet var et ændret kørselsmønster, hvor busser ikke benytter indkørsel ved Bygaden om natten.

Da ingen af de ovenfor beskrevne muligheder kan tages i brug, anvendes huludfyldningsreglen fra tillæg til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 fra juli 2007 med hensyn til støj fra New Era. Det betyder, at der kan være overskridelse af grænseværdi i skelpunkt og facade, når det sikres, at støjgrænsen overholdes på opholdsarealer og indendørs. Dette overholdes uden yderligere tiltag.

Tabel 4: Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder ved bygningstransmitteret støj målt indendørs.

	Mandag - fredag 7 - 18 Lørdag 7 - 14	Mandag - fredag 18-22 Lørdag 14-22 Søn og hellig 7-22	Alle dage 22 - 7
Blandet bolig og erhverv	43 dB	33 dB	28 dB

Kilde: Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder".



Figur 49: Luftfoto af New Era. Papirusugningsanlæg medtaget i beregning er markeret med lilla stjerne. Buskørsel med lilla strek og parkeringsoperationer med lilla felt.



Figur 50: Støjbelastning fra New Era dagperiode. Støjgrænse 55 dB(A) overholdes.



Figur 51: Støjbelastning fra New Era aftenperiode. Støjgrænse 45 dB(A) overholdes.



Figur 52: Støjbelastning fra New Era natperiode. Støjgrænse 40 dB(A) overskrides med 2 dB i skelpunkt nærmest New Era. Støjgrænse overholdes på facader og opholdsarealer.

Gastronomiet

Gastronomiet er en cateringvirksomhed, der ligger omtrent 20 meter nord for Smedeland 28. Der projektudvikles på grunden, hvorfor virksomheden forventes afviklet i 2028 altså indenfor 8 år fra endelig vedtagelse

og offentliggørelse af nærværende lokalplan. Derfor anvendes 5 dB lempelse af støjvilkår.

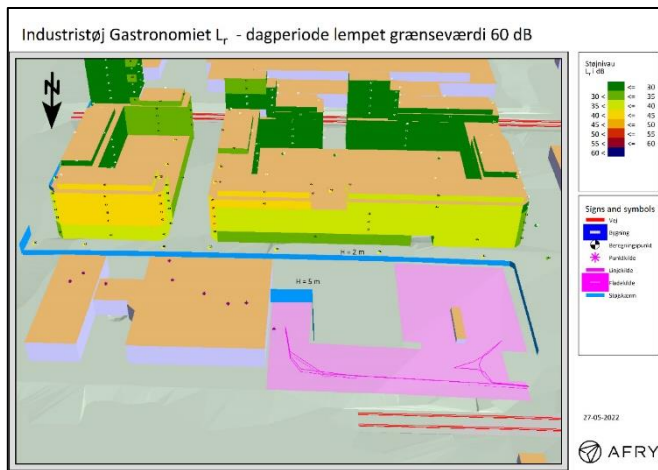
Der møder medarbejdere ind tidlig morgen, i hvad der i støjmæssig sammenhæng er natperioden. Medarbejderne forlader virksomheden igen om eftermiddagen, hvorfor det alene er tekniske anlæg, der giver støj i aftenperioden

Der foregår varelevering med lastbil i de tidlige morgentimer. Derudover er der kørsel med varebiler, primært i dagsperioden. Desuden er der afhentning af fald to gange om ugen i dagtimerne.

Der er konstateret otte anlæg på taget af bygningen til køl, ventilation og lignende. Der er i beregningen forudsat en kildestyrke på disse på 76 dB(A). Anlæg skal kontrolmåles og ved værdier højere end forudsætningen dæmpes til 76 dB(A) eller afskærmes med støjskærm, så Smedeland 28 ikke støjpåvirkes.

Støjberegningerne viser, at Gastronomiet kan overholde de lempede støjgrænser, der finder anvendelse ved byomdannelse, når de støjende forhold ophører inden 8 år fra endelig vedtaget og offentliggørelse af nærværende lokalplan. Forudsætningen for overholdelsen er dels, at der etableres støjskærme på 2 meter i skel mellem Gastronomiet og Smedeland 28 og en støjskærm omkring området for varelevering. Derudover skal støjemission fra tekniske installationer på tag verificeres i henhold til de anvendte forudsætninger. I dagsperioden er den højeste beregningsværdi 43 dB(A), lempet grænseværdi er 60 dB(A). I aftenperioden er den højeste beregningsværdi 43 dB(A), lempet grænseværdi er 50 dB(A). I natperioden er den højeste beregningsværdi 45 dB(A), lempet grænseværdi er 45 dB(A).

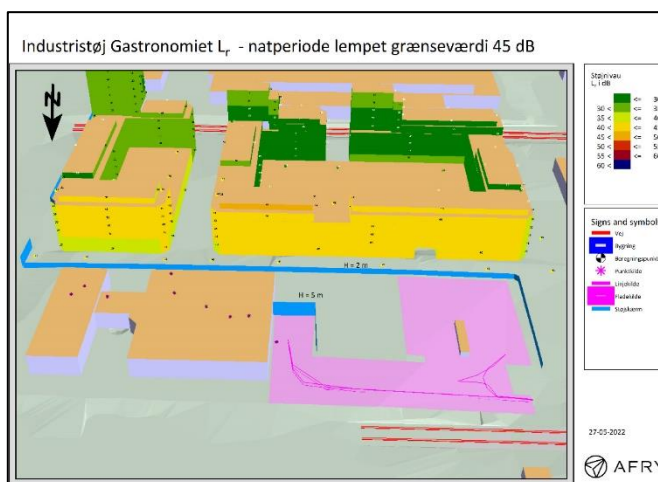
Udvikler skal udføre støjdæmpende tiltag på ejendommen Smedeland 30, der sikrer, at Miljøstyrelsens grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes på Smedeland 28.



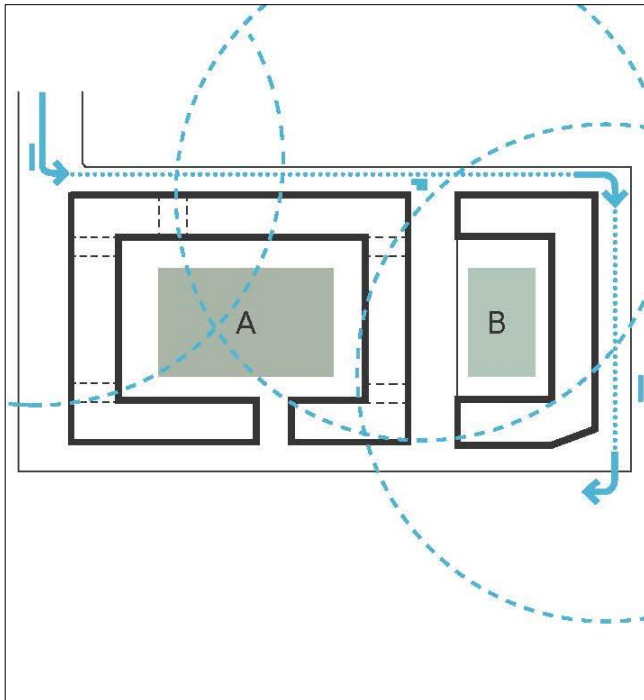
Figur 53: Støjbelastning fra Gastronomiet. Beregningen er foretaget med aktivitet, hvilket giver en maksimal støjbelastning på 43 dB(A) på facader og 40 dB(A) på opholdsarealer. Der er ikke udført beregninger i skel, da støjskærmen står i skelpunkterne.



Figur 54: Støjbelastning fra Gastronomiet. Beregningen er foretaget med aktivitet, hvilket giver en maksimal støjbelastning på 43 dB(A) på facader og 40 dB(A) på opholdsarealer. Der er ikke udført beregninger i skel, da støjskærmen står i skelpunkterne.



Figur 55: Støjbelastning fra Gastronomiet. Beregningen er foretaget med aktivitet, hvilket giver en maksimal støjbelastning på 45 dB(A) på facader, 41 dB(A) på opholdsarealer. Der er ikke udført beregninger i skel, da støjskærmen står i skelpunkterne.



Figur 57: Principdiagram for renovationsvogns (til husholdningsaffald) kørebane og placering af nedgravede affaldsøer. De stiplede cirkelslag angiver en radius på 70 m.

Det skal sikres, at affaldsøerne lever op til den nationale klimastrategi for affaldsområdet fra juni 2020, der medfører yderligere krav om sortering af affald.

Affald fra dagligvarebutik foregår i varegården ved karré B. Varegården er lukket med porte. Affaldshåndtering for øvrige erhverv håndteres indenfor lejemålets afgrænsning.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR.

Spildevand og regnvand

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

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

Byudviklingsområder med etagebyggeri har en afløbskoefficient på 0,5.

Inden for delområde 1 må der i henhold til Albertslund Spildevandsplan maksimalt ledes regnvand svarende til 110 l/s/red ha til den offentlige regnvandskloak fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 0,50.

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

Der tillades ikke aktiv nedsivning af overfladevand i Hersted Industripark, eftersom der kan være jordforurening som følge af den produktion, som har været eller er i området.

Alle LAR-løsninger (lokal håndtering af regnvand) skal være udført med impermeabel (uigennemtrængelig) bund. Overfladevandet tilbageholdes i LAR-løsningerne indtil der igen er plads i regnvandskloakken.

Ved parkeringspladser med plads til mere end 20 biler skal der etableres sandfang.

Klimatilpasning og skybrudssikring

Det skal sikres, at håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme, og udvikling af lokalplanområdet må ikke give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms- eller nedstrøms udviklingsområdet op til en 100-årsregnhændelse. Strømningsvejene ind og ud af matriklen må heller ikke ændres. Strømningsforhold og magasinering af regnvand på terræn skal dokumenteres ved at simulere en vandmængde på 50 mm nedbør på den digitale terrænmodel før og efter etablering af byudviklingsområdet. Det svarer omtrent til det regnvand, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 100- årshændelse.

Bygninger skal beskyttes ved, at:

1. Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skade.
2. Der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller der skal skabes en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må ikke stille op- og

nedstrøms naboer dårligere end før byomdannelsen.

3. Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.

Der skal minimum etableres forsinkelse af 480 m³ regnvand.

Det anbefales, at koten omkring nedkørslen til parkeringskælderen hæves med 15 cm for at forhindre regnvand i kælderen. .

Kloakering i forbindelse med nybyggeri eller ombygning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt på regnvandssystemet. Alle former for forsinkelsesanlæg, f.eks., render og grøfter, skal udføres med impermeabel bund (en uigennemtrængelig bund), så aktiv nedsivning af regnvand undgås og regnvandet i stedet afledes til regnvandssystemet, når der igen er kapacitet i regnvandssystemet.

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

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

Parkeringsarealer kan for eksempel indrettes, så overfladevandet fra en 5 års regnvejrshændelse kan håndteres i f.eks. rørbassiner eller i kanaler med impermeabel (uigennemtrængelig) bund med afløb til regnvandskloakken. Der kan f.eks. skabes plads til overfladevand fra en 15 års regnvejrshændelse eller mere kan staves op i en højde af 10 cm under de parkerede biler.

Der kan etableres bassiner, grøfter og render med impermeabel bund på lokalplanområdet, som kan forsinke overfladevand inden det ledes i regnvandskloakken.

Træer er ofte et overset element i forhold til klimatilpasning, som både kan være med til at håndtere den øgede nedbør og fremtidens hyppigere hedeølger.

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

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

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

Eksisterende rør- og ledninger

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

Lokalplanens forhold til anden lovgivning Jordforureningsloven

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

Der er udført en orienterende forureningsundersøgelse på Smedeland 28, 2600 Glostrup.

Der er tidligere (2000) udført en begrænset forureningsundersøgelse ved nedgravede olie- og benzintanke.

Jordprøver fra borerne er analyseret for BTEX'er og olieprodukter. Der blev ikke påvist forurening i de to udførte borer på Smedeland 28. Ejendommen er ikke kortlagt efter Lov om forurennet jord, men beliggende indenfor Albertslund Kommunes områdeklassifikation.

Der er udført supplerende miljøtekniske borer ved de i historiske redegørelse sammenfattet af Region Hovedstaden udpegede punktkilder (olietank, oplag og afbrændingsplads). De fire udførte miljøtekniske borer er ført til mellem 3,0-5,0 m t.t.

Der er påvist indhold af tungmetallerne bly og cadmium samt benzo(a)pyren og summen af PAH'er i boring M5 0,2 m t.t som overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier og kategoriseres som kategori 2 jord (lettere forurennet) i henhold til Miljøstyrelsens kvalitetskriterier og Jordflytningsbekendtgørelsen. Der er ikke påvist forhøjet indhold af miljøfremmede stoffer i de resterende udførte jordprøver.

Den overfladenære geologi består af 0,4 – 3,2 m fyld. Herunder træffes intakte aflejringer. Da registreringen af fyld til 3,2 meter er beliggende ved eksisterende kældere, vurderes det, at der gennemsnitlig er 1,0 meter fyld på ejendommen. Der kan i fyldjorden erfaringsmæssigt forventes både forurennet og lettere forurennet jord. Intakte jordmaterialer forventes at være rene.

Den forurenede jord skal fjernes ved bortgravning og bortskaffelse. Afværge af forurening skal dokumenteres ved prøver.

Der udlægges 1/2 meter ren jord på de ubefæstede arealer. Der vil således ikke være risiko for påvirkning af beboerne fra forurennet jord, hverken i boliger eller på opholdsarealer.

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

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

Naturbeskyttelse

Der er ikke arealer indenfor eller i umiddelbar nærhed af området, der er omfattet af international naturbeskyttelse (Natura 2000 mv.) national naturbeskyttelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 eller Skovlovens § 28.

Artsfredningsbekendtgørelsen

Der er hentet oplysninger i www.arter.dk og www.areasinfo.dk Der er ikke registreret arter omfattet af Bilag IV eller habitater, herunder yngle- eller rasteområder, for Bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

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

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

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. Kroppedal Museum oplyser i den forbindelse, at der ikke er registreret fund af arkæologisk interesse i området.

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

Museet på Kroppedal
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Grundvandsbeskyttelse

Hersted Industripark er i kommuneplanen omfattet af retningslinje 25.6 for drikkevand og grundvand. Ved ny lokalplanlægning i Hersted Industripark skal forhold vedrørende jordforurening undersøges nærmere. Hele lokalplanområdet ligger indenfor indsatsområder indenfor nitratfølsomme indvindingsområder og

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

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

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

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

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

Bestemmelser i lokalplanen sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje bliver overholdt både indendørs og på udendørs opholdsarealer. Støj fra virksomheder skal i henhold til afsnittet om byomdannelse overholde de vejledende grænseværdier i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Med hensyn til støj fra New Era anvendes huldudfyldningsreglen jf. [Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder"](#).

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

Resultater af vurderingen af baggrundsforurening og forurening fra trafik viser, at de aktuelle årsmiddelværdier for området er overholdt med en margin på 70 %, 60 % og 40 % for hhv. NO₂, PM_{2,5} og PM₁₀. Et stigende antal biler på hovedtrafikåre vurderes ikke at have indvirkning på luftkvaliteten i fremtiden, da nyere biler har mere effektive filtre, ligesom der forventes en

øget andel af el- og hybridbiler. Derudover kan det forventes, at implementeringen af den kommende letbane på Nordre Ringvej (Ring 3) vil medvirke til et faldende antal biler på denne strækning.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Albertslund Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde (byområde) i byfingrene. Området ligger indenfor det stationsnære område, og delområde 1 og 3 ligger indenfor det stationsnære kerneområde. Fingerplanen åbner mulighed for, at der kan ske en intensivret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge Fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur for at styrke den kollektive trafik og begrænse udlægning af ny byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2022 - 2034

Lokalplanområdet ligger i [Kommuneplan 2022 – 2034](#)'s rammeområder BE09 - Kirkevænget, BE10 – Stationsbyen, BE11 – Ringbyskvarteret samt C10 – Stationsbyens centerområde .

Delområde 1 er omfattet af kommuneplanramme BE10 – Stationsbyen og C10 – Stationsbyens centerområde. Delområde 2 er omfattet af kommuneplanramme BE11 – Ringbyskvarteret og BE09 – Kirkevænget. Delområde 3 er omfattet af kommuneplanramme BE09 - Kirkevænget, BE10 – Stationsbyen, BE11 – Ringbyskvarteret.

