

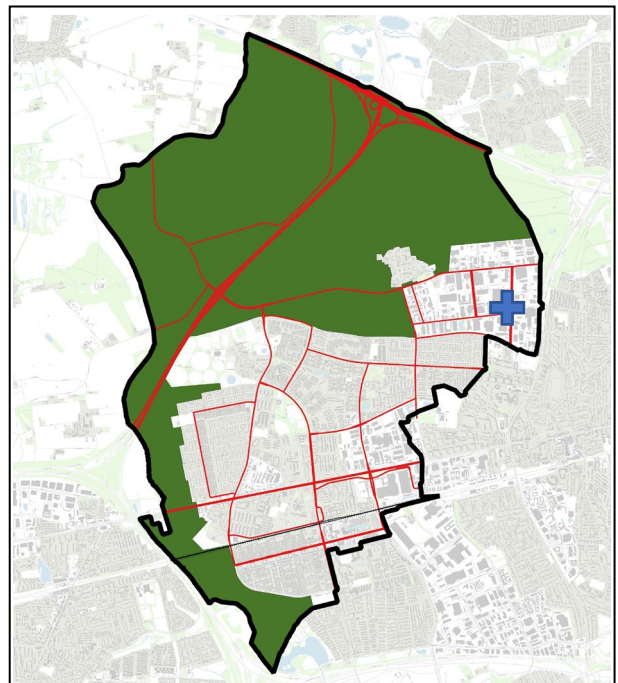
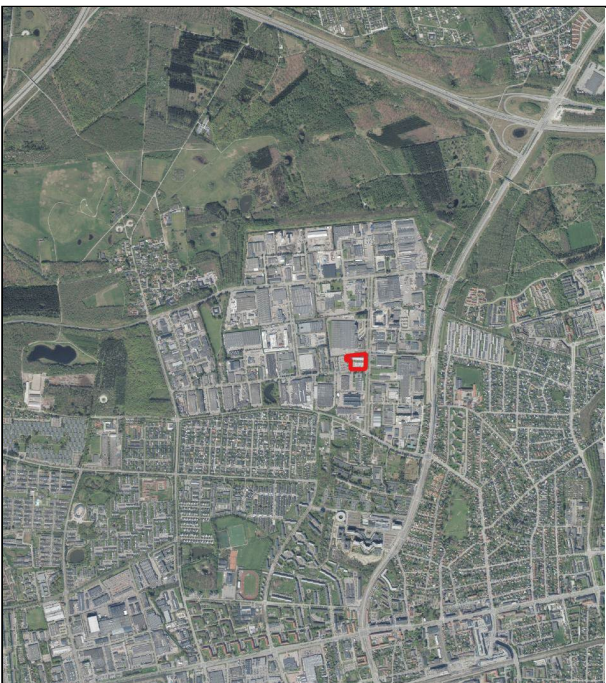


Afgrænsning af miljøvurdering af:

Lokalplan 5.16 – *Boliger og erhverv på Smedeland 7*

28. januar 2026

Sagsnummer: 09.40.05-P16-4-25



Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	5
2.	Læsevejledning	6
2.1	Læsevejledning af punkterne i afgrænsningsnotatet.....	8
3.	Lovgrundlag.....	10
3.1	Mindre område på lokalt plan.....	10
3.2	Mindre ændringer til planen	11
3.3	Væsentlighedsbegrebet	12
4.	Miljøvurdering af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – <i>Byomdannelse af Hersted Industripark</i>	13
5.	Miljøvurderingspligt af forslag til Lokalplan 5.16 – <i>Boliger og erhverv på Smedeland 7</i>	14
6.	Teknisk bistand til udarbejdelse af forslag til lokalplan og udkast til miljørapport	16
7.	Eksisterende planforhold	17
7.1	Fingerplan 2019.....	17
7.1.1	Grønne bykiler langs Ring 3	17
7.2	Kommuneplan 2022 - 2034	17
7.2.1	Kommuneplan 2022 – 2034's redegørelse om Hersted	18
7.2.2	Byomdannelsesområde	19
7.2.3	Miljøzoner	20
7.2.4	Retningslinjer.....	21
7.2.5	Rammeområder	21
7.3	Byggeretsgivende lokalplaner i rammeområde BE12 - <i>Dollbyen</i>	22
7.4	Støj fra trafik og ekstern støj fra virksomheder	24
7.4.1	Planlovens § 15 a, stk. 1	24
7.4.2	Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16: <i>Støjvold, mur og lignende</i>	24
7.4.3	Planlovens § 15, stk. 2, nr. 29: <i>"Huludfyldningsreglen"</i>	24
7.4.4	Definition af opholdsarealer i Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034	26
7.4.5	Planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 2: <i>Blandede byfunktioner</i>	26
7.5	Redningsberedskabets indsatsmuligheder	27
7.5.1	Brandredningsarealer til kørbare stiger	27
7.5.2	Brandredningsarealer til bærbar stiger	29
8.	Fremtidige forhold	30
8.1	Startreddegørelse.....	30
8.2	Forslag til Lokalplan 5.16 – <i>Boliger og erhverv på Smedeland 7</i>	30
8.2.1	Projekt for Smedeland 7	30
8.2.2	Trafikale forhold	32



8.2.3	Nøgletal fra startredefølgen	33
8.2.4	Delområder i planforslaget	35
9.	Miljøstatus	36
10.	Formål og metode for miljøvurderingen	36
10.1	Metode for vurderinger	37
11.	Afgrænsning af miljørapporten	37
11.1	Befolkning og menneskers sundhed	38
11.1.1	Sandsynlige væsentlige påvirkning: Trafik, trafiksikkerhed og parkering	38
11.1.2	Sandsynlige væsentlige påvirkning: Støj fra trafik og luftforurening fra trafik samt støj og vibrationer fra letbane	43
11.1.3	Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Byomdannelsesområde	44
11.1.4	De potentielle påvirkninger af et område med blandede byfunktioner	44
11.1.5	Sandsynlige væsentlige påvirkning: Skygge- og indbliksgener samt vindforhold	45
11.2	Klimatiske faktorer	47
11.2.1	Den potentielle påvirkning af bolig- og erhvervsområdet: Drivhusgasser og klimatilpasning	47
11.3	Biologisk mangfoldighed, fauna og flora	51
11.3.1	Sandsynlige væsentlige påvirkning: Natura 2000-områder	51
11.3.2	Sandsynlige væsentlige påvirkning: Bilag IV-arter	53
11.3.3	Sandsynlige væsentlige påvirkning: Bynatur	54
11.3.4	Sandsynlige væsentlige påvirkning: § 3-beskyttede natur, skov- og lavbundsarealer samt økologiske forbindelser	54
11.3.5	Medtages ikke i miljørapporten under emnet § 3-beskyttede natur, skov- og lavbundsarealer samt økologiske forbindelser	54
11.4	Jordbund	54
11.4.1	Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Jordforurening	55
11.5	Vand	57
11.5.1	Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Overfladevand	58
11.5.2	Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Grundvand	59
11.6	Landskab	59
11.6.1	De potentielle påvirkninger af landskabelige og visuelle forhold: Arealanvendelse	59
11.6.2	De potentielle påvirkninger af landskabelige og visuelle forhold: Visuelle forhold	59
11.6.3	Medtages ikke i miljørapporten under emnet landskabelige og visuelle forhold	60
11.7	Kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv	60
11.7.1	Den potentielle påvirkning af Hersted Industripark: Kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv	60
11.7.2	Medtages ikke i miljørapporten under emnet kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv	61
11.8	Materielle goder	61
11.8.1	Den potentielle påvirkning af: Naturskabte goder	61



11.8.2	Menneskeskabte goder	62
11.9	Kumulative effekter.....	63
11.9.1	Planlagte eller igangværende projekter i byomdannelsen af Hersted Industripark	63
11.9.2	Den politiske aftale mellem Glostrup Kommune og Albertslund Kommune	65
12.	Vurderingskriterier og databehov	67
13.	Alternativer.....	73
13.1	0-Alternativ	73
13.1.1	0-Alternativ for dette konkrete planforslag	73
14.	Planer og programmer af betydning for miljøvurderingen	73
15.	Overvågning.....	74
16.	Afværgeforanstaltninger	74
17.	Høring af berørte myndigheder.....	74
18.	Litteraturliste	75

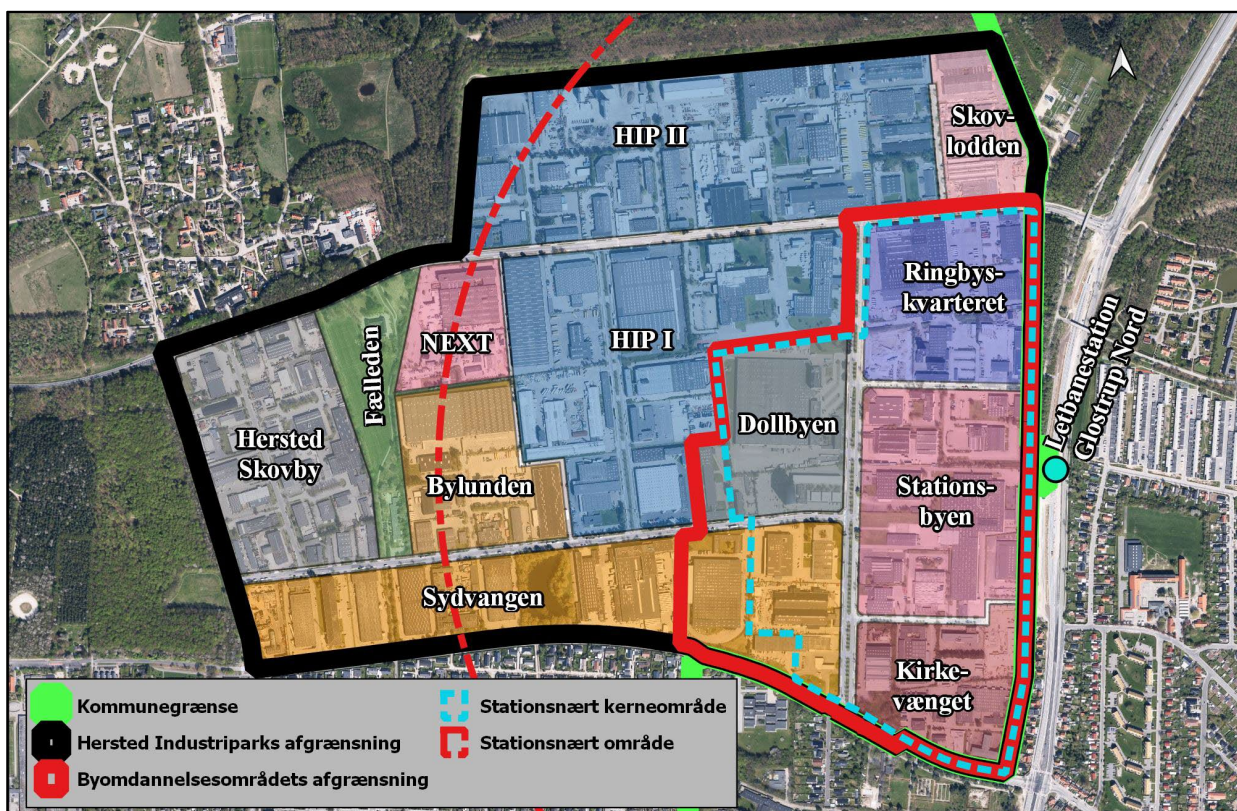


1. Indledning

Erhvervsstrukturen i Albertslund og i særdeleshed i Hersted Industripark (Hersted) har siden 1990'erne ændret sig markant. Blandt andet har opkøb og sammenlægning med internationale virksomheder medført en udflytning af produktionen fra Vestegnen. Eksempler på virksomheder er blandt andet Colgate-Palmolive, 3M, The Good-Year Tire and Rubber Company A/S, Karat Kaffe samt Dansk Delikatesse Kompagni (DADEKO), der producerede Coca-Cola og Fanta.

Planerne for en ny udvikling af Hersted Industripark begyndte med HUR's Regionplan 2005 (Hovedstadens Udviklingsråd 2005), hvori der blev lagt op til en letbane i Ring 3. Efterfølgende har der været en række planer for, hvorledes denne udvikling kunne være af Hersted Industripark. Det er dog først med visionen "[Masterplan Hersted 2045](#)", der blev vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse [tirsdag den 12. maj 2020](#), at der konkret er begyndt at ske en byomdannelse af området.

[Masterplan Hersted 2045](#) sætter rammerne for omdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv. Hersted Industripark (Hersted) skal være 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. Denne igangværende byomdannelse af Hersted Industripark skal både supplere Albertslund med et blandet bolig- og erhvervsområde og øge kundegrundlaget til letbanen.



Figur 1: Hersted Industripark med bydelskvartererne, der fremgår af Masterplan Hersted 2045.



2. Læsevejledning

Et afgrænsningsnotat er et notat, som skal sætte rammerne og derved afgrænsningen af den miljøvurdering, der som hovedregel skal udarbejdes for planer og programmer i EU, når disse tilvejebringes inden for fysisk planlægning, og som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser for visse projekter, eller hvis de påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1 (Lovbekendtgørelse [nr. 4 af 03/01/2023](#)).

Miljøvurderingen skal baseres på den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet herunder på spørgsmål som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer jf. bilag 4 i miljøvurderingsloven.

Miljøvurderingen udarbejdes sideløbende med planforslagene og vil give vigtige input til en sammenfattende redegørelse, der udarbejdes ved den endelige vedtagelse af planen. Den sammenfattende redegørelse skal belyse jf. § 13, stk. 2:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planerne
- Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning
- Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet
- Hvorledes væsentlige miljøpåvirkninger af planerne påtænkes overvåget.

En miljøvurdering er omfattet af [Århus-konventionen](#), og konventionen tager udgangspunkt i den antagelse, at en større offentlig bevidsthed om og deltagelse i miljøspørgsmål vil sikre en bedre miljøbeskyttelse. Det fremgår således af miljøvurderingslovens § 32, stk. 1, at:

”Den myndighed, der som en del af udarbejdelsen eller vedtagelsen af en plan eller et program foretager en miljøvurdering m.v. efter reglerne i afsnit II, skal sikre, at følgende informeres tidligt i beslutningsprocessen, og senest så snart oplysningerne med rimelighed kan gives:

- 1) Offentligheden.
- 2) Berørte myndigheder.
- 3) Berørte stater.

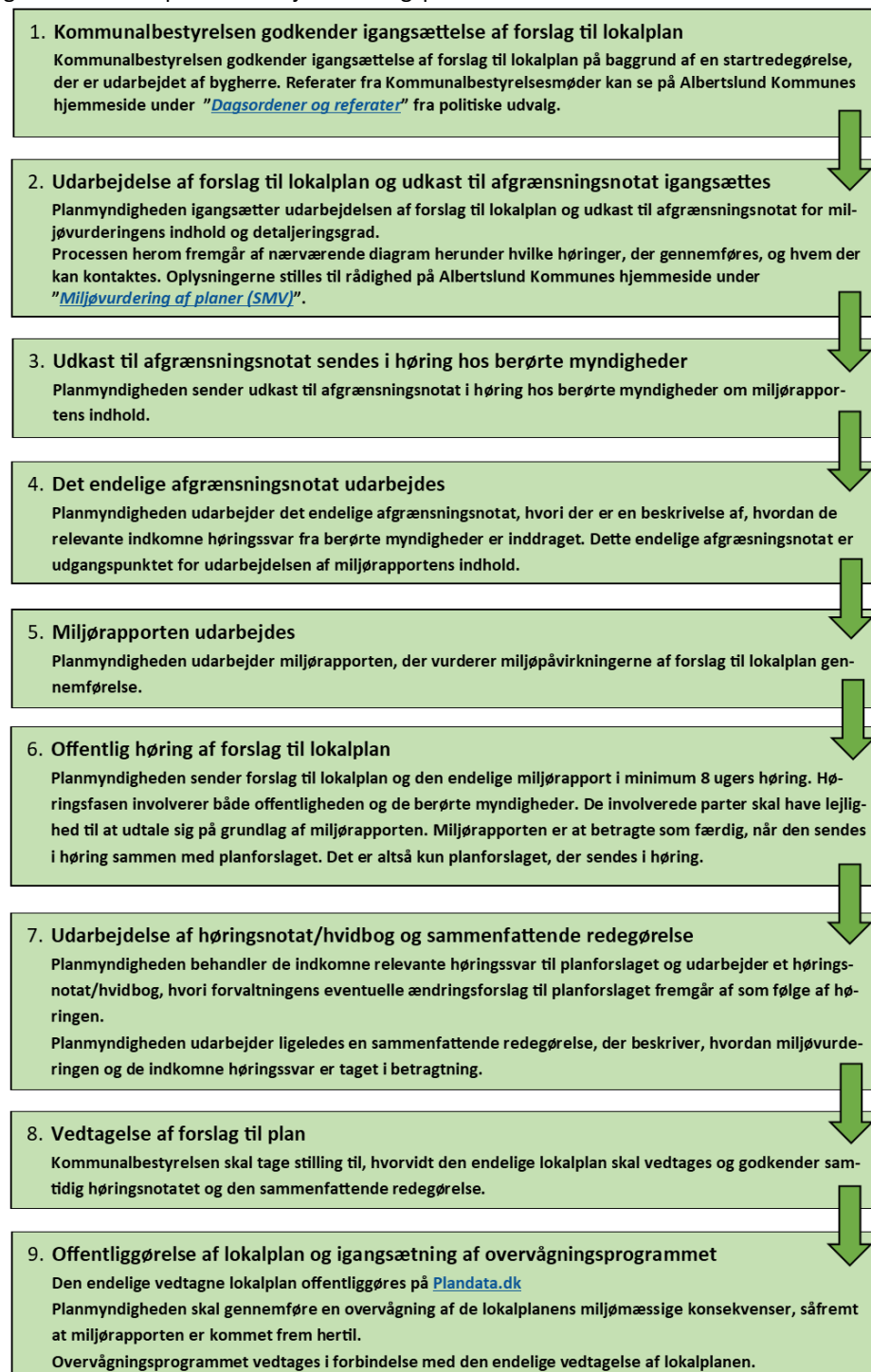
Stk. 2. De oplysninger, som myndigheden skal informere om, jf. stk. 1, er følgende:

- 1) Angivelse af, hvortil bemærkninger eller spørgsmål kan rettes.
- 2) Nærmere oplysninger om fristerne for fremsendelse af bemærkninger eller spørgsmål.
- 3) Oplysning om, hvorvidt planen eller programmet vil indebære en høring efter § 38.
- 4) Planens eller programmets retlige grundlag.
- 5) Hvorvidt de miljøoplysninger, der er indhentet af myndigheder til brug for sagens behandling, er til rådighed for offentligheden, berørte myndigheder og berørte stater.
- 6) Eventuelle supplerende oplysninger, herunder de vigtigste rapporter og anbefalinger m.v., som myndigheden har modtaget.
- 7) Hvor og hvordan oplysningerne stilles til rådighed.