Plannavn	Kirkevænget
Plan nr.	BE09
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Maksimal bebyggelsesprocent	150
Beregningsmetode	Området som helhed
Maksimal bygningshøjde	33 meter
Maksimal antal etager	9 etager

Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Byplanvedtægt nr. 5 Lokalplan 5.5
Notat	

Plannavn	Stationsbyen
Plannr.	BE10
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Maksimal bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området som helhed
Maksimal bygningshøjde	43 meter
Maksimal antal etager	12 etager
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk. Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde.
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Byplanvedtægt nr. 5 Lokalplan nr. 5.3
Notat	Området har førsteprioritet i rækkefølgeplanlægningen.

Plannavn	Ringbyskvarteret
Plannr.	BE11
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Butikker med særligt pladskrævende varer Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Maksimal bebyggelsesprocent	150
Beregningsmetode	Området som helhed
Maksimal bygningshøjde	33 meter
Maksimal antal etager	9 etager
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk. identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Byplanvedtægt nr. 5 Lokalplan nr. 5.3
Notat	

Plannavn	Stationsbyens centerområde
Plannr.	C10
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Centerområde
Anvendelse specifik	Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Bydelscenter Publikumsorienterede serviceerhverv Område til offentlige formål Daginstitutioner Kulturelle institutioner
Maksimal bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området under ét
Maksimal bygningshøjde	43 meter
Maksimal antal etager	12 etager
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24

	meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk. Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde.
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/af-ten/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Byplanvedtægt nr. 5 Lokalplan nr. 5.3
Notat	Området har førsteprioritet i rækkefølgeplanlægningen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022 – 2034.

Planstrategi 2019

Hersted Industripark er i Albertslund Kommunes [Planstrategi 2019](#) udpeget som et område med udviklingsmuligheder.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Planstrategi 2019.

Masterplan for Hersted Industripark

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med [Masterplan Hersted 2045](#).

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark og Lokalplan nr. 5.3. Den del af Byplanvedtægt nr. 5 og Lokalplan nr. 5.3, der ligger inden for lokalplanområdet, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen jf. planlovens § 18.

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

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

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges eller aflyses af lokalplanen.

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 5.7 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Albertslund Kommunes arkitekturpolitik

Kommunens arkitekturpolitik tager udgangspunkt i sammenbinding af nøgleordene arkitektur, bæredygtighed og gode boligmiljøer som tre uløseligt forbundne elementer.

Arkitekturpolitikken skal åbne mulighed for mangfoldighed og variation i en nutidig udformning. Ved renoveringer bør der fokuseres på materialer og byudstyr, som skal være genkendelige og være med til at skabe sammenhæng og identitet.

Rummene mellem husene og de fælles arealer skal være oplevelsesrige, varierede og indbyde til sociale kontakter. Den sociale kontakt og trygheden ved at færdes i byens forskellige områder skal prioriteres højt, når der sker omdannelse af eksisterende bebyggede områder.

Belysningsplan

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

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

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

Kulturmiljø

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

Jf. retningslinje § 2, stk. 2.5 for kulturhistoriske bevaringsværdier skal den eksisterende vejstruktur og beplantningsstrukturen med allétræer langs de overordnede veje og stikveje fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området. Eksisterende veje kan omlægges og lukkes for kørende trafik, den kulturhistoriske helhed skal dog bevares.

Projektets byggeri underlægger sig eksisterende struktur for området, og lokalplanen udlægger vejstruktur, som den eksisterende og er dermed i overensstemmelse med udpegningen til kulturmiljø.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 2.500 m² og, at udvalgsvarerbutikker kan etableres med et bruttoetageareal på op til 1.000 m² for den enkelte butik. Det samlede bruttoetageareal til detail må ikke overstige 3.500 m².

I redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal der i henhold til Planlovens § 16, stk. 6 gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres butikker langs den kommende Bygade og i lokalplanområdets

østlige del. Butikkerne er planlagt i område, der er under omdannelse, og de i lokalplanen mulige butikker vil blive etableret som en integreret del af det planlagte bymiljø.

Med lokalplanen åbnes området, hvor der er muliggjort butikker, for offentligheden, og eksisterende friarealer vil blive opgraderet til byrum/plads.

Vejadgang til butikker sker fra Bygaden. Det vurderes, at den skønnede udvikling i trafiktallet grundet etablering af detailhandel ikke giver anledning til en væsentlig merbelastning for omgivelserne, hvad angår trafikbelastning. Lokalplanen stiller krav til areal til parkering til detail. Bilparkeringspladserne skal etableres inden for lokalplanområdet, og det vurderes på den baggrund, at parkering ikke vil påvirke øvrige parkeringsforhold til området.

Klimastrategi

Albertslund Kommune ønsker at intensivere indsatsen for at reducere energiforbruget og CO₂-udslippet i byen.

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

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

Albertslund Kommune ønsker at området fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning og ser gerne, at der etableres lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger) med overfladisk tilbageholdelse af vand som et rekreativt element. Ved nyanlæg og større ombygninger skal det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

Handicappolitik

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

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

offentlige friarealer, og adgang til indkøb og offentlige institutioner.

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

Afgørelse om miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023, indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Albertslund Kommune har på baggrund af en screening truffet afgørelse om, at lokalplanen er miljøvurderingspligtig efter miljøvurderingsloven.

Lokalplanen skal miljøvurderes, da den kan medføre ændrede forhold, som ikke på forhånd kan udelukkes at medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Det er vurderet, at følgende miljøfaktorer kan blive påvirket af lokalplanen:

- Befolkningen og menneskers sundhed
- Klima
- Jordbund
- Vand
- Arealanvendelse
- Kulturarv
- Materielle goder

Disse miljøfaktorer er beskrevet og vurderet nærmere i en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens punkt 10b i bilag 2 i miljøvurderingsloven: *"Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg"*. Projektet er samtidig sammenfaldende i tid og areal med lokalplanen, og mange af de samme miljøpåvirkninger for plan og projekt kan derfor forventes. Bygherre har igangsat en miljøscreening af projektet.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til blandede byfunktioner i form af blandet bolig og erhverv.
- 1.2 At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser.
- 1.3 At fastlægge bebyggelsens omfang, placering og arkitektur.
- 1.4 At sikre tilstrækkelige og gode opholds- og legearealer.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 6i, 8av, 8cb og vejlitra 7000y, del af matrikel med matrikelnummer 7k, alle Herstedøster By, Herstedøster samt alle parceler, der efterfølgende udstykkes fra den nævnte matrikel.
- 2.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2 og 3, som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

Delområde 1

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål i form af etagebebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter i form af fælleshus, adgangs- og stiforbindelser, parkering samt opholds- og legearealer. Lokalplanområdet må desuden anvendes til detailhandel og offentlige formål i form af f.eks. bibliotek, kirkerum, skoletjeneste, ”økolarie” og offentlig administration.

Note: Et ”Økolarie” formidler forhold vedr. blandt andet bæredygtighed, klima og energi.

- 3.2 Erhverv må kun etableres i form af kontor- og publikumsorienterede serviceerhverv som f.eks. cafe, restaurant, take-away, butik, fitness eller lignende.

- 3.3 Der kan etableres én dagligvarebutik og flere udvalgsvarebutikker.

- 3.4 Der skal sikres plads til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshus m.v. i tilstødende områder.

Delområde 2

- 3.5 Delområde 2 må kun anvendes til privat fællesvej.

Delområde 3

- 3.6 Delområde 3 må kun anvendes til offentlig vej og fællesanlæg for grundejerforeningen jf. bilag 15a.

§ 4 Udstykning

Delområde 1

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

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

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

- 5.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 200 svarende til, at der kan opføres bebyggelse med et etageareal på op til 29.900 m².
- 5.2 Efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan bebyggelsesprocenten, overskrides ved etablering af indeliggende altaner, arkade, lukkede altaner og portåbninger mellem gårdrum og sti/vej svarende

til en bebyggelsesprocent på 210 og en forøgelse af etageareal med op til 1.400 m².

Note: Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse svarer til en dispensation efter planlovens § 19 og 20. Ifølge kommuneplanens retningslinje 6.9 kan den specifikke bebyggelsesprocent i et rammeområde forud for byggesagsbehandling i særlige tilfælde afviges såfremt, det kan begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn f.eks. tekniske opbygninger, glasoverdækninger, solcelleanlæg og lignende. Det gælder ligeledes for åbne forbindelser, tagetager, parkeringsanlæg m.v. Det betyder, at der samlet set kan opføres op til 31.300 m² inden for delområdet. I visse portåbninger er der ikke gennemgang.

5.3 Ny bolig- og erhvervsbebyggelse herunder butikker skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Note: Altaner, terrasser og sekundære bygninger som f.eks. skure og lignende kan opføres udenfor byggefelterne.

5.4 Der må højst opføres 380 boliger.

5.5 Ingen bolig må have et bruttoareal på mindre en 45 m².

5.6 Højst 10 % af boligerne må have en størrelse på 45 m² -54 m².

5.7 Til hver enkelt bolig skal der være depotrum.

For boliger op til 90 m² - 3 m² i frit gulvareal

For boliger mellem 90 m² og 110 m² - 4 m² i frit gulvareal

For boliger over 110 m² - 5 m² i frit gulvareal

Antal etager og højder

5.8 For hvert af de på kortbilag 2 viste byggefelter fremgår der af skemaet herunder maksimalt etageantal og maksimal bygningshøjde:

Karré A:

Byggefelt	Antal etager	Bygningshøjde
A	Hævet parkeringsdæk	Max 2,0 m.
B	4	Max 15,00 m.
C	Max 5	Max 18,00 m.
D	Max 6	Max. 21,00 m.
E	Max 8	Max. 27,00 m.
F	Max 9	Max. 30,00 m.

Karré B:

Byggefelt	Antal etager	Bygningshøjde
A	1	Max - 6,50 m.
B	4	Max 15,50 m.
C	Max 5	Max 18,50 m.

D	Max 6	Max. 21,50 m.
E	Max 8	Max. 27,50 m.
F	Max 9	Max. 30,50 m.
G	Max 11	Max. 37,50 m.
H	Max. 12	Max. 40,00 m.

Note: Bygningshøjder måles fra overkant fortov.

Tekniske installationer på tage indgår ikke i de ovennævnte bygningshøjder.

Murværk på tagterrasser indgår ikke i de ovennævnte bygningshøjder.

Der kan opføres tagterrasser inden for byggefelt A, B, C og D. Tagterrasser inden for byggefelt A, B og C kan opføres udover det maksimale antal etager.

Note: Tagterrasser tæller som en etage i henhold til Bygningsreglementet.

5.9 Der skal opsættes støjafskærmning på tagterrasser mod øst, og der kan opsættes støjafskærmning på tagterrasse mod nord, som vist i princippet på kortbilag 6. Støjafskærmning skal etableres i en højde, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Støjafskærmning skal fremstå i glas.

5.10 Bebyggelse indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter D (6. etage) skal etableres med tilbagetrukket tagetage, som vist i princippet på kortbilag 5. Tilbagetrækningen skal være mindst 1,5 meter fra facadeflugt fra nedenstående etager mod nord, vest og syd. Undtaget herfra er trappetårne, der kan etableres i lige flugt med nedenstående facader.

På sydsiden af de nordlige tagetager kan der desuden etableres tilbagetrækninger på op til 1,5 m. mod gårdrum. Tilbagetrækninger kan anvendes som tagterrasser, og tilbagetrækninger på sydsiden af de nordlige tagetager kan anvendes som tagterrasser/etableres med påmonterede altaner.

Note: Opholdsareal på tagterrasser tæller ikke med i det bebyggede areal.

Byggelinjer

5.11 Bebyggelse med facade mod Bygaden skal opføres med stueplans facader i den på kortbilag 2 viste facadebyggelinje.

Inden for karré B, byggefelt D, skal der mellem facadebyggelinjen og byggelinjen opføres en søjlebåret arkade

i stueplan. Se bilag 11. Arkadens søjler skal opføres i byggeplanen.

Hjørner

5.12 Bebyggelse skal ved de på kortbilag 2 viste "hjørner" fremstå med hjørneafskæringer i stueplan mod Bygaden. Hjørneafskæringer skal udformes, som vist i princippet på bilag 11.

5.13 Ved bebyggelse med hjørneafskæringer må der i stueplan kun etableres boliger ved passage til gårdrum (karré A) mod Bygaden, i princippet som vist på bilag 11.

Åbninger, opgange og altaner

5.14 Der skal etableres åbninger mellem gårdrum og vej/sti, i princippet som vist på kortbilag 2. Åbninger skal etableres i to etager mod vej/sti og i 1 etage mod gårdrum. Åbninger skal etableres i varierende bredder mellem 3,5 meter – 6,5 meter.

5.15 Alle boligopgange skal udføres som gennemgående opgange mellem gade og gårdrum med adgange, som vist i princippet på kortbilag 5.

5.16 Alle boliger skal have adgang til private opholdsarealer i form af gårdrum, terrasse, tagterrasse og/eller altan.

5.17 Altaner skal have et grundareal på minimum 5 m². Undtaget herfra er altaner i forbindelse med tilbagetrækninger på sydsiden af de nordlige tagetager, inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt D, samt franske og spanske altaner.

Støjplagede altaner bør enten etableres som inde-liggende altaner med tæt værn og støjabsorberende loftsplader, og for mere støjplagede altaner kan der anvendes glasskydepartier for at nedbringe støjen.

Note: Der er adgang til støjfrie opholdsarealer for alle lejligheder.

Erhverv og detailhandel

5.18 Der må højst etableres én dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 2.500 m². Det samlede detailhandelsareal i lokalplanområdet må ikke overstige 3.500 m², og bruttoetagearealet til butiksføremål for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000 m².

5.19 Dagligvarebutik skal placeres inden for den på kortbilag 2 viste karré B, byggefelt A.

5.20 Erhverv skal placeres i stueplan mod Bygaden.

Erhverv i egen bolig er undtaget fra ovenstående.

5.21 Der skal placeres erhverv i stueplan i det sydvestlige hjørne mod Bygaden og i stueplan mod vest inden for karré A, byggefelt D, jf. bilag 11 øverste vignet.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

6.1 Bebyggelsen skal fremstå i princippet som vist på bilag 7a, 7b, 7c og 8 med:

- Tydelig bund, krop og top
- Hævede stueetager ved boliger
- Tilbagetrukne etager (v. bebyggelse i 6 etager)
- Markerede hjørnebygninger langs Bygaden

6.2 Bebyggelsen skal fremstå med facader i blank mur i forskellige nuancer af gule blødstrogne tegl, i princippet som vist på bilag 9.

6.3 Bebyggelsens facader skal fremstå med en facadevariation af to forskellige principper, facadetytologi 1 og facadetytologi 2, som vist i princippet på bilag 7a, 7b, 7c, 8 og 9.

Facadetytologi 1

6.4 Facader skal fremstå med et etagehøjt gridmotiv med tilbagetrukne felter, der markeres ved skift mellem to farvenuancer. Overgangen mellem base og krop skal markeres ved en skyggekant, skift i forband eller lignende.

6.5 Dør- og vinduesrammer skal fremstå med samme farve, jf. § 6.12. Dog kan oplukkelige partier fremstå i en anden farve.

6.6 Tagetager i forlængelse af facadetytologi 1 skal fremstå med en anden farvenuance eller pladeinddeling end tagetager i forlængelse af facadetytologi 2.

Facadetytologi 2

6.7 Facader skal fremstå med en særlig bearbejdning af stueplan (bund) med tydelig variation i teglfarve eller i form af recesser eller fremspring.

6.8 Dør- og vinduesrammer skal fremstå med rammer i samme farve, jf. § 6.12. Dog kan oplukkelige partier fremstå i en anden farve.

6.9 Tagetager i forlængelse af facadetytologi 1 skal fremstå med en anden farvenuance eller pladeinddeling end tagetager i forlængelse af facadetytologi 2.

Tagetager

6.10 Tilbagetrukket tagetage indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter D (6. etage) skal fremstå med eget facadeudtryk. Facader skal etableres med pladebeklædning i metal, der fremstår med en mat overflade, i en mørkere farve, eksempelvis brunlige eller grålig, end de underliggende etager, i princippet som vist på bilag 7a, 7b, 7c, 8 og 10. Pladebeklædningen skal pulverlakeres eller behandles med en anden tilsvarende slidstærk overfladebehandling.

Søjler/arkade

6.11 Søjler i arkade skal fremstå i samme tegl og samme farve som bolig- og erhvervsbebyggelsen. Søjler skal detaljeres i form af en sokkelafslutning med stående forbandt, fremspring eller tilbage-trækning, hvor søjlen møder bygningen ovenfor, som vist i princippet på bilag 11.

Vinduer, døre, åbninger og altaner

6.12 Vinduer og døre skal fremstå med rammer i metal eller træ i sorte brune, grønne, røde eller grå nuancer, i henhold til den klassiske jordfarveskala, eller i træets naturlige farve. Dog kan oplukkelige partier fremstå i en anden farve.

6.13 Vinduer skal placeres i lige lodret flugt, i princippet som vist på bilag 8.

6.14 Langs den på kortbilag 2 viste strækning skal vinduer til boliger i stueplan etableres med brystning i en højde af mindst 1,50 meter over terræn.

6.15 Indgangspartier til boliger på gadeside/yderside skal markeres og etableres med lette baldakiner og sidepartier i glas eller plademateriale.

6.16 De på kortbilag 2 viste åbninger skal markeres, i princippet som vist på bilag 11. Markering af åbninger skal være synlig fra gadeside eller i selve åbningen, skal tilpasses den pågældende facadetytologi (1 eller 2) og kan være i form af en reces,

sokkelafslutning med stående forbandt eller lignende.

6.17 Altaner skal udføres som en kombination af indeliggende, delvist indeliggende og påmonterede altaner, i princippet som vist på bilag 12. Der kan suppleres med franske og spanske altaner. Fuldt indeliggende altaner kan alene etableres mod Bygaden.

6.18 Værn på altaner, herunder indeliggende og delvist indeliggende altaner, samt tagterrasser skal fremstå med lodrette balustre i samme farve som den valgte vindues- og dørramme og/eller i glas.

6.19 Ved bebyggelse indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter E, F, G og H skal øverste etage fremstå med skrå profil mod gårdrum, i princippet som vist på bilag 7a og 13b De skrå profiler skal være ens.

Tage

6.20 Ved bebyggelse indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter A, B, C og D skal tage skal udføres som flade tage.

6.21 Tage på bebyggelse indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter A, B, C og D skal dækkes med en kombination af tagpap og grønne tage for eksempel sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter. Tagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

6.22 Ved bebyggelse indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter E og G skal tage udføres som flade tage.

6.23 Ved bebyggelse indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter F og H skal tage udføres som tage med ensidigt tagfald med en ens hældningsgrad på mindst 5 grader.

Note: Hældningsgraden er betinget af den samlede bygningshøjde, der ikke må overstige 40 meter.

6.24 Tage på bebyggelse indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter E, F, G og H skal udføres i metal og/eller tagpap med listedækning.

Note: Bebyggelsens gavle indgår ikke som en del af taget og skal udføres i tegl jf. § 6.2.

Sekundær bebyggelse

6.25 Sekundære bygninger, som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger, skal fremstå med sider i metal eller listebeklædning i træ i sort eller træets naturlige farve, dog undtaget eventuelle drivhuse. Tage (undtaget tage på drivhuse) skal udføres som grønne tage for eksempel sedum, biotoptage eller lignende med en høj andel af blomstrende planter. Tagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

Generelt

6.26 Bygningsmaterialer til udvendige bygnings sider må ikke være reflekterende og give anledning til blænding.

Tekniske anlæg

6.27 Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal tilpasses bygningens arkitektur.

Note: Ved tilpasning af bygningens arkitektur forstås, at anlæggene har samme hældning som den flade, hvorpå de monteres. På "flade" tage tillades at vinkle f.eks. solceller, så længe de ikke vil være synlige fra veje.

6.28 Tekniske anlæg som ventilationsanlæg på tage skal inddækkes og trækkes tilbage fra facaden 1:1.

6.29 Der må ikke opsættes master, husstandsvindmøller og lignende inden for lokalplanområdet.

§ 7 Skiltning

Delområde 1

Boliger

7.1 Til etageejendommene må opsættes de facade-skilte til orientering, der er nødvendige for en etageboligejendom.

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

Virksomheder

7.3 Skiltning for virksomheder i stueplan skal fremtræde enkel og informativ, og skal placeres på vinduer, som udhængsskilte og/eller som fritstående skilte.

7.4 Al anden skiltning er ikke tilladt.

7.5 Der må ikke opsættes digitale skilte.

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

7.7 Der må højst opsættes ét skilt per vinduesparti.

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

7.9 Vinduesskilte:

- Transparent folieskiltning på vinduer må maksimalt udgøre 40 % af det enkelte vinduesareal.
- Total blænding af vinduer må ikke finde sted.
- Må ikke lyse, være reflekterende, blinke eller være bevægelige.
- Må maksimalt have et lodret mål på 0,5 meter.

7.10 Udhængsskilte:

- Må kun opsættes over vinduesparti, og der må opsættes ét udhængsskilt per virksomhed.
- Må have en maksimal størrelse på 0,75 m² og gives et maksimalt fremspring fra facaden på 1 meter.
- Må være belyst eller lyse med en jævn og ensartet belysning.
- Må ikke være reflekterende, blinke eller være bevægelige.

7.11 Fritstående skilte:

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

Butikker

7.12 Alle skilte på facader skal i form, farve, belysning og størrelse tilpasses facadens skala, så bygningens arkitektur respekteres. Skiltning må kun opsættes efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Note: Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse svarer til en dispensation efter Planlovens § 19 og 20.

7.13 Skilte på dagligvarebutikken må kun indeholde navn, symboler og logo, og må højst gives en størrelse på 1,5 x 3 m.

Øvrig skiltning så som åbningstider eller lignende må kun opsættes som enkeltbogstaver på facaden.

- 7.14** Der må højst etableres ét skilt med dagligvarebutikkens navn i stueetagen på hver af de facader, der vender mod stationspladsen og Bygaden.
- 7.15** Der må ikke etableres pyloner.
- 7.16** For øvrige butikker må skiltning kun bestå af enkeltbogstaver opsat direkte på facaden over vinduer.
- 7.17** Der må ikke skiltes for andet end de butikker, der findes i ejendommen.
- 7.18** Der må ikke opsættes lysbånd, elektroniske skærme, billboards og lignende med skiftende tekster og andet bevægeligt lys.
- 7.19** Der må desuden etableres skiltning, i form af udhængsskilte på facader opsat mindst 2,3 m over terræn. Udhængsskilte må højst gives en størrelse på 1 x 1 m.
- 7.20** Inden for kantzone mod Bygaden må der desuden etableres sammenklappelige A-skilte i en maksimal højde på 110 cm og maksimal bredde på 70 cm.
- 7.21** Folie på vinduer må maksimalt udgøre 40% af det enkelte vinduesareal. Total blænding af vinduer må ikke finde sted.
- 8.7** Der skal sikres vendemulighed svarende til en personbilstørrelse for personbiler for enden af de på kortbilag 3 viste veje A-B og E-F.
- 8.8** Vej E-F kan have status som privat fællesvej.
- 8.9** Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje og parkeringsarealer.
- 8.10** Alle brandveje og anlæg i lokalplanområdet skal tillade, at et 12 meter langt brandredningskøretøj med sædvanlige drejeradier kan nå frem og vende til max. 40 meter fra bebyggelsens indgange.
- 8.11** Belægning må ikke udføres som permeable overflader.
- 8.12** Belægning på veje, stier og parkeringsarealer skal anlægges som asfalt eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning.
- 8.13** Parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning, og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- 8.14** Ved fælles trafikrum kan vej- og stiarealer udføres i en kombination af flere overfladebelægningsarter.
- 8.15** Den på kortbilag 4 viste cykel- og gangsti skal befæstes med fast belægning som asfalt med overfladebehandling.
- 8.16** Der skal etableres sti-loop i gårdrum, i princippet som vist på kortbilag 6.
- § 8 Veje og stier**
- Delområde 1**
- 8.1** Vejadgang til området skal ske i princippet som vist på kortbilag 3.
- 8.2** Til- og frakørsel til parkering i konstruktion inden for karré A skal ske i princippet som vist på kortbilag 3.
- 8.3** Til- og frakørsel til parkering i konstruktion inden for karré B skal ske via den på kortbilag 3 viste vej E-F.
- 8.4** Veje, parkeringsarealer og overordnede stier skal udlægges i princippet med en placering som angivet på kortbilag 3 og 4.
- 8.5** Den på kortbilag 4 viste gang- og cykelsti skal forbindes med stisystem uden for lokalplanområdet.
- 8.6** Varelevering og kørsel i forbindelse med renovation skal ske, i princippet som vist på kortbilag 3.
- Delområde 2**
- 8.17** Området skal indrettes som privat fællesvej med fortove og cykelstier.
- Delområde 3**
- 8.18** Området skal indrettes som gade (offentlig vej) og fællesanlæg for grundejerforeningen, der blandt andet kan anvendes til klimatilpasningsløsninger jf. afgrænsningen vist på bilag 15b.
- § 9 Parkering**
- Delområde 1**
- Biler**
- 9.1** Der skal til bebyggelsen anlægges parkering svarende til:
- Minimum 0,75 p-plads pr. etagebolig

- Minimum 1,0 plads pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv
- Minimum 1,0 plads pr. 50 m² detail

Note: Normen er inklusive handicapparkeringspladser.

Note: Overdækket varegård og kælder ikke tæller med i forhold til parkeringsnorm for detail.

9.2 Parkeringsnormen kan reduceres, hvis der etableres en delebilsordning.

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

9.4 Det samlede minimumskrav til anlæggelse af parkeringspladser inkl. parkeringspladser til delebiler er 0,59 pr. bolig.

9.5 For hver anlagt delebilsparkeringsplads kan parkeringsnormen reduceres med 4 parkeringspladser.

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

9.7 Der skal anlægges handicap p-pladser i henhold til nedenstående tabel.

Antallet af handicapparkeringspladser skal beregnes ud fra den ikke reducerede parkeringsnorm i tabellen nedenfor.

Antal almindelige parkeringspladser	Handicappladser 3,5 x 5,0 m	Handicappladser 4,5 x 8,0 m
1 - 9	0	1
10 - 25	1	1
26 - 50	1	2
51 - 75	2	2
76 - 100	2	3
101 - 150	3	3
151 - 200	3	4
201 - 500	4	4
501 - 1.000	4	5

9.8 Alle parkeringspladser til beboelse skal forberedes til opsætning af ladestandere, og ved mere end 10 parkeringspladser til erhverv skal der etableres mindst 1 ladestander, og mindst hver 5. parkeringsplads skal forberedes til ladestandere, jf. til den enhver tids gældende "Ladestanderbekendtgørelsen".

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

Cykler

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

9.11 Der skal anlægges minimum 2 cykel p-pladser pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv og minimum 4 cykel p-pladser pr. 100 m² detail.

Note: Overdækket varegård og kælder ikke tæller med i forhold til parkeringsnormen for detail.

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

9.13 Arealer til cykelparkering på terræn skal placeres efter principperne, som vist på kortbilag 4 og 5.

9.14 Minimum halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket.

Note: Cykelparkering i cykelkælder betragtes som overdækket.

9.15 Cykelparkering på terræn må etableres i 1 og 2 etager, i princippet som vist på kortbilag 4. Cykelparkering i kælder kan desuden etableres i 1 og 2 etager.

§ 10 Ubebyggede arealer

Delområde 1

10.1 Der skal etableres fælles opholdsarealer, som vist i princippet på kortbilag 6, svarende til minimum 30 % af boligetagearealet ved bebyggelse under 7 etager og 20 % af boligetagearealet ved bebyggelse over 6 etager.

10.2 Fælles opholdsarealer skal indrettes efter principperne på kortbilag 5 med områder til leg, fysisk aktivitet, boldspil, beplantning, siddemuligheder og lignende.

Note: Kantzoner og fortovsarealer kan udgøre en del af de fælles opholdsarealer på terræn og i gårdrum.

Fælles opholdsarealer

10.3 De på kortbilag 6 viste fælles opholdsarealer på terræn skal indrettes i sammenhæng med gangarealer, kantzoner, adgange til boliger, kørevej til brand- og redning samt renovation. De på kortbilag 6 viste fælles opholdsarealer mod øst skal indrettes med en overvejende urban- og aktivitetsbaseret karakter som f.eks. klatring og lignende.

10.4 De på kortbilag 6 viste fælles opholdsarealer i gårdrum skal etableres med beplantning som græsser, plænegræs, stauder, buske og træer herunder frugttræer og frugtbuske, højbede og lignende.

Kantzoner

10.5 Der skal etableres kantzoner til boliger efter principperne, som vist på kortbilag 6 og bilag 13a, 13b, 13c, 13d, 13e 13f og 13g.

10.6 For hvert af de på kortbilag 6 viste kantzoner fremgår der af skemaet herunder min. bredde.

Kantzone terræn	Bredde
Nordvendt	Min. 3 m.
Sydvendt	Min. 2 m.
Østvendt (Karré A)	Min. 2 m.
Østvendt (Karré B)	Min. 3 m.
Vestvendt	Min. 4-5 m.

Kantzone gårdrum	Bredde
Nordvendt	Min. 3 m.
Sydvendt	Min. 4-5 m.
Østvendt	Min. 3 m.
Vestvendt	Min. 4-5 m.

Note: Fortovsarealer kan udgøre en del af kantzonen.

Kantzoner på terræn (ydtersiden af bebyggelsen) v/ karré A

10.7 De på kortbilag 6 viste kantzoner mod syd (Bygaden) skal tilplantes med hjemmehørende arter suppleret med stauder og staudergræsser som eksempelvis:

Aftenpragtstjerne, alm. mjødurt, alm. pimpinelle, bidende stenurt, blæresmelde, gul kløver, knoldet mjødurt, lægebaldrian, hyldebarket baldrian, hvid okseøje, alm. røllike, nikkende limurt, prikbladet perikon, grøn høgeskæg, alm. torskemund, tjærnellike, bjørnegræs, snefrytle, lampepudsergræs, hjertegræs, hirse, blåaks, tyttebær, vedbend, dunet gedeblad, timian, liljekonval, læbeløs, akeleje frøstjerne, lægekvæsur, kodriver og lignende.

Fast inventar mod Bygaden skal udføres i tegl. Eventuelt mindre partier kan udføres i træ, con-tenstål eller lignende.

Der skal etableres terrasser eller altaner den enkelte bolig i en størrelse af min. 5 m². Afskærmning mellem private terrasser skal etableres som levende hegn eller faste hegn i op til 1,6 meter. Hegn skal fremstå med ens udtryk for hele bebyggelsen. Levende hegn skal være hjemmehørende arter.

10.8 Den på kortbilag 6 viste kantzone mod vest skal tilplantes med hjemmehørende arter suppleret med stauder og staudergræsser som eksempelvis:

Aftenpragtstjerne, alm. mjødurt, alm. pimpinelle, bidende stenurt, blæresmelde, gul kløver, knoldet mjødurt, lægebaldrian, hyldebarket baldrian, hvid okseøje, alm. røllike, nikkende limurt, prikbladet perikon, rejnfan, alm. kongepen, alm. kællingetand, alm. torskemund, bjørnegræs, snefrytle, lampepudsergræs, hjertegræs, elefantgræs, hirse, rød kornel, alm. ene, benved, kvalkved, tyttebær, vedbend, dunet gedeblad, akeleje frøstjerne, strandasters, bellis, kongelys, lægebaldrian, lægekvæsur, kodriver, læbeløs og lignende.

Fast inventar som hævede plantebede skal udføres i beton eller tegl.

Der skal etableres terrasser eller altaner den enkelte bolig i en størrelse af min. 5 m². Afskærmning mellem terrasser (på terræn) skal etableres som levende hegn eller faste hegn i op til 1,6 meter. Hegn skal fremstå med ens udtryk for hele bebyggelsen. Levende hegn skal være hjemmehørende arter.

Der kan etableres cykelparkering i kantzonerne.

10.9 De på kortbilag 6 viste kantzoner mod nord skal tilplantes med hjemmehørende arter suppleret med stauder og staudergræsser som eksempelvis:

Alm. guldstjerne, bidende ranunkel, døvnælde, knoldranunkel, hjulkrauet kodriver, vild kørvel, skovmærke, tormentil, bjørnegræs, grønstrålesvingel, skovfrytle, morgenstjernerstar, mosebunke, taks, dværgfyr, vedbend, dunet gedeblad, liljekonval, lægekvæsur og lignende.