- 8) *Hvilke foranstaltninger der er eller vil blive truffet med henblik på offentlighedens, berørte myndigheders og berørte staters deltagelse i miljøvurderingsprocessen”.*

Oplysningerne kan findes på Albertslund Kommunes hjemmeside under "[Miljøvurdering af planer \(SMV\)](#)", og nedenstående figur viser en simplificeret miljøvurderingsproces:



2.1 Læsevejledning af punkterne i afgrænsningsnotatet

Nærværende afgrænsningsnotat er opbygget således, at:

- Kapitel 3: **Lovgrundlag** – omhandler nogle af de bestemmelser, der er i miljøvurdering, og har særlig fokus på, hvorfor et planforslag kan være omfattet af miljøvurderingspligt.
- Kapitel 4: Oplyser om, at miljøvurderingen af **Masterplan Hersted 2045 er på et overordnede niveau** jf. miljøvurderingsloven § 12, stk. 2, og omhandler således ikke en konkret miljøvurdering for et specifikt område på lokalt niveau, dvs. et lokalplanområde.
- Kapitel 5: **Begrundelsen** for, at planforslaget er omfattet af **obligatorisk miljøvurderingspligt** jf. miljøvurderingsloven § 8, stk. 1.
- Kapitel 6: Oplyser om muligheden for, at en grundejer/bygherre kan give **teknisk bistand** til udarbejdelsen af miljøvurderingen af plan jf. planlovens § 13, stk. 3.
- Kapitel 7: Oplyser om det **gældende plangrundlag** for området og gør opmærksom på lovgivning, der kan komme i betragtning i forbindelse med miljøvurderingen af planforslaget. Nogle af disse oplysninger kan indgå i miljørapporten under emnet "*miljøstatus*" jf. miljøvurderingsloven bilag 4, punkt b.
- Kapitel 8: **Præsenterer og oplyser om projektet**, der ligger til grund for planforslaget, herunder trafikale forhold og nøgletal i forhold til kommuneplanens retningslinjer og ramme for området. Endvidere hvorledes lokalplanen er inddelt i delområder, hvilket er vigtigt, da alle delområder skal være en del af miljøvurderingen.
- Kapitel 9: Emnet "*Miljøstatus*" **defineres** under dette punkt, der er en redegørelse for den eksisterende miljøtilstand i og omkring planområdet.
- Kapitel 10: I dette punkt forklares **formålet med selve miljøvurderingen**, og hvorledes planhierarkiet har betydning for miljøvurderingen af en plan. Endvidere fastsættes den **metode for vurderingen** af de forskellige miljøfaktorer, som skal anvendes i selve miljøvurderingen af planforslaget, dvs. anvendes i miljørapporten.
- Kapitel 11: I dette kapitel **afgrænses selve miljørapportens indhold**, dvs. hvilke miljøfaktorer, der skal vurderes i miljørapporten, samt hvad der ikke skal vurderes under de forskellige miljøfaktorer. Endvidere forklares emnet "*Kumulative effekter*" og hvilke planer og projekter samt programmer, der kan indgå under dette emne. Samtidig oplyses der om aftalen mellem Glostrup og Albertslund Kommune, der især handler om trafikafviklingen i og omkring Hersted.
- Kapitel 12: I dette kapitel **udddybes en række kriterier og metode samt datagrundlag til brug for vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger af miljøfaktorer**, der er identificerede i kapitlet "*Afgrænsning af miljørapporten*"
- Kapitel 13: Her defineres, hvad der menes med "**Alternativer**", og der gives en konkret definition på 0-alternativet.
- Kapitel 14: Det fremgår af dette kapitel, hvilke **planer og programmer**, der kan have **betydning for miljøvurderingen** af planforslaget.



- Kapitel 15: Overvågning handler om, at hvis miljøvurderingen viser, at der er behov for **overvågning** af miljøpåvirkningerne som følge af planforslaget, skal der iværksættes et overvågningsprogram.
- Kapitel 16: Kapitlet handler om "**Afværgeforanstaltninger**", der i forbindelse med miljøvurderingen af planforlaget i forhold til miljøfaktorer er blevet belyst jf. afsnit 10.1 om "*Metode for vurderinger*". Det vil sige, hvilke afværgeforanstaltninger, der er nødvendige for at undgå, begrænse, og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet ved planforslagets gennemførelse.
- Kapitel 17: Det endelige afgræsningsnotat vil oplyse om **høringen af berørte myndigheder**, og hvorledes bemærkningerne herfra har haft indflydelse på det endelige afgræsningsnotat.
- Kapitel 18: I **litteraturlisten** kan der hentes en masse inspiration fra, da der både er henvisninger til lovgivning, afgørelser og domme, vejledninger samt rapporter om de forskellige miljøfaktorer og emner herunder.



3. Lovgrundlag

Formålet med miljøvurderingsloven ([LBK nr. 4 af 03/01/2023](#)) er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer, jf. lovens § 1.

I medfør af § 8, stk. 1, nr. 1 i miljøvurderingsloven skal den myndighed, der udarbejder planer og programmer indenfor blandt andet fysisk planlægning og arealanvendelse, og som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, gennemføre en miljøvurdering af planen.

Som undtagelse til denne hovedregel skal myndigheden gennemføre en vurdering af (screening), om planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når denne er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i eksisterende planer eller programmer, jf. § 8, stk. 2, nr. 1.

Dette fremgår af Miljøministeriets vejledning nr. 9094 fra 2024 "[Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\) – Planer og programmer](#)", hvor der blandt andet står følgende om tolkningen af § 8, stk. 1, nr. 1 (p. 29):

"De planer/programmer, som er omfattet af lovens § 8, stk. 1, nr. 1, skal derfor systematisk underkastes en miljøvurdering¹. Der kan således ikke foretages en differentiering af planer/programmer i forhold til den forventede væsentlige indvirkning på miljøet. Den eneste undtagelse herfra er, at planen eller programmet alene vedrører et mindre område eller alene indeholder mindre ændringer til planen, se nærmere afsnit 3.2".

I Planklagenævnets publikation af 11. juli 2022 ([PKNO nr. 26](#)) er det nævnets opfattelse, at:

"miljøvurderingslovens klare hovedregel er, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der omfattet af lovens bilag 1 og 2, jf. § 8, stk. 1, nr. 1".

3.1 Mindre område på lokalt plan

Det fremgår af Miljøministeriets [vejledning nr. 9094 fra 2024](#), at EU-Domstolen² har påpeget, at begrebet "*lokalt plan*" har samme betydning som "*en lokal myndighed*" jf. [miljøvurderingsdirektivet](#). Det vil sige, at et "*mindre område på lokalt plan*" betyder, at planen er udarbejdet af en lokal myndighed, og at planen omfatter et område, der er af begrænset størrelse set i forhold til hele det område, som hører under den lokale myndigheds stedlige kompetence.

Det betyder, at for at en plan kan være et "*mindre område på lokalt plan*", skal denne plan være udarbejdet af f.eks. planmyndigheden i en kommune, og være mindre end hele kommunens samlede areal. Derfor er kommuneplaner og kommuneplantillæg som udgangspunkt ikke omfattet af reglen om "*mindre område på lokalt plan*", i og med der er tale om en planlægning på et overordnede kommunalt niveau. Det samme gør sig gældende for planer, der kan påvirke ud over kommunegrænsen, da det går ud over den lokale myndigheds stedlige kompetence jf.

Planklagenævnets afgørelse af 2. december 2021 ([j.nr. 20/00789](#)) og Planklagenævnets afgørelse af 9. december 2021 ([j. nr. 20/09399](#)) samt Planklagenævnet orienterer [nr. 26](#).

¹ [C-160/17](#), præmis 48, og [C-671/16](#), EU:C:2018:403, præmis 43. Se i øvrigt "[Årsrapporten 2020 – arbejdet ved den Europæiske Unions Domstol](#)"

² [C-444/15](#), præmis 69-74.



Med andre ord holder påvirkningen sig ikke inden for kommunens geografiske område, men påvirker en andens myndigheds geografiske område, da kan det heller ikke være et *"mindre område på lokalt plan"*. Disse påvirkninger kan dreje sig om trafikafvikling, skygge- og indbliksgener, støj, støv, lugt og anden luftforurening, vindpåvirkninger, regnvandshåndtering, materielle goder f.eks. indkøbsmuligheder etc.

Lokalplaner kan falde ind under kriteriet *"mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i eksisterende planer"*, da en lokalplan i de fleste tilfælde er mindre end kommunens samlede geografiske størrelse. Kriteriet omfatter dog ikke kun områdets geografiske størrelse og andre størrelsesmæssige dimensioner, men også anvendelsens art og placering samt omfanget af det, som planerne planlægger for/muliggør.

3.2 Mindre ændringer til planen

I Miljøministeriets [vejledning nr. 9094 fra 2024](#) er følgende angivet (p. 35):

"Den anden separate betingelse er planer/programmer omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1, hvori der foretages mindre ændringer. Denne bestemmelse skal ses i forlængelse af lovens § 2, stk. 2, hvorefter loven også finder anvendelse på ændringer i planer og programmer. Udtrykket 'mindre ændringer' relaterer sig til væsentligheden af ændringens indvirkning på miljøet. Denne vurdering må antages at kunne ske inden for f.eks. omfang eller intensitet".

En mindre ændring *kan* f.eks. være ud fra en samlet afvejning af nedenstående kriterier jf. Planklagenævnet orienterer [nr. 26](#) og Naturklagenævnet Orienterer, NKO, nr. [430](#), [433](#) og [473](#)):

- Tidligere planlægning for samme aktiviteter (boliger, erhverv, institutioner) på nogenlunde samme arealstørrelse
- Mindre ændringer i bebyggelsesprocent (fra 40 til 60 pct.)
- Mindre ændringer i højden (+3 m)
- Ingen ny inddragelse af sårbar natur, som ikke allerede er påvirket

Det betyder, at *"mindre ændringer"* skal være af en begrænset karakter set i forhold til den hidtidige planlægning. Det kan herudover tillægges betydning, om den oprindelige plan, som der foretages mindre ændringer i, har været miljøvurderet jf. [Planklagenævnet orienterer nr. 26](#).

Det skal dog påpeges jf. Miljøministeriets [vejledning nr. 9094 fra 2024](#), at:

"I Danmark er kompetencen til at fastsætte kriterier/tærskelværdier placeret hos de regeludstedende myndigheder, dvs. Miljøministeriet, som administrerer miljøvurderingsloven. Det betyder, at det ikke er den enkelte kommunale forvaltning, region eller styrelse, der kan fastsætte afskæringskriterier eller tærskelværdier for plantyperne i deres konkrete administrationspraksis. Det vil være at betragte som 'skøn under regel'".



3.3 Væsentlighedsbegrebet

Væsentlighedsbegrebet i miljøvurderingsloven er det samme som miljøvurderingsdirektivets væsentlighedsbegreb. Væsentlighedsbegrebet er således et EU-retligt begreb. Begrebet vedrører ikke spørgsmålet om, hvorvidt en mangel ved en screening eller miljøvurdering er så væsentlig, at planen er ugyldig og må ophæves. Begrebet skal afklare, om realiseringen af den udarbejdede/vedtagne plan forventes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Væsentlighedsbegrebet ved screeninger og miljøvurderinger af planer vedrører såvel positive som negative væsentlige indvirkninger af planer. Der skelnes med andre ord ikke i loven mellem, hvorvidt en påvirkning er væsentlig positiv eller væsentligt negativ – begge dele er omfattet af lovens væsentlighedsbegreb. En grafisk fremstilling af væsentlighedsbegrebets forskellige dimensioner kan se således ud:



Figur 2: En skematisk fremstilling af væsentlighedsbegrebet (kilde: Miljøministeriets vejledning nr. 9094 fra 2024).

Væsentlighedsbegrebet rummer flere dimensioner. De to hoveddimensioner indeholder:

1. opgørelsesmetoden for en påvirkning (i øverste del af figuren)
2. vurderingsmetoden for en påvirkning (i den nederste del af figuren)

I øverste kasse er gengivet kvantificerbare og ikke-kvantificerbare påvirkninger, som udgør første dimension af væsentlighedsbegrebet – dvs. hvordan en påvirkning kan opgøres. I nogle situationer er det muligt at anvende kvantificerbare indikatorer til opgørelsen, som eksempelvis kan være stigning eller faldet i støjudsendelsen/-udbredelsen fra en aktivitet. I andre tilfælde kan en påvirkning ikke opgøres kvantitativt, og man må derfor foretage en vurdering af påvirkningen – f.eks. en visuel vurdering. Der er således tale om en samlet vurdering, og de kvantificerbare og ikke kvantificerbare påvirkninger skal altid ses i den konkrete påvirkningskontekst



I nederste kasse er forsøgt gengivet de fortolkningsmålestokke, som typisk anvendes, når det skal vurderes, om en påvirkning er væsentlig. I vurderingen af en påvirkning anvendes så vidt muligt en autoritativ målestok, f.eks. en vejledende grænseværdi for f.eks. støjpåvirkning.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan f.eks. udgøre et kriterie for væsentlighedsvurderingen jf. Planklagenævnets afgørelse af [4. maj 2021 \(j.nr. 19/03416\)](#):

”Det fremgår af vejledningen om støj fra veje, at den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj er L_{den} 58 dB(A) for bl.a. boligområder. Grænseværdierne udtrykker den støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Planklagenævnet finder derfor generelt, at en lokalplan, som muliggør byggeri, hvor Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra veje overholdes, ikke vil være miljøvurderingspligtig som følge af trafikstøj³.

Lokalplanområdet er ikke udlagt til blandede byfunktioner, idet det alene er udlagt til boliger⁴. Der er heller ikke tale om et eksisterende byområde, da området er ubebygget, og hovedsageligt består af beplantning i form af løvskov og græs.

De lempede grænseværdier for vejstøj er dermed ikke gældende i lokalplanområdet, og kommunen har derfor ikke lagt de korrekte støjgrænser til grund for sin miljøscreening”.

4. Miljøvurdering af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark

[Masterplan Hersted 2045](#) er en visionsplan for den eventuelle udvikling af Hersted Industripark frem mod 2045 og [forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark](#) er et tillæg [Kommuneplan 2018 – 2030](#).

Forslag til Kommuneplantillæg 15 er indarbejdet i den gældende [Kommuneplan 2022 – 2034](#).

Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 blev miljøvurderet i forhold til det niveau i planhierarkiet, denne vision og planforslag er indplaceret, og således i forhold til det detaljeringsniveau disse planer har jf. miljøvurderingslovens § 12, stk. 2:

”Miljørapporten skal indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder og til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad planen eller programmet indeholder, på hvilket trin i et beslutningsforløb planen eller programmet befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb”.

I [miljørapporten](#) for Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 fremgår blandt andet følgende:

”I forbindelse med lokalplanlægningen skal der gøres rede for...”

”Dette bør undersøges nærmere i forbindelse med lokalplanlægning af området...”.

³ Se Planklagenævnets afgørelse af 6. november 2019 ([j.nr. 18/06356](#)).

⁴ Med hensyn til forståelsen af begrebet ”blandede byfunktioner” henvises til Planklagenævnets afgørelse af 23. september 2020 ([j.nr. 20/03225](#)), navnlig afsnit 3.3.7 og 3.3.8.



"Dette vil dog afhænge af bebyggelsens udformning og placering, hvilket derfor bør undersøges nærmere i forbindelse med lokalplanlægning af området samt i forbindelse med meddelelse af tilladelse til konkrete projekter..."

"Denne udvikling bør overvåges i forbindelse med den etapevise omdannelse af området, og Albertslund Kommune kan i forbindelse med den senere lokalplanlægning og meddelelse af tilladelse til konkrete projekter..."

"Planernes vedtagelse og realisering nødvendiggør dog vurderinger af behov for tiltag i forbindelse med de eksisterende jordforureninger i den senere planlægning, herunder ændret arealanvendelse og håndtering af forurenede jord i forbindelse med konkrete projekter..."

"Sådanne undersøgelser bør igangsættes i forbindelse med lokalplanlægning af områderne..."

"Der er i miljøvurderingen af planerne identificeret behov for at etablere særlige afværgeforanstaltninger som følge af planlægning for omdannelse af Hersted Industripark, der bør iagttages i forbindelse med den senere lokalplanlægning af området samt i forbindelse med meddelelse af tilladelser til konkrete projekter".

Det er Albertslund Kommunes vurdering, at miljøvurderingen af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 ikke kan lægges til grund for kommende forslag til lokalplaner af konkrete projekter i Hersted Industripark, eftersom detaljeringsniveauet i førnævnte miljøvurdering er på et overordnet niveau og således ikke for et forslag til en lokalplan af et konkret projekt for en konkret matrikel i Hersted Industripark.

5. Miljøvurderingspligt af forslag til Lokalplan 5.16 – Boliger og erhverv på Smedeland 7

Planforslagene udarbejdes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser samt er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10, b:

"Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg".

Forudsætninger for udarbejdelsen af planforslaget, der er en projektlokalplan, er følgende:

- Den eksisterende planmæssige anvendelse i [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) ændres fra industri- og erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde, og den faktiske anvendelse af området i dag er kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv etc., der bliver byomdannet til et boligområde med mulighed for liberalt erhverv, dvs. blandede byfunktioner. Dette er dog i overensstemmelse med den overordnede kommuneplanramme BE12: *Dollbyen* i Albertslund [Kommuneplan 2022 – 2034](#), hvor den generelle anvendelse af området er blandet bolig og erhverv.
- Både den planmæssige i [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) og faktiske bebyggelsesprocent ændres væsentlig, og kan blive op til 150 for området som helhed.
- Både den planmæssige i [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) og faktiske højde af bebyggelsen på Smedeland 7 ændres væsentligt fra maksimalt 3 etager til 5 – 6 etager randbebyggelse lands med vejene Smedeland Boulevard og Naverland, hvor der på hjørnet af mellem disse veje skal opføres en bebyggelse i 8 etager.



- Det kan ikke udelukkes, at der som følge af projektet kan være trafikale påvirkninger på den anden side af kommunegrænsen til Glostrup Kommune set i forhold til de kumulative effekter som følge af byudviklingen af Hersted.
- Det kan ikke udelukkes, at der som følge af projektet kan være væsentlig påvirkning af menneskers sundhed fra indblik- og skygge- samt vindgener for borgere i og omkring planområdet.
- Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af jordforurening i området som følge af, at området har været anvendt til industri- og erhvervsområde siden 1964.
- Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af ekstern støj fra virksomheder, da projektet er beliggende i et byomdannelsesområde.
- Det kan ikke udelukkes, at menneskers sundhed kan blive væsentligt påvirket af støj fra trafik, da projektet ligger i et område med meget trafik.
- [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) er ikke tidligere blevet miljøvurderet.

Der er således væsentlige ændringer i lokalplanforslaget i forhold til den nuværende byggeretsgivende plan for området ([Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)). Det kan ej heller udelukkes, at menneskers sundhed kan blive påvirket som følge af planens placering. Desuden har det gældende byggeretsgivende plangrundlag ikke tidligere været miljøvurderet.

Forslag til lokalplan må derfor antages at være miljøvurderingspligtig uden en forudgående screening, og myndigheden skal forud for udarbejdelsen af miljørapporten for planer og programmer omfattet af § 8, stk. 1, foretage en afgrænsning af miljørapportens indhold jf. § 11. Afgrænsningen har til formål at beskrive, hvilke miljøtemaer, der skal behandles i miljøvurderingen og indgå i miljørapporten.

Afgrænsningen af miljørapportens indhold fremgår af dette afgrænsningsnotat.

I nærværende afgrænsningsnotatet beskrives også, hvordan miljøvurderingen af disse temaer forventes udført. Kommunen skal ifølge miljøvurderingsloven § 32, stk. 3, pkt. 2 foretage en høring af de berørte myndigheder, før der tages endelig stilling til afgrænsningen af miljørapportens indhold.

Et udkast til afgrænsningsnotat skal derfor sendes til de berørte myndigheder, som i høringsperioden kan komme med bemærkninger til afgrænsningen. Myndigheden fastsætter en passende frist for, hvornår høringssvar skal være modtaget.



6. Teknisk bistand til udarbejdelse af forslag til lokalplan og udkast til miljørapport

Bygherre har tidligere oplyst, at de gerne vil yde teknisk bistand til Albertslund Kommune af udkast til forslag til lokalplan med tilhørende udkast til miljørapport jf. planlovens § 13, stk. 3 (Naturklagenævnet Orienterer, NKO, nr. [447](#) og Naturstyrelsens vejledning om "[Bygherres bidrag til udarbejdelse af lokalplaner, sikkerhedsstilling og frivillige aftaler om udbygning af infrastruktur eller planloven](#)"):

"Den bistand til lokalplanarbejdet, som kommunalbestyrelsen kan forlange af bygherren efter planlovens § 13, stk. 3, 2. pkt., kan kun være af teknisk karakter, hvilket er begrundet i ønsket om, at kommunalbestyrelsens kompetence med hensyn til lokalplanforslagets indhold ikke reduceres, hverken formelt eller reelt. Kommunalbestyrelsen kan således bede bygherren om at udarbejde eller lade udarbejde et udkast til lokalplanforslag, hvorimod det dog altid vil være kommunalbestyrelsen, der som myndighed vil skulle behandle og vedtage det lokalplanforslag, der efterfølgende offentliggøres..."