Fast inventar som hævede plantebede skal udføres i beton eller tegl.

Der kan etableres cykelparkering i kantzonerne.

10.10 De på kortbilag 6 viste kantzoner mod øst skal tilplantes med hjemmehørende arter suppleret med stauder og staudergræsser som eksempelvis:

Alm. fredløs, bidende ranunkel, døvnælde, knoldranunkel, krybende fredløs, vild kørvel, korsknapp, lægeærenpris, tormentil, bjørnegræs, skovfrytle, morgenstjernerstar, mosebunke, blåaks, dværgfyr, vedbend, dunet gedeblad, natviol, storkenæb, akeleje, frøstjerne, lægekvasurt og lignende.

Fast inventar som hævede plantebede skal udføres i beton eller tegl.

Kantzoner på terræn (ydernsiden af bebyggelsen) v/ karré B

10.11 Den på kortbilag 6 viste kantzone mod øst skal tilplantes med hjemmehørende arter suppleret med stauder og staudergræsser som eksempelvis:

Alm. fredløs, bidende ranunkel, døvnælde, knoldranunkel, krybende fredløs, vild kørvel, korsknapp, lægeærenpris, tormentil, bjørnegræs, skovfrytle, morgenstjernerstar, mosebunke, blåaks, dværgfyr, vedbend, dunet gedeblad, natviol, storkenæb, akeleje, frøstjerne, lægekvasurt og lignende.

Fast inventar som hævede plantebede skal udføres i beton eller tegl.

Der kan etableres cykelparkering i kantzonerne.

Kantzoner i gårdrum v/ karré A og B

10.12 De på kortbilag 6 viste kantzoner mod nord og øst skal tilplantes med hjemmehørende arter suppleret med stauder og staudergræsser som eksempelvis:

Alm. guldstjerne, bidende ranunkel, døvnælde, knoldranunkel, hjulkrauet kodriver, vild kørvel, skovmærke, tormentil, bjørnegræs, grønstrålesvingel, skovfrytle, morgenstjernerstar, mosebunke, taks, dværgfyr, vedbend, dunet gedeblad, lægekvasurt, alm. fredløs, krybende fredløs, korsknapp, lægeærenpris, tormentil, blåaks, natviol, storkenæb, akeleje, frøstjerne, og lignende.

Der skal etableres terrasser eller altaner den enkelte bolig i en størrelse af min. 5 m². Afskærmning mellem terrasser (på terræn) skal etableres som levende hegn eller

faste hegn i op til 1,6 meter. Hegn skal fremstå med ens udtryk for hele bebyggelsen. Levende hegn skal være hjemmehørende arter

10.13 De på kortbilag 6 viste kantzoner mod syd og vest skal tilplantes med hjemmehørende arter suppleret med stauder og staudergræsser som eksempelvis:

Aftenpragtstjerne, alm. mjødurt, alm. pimpinelle, bidende stenurt, blæresmelde, gul kløver, knoldet mjødurt, lægebaldrian, hyldebarket baldrian, hvid okseøj, alm. røllike, nikkende limurt, prikbladet perikon, grøn høgeskæg, alm. torskemund, tjærenelike, bjørnegræs, snefrytle, lampepudsergræs, hjertegræs, hirse, blåaks, tyttebær, vedbend, dunet gedeblad, timian, liljekonval, læbeløs, akeleje, frøstjerne, lægekvasurt, kodriver, rejnfan, alm. kongepen, alm. kællingetand, elefantgræs, rød kornel, alm. ene, benved, kvalkved, strandasters, bellis, kongelys og lignende.

Kantzonerne er forbeholdt beplantning og adgang til boliger.

Beplantning, træer og buske

10.14 Træer skal bestå af arter som skovfyr, skovæble, seljerøn, alm. bøg, alm. stilkeg, tørstetræ, fuglekirsebær, alm. hæg, alm. røn og lignende.

Buske skal bestå af arter som dunet gedeblad, rød kornel, engriflet hvidtjørn, alm. hvidtjørn, kvalkved, benved, alm. ene, taks, klokkelyg, hedyng, tyttebær, blåbær, mosebølle, blomme, hassel, solbær, haveribs, stikkelsbær, krybende pil og purpurpil og lignende.

10.15 Mindst 70 % af den samlede beplantning skal være hjemmehørende arter.

Belægninger

10.16 Indgange til boliger skal markeres med belægningsskifte eller ved anden bearbejdning af belægningen.

10.17 Ubebyggede arealer, der ikke gives en fast belægning, skal tilplantes.

Affaldshåndtering

10.18 Husholdningsaffald skal håndteres ved nedgravede beholdere med en placering, som vist i princippet på kortbilag 3, markeret med R.

Note: Der kan placeres nedgravede beholdere uden for lokalplanområdet.

Oplag

10.19 Udendørs oplag må ikke finde sted. Der skal etableres varegård til dagligvarebutik integreret i den nordlige del af bebyggelsen inden for karré B, byggefelt D, i princippet som vist på kortbilag 3.

Støjafskærmning

10.20 Der skal etableres støjafskærmning på terræn mod matrikel nr. 7t, Hvessinge By, Glostrup, i princippet som vist på kortbilag 6. Støjafskærmning kan placeres i skel. Støjafskærmning skal etableres i en højde af max. 4,0 meter og en længde på op til 10, 5 meter.

Støjafskærmningen skal etableres som klatrevæg på den side, der vender mod øst (mod opholdsareal).

10.21 Der kan etableres støjafskærmning på terræn mod matrikel nr. 6e, Herstedøster By, Herstedøster, i princippet som vist på kortbilag 6. Støjafskærmning kan placeres i skel. Støjafskærmning skal etableres i en højde af max. 2 meter.

10.22 Støjskærme skal udformes, så de fremstår begrønnet fra terrænniveau og min 2,0 meter op og som transparente skærme opefter. Støjskærme skal være begrønnet af hjemmehørende arter. Støjafskærmning mod vest må dog fremstå som klatrevæg.

Note: Dele af støjskærmen vil være et midlertidigt tiltag indtil den eksisterende virksomhedsstøj er bragt til ende over en årrække i takt med at området omdannes til andre byfunktioner. Andre dele vil være permanente, da det skal hindre støj på opholdsarealer i kantzonen fra vejstøj.

Delområde 3

10.23 Indenfor området udlægges et fællesanlæg til grundejerforeningen, som vist på bilag 15b.

10.24 Grundejerforeningens fællesanlæg skal etableres med en parklignende grøn struktur, som vist efter principperne på bilag 15b, 15c og 15d.

§ 11 Klimatilpasning og skybrudssikring

11.1 Inden for delområde 1 må der maksimalt afledes regnvand svarende til 110 l/s/befæstede red ha. til det offentlige regnvandssystem fra et areal svarende til en

samlet befæstelsesgrad på 0,50, i henhold til Albertslund Kommunes spildevandsplan, der fastsætter den gældende afløbskoefficient.

Note: Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes, eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplanområdet, som overskrider afløbskoefficienten. F.eks. i form af bassiner, grøfter eller lignende.

11.2 Det er ikke tilladt at lave nedsivning i lokalplanområdet.

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

11.4 Udvikling af lokalplanområdet må ikke give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms- eller nedstrøms udviklingsområdet op til en 100-årsregnhændelse. Strømningsvejene ind og ud af matriklen må heller ikke ændres. Der skal minimum etableres forsinkelse af 480 m³ regnvand

Note: Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at simulere en vandmængde på 50 mm nedbør på den digitale terrænmodel før og efter etablering af byudviklingsområdet. Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 100-årshændelse.

11.5 Bygninger skal beskyttes ved, at:

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

11.6 Kloakering i forbindelse med nybyggeri eller ombygning af belagte arealer skal udføres med separate regnvandsledninger frem til det offentlige tilslutningspunkt på regnvandssystemet.

11.7 Alle former for forsinkelsesanlæg, f.eks., render og grøfter, skal udføres med impermeabel bund, så

aktiv nedsivning af regnvand undgås, og regnvandet i stedet afledes til regnvandssystemet, når der igen er kapacitet i regnvandssystemet.

§ 12 Belysning

Delområde 1

- 12.1** Belysning skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.
- 12.2** Den maksimale lyspunktshøjde er 5 meter for vej- og offentligt tilgængelige stiarealer og 3,5 meter for interne stiarealer og fælles parkeringsarealer.
- 12.3** Lys må ikke styres med bevægelsescensorer.
- 12.4** Offentligt tilgængelige stier skal belyses.
- 12.5** Affaldsstationer/renovation skal være belyste.
- 12.6** Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

§ 13 Miljøforhold

- 13.1** Træffes jordforurening i forbindelse med bygge- og/eller anlægsarbejde, skal den til enhver tid gældende lovgivning på området overholdes, og miljømyndigheden straks kontaktes.
- 13.2** Bebyggelsen skal disponeres, så indendørs og udendørs opholdsarealer beskyttes mod trafik-, letbane- og virksomhedsstøj.
- 13.3** Før byggeri ibrugtages, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens opholdsarealer og indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens vedledning nr. 4/2007: "Støj fra veje". Det vil sige, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} :
 - Støjniveau på udendørs opholds- og legearealer i forbindelse med boliger: 58 (dB)
 - Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 (dB)
 - Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med åbne vinduer: 46 (dB)
 - Indendørs støjniveau til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 (dB).

13.4 Det skal sikres, at Miljøstyrelsens tillæg til vejledning nr. 5/1984: "Ekstern støj fra virksomheder" kan overholdes indendørs og på opholdsarealer.

13.5 Før byggetilladelse kan gives, skal det dokumenteres, at de vejledende støjgrænseværdier fra støj fra trafik og ekstern støj fra virksomheder kan overholdes. Der skal forinden, der gives ibrugtagningstilladelse, fremsendes dokumentation herfor i form af opdaterede beregninger.

13.6 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

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

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

§ 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg

- 14.1** Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som primært jordforlagte kabler i henhold til ledningsejernes bestemmelser.
- 14.2** Der må ikke etableres nedsivningsanlæg ovenover fjernvarme og udebelysningsledninger.
- 14.3** Der kan kun efter aftale med Albertslund Forsyning etableres faste bygningsdele henover fjernvarme- og udebelysningsledninger.
- 14.4** Den geometriske udformning af veje, stier og pladser skal tage højde for ledningsejernes statiske og fysiske pladskrav til ledningsnettet således, at der skabes nødvendig plads og respektafstande efter gældende normer til ledningsejeren.
- 14.5** Veje, stier og pladser skal udformes og etableres, således, at der er adgangsforhold til fremtidig drift og vedligehold af fjernvarme- og udebelysningsledninger.
- 14.6** Ved beplantning langs og på veje, stier og pladser skal der tages hensyn til forsyningsledninger. Der må som udgangspunkt ikke plantes træer ovenpå fjernvarme- og udebelysningsledninger.

14.7 Beplantning må ikke skabe skyggegener for vejbelysning.

Delområde 1

14.8 Installation af udsugnings- og ventilationsanlæg fra publikumsorienterede aktiviteter skal etableres, så det indgår som en del af bygningernes arkitektur.

14.9 Dørtelefoner, postkasser og andre anlæg skal være udført, så de kan betjenes af handicappede.

§ 15 Grundejerforening

15.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere udpeget på kortbilag 15a.

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

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

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

15.5 Grundejerforeningen skal forestå etablering af de i § 10. 23 angivne fællesanlæg efter principperne på bilag 15b og 15c og i referencerne på bilag 15d.

15.6 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, jf. bilag 15b. 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.

15.7 Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3.

15.8 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

15.9 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

15.10 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

15.11 Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer, og som udligner forskellen mellem medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesanlæg.

15.12 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

15.13 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune. Albertslund Kommune forholder sig alene til aspekter af relation til ejer- og planforhold, og kommunen forholder sig således ikke til ordensmæssige eller almene foreningsretlige anliggender i vedtægten i øvrigt. Ansvar for disse forhold påhviler alene foreningens medlemmer.

§ 16. Grundejerforening særligt for delområde 1

16.1 Såfremt der efter pkt. 4.1 gives tilladelse til at udstykke i mindre grunde/sokkeludstyknings, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanens delområde 1.

16.2 Grundejerforeningen er forpligtet til indenfor delområde 1 at forestå drift og vedligeholdelse af interne veje, parkeringspladser og - anlæg, cykelparkering, stier, belysning, fællesarealer, fælleshus og andre fællesanlæg, herunder beplantning og fælles udstyr, som grundejerforeningen er ejer af.

16.3 Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

16.4 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af Albertslund Kommune.

16.5 Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til at tage skøde på anlagte veje, parkeringspladser, fællesarealer, fælleshus og andre fællesanlæg indenfor delområde 1.

16.6 Stiftelse af grundejerforening for lokalplanens delområde 1 ændrer ikke ved, at samtlige grundejere i lokalplanens område har pligt til at være medlem af grundejerforening i henhold til § 15.

§ 17 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

17.1 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres:

- At der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. §§§§§§ 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.6 og 9.7.
- At der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser, jf. §§§§§§ 9.10, 9.11, 9.12, 9.13, 9.14 og 9.15.
- At der er anlagt opholds- og legearealer, jf. §§§§ 10.1, 10.2, 10.3 og 10.4.
- At gang- og cykelstien, jf. kortbilag 4 er anlagt.
- At befæstede der er anlagt befæstede vejadgange og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen. Jf. §§§ 8.1-8.3. §§ 8.12-8.13 og § 8.15.
- At der er etableret kantzoner jf. §§§§§§§§§ 10.5-10.13.
- At der er etableret beplantning jf. § 10.14.
- At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje er overholdt, jf. § 13.3.
- At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt, jf. §§§§ 13.4, 13.5, 13.6 og 13.7.
- At den i §§§ 5.9, 10.19 og 10.20 nævnte støjafskærmning på terræn og tagterrasse er etableret.
- At affaldsløsninger er etableret og godkendt af Albertslund Kommune jf. § 13.8.
- At der er stiftet grundejerforening, jf. § 15.1 og fællesanlæg efter § 15.5 etableres straks og i deres helhed ved det første byggeri, hvis der ikke dispenseres herfra. Som betingelse for dispensation, vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende medlems/ejendoms forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering, medmindre

den forholdsmæssige andel er indbetalt til grundejerforeningen, jf. § 15.10.

- At der skal være stiftet en grundejerforening for delområde 1, såfremt der udstykkes inden for delområdet. Jf. § 4.1 og §§§§§§ 16.1- 16.6.

§ 18 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

18.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 5.7 ophæves Lokalplan nr. 5.3 og Byplanvedtægt 5 for det område, der er omfattet af lokalplanen, se kortbilag 1.

§ 19 Midlertidige retsvirkninger

- 19.1** Indtil lokalplanen er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, lokalplanen omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.
- 19.2** Der gælder ifølge Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 19.3** Forslaget til lokalplan skal i offentlig høring i mindst fire uger. Når fristen for indsendelse af indsigelser og bemærkninger er udløbet, kan der ifølge Planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med forslaget.
- 19.4** De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato forslaget til lokalplan er offentliggjort, og til den endelige lokalplan er offentliggjort. Dog højst ét år efter forslagets offentliggørelse. Vedtages forslaget til lokalplan ikke inden tre år efter offentliggørelse, bortfalder forslaget.

§ 20 Vedtagelsespåtegning

20.1 I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til lokalplan nr. 5.7 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse 18. april 2023.

Borgmester Steen Christiansen/
Kommunaldirektør Henrik Harder

Bilagsoversigt

Bilagsoversigt

Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning og delområder

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Kortbilag 2: Delområde 1- Byggefelter

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Kortbilag 3: Delområde 1- Vejadgange, veje, stier, renovation samt bilparkering

Fejl! Bogmærke er ikke

defineret.

Kortbilag 4: Delområde 1- Stier og cykelparkering

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Kortbilag 6: Delområde 1- Fælles opholdsarealer og kantzoner

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 7a: Principielle facadeopstalter

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 7b: Principielle facadeopstalter

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 7c: Principielle facadeopstalter

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 8: Princip for facader: Bund, krop og top

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 9: Principper og referencer for facader og materialer

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 10: Principper og referencer for døre og variation i murværk

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 11: Principper og referencer for åbninger og hjørner

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 12: Principper og referencer for altaner

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 13a: Principiel kantzone

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 13b: Principiel kantzone A

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 13d: principiel kantzone C

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 13e: Principiel kantzone D

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 13f: Principiel kantzone E

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 13g: Principiel kantzone E

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 14a: Skyggediagrammer (jævn døgns - forår)

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 14b: Skyggediagrammer (jævn døgns - forår)

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 14c: Skyggediagrammer (sommersolhverv)

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 14d: Skyggediagrammer (sommersolhverv)

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 14e: Skyggediagrammer (sommersolhverv)

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 14f: Skyggediagrammer (jævn døgns - efterår)

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 14g: Skyggediagrammer (jævn døgns - efterår)

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 14h: Skyggediagrammer (vintersolhverv)

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 14i: Skyggediagrammer med beplantning

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 14j: Skyggediagrammer (gårdrum i maj)

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 14k: Skyggediagrammer (gårdrum i maj)

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Kortbilag 15a: Grundejerforening

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.⁸⁴

Kortbilag 15b: Delområde 3 - principper for indretning af Smedeland Boulevard - vej og fællesanlæg

Fejl!

Bogmærke er ikke defineret.

Kortbilag 15c: Delområde 3 - vejprofil, Smedeland Boulevard

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Bilag 15d: Delområde 3 - eksempler på indretning af Smedeland Boulevard

Fejl! Bogmærke er ikke

defineret.

Bilag 16a: Servitutredegørelse

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

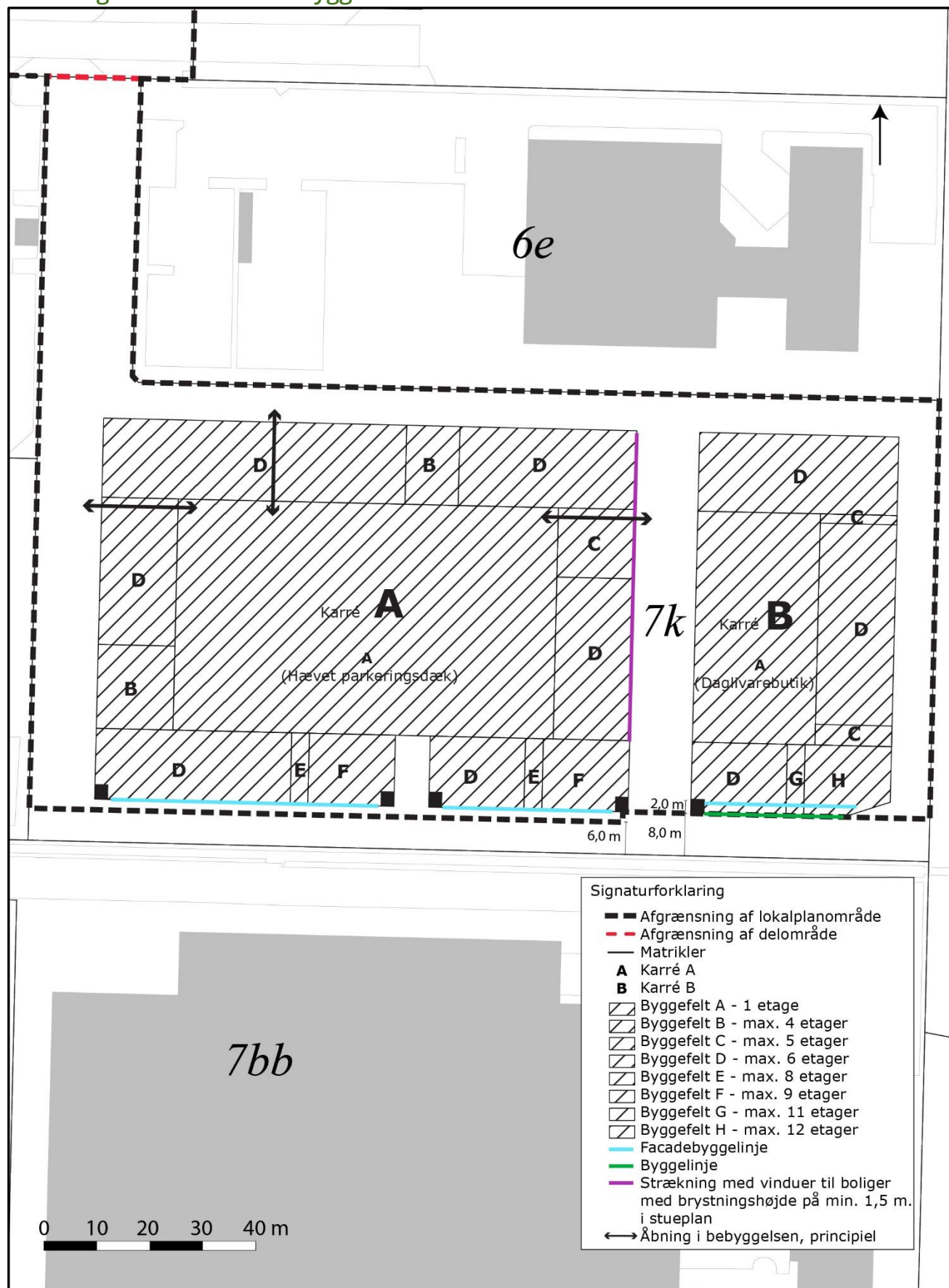
Bilag 16b: Servitutredegørelse

Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

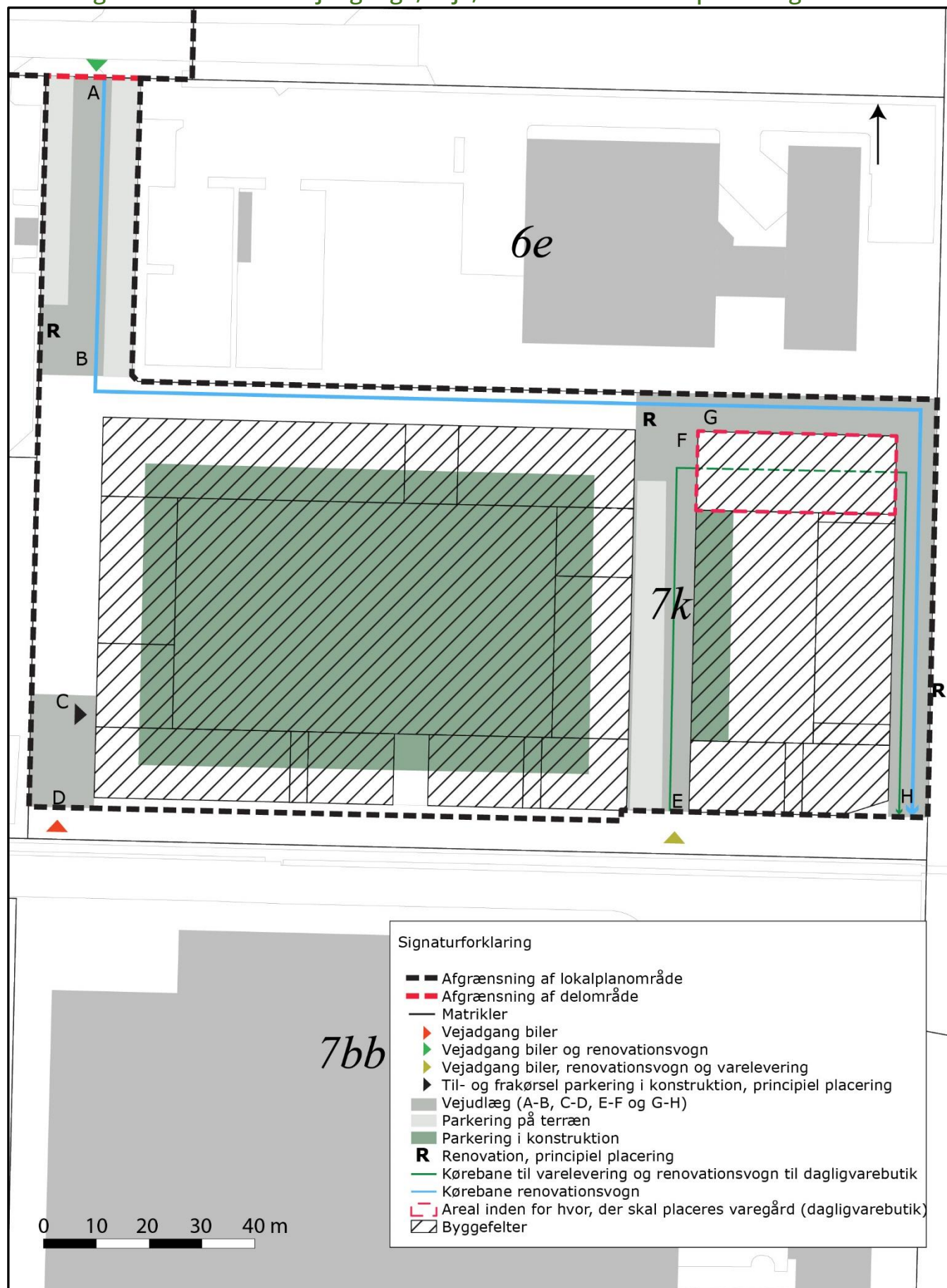
Kortbilag 1: Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning og delområder



Kortbilag 2: Delområde 1- Byggefelter



Kortbilag 3: Delområde 1- Vejadgange, veje, renovation samt bilparkering



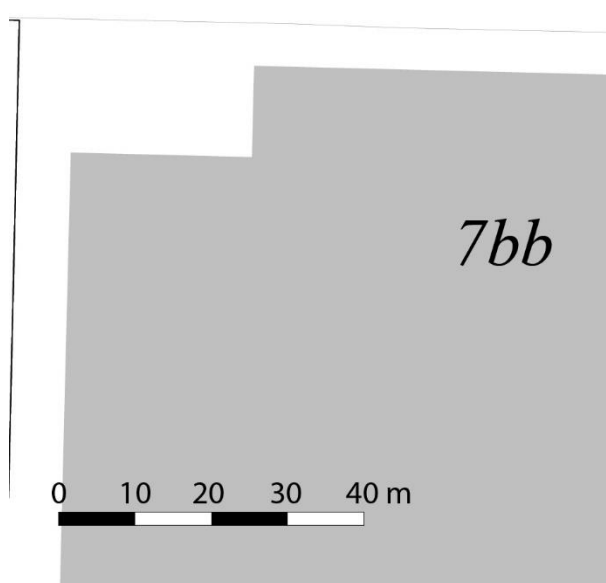
Kortbilag 4: Delområde 1- Stier og cykelparkering



Kortbilag 5: Delområde 1- Illustrationsplan



Kortbilag 6: Delområde 1- Fælles opholdsarealer og kantzoner

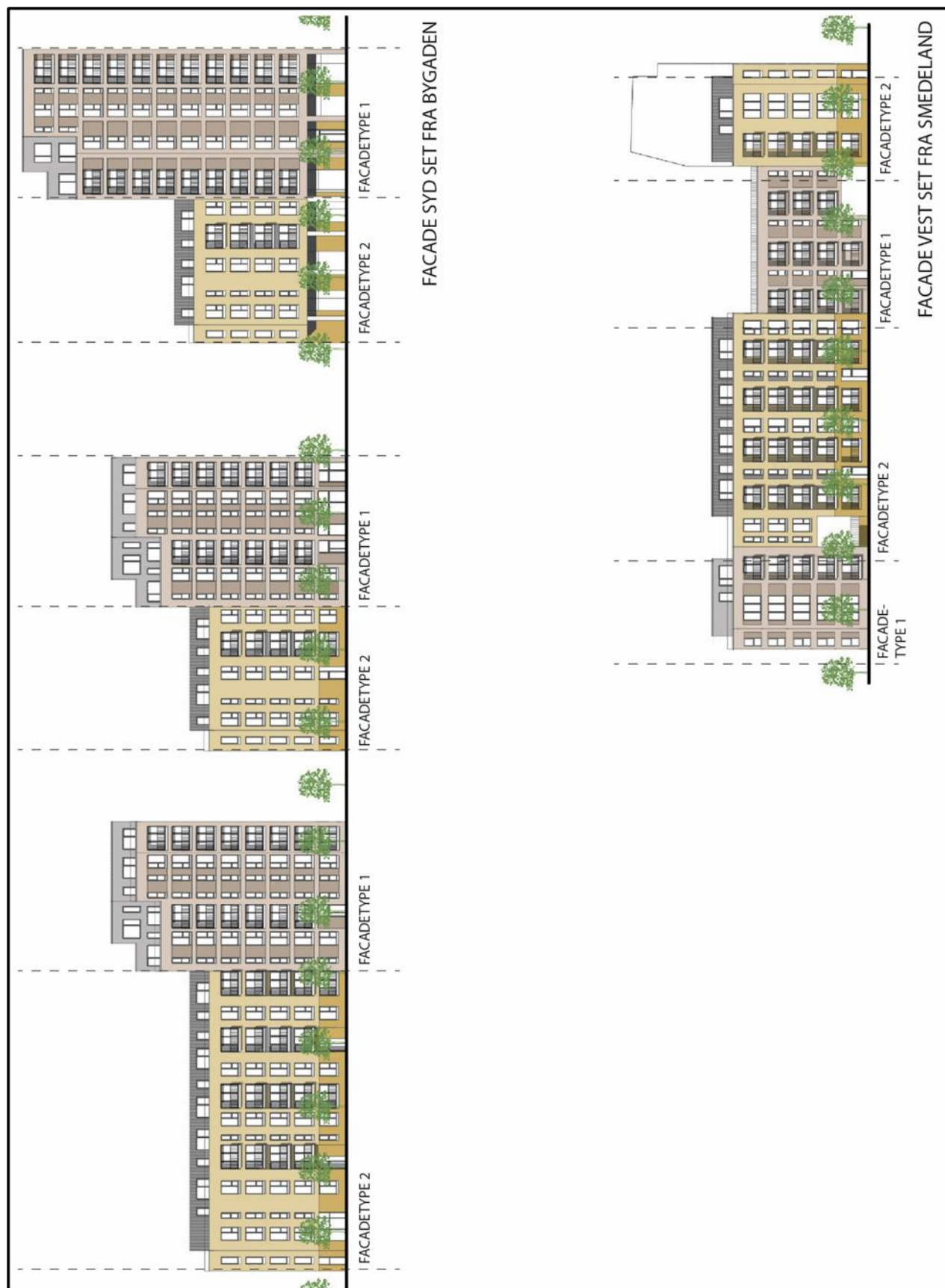


Signaturforklaring

- Afgrænsning af lokalplanområde
- Afgrænsning af delområde
- Matrikler
- ▨ Byggefelt
- Støjafkærmning på terræn max. 4 m.
- Støjafkærmning på terræn max. 2 m.
- Støjafkærmning på tagterrasse max. 1,5 m
- Private terrasser, principiel placering
- Fælles opholdsareal på tagterrasse, principiel placering
- Fælles opholdsareal terræn, urban/aktivitetsbaseret
- Fælles opholdsareal terræn og gårdrum heraf:
- Kantzone i gårdrum, min. 4-5 m.
- Kantzone i gårdrum, min. 3 m.
- Kantzone i gadeniveau, min. 4-5 m.
- Kantzone i gadeniveau, min. 3 m.
- Kantzone i gadeniveau, min. 2 m.