... Teknisk bistand kan (også) ydes ved, at kommunen lader et konsulentfirma udarbejde udkast til lokalplanforslag på bygherrens regning, se MAD2008.1172 (NKO nr. 447, august 2008). Det skal efter Naturstyrelsens opfattelse ske efter forudgående aftale med bygherre, jf. også forarbejderne, hvorefter "bistanden især vil kunne tænkes at bestå i [...] efter nærmere aftale med kommunens tekniske forvaltning". I øvrigt anbefales, at kommunen forudgående aftaler form og indhold af den tekniske bistand med bygherre, herunder hvordan det håndteres, hvis der bliver uenighed mellem bygherre og kommune herom".

Med hensyn til miljørapporten står der følgende i vejledningen:

"Kommunalbestyrelsen kan heller ikke kræve, at bygherren udarbejder en miljørapport, hvis en sådan er nødvendig efter lov om miljøvurdering af planer og programmer, men Naturklagenævnet har udtalt, at reglerne i planloven, VVM-reglerne og miljøvurderingsloven" ikke er til hinder for, at en kommune lader dele af arbejdet med at udarbejde en miljørapport udføre af eksterne rådgiver, f. eks. en bygherre, men kommunen er ansvarlig for det faglige indhold i miljørapporten, og for at rapporten er saglig og baseret på korrekte oplysninger", se Naturklagenævnets afgørelse af 19. august 2010 i sagerne j.nr. NKN-33-03823, NKN-33-03824, NKN-33-03834 og NKN-261-00241, samt Naturklagenævnets afgørelse af 17. august 2010 i sagen NKN-261-00272".

Albertslund Kommunes planmyndighed vil udarbejde den sammenfattende redegørelse til miljørapporten (SMV), og bygherre kan ligeledes her tilbyde at yde teknisk bistand til at udarbejde et udkast til den sammenfattende redegørelse.



7. Eksisterende planforhold

7.1 Fingerplan 2019

I [Fingerplan 2019](#) indgår Albertslund som delområde i det ydre storbyområde (byfingrene). Det aktuelle planområde er således beliggende indenfor det ydre storbyområde.

Fingerplanens *fingerbystruktur* fastlægger jævnfør § 3, at byudvikling overvejende skal ske i det indre og ydre storbyområde (håndfladen og byfingrene) i tilknytning til den overordnede trafikale infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening, dvs. det overordnede vejnet og banebetjening med S-tog, regionaltoget, metro og letbaner, mens arealerne mellem byfingrene friholdes som grønne kiler til regionale friluftsformål og jordbrug

I henhold til [Fingerplan 2019](#) § 11, nr. 1 og 3 skal:

”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

”At stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed”.

7.1.1 Grønne bykiler langs Ring 3

I Albertslund, Brøndby, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre og Vallensbæk kommuner skal kommuneplanlægningen sikre jf. [Fingerplan 2019](#) § 12, stk. 1, at der som led i omdannelsen af by- og erhvervsområder langs Ring 3 fastlægges grønne bykiler, som primært forbeholdes alment tilgængelige frilufts- og fritidsformål.

Plangrundlaget for de grønne bykiler skal blandt andet bidrage til at sikre det grønne og vandet integreres i byomdannelsen, og der skabes sammenhængende grønne og blå forbindelser fra de nye tætte byområder til de eksisterende og eventuelt nye regionale friluftsområder (”grønne kiler”) og grønne bykiler, samt at hensyn til klimatilpasning i kommunen og på tværs af kommunegrænserne tilgodeses jf. § 12, stk. 2.

7.2 Kommuneplan 2022 - 2034

Kommunalbestyrelsen er efter planloven ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) forpligtet til at udarbejde en kommuneplan, som dækker hele kommunen. Kommuneplanen udgør det overordnede plangrundlag for arealanvendelsen i en kommune.

En kommuneplan består af en hovedstruktur, retningslinjer for arealanvendelsen og rammer for lokalplanlægningen, jf. planlovens § 11. Kommuneplanen udgør det primære administrationsgrundlag for en kommunes administration efter anden lovgivning, jf. planlovens § 12. Det følger således direkte af bestemmelsen, at Kommunalbestyrelsen ”skal virke for” kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

Bestemmelsen skal ses i lyset af, at en kommuneplan, som udgangspunkt ikke har direkte retsvirkning for kommunens borgere og virksomheder, men alene binder kommunalbestyrelsen selv. ”Virke for” bestemmelsen betyder, at kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse både i sin faktiske virksomhed – f.eks. bygge- og anlægsvirksomhed – og i sin retlige virksomhed – f.eks. lokalplanlægning og administration af anden lovgivning, hvilket



f.eks. kan være afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven. Det forudsættes dog, at der skal være tale om en rimelig klar og præcis bestemmelse i kommuneplanen for, at en kommunalbestyrelse kan virke for denne⁵.

Albertslund Kommunalbestyrelsen [vedtog den 28. juni 2022](#) den gældende [Kommuneplan 2022 – 2034](#).

7.2.1 Kommuneplan 2022 – 2034's redegørelse om Hersted

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

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

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

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

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

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

I Hersted skal der skabes en levende bydel med nye boliger, nye virksomheder og nye investeringer. Der skal være plads til, at nye borgere sammen med de oprindelige albertslundere kan skabe udvikling for hele Albertslund. Det er hensigten at skabe et varieret byområde, der skaber mange spændende tilbud til de nye beboere. Nærmest den kommende letbanestation skal der bygges tæt og urban, hvorfra byområdet gradvist åbner sig og bliver mindre tæt for ved mødet med Vestskoven at lade by og skov flette sig sammen.

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

⁵ Planloven, med kommentarer af Helle Tegner Anker med bistand af Jens Flensburg, DJØFs Forlag 2013, kommentar til §§ 11 og 12.



Ved byomdannelse af den østlige del af Hersted til blandet bolig- og erhvervsområde, fastholdes en tydelig vejstruktur, og områdets beplantning forøges. Smedeland omdannes til en rekreativ boulevard med grønne områder til beplantning og ophold.

7.2.2 Byomdannelsesområde

I [Kommuneplan 2022 – 2034](#) er den østlige del af Hersted Industripark udpeget til et "Byomdannelsesområde" jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2.

Et byomdannelsesområde er defineret som et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, og lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling jævnfør § 11 d.

Et byomdannelsesområde er således et område, der hidtil overvejende har været anvendt til industri, og andre erhvervstyper, der skulle ligge i en vis afstand af miljøfølsom anvendelse som boliger. Hvor der er en omstillingsproces i gang, og den hidtidige anvendelse enten er stoppet, eller at der er tale om en gradvis ændringsproces, hvor flere af virksomhederne er flyttet eller er på vej til det, og hvor dele af områdets bygninger og arealer ligger ubenyttet hen eller anvendes til midlertidige aktiviteter.

Udpegningen til byomdannelsesområde sker for at understøtte den udvikling, der er i gang, hvor flere ejendomme lokalplanlægges til blandede bolig- og erhvervsområder efter ønske fra ejer, hvilket nærværende planforslag er et vidnesbyrds herfor.

I lokalplanlægning inden for byomdannelsesområdet kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når det kan sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området fra erhvervsområde til blandt bolig og erhverv. Boligerne kan i en begrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv, end de vejledende støjgrænser fastsætter.

Tabel 1: 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: Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5 fra 1984 : "Ekstern støj fra virksomheder".			

Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "[Ekstern støj i byomdannelsesområder](#)" anbefaler, at der kan gives lempelser med op til 5 dB, således at de vejledende støjgrænser i overgangsperioden for et blandet bolig- og erhvervsområde kan være:

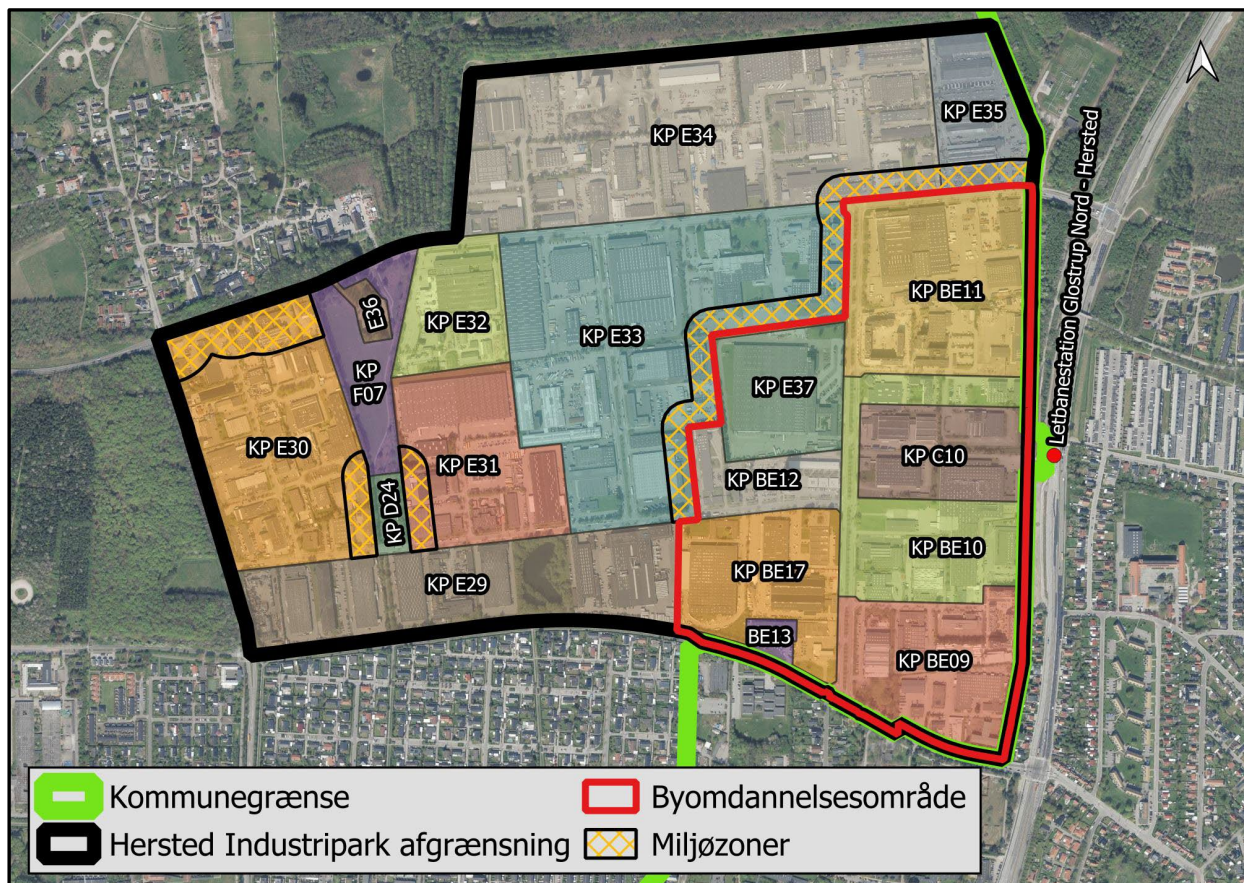


- 60 dB i dagperioden
- 50 dB i aftenperioden og i weekends
- 45 dB i natperioden

Miljøstyrelsens vejledning anbefaler endvidere, at der også ses på andre miljøforhold for virksomhederne i og omkring byomdannelsesområdet eksempelvis lugt og støj, da disse miljøforhold kan give anledning til væsentlige gener eller ulemper for naboerne. Det skal dog bemærkes, at disse sidstnævnte forhold ikke er omfattet af reglerne omkring byomdannelsesområder.

7.2.3 Miljøzoner

Kommuneplan 2022 – 2034 vil forsøge at forhindre miljøkonflikter ved, at der udlægges en miljøzone på 50 meter i forhold til byomdannelsesområdet, rammeområde D24 og Herstedøster Landsby, hvor der kun kan etableres nye virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i Miljøstyrelsens "[Håndbog om Miljø og Planlægning](#)". Denne miljøzone er lagt ind i de kommuneplanrammer, hvor der er mulighed for virksomheder i afstandsklasse 1 – 5, og som støder op til de førnævnte områder.



Figur 3: Miljøzoner udlagt i Hersted Industripark i Kommuneplan 2022 - 2034.

Tidligere var der også en miljøzone i det område, der i Kommuneplan 2022 – 2034 er rammeområde E29, men da dette område nedklassificeres fra virksomheder i afstandsklasse 1 – 5 til 1 – 3, er denne miljøzone ikke længere aktuel. Denne nedklassificering er begrundet i, at rammeområde E29 bliver det næste byomdannelsesområde i Hersted Industripark.

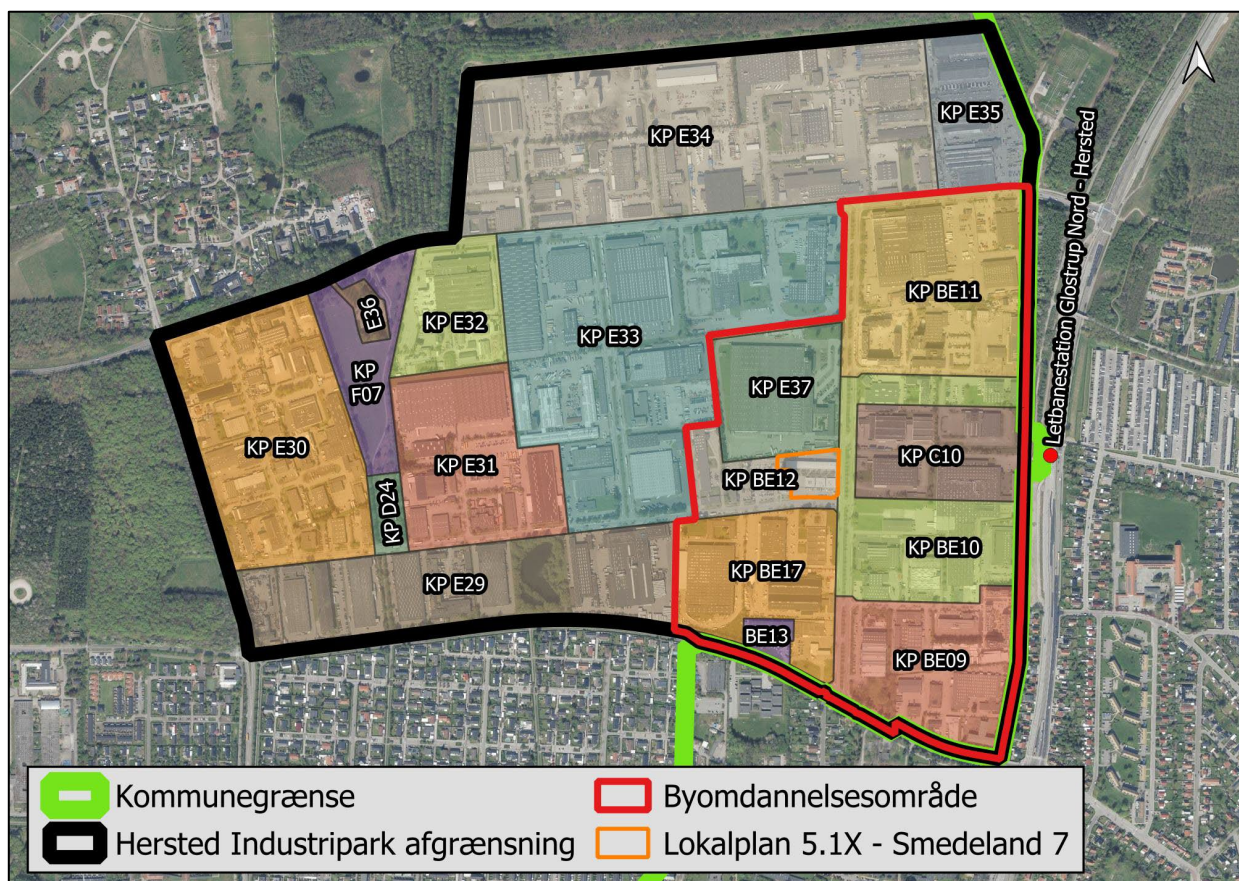


7.2.4 Retningslinjer

Det fremgår af planlovens § 13, stk. 1, at en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen. Det medfører, at en lokalplan blandt andet skal redegøre for de retningslinjer i kommuneplanen, der er relevante for lokalplanområdet – og lokalplanen således ikke strider imod disse retningslinjer. Det er således vigtigt, at der bliver forholdt sig til de relevante retningslinjer i kommuneplanen i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget og den tilhørende miljøvurdering, således at Kommunalbestyrelsen kan "virke for" kommuneplanens gennemførelse.

7.2.5 Rammeområder

De delområder i planforslaget, der omfatter Smedeland 7, ligger i rammeområde BE12 - Dollbyen i Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034:



Figur 4: Rammeområder i Hersted Industripark i Kommuneplan 2022 - 2034.

Plannavn	Dollbyen
Plannummer	BE12
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	33,0
Maksimal antal etager	9,0
Mindste tilladte miljøklasse	1



Maksimalt tilladte miljøklasse	3
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 – Hersted Industripark

7.3 Byggeretsgivende lokalplaner i rammeområde BE12 - Dollbyen

Byggeretsgivende lokalplaner inden for rammeområde BE12 – Dollbyen er [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964, der ligeledes omfatter store dele af Hersted Industripark.

De delområder i planforslaget, der omfatter Smedeland 7, er omfattet af delområde 2 og 5 i Byplanvedtægt nr. 5, hvor der blandt andet gælder følgende:

"E: Arealanvendelse m.v. i område 2, 3 og 4

7. Områderne må kun anvendes til industri- og værkstedsvirksomhed, oplag samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som naturligt finder plads i industriområder.

8. I områderne må ikke indrettes eller drives detailsalg.

9. Indenfor områderne må kun opføres bygninger, der tjener de under punkt E.7 nævnte formål. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomhederne tilknyttede personer, som indehaver, bestyrer, portner e.l. På det med skravering angivne areal indenfor område 2 må opføres en børneinstitution til industrikvarterets betjening.

10. På hver ejendom må i alt højst opføres bygninger, hvis samlede rumfang udgør $1,5 \times (1 + (A - 3.000) : 7.000) \text{ m}^3 \text{ pr. m}^2$ af ejendommens nettoareal A, dog højst $3,0 \text{ m}^3 \text{ pr. m}$ nettoareal. Bygningernes rumfang beregnes som hele den del af disse, som er over terræn, inklusive tagetage, fremspring, skorstene o.l.

11. Bygningerne må, hvor etagehøjden er 3,0 m eller derunder, opføres med tre fulde etager uden udnyttet tagetage. Hvor etagehøjden er over 3,0 m, må bygningerne kun opføres med to fulde etager uden udnyttet tagetage.

12. En bygnings afstand til naboskel skal være mindst lige så stor som bygningens højde. Afstanden mellem bygninger på samme grund skal mindst være lige så stor som summen af bygningernes højde".



”I: Arealanvendelse m.v. i område 5

21. Området må anvendes til industrivirksomhed som i punkt E.7 anført. Det må desuden anvendes til byggeri for institutioner, kontorvirksomheder og handelsvirksomheder.

22. I området må drives detailudsalg til forsyning af industrikravteret med dagligvarer.

23. Indenfor området må kun opføres bygninger, der tjener de under punkt 1.21 og 22 nævnte formål. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer, som indehaver, bestyrer, portner e.l.

24. På hver ejendom må højst opføres bygninger, hvis samlede rumfang, beregnet på den i punkt E.10 angivne måde udgør 3,0 m³ pr. m² af ejendommens nettoareal.

25. Området skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan, som har kunnet godkendes af kommunalbestyrelsen. Forinden noget byggeri kan påbegyndes i området, skal den godkendte bebyggelsesplan være tinglyst som servitut på alle ejendomme indenfor området. Ejerne af de af planen omfattede ejendomme samt kommunalbestyrelsen skal have påtaleret for denne servitut.

26. En bygnings afstand til et skel mod en ejendom udenfor området skal mindst være lige så stor som bygningens højde. For bygnings- og skelafstande indenfor området gælder de i punkt H.19 angivne regler.

27. Foruden opholdsplads i det fri for de i virksomhederne beskæftigede samt nødvendige færdselsarealer og arealer for brandsikring skal der sikres frie arealer til parkering af vogne, således, at der indenfor området kan etableres mindst én parkeringsplads for hver 50 m² udnyttet etageareal. Kommunalbestyrelsen kan såfremt den måtte finde det påkrævet, til et hvilket som helst tidspunkt forde det til det fulde udnyttede etageareal svarende fulde antal parkeringspladser anlagt.

28. Grund, bebyggelse og indhegning skal fremtræde med et net og ordentligt udseende. Alle ydermure skal facadebehandles, ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning e.l. gives et tiltalende udseende, ligesom en passende orden skal iagttages ved oplagring af materialer, affald O.l. Finder kommunalbestyrelsen, at et areal henligger i skæmmende, forsømt eller uordentlig stand, kan der stilles krav om foranstaltninger, som efter kommunalbestyrelsens skøn bringer dette til ophør.

29. Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for andre virksomheder udover, hvad der må skønnes en rimelig følge af naboskabet”.



7.4 Støj fra trafik og ekstern støj fra virksomheder

Planforslagene ligger i et byområde med støj fra trafik i form af vejstøj fra de omkringliggende veje, dvs. Naverland og Smedeland Boulevard samt ekstern støj fra virksomheder, eftersom planområdet ligger i et byomdannelsesområde.

7.4.1 Planlovens § 15 a, stk. 1

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jævnfør planlovens § 15 a, stk. 1 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)). Dette skal ske med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger med videre, jævnfør § 15, stk. 2, nr. 16, 26 og 29⁶ [tidligere nr. 13, 23 og 26].

Med ”støjbelastede arealer” menes arealer, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for den pågældende anvendelse ikke kan overholdes uden etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Bestemmelsen udgør et planlægningsforbud, som dog kan fraviges, hvis der sikres mod støjgener i overensstemmelse med § 15 a, stk. 1 eller 2.

Reglerne skal forhindre, at der ved lokalplan tillades opført eksempelvis boliger i et område, der er belastet med støj fra erhvervsvirksomheder, vejtrafik med videre. Reglerne sikrer samtidig de eksisterende virksomheder mod at blive presset væk af den støjfølsomme anvendelse.

7.4.2 Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16: Støjvold, mur og lignende

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger i form af anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal, jævnfør § 15, stk. 2, nr. 16 [tidligere nr. 13].

Som følge af den brede formulering af § 15, stk. 2, nr. 16 [tidligere nr. 13], har det hidtil været antaget i praksis, at der ikke kan stilles krav om, at støjhensynet skal varetages på en bestemt måde. Bestemmelser, der på anden vis sikrer tilstrækkeligt lavt støjniveau, og således f.eks. giver muligheder for anvendelse af teknik, der ikke er kendt ved lokalplanens vedtagelse, og som ikke er en afskærmning eller isolering af eksisterende eller ny boligbebyggelse, er derfor ikke i strid med planloven. Det er således i praksis anset for tilstrækkeligt, at en lokalplan indeholder en bestemmelse om, at udnyttelsen af et lokalplanområde kun kan ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier⁷.

7.4.3 Planlovens § 15, stk. 2, nr. 29: ”Huludfyldningsreglen”

Af planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 [tidligere 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. 29 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.

7.4.3.1 ”Huludfyldningsreglen” og støj fra trafik

Der er i [Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: ”Støj fra veje”](#) fastsat en vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj for bl.a. boligområder på 58 dB og [Miljøstyrelsens tillæg til vejledning nr. 1 fra 1997: ”Støj og vibrationer fra jernbaner”](#) fastsat en vejledende grænseværdi for støj fra forbikørende tog for bl.a. boligområder på 64 dB.

⁶ På tidspunktet for lokalplanens vedtagelse.

⁷ Naturklagenævnets afgørelse af 4. november 1999, gengivet i KfE 2000.135.



Disse grænseværdier skal være overholdt overalt i området – både ved facaderne og på udendørs opholdsarealer.

Ovennævnte vejledninger skelner mellem blandt andet:

- Nye områder uden betydende støj
- Nye boligområder, hvor der er støj
- Nye boliger i eksisterende boligområder i byområder med meget støj

Af vejledningerne fremgår det vedrørende nye boliger i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner, at der kan opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébebyggelse, selv om grænseværdien på 58 dB for veje og 64 dB for jernbane på ingen måde kan overholdes. Der kan også i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende støjfølsom anvendelse) under forudsætning af, at det sikres, at:

- Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end 58 dB for vejtrafikstøj og 64 dB for jernbanetrafikstøj. Det samme gælder områder i nærheden af boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB for vejtrafikstøj og 52 dB for jernbanetrafikstøj indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (f.eks. med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger og lignende, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier.

Anvendelsesområdet for de lempede støjkrav nævnt i ovennævnte vejledninger i forbindelse med planlægning for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder er sammenfaldende med anvendelsesområdet for Planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 [tidligere nr. 26]., den såkaldte "Huludfyldningsregel".

7.4.3.2 "Huludfyldningsreglen" og ekstern støj fra virksomheder

Det fremgår af Miljøstyrelsens [tillæg fra 2007 til vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder"](#), at "huludfyldningsregel" ligeledes giver mulighed for at gennemføre nybyggeri, selv om de pågældende virksomheder giver anledning til støjbidrag, der er højere end de vejledende støjgrænser i [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984](#), men ikke højere end det støjniveau, tilsynsmyndigheden har godkendt i en afgørelse efter miljøbeskyttelsesloven.

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

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau som er lavere end den vejledende grænseværdi i [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984](#) for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i **Tabel 2** (eksempelvis ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner):



Tabel 2: Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder, indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv.			
Områdetype	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00 lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00 lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
1. Blandet bolig og erhverv	43 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)
2. Etageboligområde	38 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)
3. Åben og lav boligbebyggelse	33 dB(A)	28 dB(A)	23 dB(A)
Værdierne gælder for støjbelastningen L _r fra hver enkelt virksomhed, bestemt over et referencetidsrum på 8 timer om dagen (dog kun 7 timer lørdage kl. 07 – 14 og 4 timer lørdage kl. 14 - 18), en time om aftenen og ½ time om natten. Der forudsættes en efterklangstid på 0,5 sekunder, samt at alle oplukkelige vinduer er åbnet 0,35 m ²			

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

7.4.4 Definition af opholdsarealer i Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034

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 friarealer i forbindelse med boliger er de private opholdsarealer.

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

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

7.4.5 Planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 2: Blandede byfunktioner

Planklagenævnet har i [afgørelse af 23. september 2020](#) (sagsnummer 20/03225) præciseret Planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 [tidligere nr. 26] vedrørende anvendelsen af blandede byfunktioner:

"Planklagenævnet finder enstemmigt, at bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 [nu nr. 29], også omfatter tilfælde, hvor der lokalplanlægges for områder, der samtidig udlægges i kommuneplanen til område for blandede byfunktioner.

Nævnet lægger vægt på, at bestemmelsen blot henviser til, at området skal være et område for blandede byfunktioner, jf. planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 2, og denne



bestemmelse omhandler, at kommunen fastsætter rammer med hensyn til blandede byfunktioner, ikke at dette allerede tidligere er sket. Der er heller ikke i øvrigt noget i bestemmelsens formulering, som synes at begrænse anvendelsen til den situation, hvor området allerede er etableret som et område for blandede byfunktioner.

Desuden fremgår det af forarbejderne, at der kan stilles krav om, at ny boligbebyggelse i områder, der udlægges til blandede byfunktioner.

Planklagenævnet finder, at denne formulering af bestemmelsen indebærer, at bestemmelsens anvendelsesområde omfatter områder, der senest samtidig med lokalplanen i kommuneplanen udlægges som et område for blandede byfunktioner”.

7.5 Redningsberedskabets indsatsmuligheder

I henhold til Bygningsreglementet § 91 ([BR18](#)), skal byggeri

”designes, projekteres og udføres, så der i tilfælde af brand kan ske en sikker evakuering og redning af personer. Dette skal ske under hensyn til, at:

- 1) Personer kan blive opmærksomme på, at der er opstået en brand.*
- 2) Flugtveje udformes, så der kan ske en evakuering af personer.*
- 3) Redningsåbninger udformes, så der kan ske redning af personer”.*

Og med hensyn til adgangs- og tilkørselsveje står der følgende i § 126, stk. 2:

”Design, projektering og udførelse skal ske under hensyn til, at:

- 1. Der er adgangs- og tilkørselsforhold på grunden, så redningsberedskabet har mulighed for uhindret at komme frem til byggeriet.*
- 2. Det i og uden for byggeriet er muligt at fremføre det nødvendige udstyr til redning af personer samt til slukningsarbejde i forbindelse hermed.*
- 3. Bygninger indrettes, så der er mulighed for at kunne gennemføre en forsvarlig rednings- og slukningsindsats i forbindelse med redning”.*

Bestemmelsen omkring brandredningsareal fremgår af § 128:

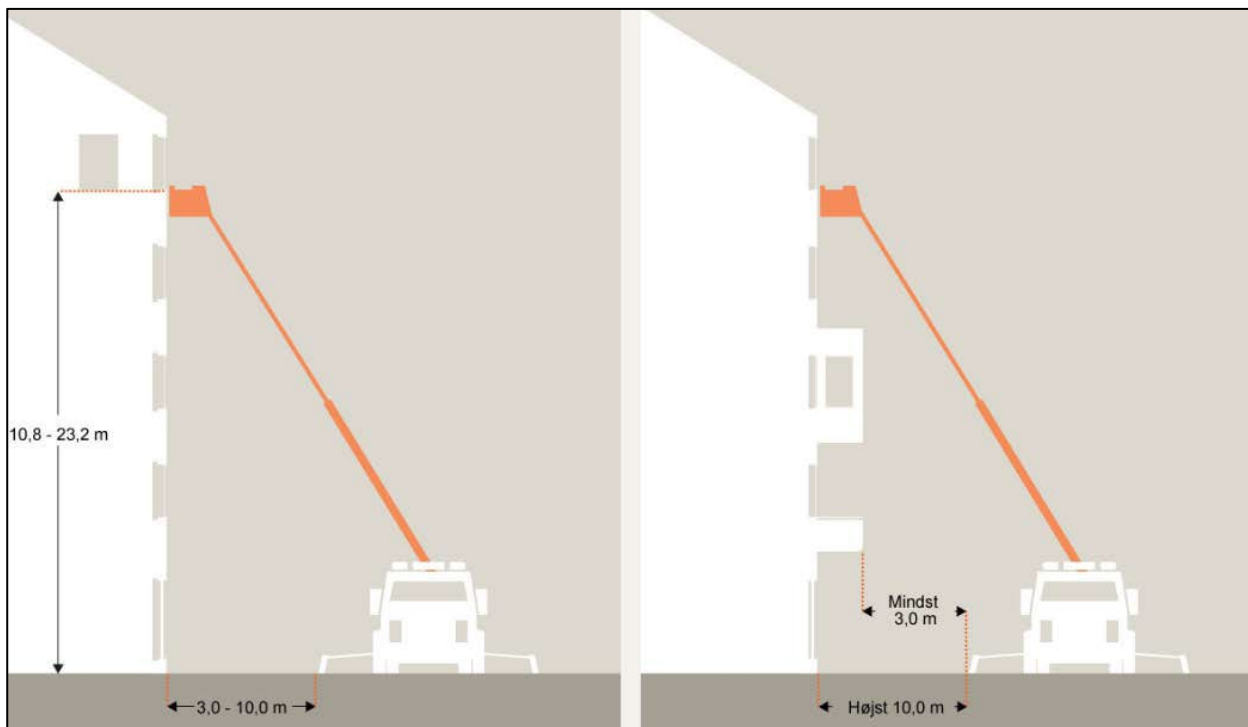
”I bygninger med redningsåbninger til brug for redningsberedskabets personredning med stiger, skal der være udlagt brandredningsarealer”.

Forvaltningen har fastlagt, at opholdsarealer kan være en del af brandredningsarealet, og dermed kan arealer til brandindsatsen udgøre en potentiel påvirkning af opholdsarealernes kvalitet.

7.5.1 Brandredningsarealer til kørbare stiger

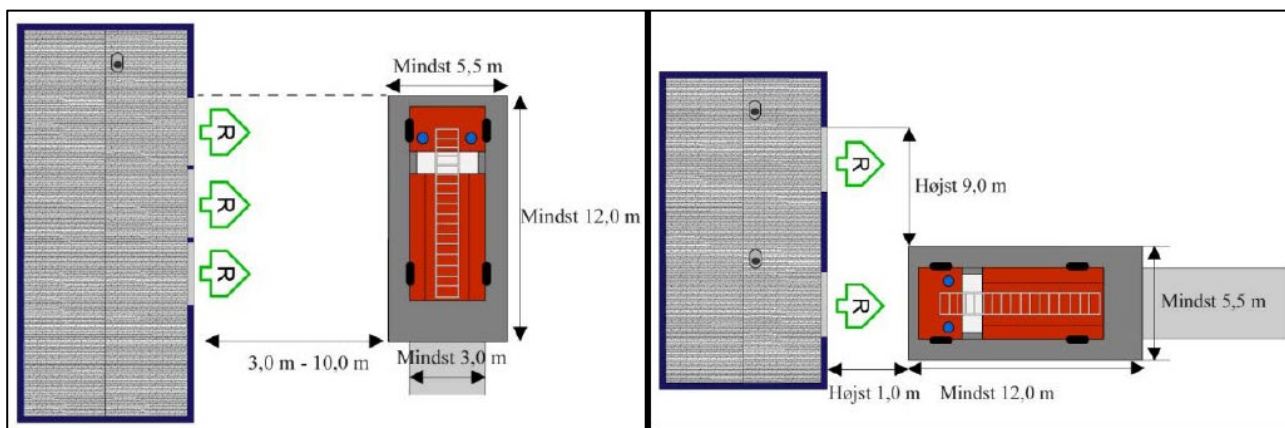
I vejledning om [”Redningsberedskabets indsatsmuligheder – version 1.3”](#) fremgår det, at brandredningsarealer for de kørbare stiger, som ligger parallelt med bygningen, skal udlægges mindst 3,0 m og højst 10,0 m fra bygningens facade, jf. nedenstående figur. Der skal ved udlægningen af arealerne tages højde for eventuelle fremspring, altaner, karnapper, recesser og lignende på bygningens facade. De mindst 3,0 m fra bygningen for at sikre at stigen i alle positioner og højder mellem 10,8 og 23,2 m kan operere vinkelret på bygningen.





Figur 5: Afstand til bygningen for brandredningskøretøjer.

For brandredningsarealer vinkelret på bygningen, hvor den kørbare stige vil være placeret vinkelret på bygningen med fronten mod bygningen, skal der etableres brandredningsarealer frem til højst 1,0 m fra bygningen jf. nedenstående figur:



Figur 6: Afstand til bygning for kørbare stiger.

Der skal over brandredningsarealet være frit manøvrerum for de kørbare stiger. Der skal tages hensyn til bygningsudkragninger, lampeudhæng eller lignende, som indskrænker manøvrerummet over brandredningsarealet. Der skal desuden tages hensyn til, at de kørbare stiger kan nå alle redningsåbninger til personredning fra brandredningsarealet. Der må i friområdet mellem bygningen og brandredningsarealet ikke etableres træer, lysstandere eller lignende, der kan hindre den kørbare stige i at nå redningsåbningerne.



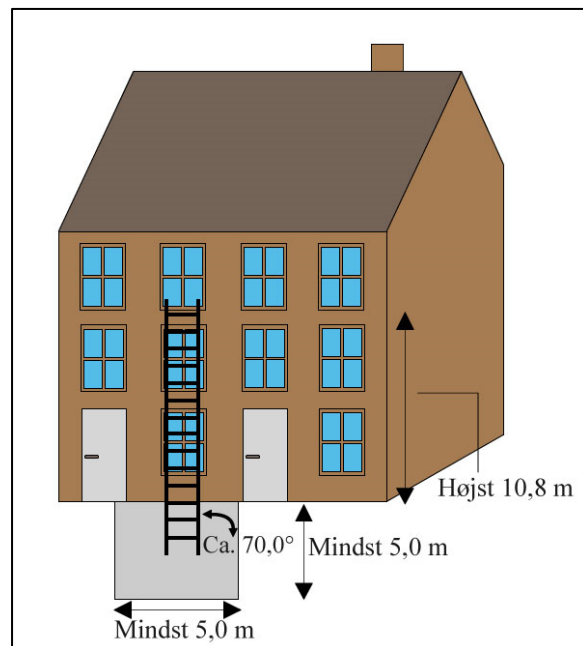
7.5.2 Brandredningsarealer til bærbare stiger

For redningsåbninger, hvor underkant er højst 2,0 m over terræn, er det ikke nødvendigt at etablere brandredningsarealer.

Fremføringen af bærbare stiger skal ske via et friholdt areal/passage i terrænniveau med en bredde på mindst 1,3 m og højde på mindst 2,4 m med fast grund. Ved sving skal bredden øges, så en 6,5 m lang stige fortsat kan bæres rundt i svinget.

Gangafstanden fra brandvej til arealer for opstilling af bærbare stiger må ikke overstige 50 m. Dette er fastlagt ud fra hensynet om at nedbringe opstillingstiden og dermed redningstiden.

Arealer til opsætning af redningsberedskabets bærbare stiger skal ud for hver redningsåbning dimensioneret for personredning have en bredde på mindst 5,0 m langs bygningen, som er centreret om redningsåbningen, samt en afstand på mindst 5,0 m fra bygningen, se figur 7. Dette er fastlagt ud fra hensynet om at kunne rejse stigen, benytte den med støtteben samt muligheden for at benytte samme stige til alle redningsåbninger uanset højden over terræn op til 10,8 m.



Figur 7: Opstilling af bærbar stige.

Arealet skal være trædefast og højst med en hældning på 1:10 (10 %). Ved redningsåbninger med underkant tæt på 10,8 m over terræn skal en eventuel hældning medtages i beregning af højden ved opførelse af bygningen. Desuden må arealet alene indrettes med genstande, som uden hjælpemidler kan fjernes af én person, så redningsberedskabet frit og uhindret kan foretage en redning ved brug af bærbare stiger.



8. Fremtidige forhold

8.1 Startredegørelse

Albertslund Kommunalbestyrelse godkendte [startredegørelsen](#) på mødet [tirsdag den 13. maj 2025](#) for igangsættelse til udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 5.16 – Boliger og erhverv på Smedeland 7.

8.2 Forslag til Lokalplan 5.16 – Boliger og erhverv på Smedeland 7

Det kommende planforslag vil blive udarbejdet som en projektlokalplan, der giver mulighed for opførelse af erhverv- og boligbebyggelse på grunden.

I en projektlokalplan er der en klar sammenhæng mellem det, der beskrives og visualiseres i lokalplanen, og det, som der faktisk bliver opført jf. definitionen af projektlokalplan i Naturklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2010, j.nr. NKN-33-03682:

”der nøje beskriver, hvorledes det påtænkte byggeri vil blive udformet for så vidt angår udstrækning, højde og placering”.

Det vil således fremgå af planforslagets redegørelse, bestemmelser og illustrationer, hvorledes det endelige konkrete projekt vil komme til at se ud.

8.2.1 Projekt for Smedeland 7

Projektet har en vision om at opføre blandet bolig og erhverv i form af lejlighedsbyggeri i 5 – 6 etager som randbebyggelse langs med vejene Smedeland Boulevard og Naverland, der sammen med nabobyggeriet Naverland 2 skal omkranse et indre gårdrum – se Figur 9.

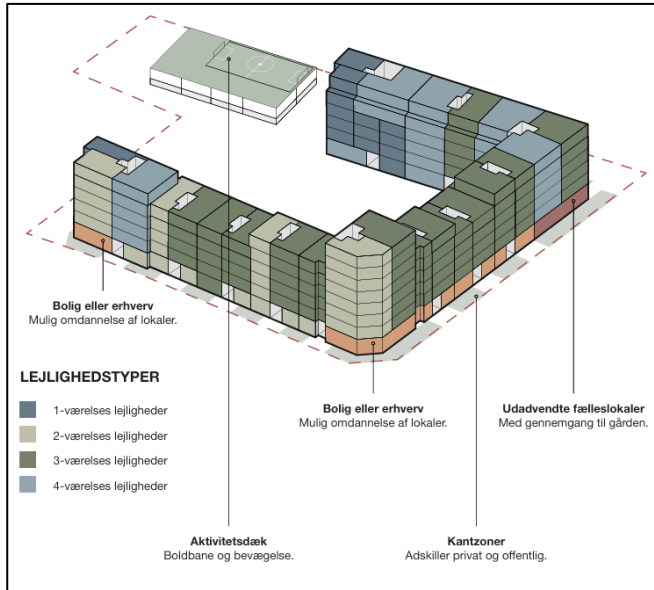
På hjørnet af vejene Smedeland Boulevard og Naverland vil der blevet givet mulighed for at opføre en bebyggelse i 8 etager, hvor der vil blevet arbejdet med det arkitektoniske udtryk jf. [”Principper for udvikling af Hersted Industripark, fase 1, etape 1”](#), p. 16:

”Der kan i DOLL-byen, Kirkevænget og Ringbykvarteret, ud fra en konkret vurdering, punktvist etableres bebyggelser i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer, hjørner eller landmarks”.