0 10 20 30 40 m

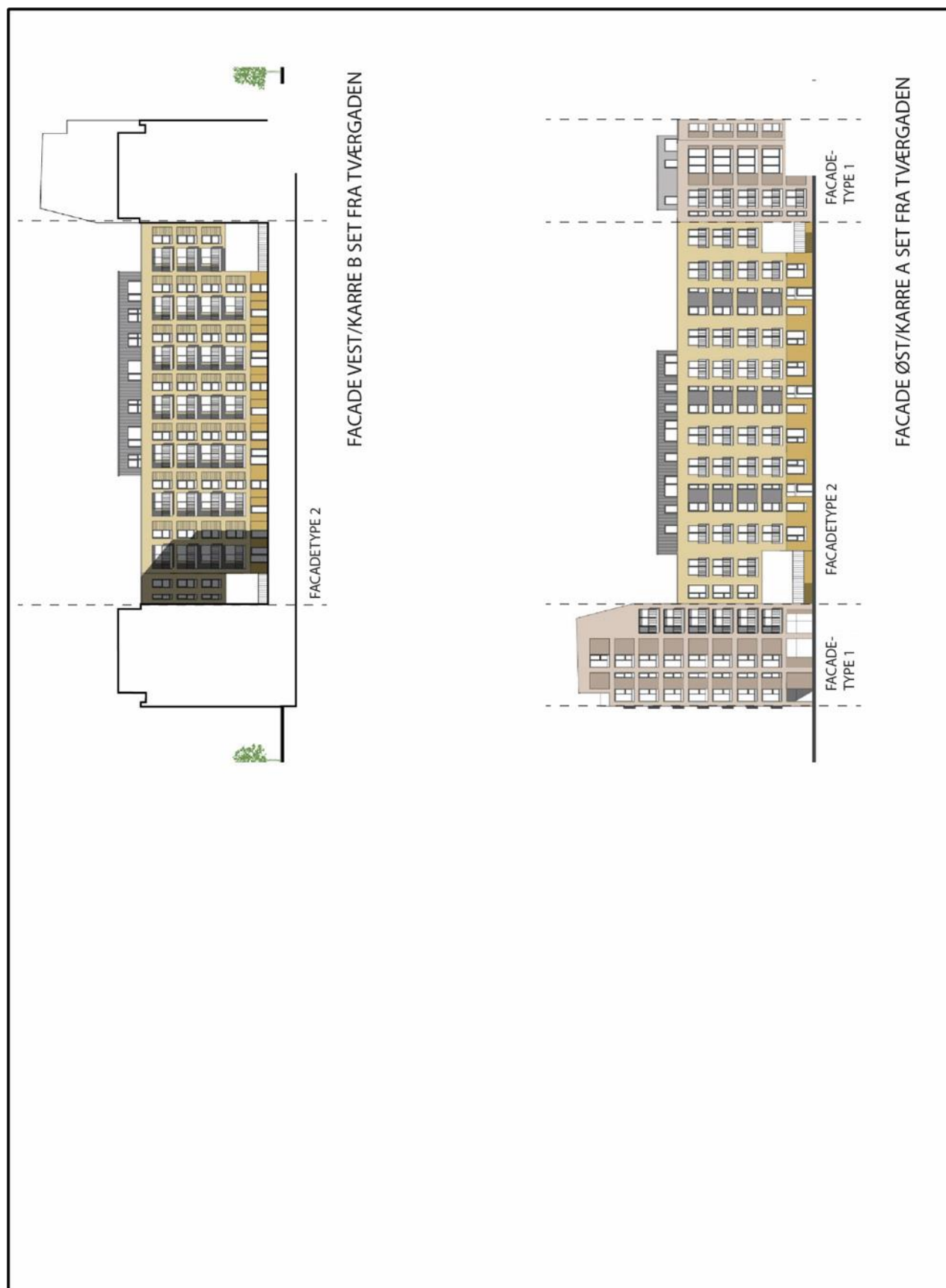
Bilag 7a: Principielle facadeopstalter



Bilag 7b: Principielle facadeopstalter



Bilag 7c: Princielle facadeopstalter



Bilag 8: Princip for facader: Bund, krop og top



Bilag 9: Principper og referencer for facader og materialer

Nuancer af gule teglsten



Eksempel på farveskift i tilbagetrukne felter.



Eksempler på blodstrøgne mursten i gule nuancer med indbygget spil. Billeder fra Egersund Wienerbergers hjemmeside.



Facadetype I / Gridmotiv med tilbagetrukne felter og tegl i to nuancer



Facadetype II / Base, krop & top

Bilag 10: Principper og referencer for døre og variation i murværk



Eksempel på reliefmotiv / markering af basen



Eksempel på penthouse i let facademateriale



Eksempel på vinduesparti med farveskift i rammer

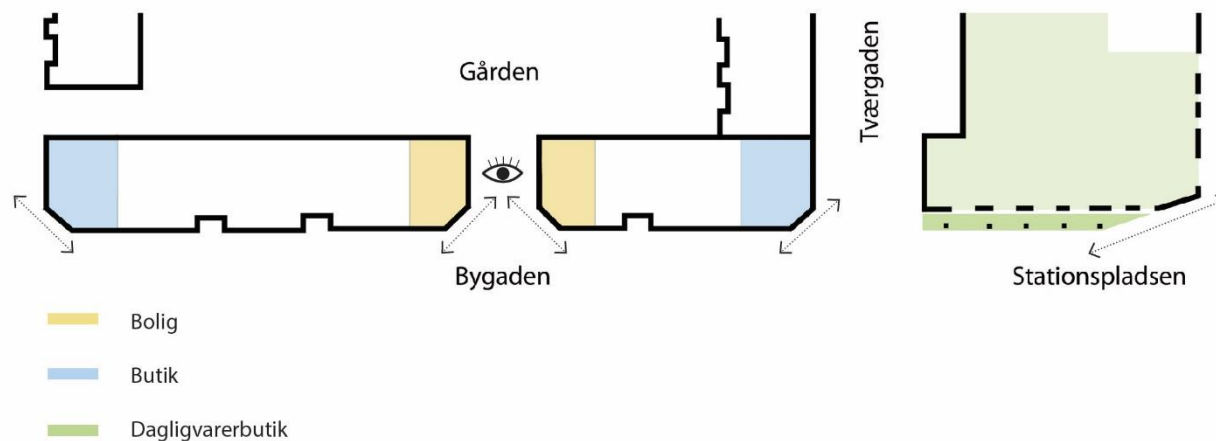


Eksempel på base-motiv med standerskifte



Eksempel på indgangsparti - accenturering i facadedybde og højde

Bilag 11: Principper og referencer for åbninger og hjørner



Eksempel på port med kig gennem bebyggels



Karre m. skrå hjørneløsning og indeliggende altaner / Haworthtompkins

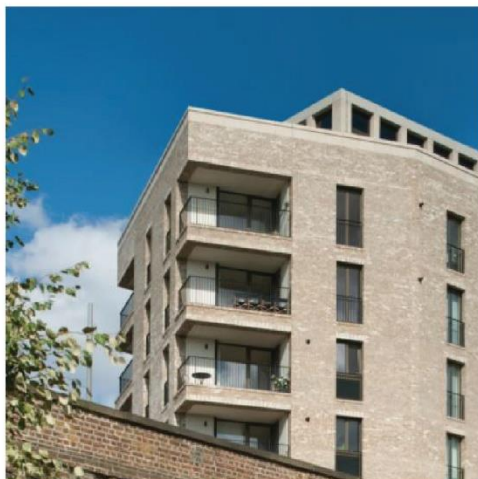


Eksempel passage, hvor spejlende overflader bidrager til oplevelser i (by) rummet



Eksempel på detaljering af søjler ved arkaden og portåbning.

Bilag 12: Principper og referencer for altaner



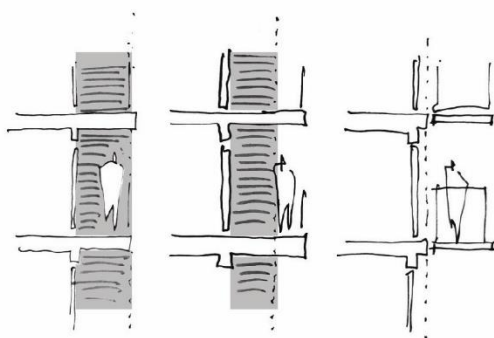
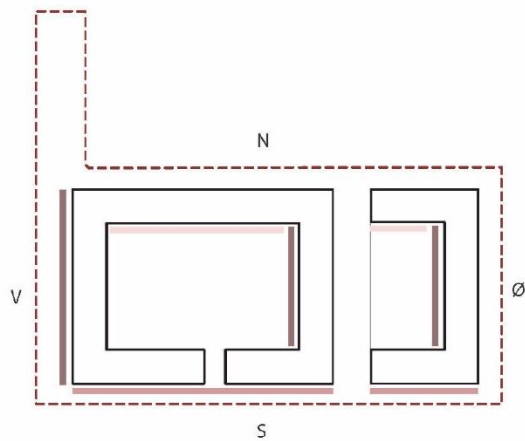
Indeliggende altaner / Haworthtompkins