Der vil blive mulighed for at etablere erhverv i stueetagen på dette hjørne, og på gadeplan ved dette hjørne vil der være mulighed for at lave en mindre plads, der kan være med til at fremhæve det vigtige knudepunkt mellem Naverland og Smedeland.

Bygherre vil inden i bebyggelse etablere fællesarealer svarende til 1 % af etagearealet, dog minimum 150 m². Taget på det hævdede parkeringsdæk kan bruges til fælles udendørs opholdsarealer og aktiviteter, samtidigt med at det fungerer som støjafskærmning fra den eksisterende erhvervsejendom mod nord. Under gårdrummet etableres en delvist nedgravet parkeringskælder.





Figur 8: Skitse over anvendelsen af planområdet på Smedeland 7.

8.2.1.1 Et fælles projekt for Naverland 2 og Smedeland 7, men to lokalplaner

I den indledende dialog om projektet har ejerne af Naverland 2 og nabomatriklen Smedeland 7 samarbejdet om en fælles plan på tværs af de to ejendomme, hvor for eksempel opholdsarealer, ankomstområde og fælleslokaler kan fungere på tværs. Forvaltningen forventer nu en lokalplan for hver ejendom, som således både skal kunne fungere selvstændigt, men også skabe naturlig sammenhæng på tværs af de to ejendomme. Lokalplanen skal også skabe en god sammenhæng med bebyggelsen Sydvangen, idet det grønne strøg ([Rammelokalplan 5.10 – Sydvangen øst](#)) videreføres i dette område. Dette muliggør, at der syd for Naverland 2 kan etableres en fælles ankomstplads for gående og cyklende.



Figur 9: Situationsplan over den fælles struktur mellem Naverland 2 og Smedeland 7 - fælles opholdsarealer med to lokalplaner.



8.2.2 Trafikale forhold

Det fremgår af ovenstående Figur 9 samt nedenstående Figur 10, at overkørslen til delområdet i planforslaget med Naverland 2, foregår via Naverland til overfladeparkering, der hovedsageligt er til handicapparkering, og til parkeringshus- og kælder. Fra Naverland er der adgang til Smedeland Boulevard og videre herfra til det overordnede vejnet.



Figur 10: Delområdet i planforslaget med Smedeland 7, hvor overkørslen sker via Smedeland Boulevard til parkeringspladser og parkeringshus/kælder på Smedeland 7.

Parkeringsnormen for etagebebyggelse er 2 parkeringspladser pr. bolig jf. retningslinje 7.1 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#). Området ligger inden for det stationsnære kerneområde, dvs. 0 – 600 m fra letbanestation Glostrup Nord – Hersted, hvor parkeringsnormen så vidt muligt skal reduceres med 50 % jf. retningslinje 7.3 i med mulighed for delbilsordning, hvorved parkeringsnormen kan komme ned på 0,59 parkeringsplads pr. bolig jf. retningslinje 7.11. Dette forudsætter dog, at bebyggelsen har minimum 75 boliger med fællesparkering jf. retningslinje 7.9. Endvidere skal 75 % af parkeingspladserne etableres i konstruktion jf. retningslinje 7.12.

Parkeringsnormen for cykler ved etagebebyggelse er 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 anlægges i forbindelse med boligernes opførelse jf. retningslinje 7.18 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#). Såfremt der indføres en delebilsordning, skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 ladcykelparkeringspladser pr. anlæg parkeringsplads til delebil jf. retningslinje 7.19.



8.2.3 Nøgletal fra startredegørelsen

Tabel 3: Nøgletal	
Areal Matrikel 7p (Smedeland 7)	8.590 m ²
Byggeret Maksimal bebyggelsesprocent inden for det stationsnære kerneområde	150
Den maksimale byggeret ved en bebyggelsesprocent på 150 (8.590 m ² x 2,0)	12.885 m ²
For sekundær bebyggelse herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes kun den del af arealet i bebyggelsesprocenten, der overstiger 20 m ² jf. Bygningsreglementet § 455, stk. 4, nr. 1. Det vil sige, at der kan gives et fradrag på (20 m ² x 161 boliger)	3.220 m ²
For sekundær bebyggelse herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes kun den del af arealet i bebyggelsesprocenten, der overstiger 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal ved andre bebyggelser, herunder erhverv og institutioner, dog medregnes garage- og udhusarealer i kælder eller gårdkælder ikke. jf. Bygningsreglementet § 455, stk. 4, nr. 3. Det vil sige, at der kan gives et fradrag på (25 % for 800 m ² erhverv)	200 m ²
Boliger Minimum gennemsnitlig boligstørrelse	80 m ²
1-værelses lejligheder på 47 – 48 m ² : Antal boliger	?
2-værelses lejligheder på 62 – 70 m ² : Antal boliger	?
3-værelses lejligheder på 74 – 96 m ² : Antal boliger	?
4-værelses lejligheder på 99 – 103 m ² : Antal boliger	?
Samlet antal boliger med en gennemsnitsstørrelse på 80 m ²	161
Erhverv Areal, der kan omdannes til erhverv	800 m ²
Boligetageareal Minimum boligetageareal ved 161 boliger med et gennemsnit på 80 m ² (161 boliger x 80 m ²)	12.880 m ²
Udendørs opholdsarealer for rækkehuse jf. retningslinje 8.4 i Kommuneplan 2022 – 2034 Ved etagebebyggelse (2 – 6 etager) i det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.	Min. 30 %
Udendørs opholdsarealer for 7+ etager jf. retningslinje 8.5 i Kommuneplan 2022 – 2034 Ved etagebebyggelse (7+ etager) i det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 20 % af boligetagearealet	Min. 20 %
Udendørs opholdsarealer for erhverv jf. retningslinje 8.7 i Kommuneplan 2022 – 2034 I det stationsnære kerneområde – som vist på kort, er der ikke krav om etablering af fælles opholdsareal til erhverv.	0 %
Etageboliger 2 – 6 etager: Fælles opholdsareal (11.030 m ² x 0,3)	3.310 m ²
Etageboliger 7+ etager: Fælles opholdsareal (1.850 m ² x 0,2)	370 m ²
Erhverv: Fælles opholdsareal (800 m ² x 0,0)	0 m ²
Samlet fælles opholdsareal	3.680 m ²
Parkeringsnorm for biler ved etagebebyggelse jf. retningslinje 7.1 i Kommuneplan 2022 – 2034	1,5 pr. bolig
Parkeringsnorm for biler ved kontor og liberalt erhverv jf. retningslinje 7.1 i Kommuneplan 2022 – 2034	1 pr. 50 m ²



Tabel 3: Nøgletal	
Etagebebyggelse: Antal parkeringspladser før reduktion ($161 \text{ boliger} \times 1,5 \text{ pr. bolig} = 241,5$) $\approx$	242
Erhverv: Antal parkeringspladser før reduktion ($800 \text{ m}^2 \text{ erhverv} / 50 \text{ m}^2$)	16
Samlet antal parkeringspladser til biler projektet skal have før reduktion	<u>258</u>
Reduktion af parkeringspladser i det stationsnære kerneområde jf. retningslinje 7.3	50 %
Etagebebyggelse: Antal parkeringspladser efter reduktion ($242 \text{ parkeringspladser} \times 0,5$)	121
Erhverv: Antal parkeringspladser efter reduktion ($16 \text{ parkeringspladser} \times 0,5$)	8
Samlet antal parkeringspladser til biler efter reduktion ($258 \text{ parkeringspladser} \times 0,5$)	<u>129</u>
Delebilordning kan max anvendes på 1 delebilkparkeringsplads for hver 25. bolig jf. retningslinje 7.10	4 delebiler
Maksimal antal delebilsparkeringspladser ($161 \text{ boliger} / 25 = 6,44$) $\approx$	6
Ved delebilordning skal der samlet anlægges min. 0,59 p-pladser pr. bolig jf. retningslinje 7.11	0,59
Minimum antal parkeringspladser ($161 \text{ boliger} \times 0,59 \text{ parkeringspladser} = 94,99$) $\approx$	95
Minimum 75 procent af parkeringspladserne etableres i konstruktion jf. retningslinje 7.12	75 %
Minimum antal parkeringspladser i konstruktion i planområdet ($95 \text{ parkeringspladser} \times 0,75 = 71,25$) $\approx$	71
Parkering på terræn	25 %
Antal parkeringspladser på terræn i planområdet ($95 \text{ parkeringspladser} \times 0,25 = 23,75$) $\approx$	24
Handicapparkeringspladser jf. retningslinje 7.16	
Handicappladser $3,5 \times 5,0 \text{ m}$ (når der er mellem 151 – 200 almindelige parkeringspladser før reduktion)	3
Handicappladser $4,5 \times 8,0 \text{ m}$ (når der er mellem 151 – 200 almindelige parkeringspladser før reduktion)	4
Parkeringsnormen for cykler ved kontor og liberalt erhverv det stationsnære kerneområde jf. retningslinje 7.17	2 pr. 100 m²
Samlet antal parkeringspladser i planområdet til cykler for kontor og liberalt erhverv ($(800 \text{ m}^2 \text{ erhverv} / 100 \text{ m}^2) \times 2 \text{ cykelparkeringspladser}$)	16
Parkeringsnormen for cykler i det stationsnære kerneområde jf. retningslinje 7.18	3,0 pr. bolig
I det stationsnære kerneområde skal der udlægges minimum 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse.	
Samlet antal parkeringspladser i planområdet til cykler for boliger ($161 \text{ boliger} \times 3,0 \text{ pr. bolig}$)	483
Antal parkeringspladser til cykler, der skal udlægges i forbindelse med boligernes opførelse	1,0 pr. bolig
Samlet antal cykelparkeringspladser der skal udlægges i forbindelse med boligernes opførelse ($161 \times 1,0 \text{ pr. bolig}$)	161
Samlet antal cykelparkeringspladser der skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse ($161 \times 2,0 \text{ pr. bolig}$)	322



Tabel 3: Nøgletal
Samlet antal cykelparkeringspladser, der skal være anlagt ved ibrugtagning

Erhverv:

16

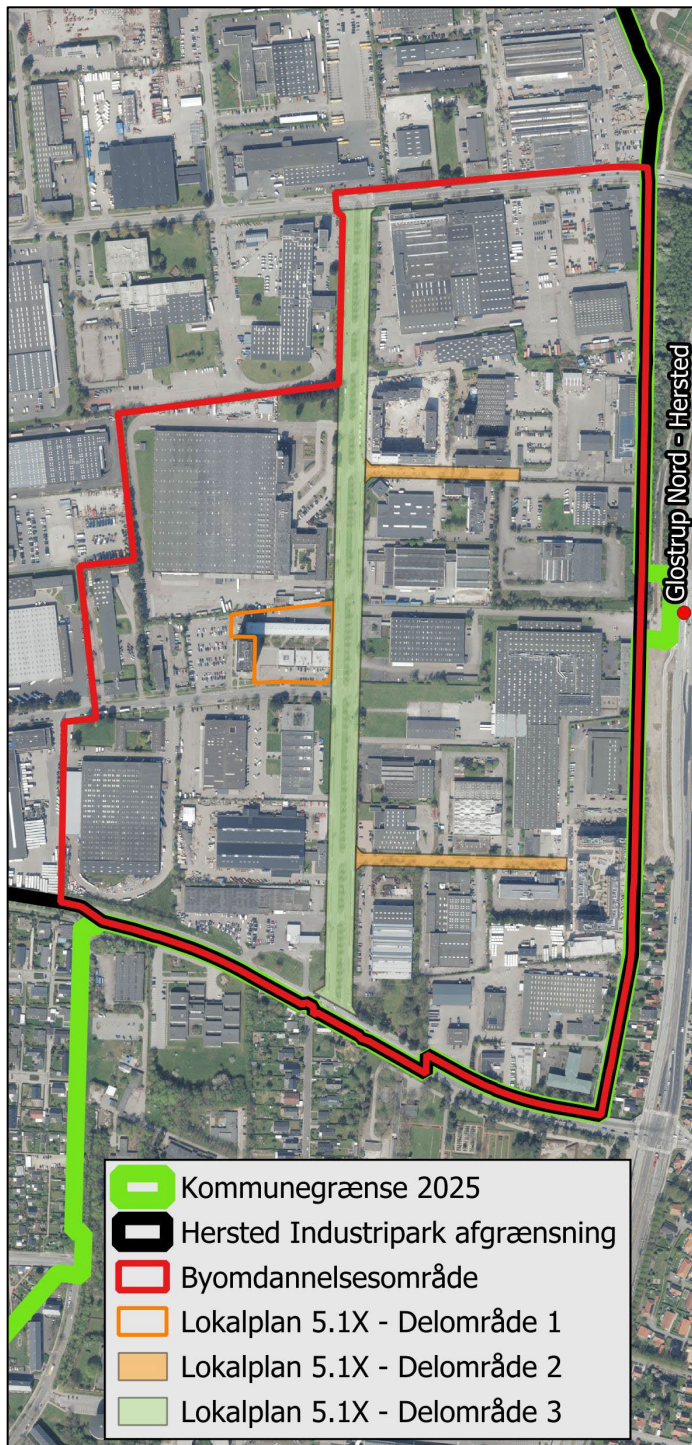
Boliger:

322

I alt:

338

8.2.4 Delområder i planforslaget



Det forventes, at forslag til lokalplan vil bestå af delområde 1, hvor bebyggelse p Smedeland er og ny bebyggelse vil blive opført. Delområde 2 og 3 er vejarealer, der indgår i grundejerforeningen. Planforslaget vil ikke have byggeretsgivende bestemmelser for delområde 2 og 3.

Delområde 2 og 3 skal ligeledes indgå i miljvurderingen af planforslagene.

Figur 11: Kort over planforslagets delområder.


9. Miljøstatus

Miljøstatus er en redegørelse for den eksisterende miljøtilstand i og omkring planområdet jf. [miljøvurderingsloven](#) bilag 4, punkt b. I Miljøministeriets vejledning nr. 9094 fra 2024 "[Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\) – Planer og programmer](#)" fremgår følgende omkring miljøstatus:

"Miljøstatus anvendes til at vise miljøtilstanden i det område, som planen påtænkes gennemført i. Beskrivelsen af eksisterende miljøtilstand danner udgangspunkt for, hvad der benævnes 0-alternativet eller 0-scenariet. Det er vigtigt at pointere, at der ikke kun er tale om status quo, men at beskrivelsen også indeholder en beskrivelse af den forventede udvikling for hvert af de relevante miljøforhold, hvis planen/programmet ikke vedtages. Det er vigtigt, at beskrivelse af den sandsynlige udvikling i miljøstatus, 0-alternativet, beskrives og vurderes, så det kan sammenlignes med vurderingen af planforslaget og eventuelle alternativer".

Den eksisterende miljøtilstand og den forventede udvikling heraf danner således grundlag for miljøvurderingen.

10. Formål og metode for miljøvurderingen

Formålet med miljøvurderingsloven er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer og ved tilladelse til projekter med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling, ved at der gennemføres en miljøvurdering af planer, programmer og projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 1, stk. 1.

I henhold til lovens § 1, stk. 2 er formålet med selve miljøvurderingen at der under inddragelse af offentligheden så tidligt som muligt og forud for, at myndigheden træffer afgørelse om planen, programmet eller projektet, tages hensyn til planers, programmers og projekters sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

I henhold til miljøvurderingslovens § 12, stk. 2 skal miljørapporten:

"indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder og til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad planen eller programmet indeholder, på hvilket trin i et beslutningsforløb planen eller programmet befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb".

Det betyder, at miljøfaktorer, der bedre vurderes på et andet niveau i planhierarkiet, ikke vil blive vurderet på dette lokale niveau med en byggeretsgivende lokalplan, det er f.eks. den overordnede trafikafvikling af hele Hersted Industripark, da det blev vurderet i forbindelse med miljøvurderingen Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark.



10.1 Metode for vurderinger

Påvirkning af de udvalgte miljøfaktorer skal vurderes med udgangspunkt i, hvorvidt påvirkningen anses for at være væsentlig eller ikke væsentlig og i henhold til nedenstående tabel:

Tabel 4: Metode for vurderinger i miljørapporten		
Terminologi	Påvirkningsgrad	Typiske effekter på miljøet
Væsentlig påvirkning	Væsentlig negativ påvirkning	Virkningen anses for så alvorlig, at man bør overveje at ændre planen eller sikre, at der gennemføres afværgende foranstaltninger for at mindske virkningen.
Ikke væsentlig påvirkning	Moderat negativ påvirkning	Virkningen vil være mærkbar i en grad, hvor afværgende eller kompenserende foranstaltninger bør overvejes.
	Mindre negativ påvirkning	Virkningen vil kunne erkendes, men i en grad, hvor det ikke vurderes, at afværgende eller kompenserende foranstaltninger er nødvendige.
	Ubetydelig negativ påvirkning og/eller ingen påvirkning	Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningene må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.
Positiv påvirkning	Positiv virkning	Forslaget afstedkommer en sådan virkning for den pågældende miljøfaktor, at der er tale om forbedrede forhold for dennes tilstand.

11. Afgrænsning af miljørapporten

Formålet med dette udkast til afgrænsning af miljøvurderingen af planforslaget er at afgrænse miljørapportens omfang. Afgrænsningsnotatet fastlægger hvilke bilag/fagnotater, der skal lægge til grundlag for miljørapporten.

Miljørapporten skal indeholde en miljøvurdering, som tager udgangspunkt i det konkrete projekt og de disponeringer og anlæg, der planlægges for i planforslaget herunder de delområder, der udgør grundejerforeningens vejarealer. Miljøvurderingen skal vurdere den maksimale påvirkning, der kan komme til og fra planområdet som følge af forslag til planerne og på omgivelserne.

Det er ikke kun påvirkningen fra driftsfasen af de muligheder, som planforslaget giver mulighed for, der skal vurderes, men ligeledes eventuelle påvirkninger af miljøet i anlægsfasen jf. Planklagenævnets afgørelse af 30. maj 2024 ([j. nr. 23/14591 m.fl.](#)):

”Planklagenævnet finder, at afgrænsningen af miljørapporten er utilstrækkelig, da den ikke omfatter forhold, der relaterer sig til de bygge- og anlægsarbejder...

... Miljørapporten indeholder således kun få temaer, som alle relaterer sig til tidspunktet, hvor havnen er etableret og i drift og ikke til etableringen af erhvervshavnen. Nævnet henviser i den forbindelse til, at nævnet i en tidligere afgørelse har fundet, at en kommune, i forbindelse med en screening af en lokalplan efter miljøvurderingslovens regler, burde have vurderet alle relevante miljøpåvirkninger af planen, herunder om trafik i byggefasen kunne medføre miljøvurderingspligt”



I miljørapporten skal der være særlig fokus på sandsynlige væsentlige påvirkninger på forskellige miljøfaktorer såsom den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, herunder f.eks. trafik og støj, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og landskab og det indbyrdes forhold mellem disse miljøfaktorer jævnfør miljøvurderingsloven bilag 4.

I det følgende gennemgås planens sandsynlige og/eller potentielle påvirkninger på de i miljøvurderingsloven anførte miljøfaktorer jævnfør bilag 4, og som i udgangspunktet skal medtages. Dog kan der være miljøfaktorer, som på nuværende vidensgrundlag kan udelukkes at blive påvirket væsentligt som følge af vedtagelsen af det nye plangrundlag.

Nedenstående gennemgang viser således hvilke miljøfaktorer, som Albertslund Kommune vurderer, der kan have eller ikke har en sandsynlig og/eller potentiel påvirkning.

11.1 Befolkning og menneskers sundhed

Det fremgår af Miljøministeriets [vejledning nr. 9094 fra 2024](#), at faktoren "Befolkning" tager sigte på en vurdering af den miljømæssige forandring, som påføres mennesker som sådan, dvs. befolkningens levevilkår. "Menneskers sundhed" handler om miljøets påvirkning af individet, dvs. menneskers mulighed for at opretholde en tilfredsstillende sundhedstilstand.

Nedenstående faktorer vurderes at høre ind under "Befolkning og menneskers sundhed":

11.1.1 Sandsynlige væsentlige påvirkning: Trafik, trafiksikkerhed og parkering

11.1.1.1 Trafikafvikling

[Forslag til Kommuneplan 2026–2038](#) giver ikke mulighed for at fortsætte byudviklingen i Hersted ud over det, som allerede blev planlagt med [Kommuneplan 2022–2034](#), dvs. det gældende byomdannelsesområde i den østlige del af Hersted.

Efter vedtagelse den 28. juni 2022 af [Kommuneplan 2022–2034](#) er der udført konkrete trafiktællinger i Hersted, og med udgangspunkt i disse tællinger har [RawMobility](#) i januar 2026 udarbejdet et nyt skema for turrater:

Tabel 5: Turrater der skal anvendes fra Hersted 2026									
Type	Turrate	Køretøjsandel		Spidstimeandel				Restdøgnandel	
Afstand fra station	Hverdags-døgn	Personbiler	Lastbiler	m_gen	m_att	e_gen	e_att	r_gen	r_att
Lejligheder < 600 m	3,02	0,97	0,03	0,17	0,05	0,08	0,2	0,75	0,75
Rækkehuse < 600 m	3,40	0,96	0,04	0,17	0,05	0,08	0,2	0,75	0,75
Lejligheder 600 – 1.000 m	3,10	0,97	0,03	0,17	0,05	0,08	0,2	0,75	0,75
Rækkehuse 600 – 1.000 m	3,57	0,96	0,04	0,17	0,05	0,08	0,2	0,75	0,75
Lejligheder 1.000 – 1.200 m	3,12	0,97	0,03	0,17	0,05	0,08	0,2	0,75	0,75
Rækkehuse 1.000 – 1.200 m	3,61	0,96	0,04	0,17	0,05	0,08	0,2	0,75	0,75
Lejligheder > 1.200 m	3,55	0,97	0,03	0,17	0,05	0,08	0,2	0,75	0,75
Rækkehuse > 1.200 m	4,47	0,96	0,04	0,17	0,05	0,08	0,2	0,75	0,75



Tabel 5: Turrater der skal anvendes fra Hersted 2026									
Type	Turrate	Køretøjsandel		Spidstimeandel				Restdøgnandel	
Afstand fra station	Hverdags-døgn	Personbiler	Lastbiler	m_gen	m_att	e_gen	e_att	r_gen	r_att
Kontor < 600 m	4,18	0,95	0,05	0,05	0,17	0,15	0,1	0,8	0,73
Kontor > 600 m	4,18	0,95	0,05	0,05	0,17	0,15	0,1	0,8	0,73
Erhverv < 600 m	2,04	0,83	0,17	0,05	0,17	0,15	0,1	0,8	0,73
Erhverv > 600 m	2,04	0,83	0,17	0,05	0,17	0,15	0,1	0,8	0,73
Detailhandel	56,16	0,98	0,02	0,05	0,05	0,15	0,15	0,8	0,8
Detailhandel med pladskrævende varer	2,59	0,85	0,15	0,02	0,02	0,15	0,15	0,83	0,83
m_gen: Motoriserede ture – genererede, dvs. antal ture skabt af området med motoriserede køretøjer (typisk bil). m_att: Motoriserede ture – tiltrukne, dvs. antal motoriserede ture til området (tiltrukket trafik) e_gen: Cykel/let trafik – genererede, dvs. antal ture skabt af området med cykel eller eventuel andre ikke-motoriserede transportmidler. e_att: Cykel/let trafik – tiltrukne, dvs. antal cykel-/let trafikture til området. r_gen: Rejser – genererede, dvs. antal personrejser genereret af området (alle transportmidler samlet). r_att: Rejser – tiltrukne, dvs. antal personrejser til området (alle transportmidler samlet).									
Kilde: <i>RawMobility trafikberegning primo 2026</i>									

Turraterne for boliger er de samme, som lå til grund for [Hersted Industripark – Trafikal analyse \(RawMobility 2020\)](#) og blev anvendt i miljøvurderingen af Masterplan 2045, mens turraterne for erhverv er fastlagt på baggrund af trafiktællinger udført efter vedtagelse af [Kommuneplan 2022 – 2034](#) den 28. juni 2022.

11.1.1.1.1 Fremskrivning

Ved fremskrivning af trafikmængder internt i lokalplanområdet skal Vejdirektoratets fremskrivningsfaktor for 'Øvrige veje', jf. **Tabel 6**, anvendes. Samme fremskrivningsfaktor er anvendt ved fremskrivning af trafikmængderne på det overordnede vejnet i Hersted (scenarie 2036, se **Figur 12**).

De fremskrevne trafikmængder internt i lokalplanområdet skal blandt andet bruges i forbindelse med støjberegninger på interne veje i lokalplanområdet.

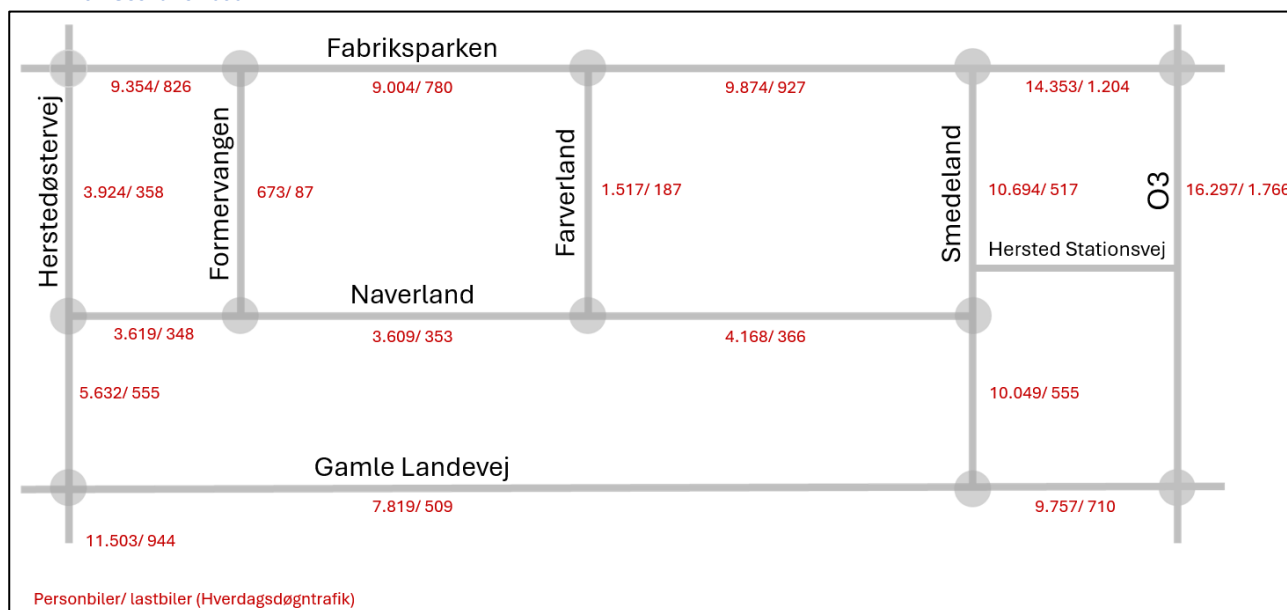
Tabel 6: Gennemsnitlig årlig vækst i trafikarbejdet			
År	Motorveje	Øvrige veje	Alle veje
2025 – 2030	2,1 pct.	0,2 pct.	0,9 pct.
2030 – 2035	0,8 pct.	0,3 pct.	0,5 pct.
2035 – 2040	0,6 pct.	0,5 pct.	0,5 pct.
2025 – 2035	1,5 pct.	0,2 pct.	0,7 pct.
2025 – 2040	1,3 pct.	0,3 pct.	0,5 pct.
Kilde: <i>Trafikken i fremtiden (Vejdirektoratet 2025a)</i>			

11.1.1.1.2 Påvirkning af det overordnede vejnet

Påvirkningen af vejnettet i Hersted som følge af byomdannelsesområdet fremgår af nedenstående **Figur 12**, som viser beregnede trafikmængder og trafikens fordeling på vejnettet i 2036. Beregningen er udført af [RawMobility](#) i samarbejde med Albertslund Kommune januar 2026.



11.1.1.1.3 Scenarie 2036

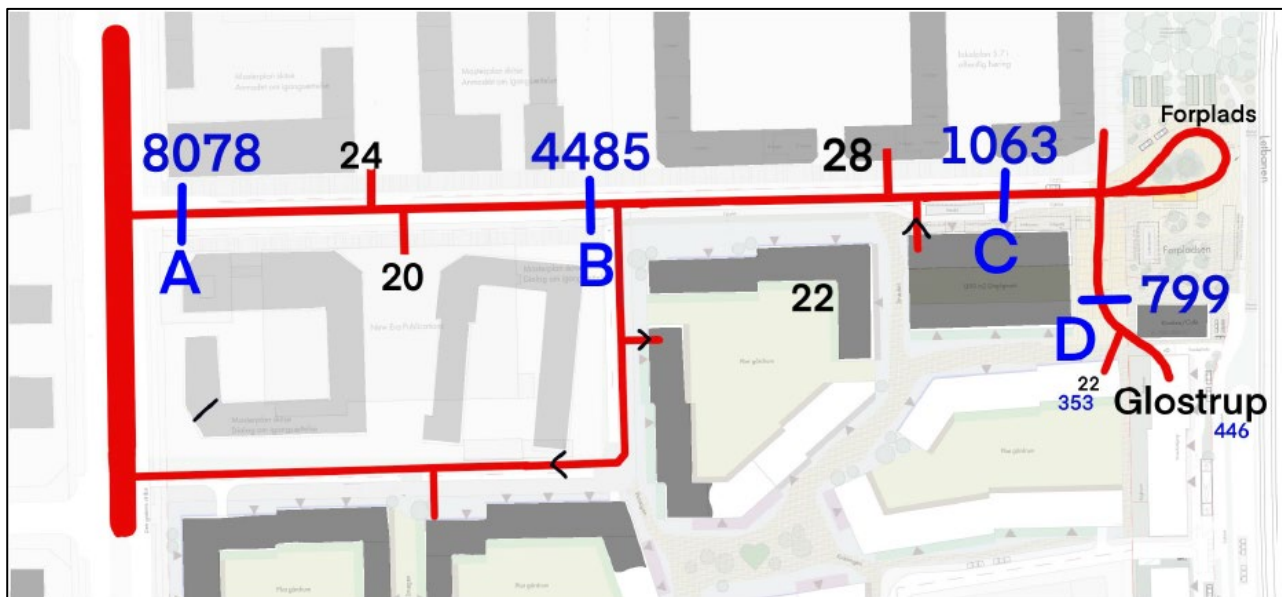


Figur 12: Scenarie for trafik på det overordnede vejnet i Hersted i 2036.

Scenariet for 2036 er beregnet på følgende måde:

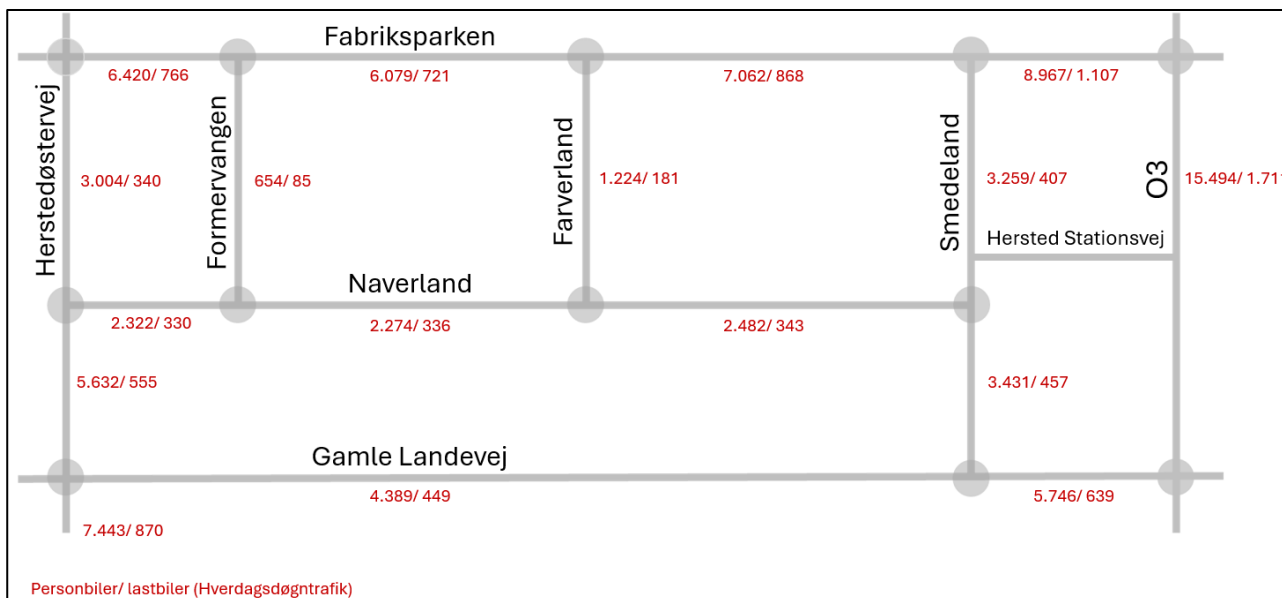
- Grundlaget er et nyt basisscenarie for 2026 (se **Figur 14**). Basisscenariet er beregnede trafikmængder, der så vidt muligt svarer til tællinger i 2025 og er fremskrevet med 0,2 % (jf. **Tabel 5**) Principperne for trafikens fordeling på vejnettet er de samme som i [Hersted Industripark - Trafikal analyse](#) ([RawMobility 2020](#)).
- Effekten af det forventede boligbyggeri i Hersted i perioden 2026 – 2036 inkl. boliger på Nordre Ringvej 129 i Glostrup Kommune er lagt ind. For de ejendomme, der forventes bygget boliger på, er trafik fra det eksisterende erhverv trukket ud. Disse forventede boligbyggerier omfatter ejendomme, hvor der enten er vedtaget lokalplaner eller taget initiativ til udarbejdelse af lokalplaner, som vil muliggøre byomdannelse i perioden 2026 – 2036, og hvor det forventes, at nyt byggeri kan være ibrugtaget i denne periode.
- I scenariet er indregnet detailhandel og serviceerhverv langs Hersted Stationsvej (se **Figur 13**), der går fra Smedeland Boulevard til letbanestation Glostrup Nord - Hersted, jf. trafikredegørelse for Smedeland 22 og 8B ([Sweco 2024](#))
- I andre dele af Hersted, hvor der sammen med boliger kan indrettes serviceerhverv i begrænset omfang, er der regnet med 100 % boliger, idet den præcise fordeling mellem boliger og serviceerhverv endnu ikke kendes.





Figur 13: Beregnede trafikmængder på Hersted Stationsvej (Sweco 2024). Beregningen omfatter ture til/fra boliger, som forventes at benytte Hersted Stationsvej, ture til/fra planlagte butikker langs Hersted Stationsvej og ture til/fra busstop og afsætningsplads ved letbanestationen.

11.1.1.1.4 Basisscenarie 2026



Figur 14: Basisscenariet viser beregnede trafikmængder, der i så vidt omfang som muligt svarer til den faktiske trafik målt ved tællinger i 2025 og er fremskrevet med 0,2 procent i henhold til Vejdirektoratets forventede årlige vækst i trafikarbejdet.

Miljøvurderingen skal kvantitativt redegøre for de sandsynlige påvirkninger i forhold til trafikafviklingen inden for lokalplanområdet og i forhold til overkørslerne til og fra lokalplanområdet. Miljøvurderingen skal kvalitativt redegøre for sandsynlige påvirkninger i forhold til trafikafviklingen på det nærliggende vejnet, det vil sige trafikafviklingen på Naverland og Smedeland. Vurderingerne skal også omfatte bygge- og anlægsfasen.



11.1.1.2 Parkering

I henhold til tabel 11 i retningslinje 7.1 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) er parkeringsnormen for etagebebyggelse er 1,5 pr. bolig.

Lokalplanens område er beliggende i det stationsnære kerneområde i forhold til den kommende letbanestation Glostrup Nord-Hersted. I det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen) kan parkeringsnormen for biler reduceres med 50 % jævnfør retningslinje 7.3 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#), og hvis der bliver etableret en delebilsordning, kan parkeringsnormen reduceres yderligere jævnfør retningslinje 7.9 – 7.11. Etablering af en delebilsordning er dog kun muligt, hvis bebyggelsen som minimum har 75 boliger med fællesparkering jf. retningslinje 7.9 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#).

I Vejdirektoratets katalog fra 2020: *”Turrater – anlæg og planlægning”* kan det blandt andet læses, at:

”overordnet set, at gode forhold for parkering giver både flere ture totalt set og flere bilture”

Miljøvurderingen skal redegøre for de sandsynlige påvirkninger af den restriktive parkeringsnorm herunder mulighed for etablering af delebilsordning set blandt andet i forhold til nærheden til den kommende letbanestation Glostrup Nord – Hersted.

11.1.1.3 Parkeringsløsninger

Det fremgår af retningslinje 7.6 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#), at:

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

Trefjerdedele af den fælles parkeringsløsning skal være som parkering i konstruktion jævnfør retningslinje 7.12 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#):

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

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

I de hidtidige vedtagne lokalplaner i byomdannelsesområdet Hersted Industripark har parkering i konstruktion været i parkeringskældre under bebyggelsen og/eller gårdrummet, men parkering i konstruktion kan også foregå i parkeringshuse.

Miljøvurderingen skal redegøre for de sandsynlige påvirkninger af en fælles parkeringsløsning for det nye planområde herunder parkering i konstruktion og deraf trafikafviklingen herfra.

11.1.1.4 Trafiksikkerhed

Som følge af den øgede mængde af personbiler i og omkring området samt tilslutningen til Smedeland Boulevard skal trafiksikkerheden belyses. Det skal ligeledes vurderes, hvordan fodgængere og cyklister såvel som motorkøretøjer kommer til/fra området på den mest hensigtsmæssige måde.



Da Hersted Industripark fortsat huser erhvervs- og industrivirksomheder i drift, skal der især i omdannelsesperioden fra erhvervs- og industriområde til blandet bolig- og erhvervsområde være fokus på de trafikmæssige udfordringer i forhold til bløde trafikanter og tung trafik med lastbiler mv.

Miljøvurderingen skal redegøre for de sandsynlige påvirkninger i forhold til trafiksikkerheden f.eks. ved overkørsler til området, overkørsler ved parkering i konstruktion og opkoblingen af lokalplanens veje samt cykel- og gangsti på den eksisterende trafikale infrastruktur. Trafiksikkerheden skal ligeledes vurderes i forhold til bygge- og anlægsfasen.

11.1.1.5 Medtages ikke i miljørapporten under emnet trafik, trafiksikkerhed og parkering

Påvirkningen af det overordnet vejnet vil ikke indgå i miljørapporten til planforslaget, herunder påvirkningen af Nordre Ringvej (Ring 3) og Glostrup Kommune jf. miljøvurderingsloven § 12, stk. 2, eftersom denne lokalplan er for et mindre område på lokalt niveau.

11.1.2 Sandsynlige væsentlige påvirkning: Støj fra trafik og luftforurening fra trafik samt støj og vibrationer fra letbane

11.1.2.1 Støj fra trafik

Hersted Industripark er beliggende i et byområde med en omfartsvej øst for området samt andre større veje i og omkring området. I miljørapporten skal den sandsynlige påvirkning af vejstøj fra Naverland og Smedeland Boulevard belyses. I miljørapporten skal det også belyses, hvorvidt der er veje i umiddelbar nærhed til planområdet, hvorfra der kan komme støj fra trafik.

De vej- og trafikmæssige disponeringer, der muliggøres med planforslaget, herunder til- og frakørsel til området, skal undersøges i forhold til påvirkning af vejstøj.