Indeliggende altaner / Kay Fisker



Indeliggende altaner



1. indeliggende altan

2. Delvist indeliggende altan

3. Påmonteret altan



1. Indeliggende altan - Avenier Cornejo Architects



2. Delvist indeliggende altan / Busch & Takasaki Architecten



3. Udenpåliggende altan / Henning Larsen

Bilag 13a: Principiel kantzone



Hævet kantzone

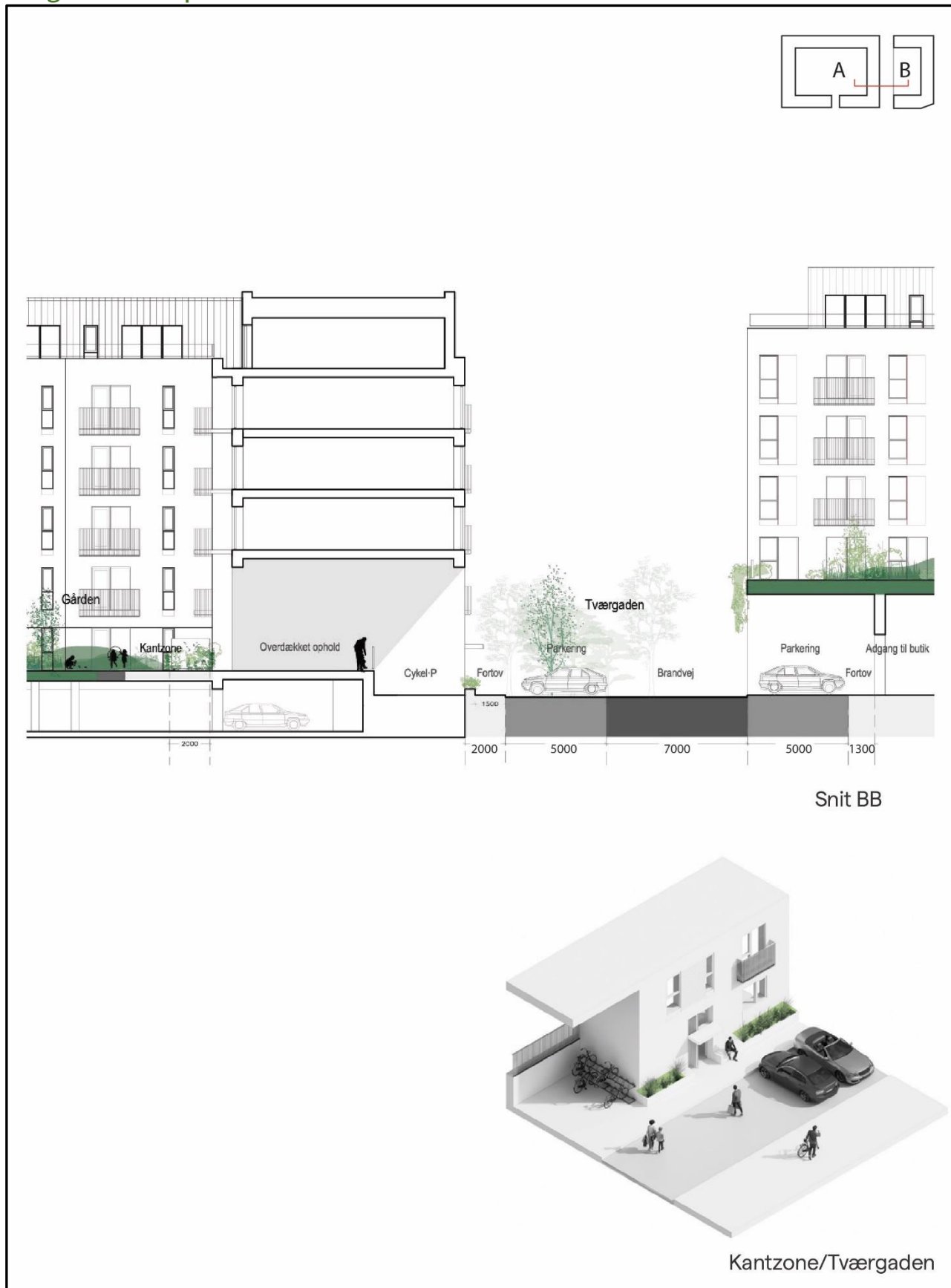


Kantzone i niveau

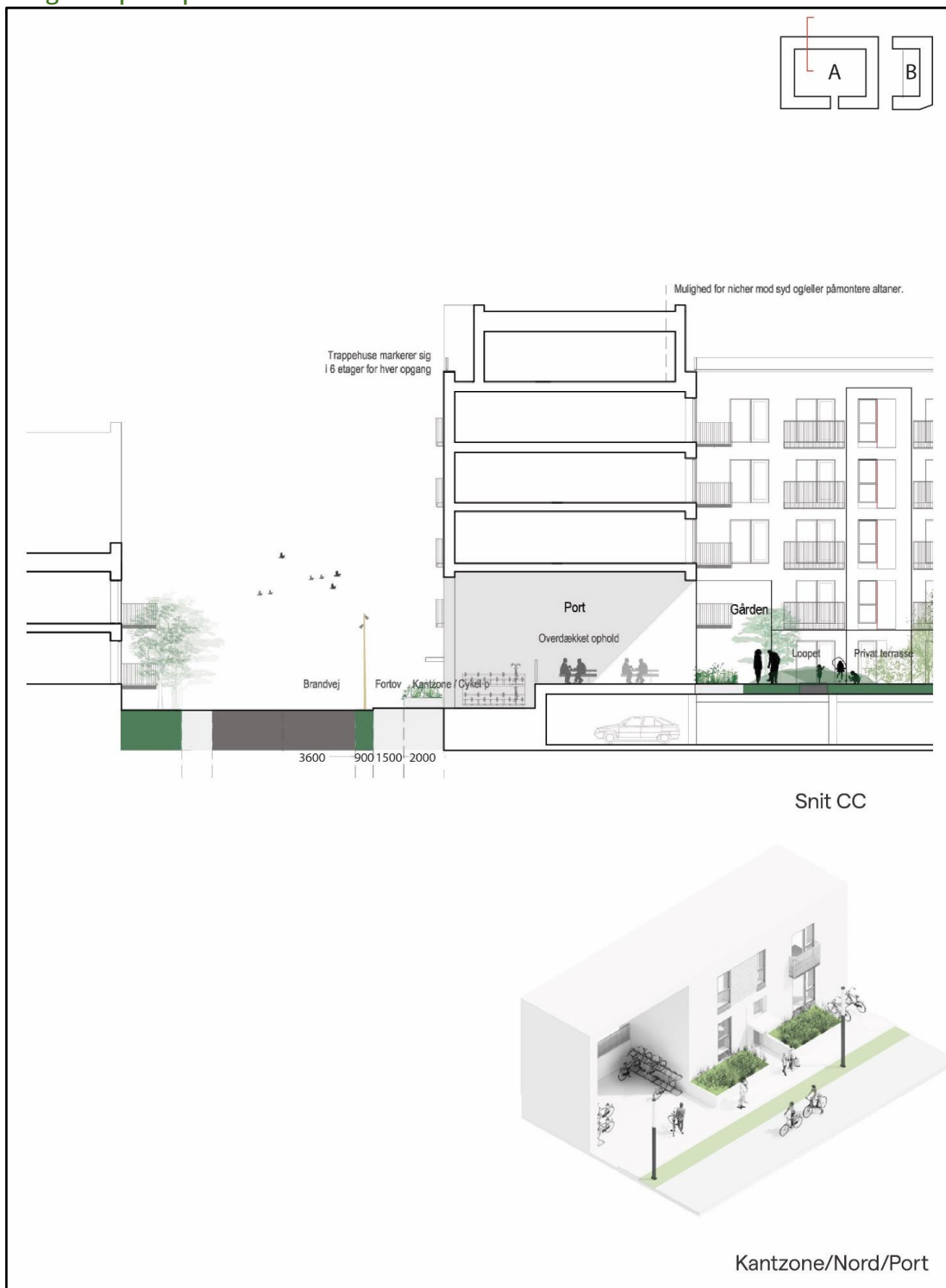
Bilag 13b: Principiel kantzone A



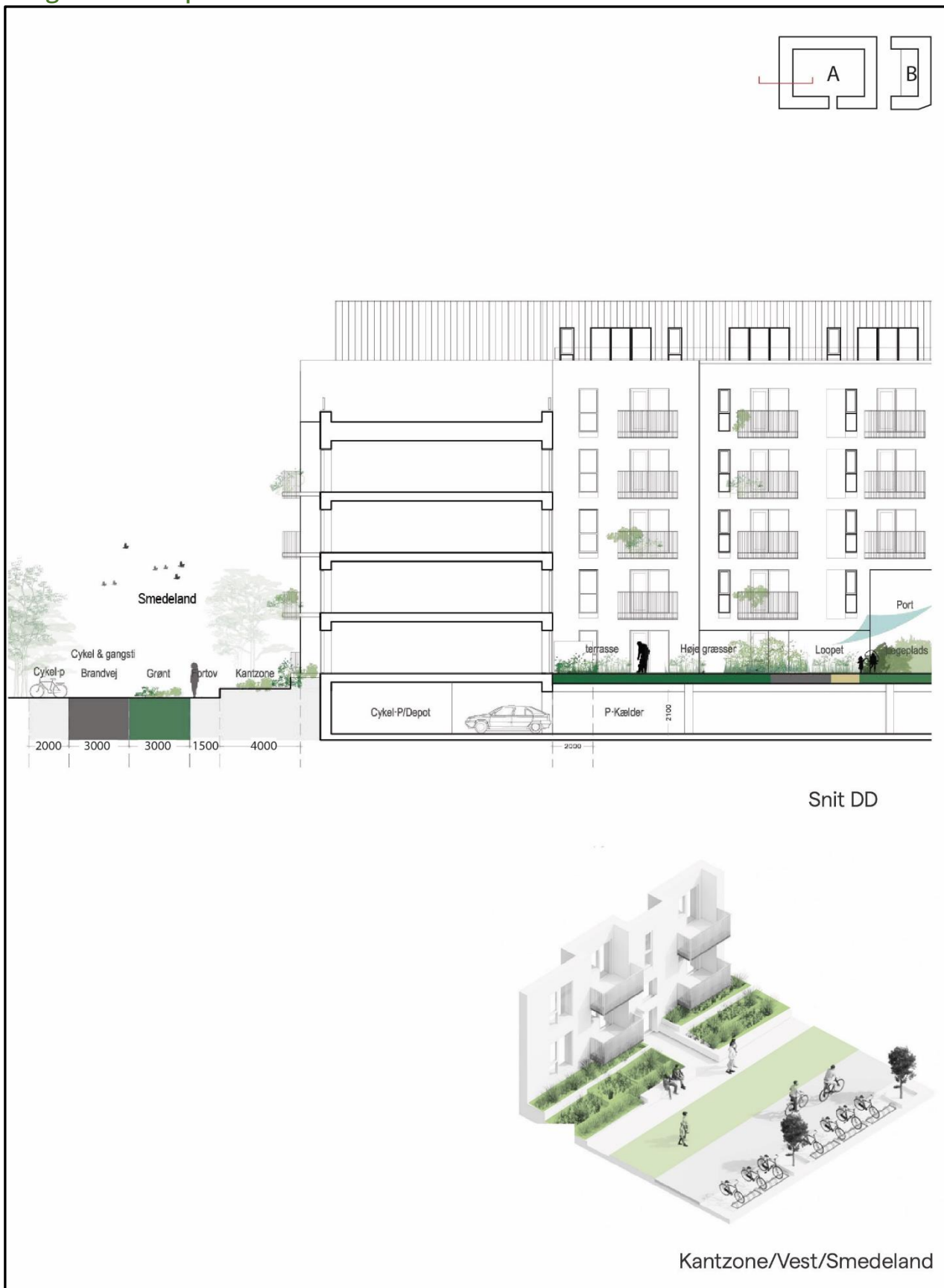
Bilag 13c: Principiel kantzone B



Bilag 13d: principiel kantzone C



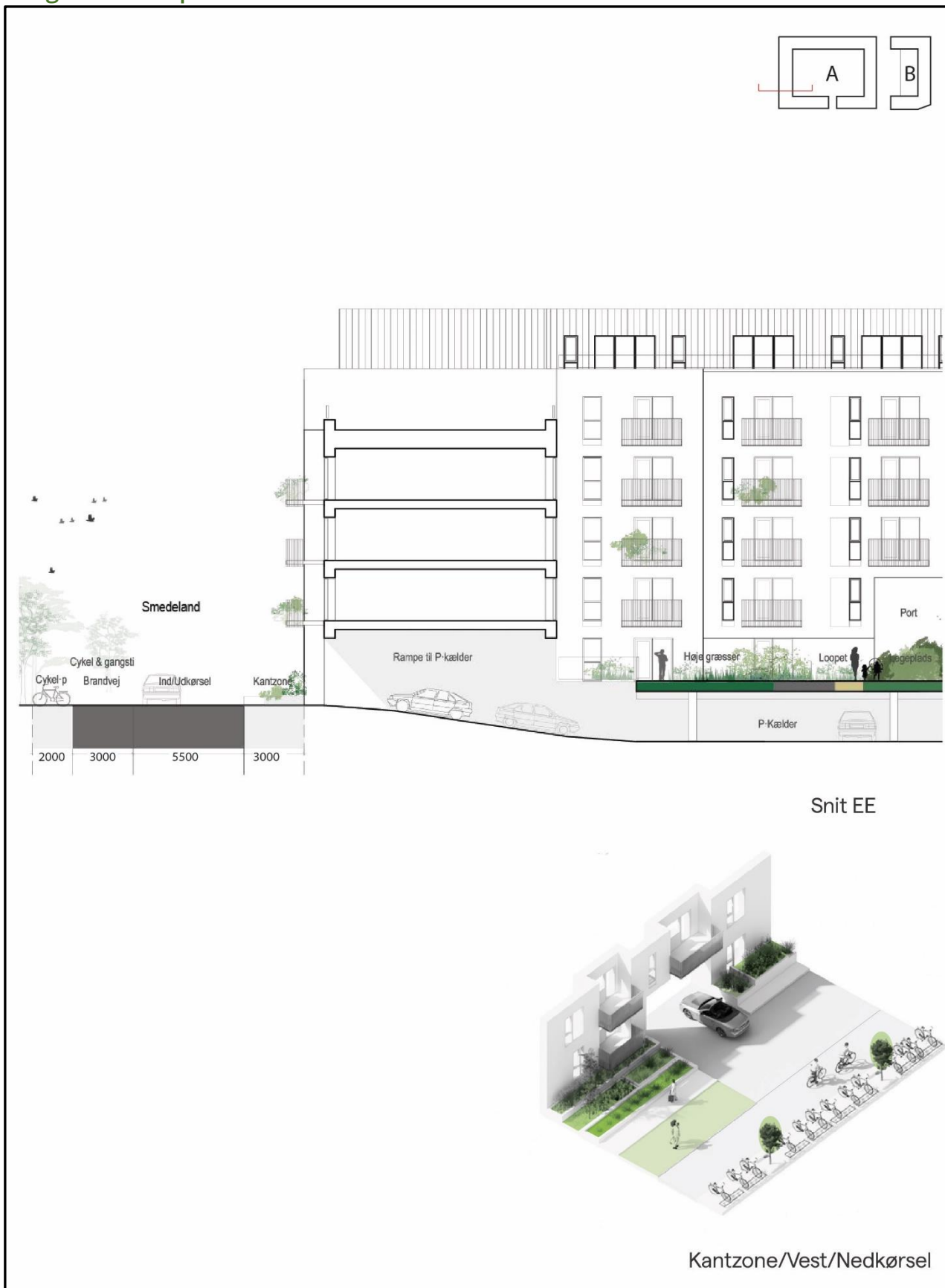
Bilag 13e: Principiel kantzone D



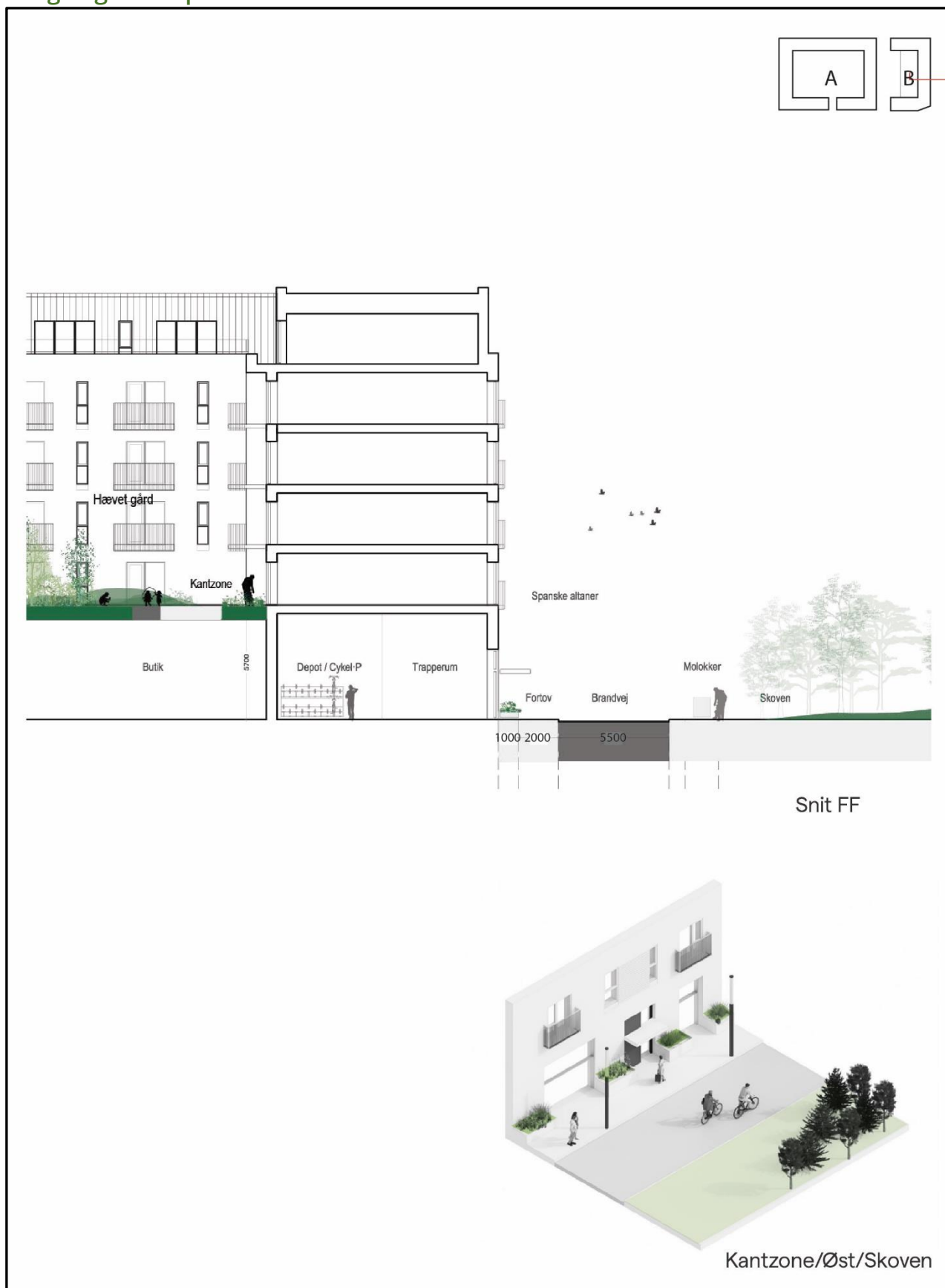
Snit DD

Kantzone/Vest/Smedeland

Bilag 13f: Principiel kantzone E



Bilag 13g: Principiel kantzone F



Bilag 14a: Skyggediagrammer (jævn døgn - forår)

21. Marts / vintertid (normaltid)



21. marts kl 8.00



21. marts kl 12.00

28.01.2022

Bilag 14b: Skyggediagrammer (jævn døgn – forår)

21. Marts / vintertid / normalt



21. marts kl 16.00



21. marts kl 18.00

28.01.2022

Bilag 14c: Skyggediagrammer (sommersolhverv)

21. Juni / sommertid



21. juni kl 8.00



21. juni kl 12.00

28.01.2022

Bilag 14d: Skyggediagrammer (sommersolhverv)

21. Juni / sommertid



21. juni kl 16.00



21. juni kl 18.00

28.01.2022

Bilag 14e: Skyggediagrammer (sommersolhverv)

21. Juni / sommertid



21. juni kl 20.00

28.01.2022

Bilag 14f: Skyggediagrammer (jævndøgn - efterår)

21. September / sommertid



21. September kl 8.00



21. September kl 12.00

28.01.2022

Bilag 14g: Skyggediagrammer (jævn døgn - efterår)

September / sommertid



21. September kl 16.00



21. September kl 18.00

28.01.2022

Bilag 14h: Skyggediagrammer (vintersolhverv)

21. December / vintertid (normaltid)



21. December kl 12.00

28.01.2022

Bilag 14i: Skyggediagrammer med beplantning

Eksist. beplantning (højde 16-18m)



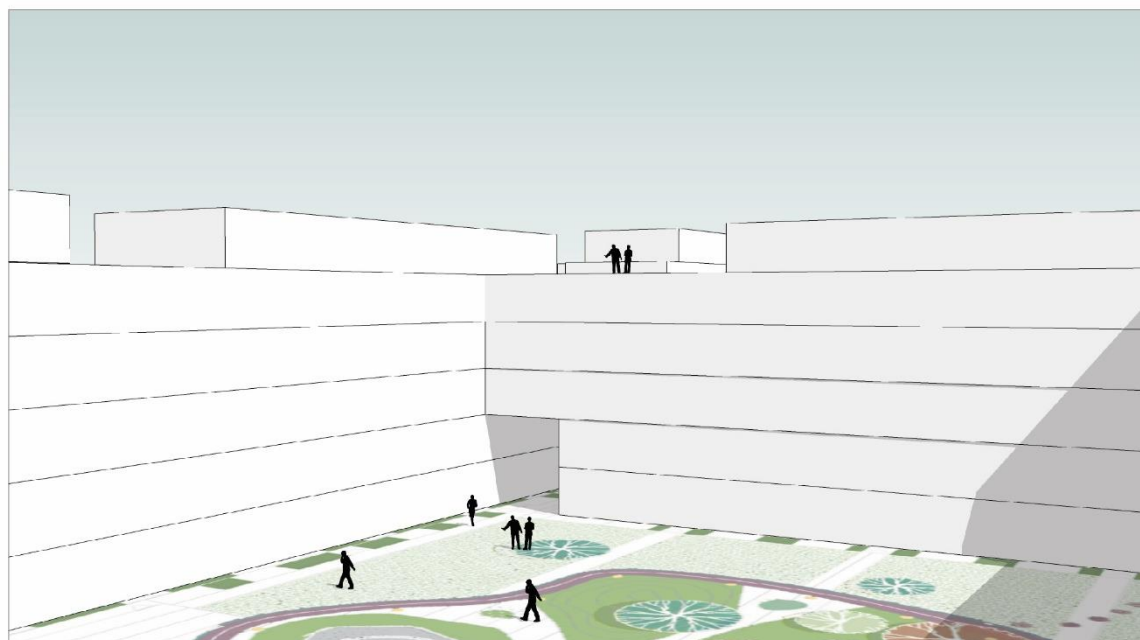
21. Marts kl. 18.00 / vintertid



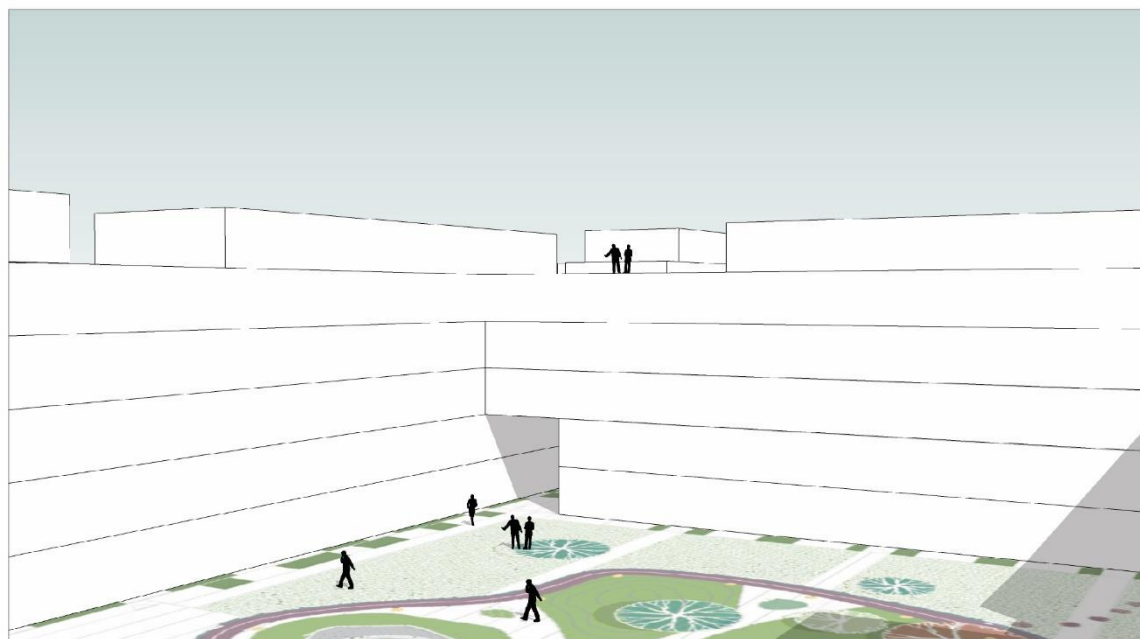
21. Juni kl. 20.00 / sommertid

Bilag 14j: Skyggediagrammer (gårdtrum i maj)