Det skal i lokalplanforslaget sikres, at [Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje](#) kan overholdes - både i forhold til de interne og eksterne veje til planområdet.

Der vil blive udarbejdet en redegørelse for støj fra veje, som vil indgå i miljøvurderingen.

11.1.2.2 Luftforurening fra trafik

På hjemmesiden "[Luften på din vej](#)" kan følgende tabel vises for Smedeland 7:

Tabel 7: Luftforurening i 2019 for Smedeland 7	
	Årsmiddel af gadekonzentration i 2019
NO ₂ (grænseværdi er 40 µg/m ³)	12 µg/m ³
PM _{2.5} (grænseværdi er 25 µg/m ³)	9,9 µg/m ³
PM ₁₀ (grænseværdi er 40 µg/m ³)	15,6 µg/m ³
BC – Black carbon (ingen grænseværdi)	0,3 µg/m ³
Partikelantal (ingen grænseværdi)	9.300 partikler/cm ³
Kilde: Luften på din vej	

11.1.2.2 Medtages ikke i miljørapporten under emnet støj fra trafik og luftforurening fra trafik

Den sandsynlige påvirkning af støj og vibrationer fra letbanen i drift skal ikke belyses, idet planforslagets område ligger i en afstand, der ikke kan blive påvirket af letbanen jf. [VVM-redegørelse – Letbane på Ring 3](#) (Transportministeriet 2015).



Luftforureningen i området fra trafik skal ikke medtages, da luftforureningen i området er langt under grænseværdierne.

11.1.3 Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Byomdannelsesområde

Planforslagets område er beliggende i den østlige del af Hersted Industripark, hvor der fortsat er erhverv og industri i drift. Området er udlagt i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) til et byomdannelsesområde med blandede byfunktioner jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)), og påvirkningerne heraf for de kommende beboere i planområdet og naboerne hertil skal der redegøres for jævnfør [Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder"](#) og planlovens § 16, stk. 7:

"Redegørelsen til en lokalplan som nævnt i § 15 a, stk. 2, skal indeholde oplysning om, hvordan det sikres, at støjbelastningen bringes til ophør. En redegørelse, der forudsætter gennemførelse af støjdæmpende foranstaltninger på eksisterende virksomheder, skal indeholde nærmere oplysninger om grundlaget for vurderingen af de enkelte virksomheder, og oplysningerne skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med virksomhederne".

I forbindelse med planlovsrevisionen i 2017 blev § 15 b indsat i planloven, og således må en lokalplan kun udlægge arealer,

"der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening".

Det betyder, at der ligeledes skal redegøres for virksomhedernes påvirkning af lugt, støv eller anden luftforurening i et byomdannelsesområde, hvilket er i overensstemmelse med anbefalingen fra [Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder"](#):

"Redegørelsen [§ 16, stk. 7] bør give en samlet beskrivelse af miljøforholdene i omdannelsesområdet. Ud over en beskrivelse af hvordan støjniveauet i løbet af overgangsperioden vil blive reduceret, således at støjbidraget fra hver virksomhed efter periodens udløb er bragt ned på de sædvanlige vejledende grænseværdier, bør den gøre rede for trafikforholdene, herunder trafikstøjen, og for andre miljøforhold, herunder støv og lugt, som kan have betydning for den fremtidige anvendelse".

Det fremgår således af retningslinje 6.4 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#), at:

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

Miljøvurderingen skal belyse, undersøge og redegøre for de sandsynlige påvirkninger af at være i et byomdannelsesområde med blandet bolig og erhverv i forhold til støj, støv, lugt og anden luftforurening fra virksomheder i området.

11.1.4 De potentielle påvirkninger af et område med blandede byfunktioner

Rammeområde BE12 – Dollbyen i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) vil give mulighed for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i form af tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og daginstitutioner.



Erhverv kan endvidere etableres i op til miljøklasse 3 jævnfør Miljøstyrelsens ”Håndbog om Miljø og Planlægning” (Miljøstyrelsen 2004).

Det vil fremgå af det kommende forslag til lokalplan, hvilke specifikke anvendelsesmuligheder og funktioner planområdet vil få, dvs. hvorledes de blandede byfunktioner vil blive foldet ud.

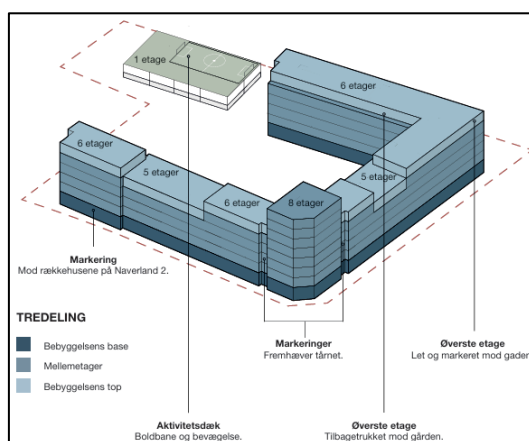
Støj fra kørsel i parkeringshuse og andre former for parkering i konstruktion samt kørsel til og fra parkering i konstruktion er at betragte som ekstern støj fra virksomheder jævnfør NIRAS’ notat af 1. maj 2017: ”Østre Havn, P-hus, Byggefelt G2 – Miljømæssig påvirkning af P-hus” (Niras 2017).

Det betyder blandt andet, at en vej, der udelukkende bliver benyttet af køretøjer, som skal til og fra parkering i konstruktion, er at betragte som ekstern støj fra virksomheder. Hvis denne vej også benyttes af andre f.eks. cyklende og gående og/eller er udlagt til at være ”shared space”⁸, er det at betragte som støj fra veje jævnfør [Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: ”Støj fra veje”](#).

De potentielle påvirkninger i et område med både støjfølsom anvendelse og erhverv i op til miljøklasse 3 samt parkering i konstruktion skal beskrives i miljørapporten til planforslagene.

11.1.5 Sandsynlige væsentlige påvirkning: Skygge- og indbliksgener samt vindforhold

Det fremgår af [startredeggørelsen](#), at den højeste bebyggelse i planområdet på hjørnet af Smedeland Boulevard og Naverland er 8. etager, og randbebyggelserne langs med Smedeland Boulevard og Naverland er 5 – 6 etager:



Figur 15: Skitse over blandt andet antal etager.

11.1.5.1 Skyggegener

Det skal undersøges, hvilke sandsynlige skyggepåvirkninger naboerne til planområdet og de kommende beboere i planområdet vil få som følge af de maksimale antal etager bebyggelserne må have i henhold til planforslaget. Der skal således udarbejdes skyggediagrammer for forår- og efterårsjævndøgn samt sommer- og vintersolhverv.

⁸ ”Shared Space” indebærer, at brugerne deler det offentlige rum med hinanden, uden at der er nogen gruppe, der er dominerende. Overordnet betragter ”shared space”-konceptet det offentlige byrum først og fremmest som rum for mennesker, en prioritering af det sociale liv, interaktionen mellem mennesker og fremme af ophold og byliv. Det betyder i praksis en nedtoning af de offentlige byrums trafikale funktion. ”Shared space”-konceptet stræber efter at skabe velfungerende og multifunktionelle byrum, hvor alle trafikantgrupper og byrumsfunktioner er sidestillede, i balance og ligeværdige. Alle trafikantgrupper integreres og færdes på samme areal. Trafikanterne tilpasser deres adfærd til den sociale adfærd, som de mennesker, der opholder sig her, udviser. Den fysiske udformning af ”shared space” er uden den traditionelle opdeling i gang- og kørearealer og har et minimum af skiltning og afmærkning (Rambøll 2013).



De sandsynlige påvirkninger af planforslagets opholdsarealer, de kommende beboere i planområdet og naboerne til planområdet vil få fra skyggegener, vil blive beskrevet i miljørapporten.

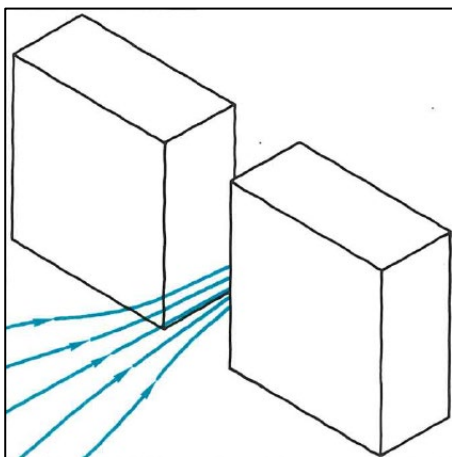
11.1.5.2 Indbliksgener

Indbliksgener for de kommende beboere i planområdet og naboerne til planområdet skal have mulighed for at få et indtryk af, hvorledes de sandsynlige indbliksgener vil påvirke dem, som følge planforslagets muligheder for bebyggelsernes antal etager.

De sandsynlige påvirkninger for de kommende beboere i planområdet og naboerne til planområdet fra indbliksgener vil blive beskrevet i miljørapporten.

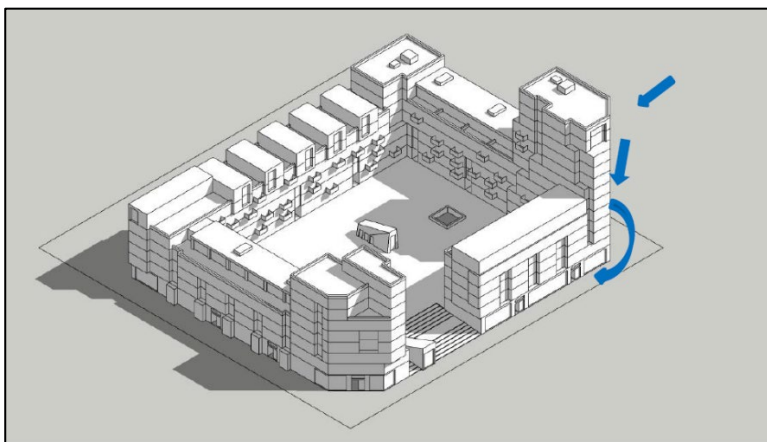
11.1.5.3 Vindkomfort

Bebyggelsen langs med Naverland kan være op til 6 etager jf. "[Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1](#)", og planforslaget giver netop mulighed for op til 6 etager, hvilket måske kan medføre en såkaldt "tunneffekt" i Naverland.



Figur 16: I en passage mellem bygninger vil vindhastigheden forøges (Vindmiljø omkring bygninger. SBI-anvisning 128. Statens Byggeforskningsinstitut 1981).

Den 8 etagers bebyggelse på hjørnet af Smedeland Boulevard og Naverland kan måske medføre turbulente vinde på gadeplan i lokalplanområdet.



Figur 17: Vind der møder en høj bygning og drejes rundt om det nærmeste hjørne og forstærkes i gadeplan (bilag 7 fra miljøvurdering af Masterplan Hersted 2045).



De sandsynlige påvirkninger af vindkomforten i og omkring planforslagets område som følge af disponeringen og antal etager af bebyggelsen i planforslaget vil blive beskrevet i miljørapporten.

11.2 Klimatiske faktorer

11.2.1 Den potentielle påvirkning af bolig- og erhvervsområdet: Drivhusgasser og klimatilpasning

11.2.1.1 Udledning af drivhusgasser

Planloven ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) giver ikke mulighed for, at der kan stilles krav i forbindelse med lokalplanlægningen, hvor meget en given bebyggelse må udlede af drivhusgasser eller skal reducere af drivhusgasser hverken i forbindelse af opførelsen eller driften af bebyggelsen og lokalplanområdet.

Inden for planlægning og byggeri er der dog forskellige former for certificering af planlægning og bebyggelse, og disse certificeringer kan føre til færre drivhusgasser end en tilsvarende planlægning eller bebyggelse, der ikke opføres efter en certificering f.eks. Livscyklusvurderinger (LCA) og/eller DGNB.

Den 1. januar 2023 blev der indført en række klimakrav i bygningsreglementet for at nedsætte udledningen af CO₂ og andre drivhusgasser fra byggeri. Det betyder blandt andet, at der for nye byggerier skal laves en klimaberegning for bygningens klimapåvirkning, som også kaldes for en "LCA-beregning".

Disse krav i bygningsreglementet om en klimaberegning, LCA-beregning, gælder for alt nybyggeri uanset størrelse, og kravet er indført i reglementet på samme vis, som de andre gældende tekniske krav til f.eks. energi og sundhed. Det betyder også, at klimaberegningen skal indgå som en del af færdigmeldingen til kommunen.

Formålet med kravet er at synliggøre, hvordan en bygning igennem sin levetid påvirker klimaet, når der ses på den samlede livscyklus fra design og drift. Dermed skal kravet motivere og understøtte den enkelte bygherre til at træffe klimabevidste valg for sit byggeri, så den samlede udledning fra byggeriet nedbringes.

11.2.1.1.1 Bygningsreglementets klimapåvirkningskrav

I [Bygningsreglementet 2018](#) § 297 til 298 er der krav til et byggeris klimapåvirkning. Der foretages en beregning af bygningens klimapåvirkning over dens livscyklus. For bygninger på samme byggesag kan beregningen foretages samlet.

Klimapåvirkningen skal opgøres i kg CO₂-ækvivalenter pr. m² pr. år beregnet i henhold til [DS/EN15978:2012](#) "Bæredygtighed inden for byggeri og anlæg - Vurdering af bygningers miljømæssige kvalitet – Beregningsmetode". Klimapåvirkningen opgøres for en betragtningsperiode på 50 år fra byggeriets færdigmelding. I beregningen indgår modulerne:

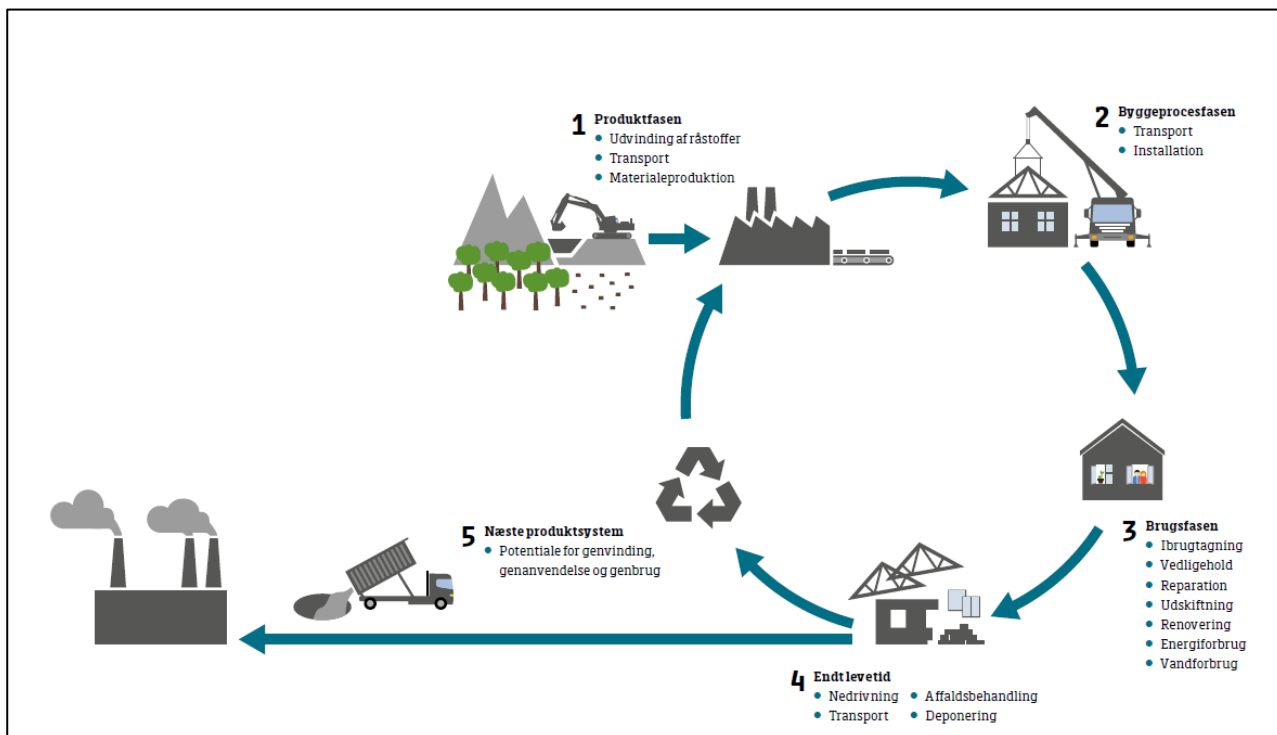
- 1) A1: Råmaterialer.
- 2) A2: Transport.
- 3) A3: Fremstilling.
- 4) B4: Udskiftning (dog undtaget transport og udskiftningsproces).
- 5) B6: Energiforbrug til drift.
- 6) C3: Forbehandling af affald.
- 7) C4: Bortskaffelse.
- 8) D: Potentiale for genbrug, genanvendelse og anden nyttiggørelse.

For bygninger, som er omfattet af disse regler, og som har et opvarmet etageareal på over 1.000 m², må klimapåvirkningen ikke overstige 12,0 kg CO₂-ækvivalenter pr. m² pr. år pr. 1. januar 2023, og er nedsat til 7,5 kg CO₂-ækvivalenter pr. m² pr. år pr. 1. juli 2025.



11.2.1.1.2 Livscyklusvurdering (LCA)

En anden form for certificering er anvendelsen af livscyklusvurdering ([LCA – Life Cycle Assessment](#)) af selve planlægningen og de tilhørende bebyggelser, der er en metode, som kan give et billede af planlægningen og den deraf medførte byggeris potentielle miljøpåvirkninger og ressourceforbrug. Dette beregnes over hele planperioden og bygningernes livscyklus, og inkluderer derfor fremskaffelse af råvarer, produktion af byggematerialer, energi- og ressourceforbrug ved drift og vedligehold, samt bortskaffelse og eventuelt genanvendelse af bygningsdele og byggematerialer.



Figur 18: Illustration over livscyklusvurdering.

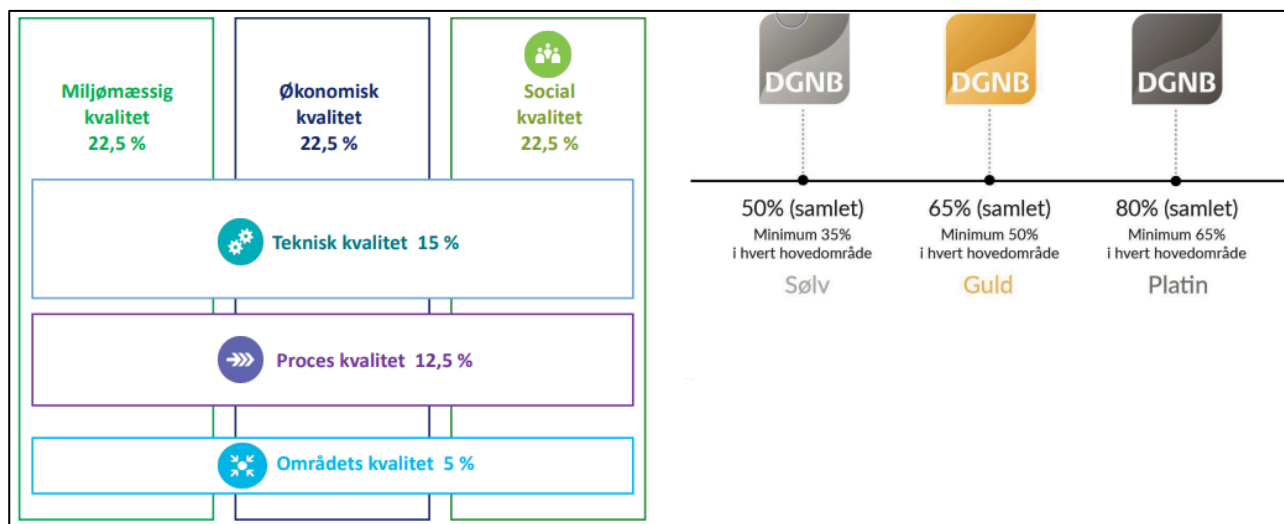
Stationsnærhed og strenge parkeringsnormer samt muligheden for delebilsordninger kan medføre at færre anskaffer sig et privat køretøj, hvorved der udledes færre drivhusgasser fra et planområde.