Gårdrum / Karre A / 1. Maj / sommertid



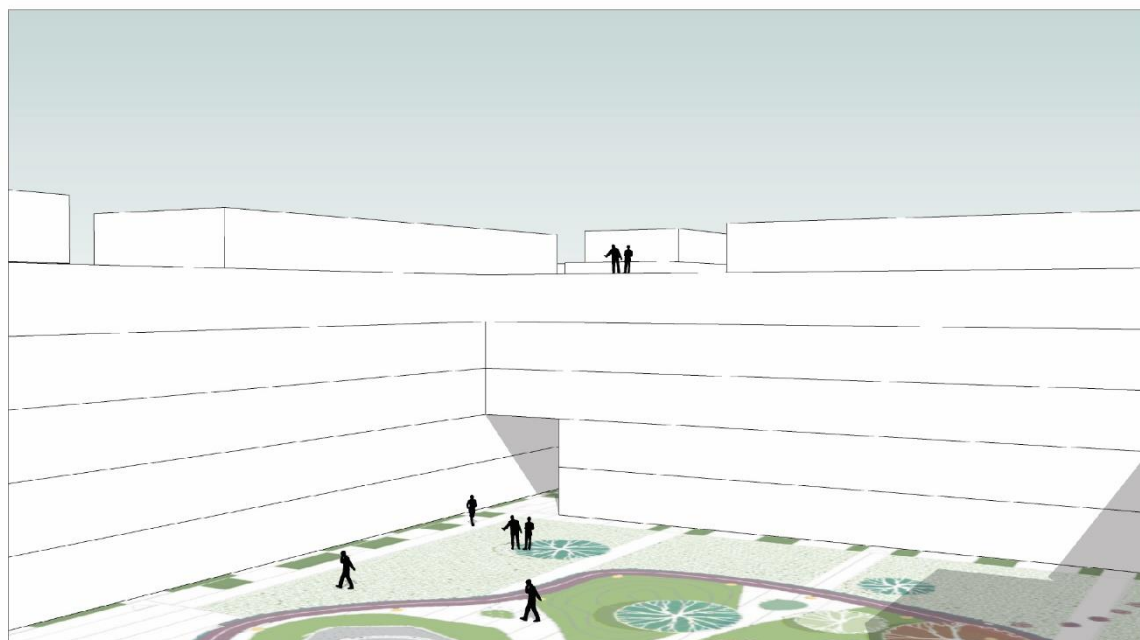
1. Maj kl. 14.00



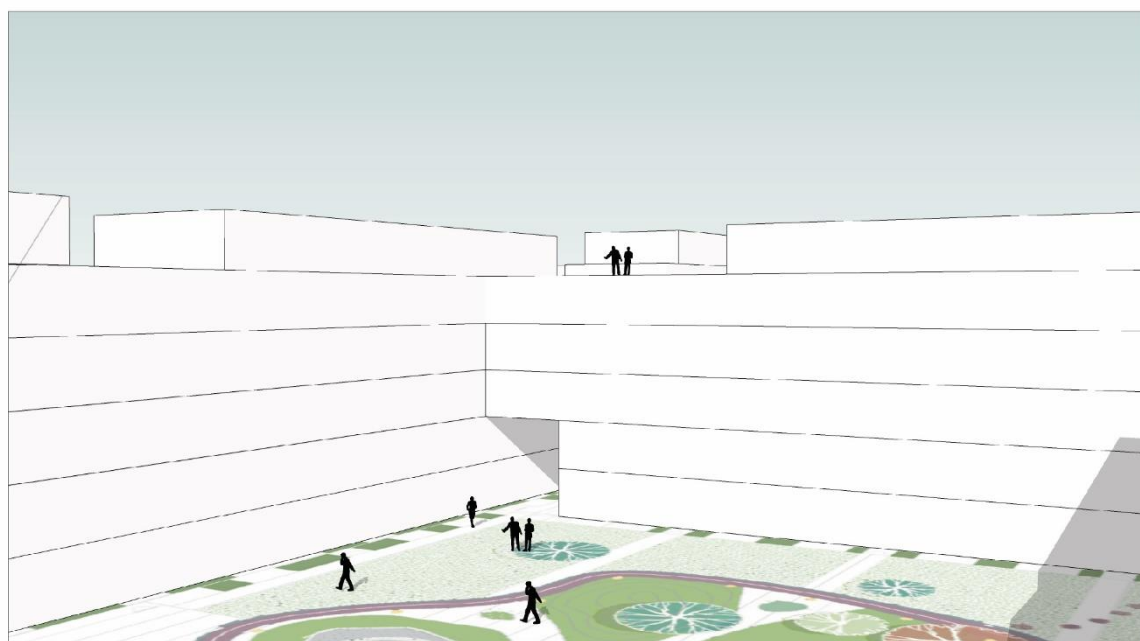
1. Maj kl. 15.00

Bilag 14k: Skyggediagrammer (gårdrum i maj)

Gårdrum / Karre A / 1. Maj / sommertid



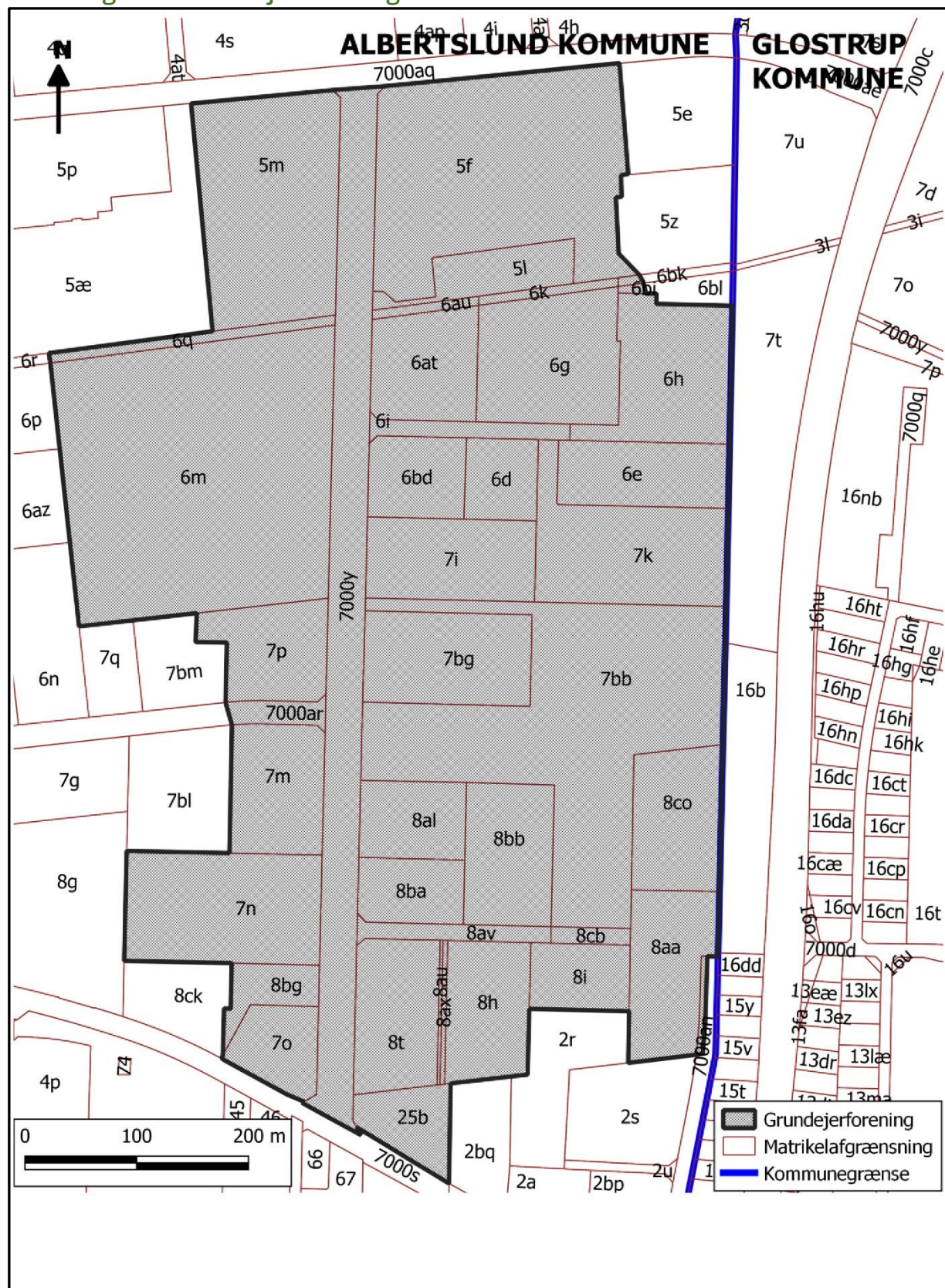
1. Maj kl. 16.00



1. Maj kl. 17.00

28.01.2022

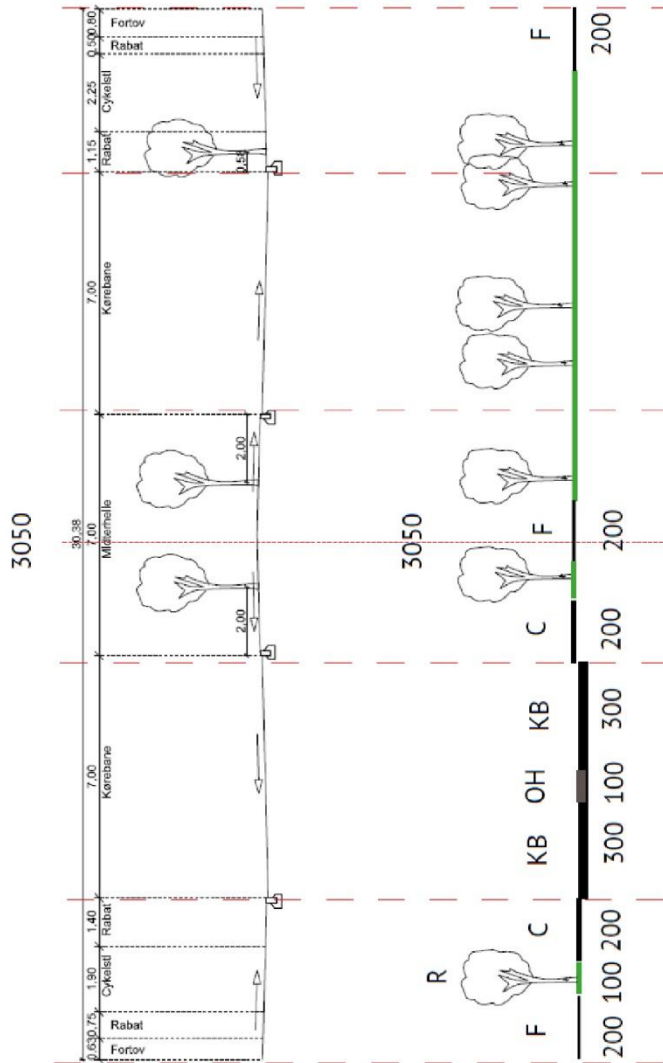
Kortbilag 15a: Grundejerforening



Kortbilag 15b: Delområde 3 – principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg



Kortbilag 15c: Delområde 3 - vejprofil, Smedeland Boulevard



EKSISTERENDE

2-SPORET PROFIL
KAN SKIFTE SIDE

Bilag 15d: Delområde 3 – eksempler på indretning af Smedeland Boulevard



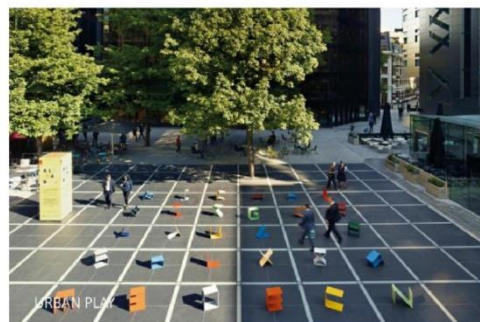
SEB Bank, Skaterforbindelsen, SLA Arkitekter



CBS Campus Promenade, Marianne Levinsen Landskab



Søndre Boulevard, SLA Arkitekter



Urban Play



Urban Play, Køge



Superkilen Nørrebro



Urban Mountain Bike Track

Bilag 16a: Servitutredegelse

Ejendom nr. 1: Servitutter tinglyst på matr. nr. 7k Herstedøster By, Herstedøster

Ejer af matr. nr. 7k Herstedøster By, Herstedøster, Herning Jorder: K/S Smedeland 28, Glostrup

jnr. 220 1094

Artstype:

T: Tilstandsservitut

R: Rådighedsservitut

O: Offentligretlig servitut

Nr.	Tinglysningsdato	Servitutens ordlyd	Bemærkninger	Påtaleberettiget	Art
1	08.01.1965	Dok om bygnings form, farve, hegn mv.	Servituten omhandler ikke ejendommen matr. nr. 7k og er derfor ikke i strid med projektet. Servituten omhandler matr. nr. 6e og 6k, deres placering fremgår at bilagt historisk matrikelkort.	Industricentrum Herstedøster A/S og Albertslund kommune.	T
2	07.01.1969	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.	Servituten giver matr. nr. 7k ret til at have en el ledning over matr. nr. 6e, ved påkrav af ejeren af matr. nr. 6e, kan ledningen forlanges flyttes på matr. nr. 6e af ejeren af matr. nr. 7k og på dennes regning. Ejeren af matr. nr. 7k ret til at have en ventilationskakt til på matr. nr. 6e. Dette forhold skal på påkrav af ejeren af matr. nr. 6e fjernes af ejeren af matr. nr. 7k og på dennes regning.	Ejere eller brugere af matr. nr. 6e	R
3	07.01.1969	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.	Servituten giver ejeren af matr. nr. 6e ret til at benytte ledning på matr. nr. 7k til bortledning af overfladevand. Denne servitut bør iagttages ved gennemførsel af projektet.	Ejeren af matr. nr. 6e	R

Bilag 16b: Servitutredegørelse

4	22.12.1988		Dok om kollektiv varmforsyningsanlæg	Servitut omhandler pligt til tilslutning til kollektiv varmforsyning for ejendommen.	Albertslund kommune	O/T	Servituten er ikke i strid med lokalplanen og kan ikke slettes lokalplanen. Kommunen er påtaleberettiget og kan derfor slette den hvis de ønsker.
5	19.02.1993		Dok om levering af varme mm. Uopsigelig i 21 år	Servitut omhandlende ejendommens pligt til i 21 år at skulle aftage varme fra HØF (Herstedøster Fjernvarme)	Ikke anført med må være HØF	T	Servituten er ikke i strid med lokalplanen og kan ikke slettes i lokalplanen.
6	01.09.2011		Deklaration	Servituten omhandler retten for matr.nr. 7k til at tilslutte sig hovedvandlejningen på matr.nr. 7BB til brug for sprinkleranlæg på matr.nr. 7k.	ejeren ag matr.nr. 7k og 7bb hver for sig	R	kan ikke slette i lokalplanen
8	27.02.2009		Dok om pantsætningsforbud uden samtykke fra Nykredit Bank	Servituten omhandler et salgs og pantsætningsforbud på matr.nr. 7k	Nykredit Bank	T	kan ikke slette i lokalplanen