11.2.1.1.3 DGNB-certificering

En række bebyggelser i Danmark bliver i dag certificeret efter [DGNB](#), oprindeligt en tysk bæredygtigheds-certificeringsordning, og navnet er en forkortelse for "Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen" (Realdania 2021). DGNB er en uvildig tredjepartsverificering af kvaliteten af et projekt, og er et kvalitetsstempel på bæredygtigheden i projektet. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende i takt med, at branchen får ny viden og praksis. Afhængig af ambitionsniveau kan der arbejdes efter at blive tildelt enten DGNB Platin, DGNB Guld eller DGNB Sølv. Derudover kan der arbejdes for at opnå tillægsudmærkelser blandt andet DGNB Hjerter, der omhandler trivsel og indeklima, og DGNB Diamant for anerkendelse af arkitektonisk kvalitet.

I Danmark står [Rådet for Bæredygtigt Byggeri](#) (tidligere hed rådet "Green Building Council Denmark"), der er en non-profit medlemsorganisation, som arbejder for at udbrede bæredygtighed i byggebranchen, for varetagelsen af DGNB.





Figur 19: Kriterierne i DGNB er overordnet opdelt i 6 kategorier som vist i den venstre side af figuren. Afhængig af, hvor mange point et projekt opnår – totalt og på hver af de fem bygningsrelaterede kategorier – tildeles der et såkaldt sølv, guld eller platin certifikat, hvor sidstnævnte er det højeste niveau, hvilket fremgår af den højre side af figuren (Realdania 2021).

[Rådet for Bæredygtigt Byggeri](#) har som følge af de nye klimakrav i bygningsreglementet opdateret metoden i DGNB-certificering. Overordnede er pointniveauet strammet væsentligt i bunden af pointskalaen og mindre i toppen. Hele kriteriet for DGNB-certificeringen har gennemgået en opdatering, hvor fokus er skiftet fra at honorere både den gode proces og den lave miljøpåvirkning til nu at lægge alt vægten på at reducere CO₂-udledningen.

11.2.1.2 Klimatilpasning

Der kommer flere og flere hændelser hvert år med flerdagsregn og skybrud, og planområdet skal således sikres herfor. Samtidig kan der komme meget varme somre, hvor afskærmning fra solen både af den enkelte bolig og på de fælles opholdsarealer kan have betydning for menneskers sundhed.

11.2.1.3 Regnvandshåndtering

Planforslagets ligger i et udpeget risikoområde jf. retningslinje 26.6 i [Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034](#), og ved byudvikling og byomdannelse indenfor de udpegede risikoområder, skal det sikres, at der er en tilstrækkelig kapacitet til håndtering af regnvand fra både den hverdagsregn, der overstiger matriklens afledningsret til regnvandssystemet, og fra skybrud. Dette regnvand skal tilbageholdes eller forsinkes lokalt, eller håndteres med lokale LAR-løsninger. Dog er nedsivning af regnvand i industriområder, samt i tidligere industriområder, der ligger indenfor BNBO, i indvindingsoplande, i OSD-områder eller i NFI-områder, ikke tilladt jf. retningslinje 26.1 i [Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034](#)

Den sandsynlige påvirkning af og fra planområdet af klimaforandringer i forhold til regnvandshåndtering vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

11.2.1.4 Hedeølger

Denne gennemsnitlige temperatur i Danmark er steget med 1,0 °C fra 7,7 °C i sidste klimanormal⁹, der gik fra 1961 til og med 1990 til 8,7 °C siden i den nuværende klimanormal, der går fra 1991 – 2020. Den største opvarmning er sket i

⁹ Klimanormalerne udarbejdes af DMI og giver det store, forkromede overblik over klimaet. Klimanormalen fortæller, hvordan vejret gennemsnitligt er. Dermed kan de bruges til planlægning af f.eks. anlæg, skovrejsning og dræning. Med så lang en dataperiode forsvinder effekten af et enkelt ekstremt år, så gennemsnittet bliver mere troværdigt.



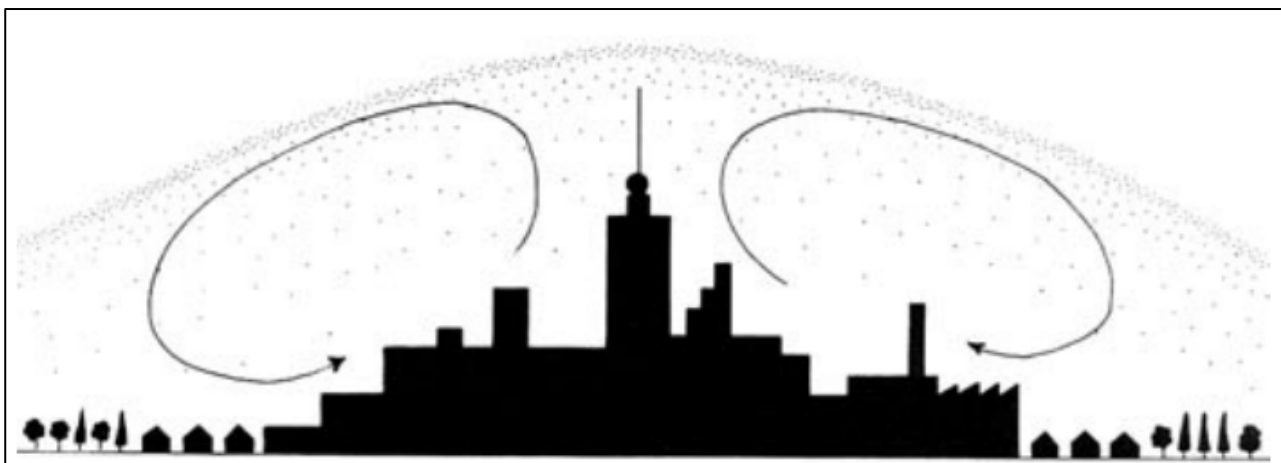
vinter- og forårmånederne, hvor højdespringeren er januar, der er blevet hele 1,6 °C varmere, men også juli og august er blevet noget varmere.

Det Nationalt Center for Klimaforskning har udviklet et [digitalt værktøj](#), der viser de temperaturer, som kun forekommer én gang over en given tidshorizont, dvs. f.eks. over to år eller 20 år. F.eks. forekommer der hvert andet år i gennemsnit en temperatur i marts på -13,6 °C, hvilket kaldes for en toårshændelse. Tilsvarende er det en 20-års-hændelse, at temperaturen i marts falder helt ned til -21,5 °C.

Med hensyn til hedebløjer er der siden 1987 i Danmark, blevet registreret mere end 20 forskellige former for varmerekorder¹⁰, hvorimod det er mere end 30 år siden, at Danmark har haft en kulderekord.

De varme somre i Danmark kan således nogle somre gå hen at blive til langvarige hedebløjer som følge af klimaforandringerne, og de grønne områder i byerne kan være med til at holde sommertemperaturen nede – se Figur 17 ([Københavns Universitet 2004](#)). En sammenhæng mellem byens grønne områder til de omkringliggende naturområder med skov kan virke som en luftdyse og bringe frisk luft ind i byen (ibid.).

Træer i parker, langs veje og i gårdrum kan være med til at give et mere behageligt klima på de varme sommerdage, da træerne både giver skygge og ved at sænke temperaturen som følge af transpirationen, der forårsager fordampning ([Abilstrup 2016](#); [Johnston & Newton 2004](#)). Det er dog vigtigt, at træerne er sunde med et godt rodnet, og derfor er det vigtigt med gode forhold til træernes rodnet samt at vælge den beplantning i parker, langs veje og i gårdrum, der vil klare sig bedst under de ændrede klimatiske forhold ([Abilstrup 2016](#); [Københavns Universitet 2004](#)).



Figur 20: Byer fungerer som "varmeøer" i landskabet. Luften over grønne områder er ofte køligere og hjælper med at udskifte den varme luft fra de hårde overflader i byen og mindsker derved varmeeffekten ([Johnson & Newton 2004](#)).

Derudover er træer i byrummet med til at nedsætte vindhastigheden, og mindske mængden af støvpartikler i luften med helt op til 75 % i forhold til en vej uden træer ([Johnston & Newton 2004](#)).

I forhold til et planforslag med mulighed for blandede byfunktioner, er det således vigtigt at forholde sig til, hvorledes plangrundlaget kan medvirke til at skabe et behageligt klima på varme sommerdage f.eks. på fælles opholdsarealer.

¹⁰ DMI's definition på varmebløjer og hedebløjer er følgende:

- Varmebølge: Når gennemsnittet af de højeste dagtemperaturer over tre sammenhængende dage overstiger 25 °C
- Hedebløje: Når det samme gennemsnit overstiger 28 °C



Den sandsynlige påvirkning af og fra planområdet af klimaforandringer i forhold til hedeølger vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

11.3 Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Biologisk mangfoldighed handler om biodiversitet, og FN definerer biodiversitet som:

”Mangfoldigheden af levende organismer i alle miljøer, både på land og i vand, samt de økologiske samspil, som organismene indgår i. Biodiversitet omfatter såvel variationen indenfor og mellem arterne som mangfoldigheden af økosystemer”.

Biodiversitet er afgørende for vores planet, og vi skal beskytte og bevare den for fremtidige generationer, da vi fuldstændig afhænger af sunde og levende økosystemer for vores vand, mad, medicin, tøj, brændstof, husly og energi, for blot at nævne nogle få. Derfor må vi udvise respekt, beskyttelse og genetablering af vores biologiske rigdom.

I Danmark reguleres en række forhold om biologisk mangfoldighed via EU-lovgivning, og Albertslund ønsker at bidrage til beskyttelse og genetablering af vores biologiske mangfoldighed.

11.3.1 Sandsynlige væsentlige påvirkning: Natura 2000-områder

EU-landene har vedtaget fælles regler om at beskytte naturen, og under disse fælles regler er Natura 2000 en betegnelse for et netværk af beskyttede områder i EU.

Medlemslandene i EU skal i henhold til habitatdirektivet ([92/43/EØF](#)) dels udpege og forvalte bestemte naturområder (habitatområder), dels generelt beskytte bestemte arter. Habitatbekendtgørelsen ([BEK nr. 1098 af 21/08/2023](#)) og tilhørende Habitatvejledningen ([Miljøstyrelsens vejledning nr. 48 fra december 2020](#)) fastsætter således bindende forskrifter for myndighederne om planlægning og administration af naturbeskyttelsesområder og beskyttelse af visse arter. I Danmark er der udpeget 250 Natura 2000-områder. De udgør tilsammen 9 % af landarealet og 28 % af havarealet.

Habitatdirektivets artikel 12 pålægger medlemsstaterne at træffe de nødvendige foranstaltninger til at indføre en streng beskyttelsesordning i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag IV, med forbud mod:

- Alle former for forsætlig indfangning eller drab af enheder af disse arter i naturen
- Forsætlig forstyrrelse af disse arter, i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer
- Forsætlig ødelæggelse eller indsamling af æg i naturen
- Beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder

I Danmark er habitatdirektivets forskrifter om beskyttelse af bilag IV-arter implementeret via en række love, bl.a. Naturbeskyttelsesloven ([LBK nr. 927 af 28/06/2024](#)) og Jagt- og Vildtforvaltningsloven ([LBK nr. 639 af 26/05/2023](#)).

EF-domstolen har i flere domme understreget, at artsbeskyttelsen tillægges stor betydning og skal fortolkes restriktivt. Arterne kaldes i daglig tale for *bilag IV-arter*. Den strenge beskyttelse omfatter arterne og deres levesteder, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Beskyttelsen betyder, at der skal tages særligt hensyn, hvis der planlægges projekter, som kan påvirke arterne eller deres levesteder.

De danske klagenævn har som følge af EU-domstolens afgørelser ophævet og hjemvist en række sager, og derfor har Miljøstyrelsen blandt andet udarbejdet en redegørelse herom (Miljøstyrelsens [redegørelse af 31. august 2021](#)).



Redegørelsen forholder sig til disse afgørelser, og hvilke konkrete konsekvenser det har for Miljøstyrelsens administrationsgrundlag samt for styrelsens vejledning og rådgivning fremadrettet herunder Miljøstyrelsens generelle forpligtelse til at vejlede og rådgive i forhold til habitatlovgivningen samt om tilsynskompetence i forhold til lokalplanlægning.

Natura 2000-område nr. 140: "[Vasby Mose og Sengeløse Mose](#)" (habitatområde H124) ligger cirka 7 km vest fra planområdet.

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 124		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Tidvis våd eng (6410)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	
Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.		

Natura 2000-område nr. 143: "[Vestamager og havet syd for](#)" (habitatområde H127, Fuglebeskyttelsesområde nr. 111) ligger omkring 9 km sydøst for planområdet.

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 127		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Lagune* (1150)
	Bugt (1160)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Grå/grøn klit* (2130)
	Klitlavning (2190)	Kransnålalge-sø (3140)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	
Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.		

Udpegningsgrundlaget for Fuglebeskyttelsesområdet nr. 111		
Fugle:	Skarv (T)	Rørdrum (Y)
	Knopsvane (T)	Bramgås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Troldand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Fiskeørn (T)
	Rørhøg (Y)	Vandrefalk (T)
	Plettet rørvagtel (Y)	Klyde (Y)
	Almindelig ryle (Y)	Brushane (Y)
	Dværgterne (Y)	Splitterne (Y)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)
	Mosehornugle (Y)	
Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl.		

Overfladevand fra planområdet ledes til regnvandsbassin, som har overløb til St. Vejleå, og har strømrøretning mod Natura 2000-området "[Vestamager og havet syd for](#)".



Den sandsynlige påvirkning af og fra planområdet på de nærliggende Natura 2000-områder herunder i bygge- og anlægsfasen skal der forholdes til i miljørapporten jf. § 6 i Habitatbekendtgørelsen ([BEK nr. 1098 af 21/08/2023](#)).

11.3.2 Sandsynlige væsentlige påvirkning: Bilag IV-arter

Det følger af Habitatbekendtgørelsen ([BEK nr. 1098 af 21/08/2023](#)) § 10, stk. 1, nr. 1, at der ved administration af de i § 7 og § 8 nævnte bestemmelser ikke kan gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-arter.

Hovedparten af bilag IV-arterne er dog sjældne i Danmark og har en relativt begrænset, velkendt udbredelse. Nogle få arter er imidlertid udbredte og lokalt almindelige, f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter og odder.

Oplysninger om forekomster af bilag IV-arter på eller i nærheden af en ejendom, kan være tilgængelig hos kommunen, og på hjemmesiden "[arter.dk](#)" findes der oplysninger om myndighedernes og privates registreringer. Endvidere findes der oplysninger på [Danmarks Naturdata](#). Der er dog ikke et fuldstændigt og detaljeret kendskab til, hvor arterne forekommer, især ikke, når det gælder de vidt udbredte arter.

Spørgsmålet om, i hvilket omfang en myndighed skal foretage en nærmere undersøgelse af, om et område er et naturligt udbredelsesområde for en beskyttet art efter habitatdirektivets bilag IV, er ikke reguleret i forbindelse med den danske implementering af habitatdirektivet.

En eventuel undersøgelsespligt og det potentielle omfang af denne afhænger således af det ulovbestemte officialprincip (undersøgelsesprincippet), som den relevante myndighed skal påse overholdt. Myndigheden (kommunen) skal oplyse sagen, så den har et fyldestgørende grundlag at træffe afgørelse på grundlag af.

Det antages i praksis, at jo mere udbredte arterne er, desto større er sandsynligheden for, at der skal tages højde for dem i forbindelse med ansøgning om projekter mv. Det drejer sig f.eks. om spidssnudet frø, stor vandsalamander, flere arter af flagermus og odder.

Det fremgår af habitatvejledningens afsnit 9.6.3 ([Miljøstyrelsens vejledning nr. 48 fra december 2020](#)), som der ofte henvises til i Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis, at der i sager om vurdering af bilag IV-arter kan foretages en indledende vurdering (en slags "screening") af, om et projekt vil kunne beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder. Dette vil kunne ske ud fra en faglig viden om arternes overordnede fordeling, levevis og levesteder.

I de situationer, hvor den indledende vurdering viser, at bilag IV-arter kan påvirkes, skal kommunen belyse sagen nærmere for at vurdere, om yngle- og rasteområder bliver beskadiget eller ødelagt.

Det følger af Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis, at vurderingen af, hvorvidt en bilag IV-art kan blive påvirket af et givent projekt, skal ske ud fra konkrete oplysninger om blandt andet forekomsten af arten i det berørte område. Det påhviler derfor myndigheden at foretage tilstrækkelige undersøgelser til belysning af bestandens størrelse, udbredelse, tilstand mv. som grundlag for vurderingen af, hvorvidt den økologiske funktionalitet for arten kan opretholdes ved projektet jf. Miljø og Fødevareklagenævnets afgørelse af 26. juni 2024 ([j. nr. 23/14796, 24/01760](#)).

Endvidere har Planklagenævnet blandt andet bemærket, at en kommune som udgangspunkt ikke i en sag, hvor der planlægges for et konkret projekt, hvis realisering forudsætter nedrivning af bygninger og/eller fældning af træer, må udsætte vurderingen af påvirkningen af flagermus til nedrivnings- eller fældningstidspunktet jf. [Planklagenævnet orienterer nr. 25](#). Der skal således altid undersøges for, om der kan være Bilag IV-arter i et planområde.



Det kan ikke udelukkes, at der er bilag IV-arter inden for eller umiddelbar nærhed af planområdet, da det er et gammelt industri- og erhvervsområde. Planområdet rummer også træer, som kan være rastesteder for flagermus. Det kan derfor ikke udelukkes, at der vil være en påvirkning på bilag IV-arter.

Den sandsynlige påvirkning af og fra planområdet på bilag IV-arter herunder i bygge- og anlægsfasen skal der forholdes til i miljørapporten jf. § 10 i Habitatbekendtgørelsen ([BEK nr. 1098 af 21/08/2023](#)).

11.3.3 Sandsynlige væsentlige påvirkning: Bynatur

Albertslund Kommunalbestyrelse har besluttet jævnfør retningslinje 9.5 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#), at ved byudvikling skal det sikres, at det samlede areal for bynatur i Albertslund Kommune fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034.

Endvidere fremgår det af retningslinje 8.12, at hvis der ikke er tilstrækkeligt plads på terræn til både at opfylde parkeringsnormen og kravet til fælles opholdsarealer, skal fælles opholdsarealer og biodiversitet prioriteres højest.

Kommuneplanens retningslinje 8.4 sætter krav om, at ved etagebebyggelse (2 – 6 etager) i det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.

Retningslinje 8.5 har krav om, at ved etagebebyggelse (7+ etager) skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til minimum 20 % af boligetagearealet.

De sandsynlige væsentlige positive og/eller negative påvirkninger af bynatur skal der redegøres for i miljørapporten.

11.3.4 Sandsynlige væsentlige påvirkning: § 3-beskyttede natur, skov- og lavbundsarealer samt økologiske forbindelser

Mange naturområder er forsvundet fra landskabet og med dem også levestederne for mange vilde dyr og planter. For at bremse denne udvikling er bestemte naturtyper beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens § 3 ([LBK nr. 927 af 28/06/2024](#)). Det drejer sig om knap 10 % af Danmarks areal.

11.3.5 Medtages ikke i miljørapporten under emnet § 3-beskyttede natur, skov- og lavbundsarealer samt økologiske forbindelser

Der er ikke § 3-beskyttede natur inden for eller i umiddelbar nærhed af planområdet, og derfor vil en påvirkning heraf ikke indgå i miljørapporten.

Der er hverken fredsskowsarealer, lavbundsarealer eller økologiske forbindelse jævnfør [Kommuneplan 2022 – 2034](#), der vurderes at blive påvirket af planforslaget, og dette vil således ikke indgå i miljørapporten.

11.4 Jordbund

Planforslaget muliggør etableringen af nye boliger, hvilket forudsætter nedrivning af eksisterende erhvervsbebyggelse og opførelse af nye boliger på samme areal. Lokalplanen giver også mulighed for etablering af parkering i konstruktion, hvilket kan medføre behov for håndtering af jord og måske grundvandssænkning. Desuden vil disse anlægsarbejder medføre terrænregulering i området og etablering af forsinkelsesbassiner til regnvand.

Det er ikke utænkeligt, at der kan være forurening i området, som der ikke er kendskab til, eftersom Hersted Industripark blev etableret i 1964.

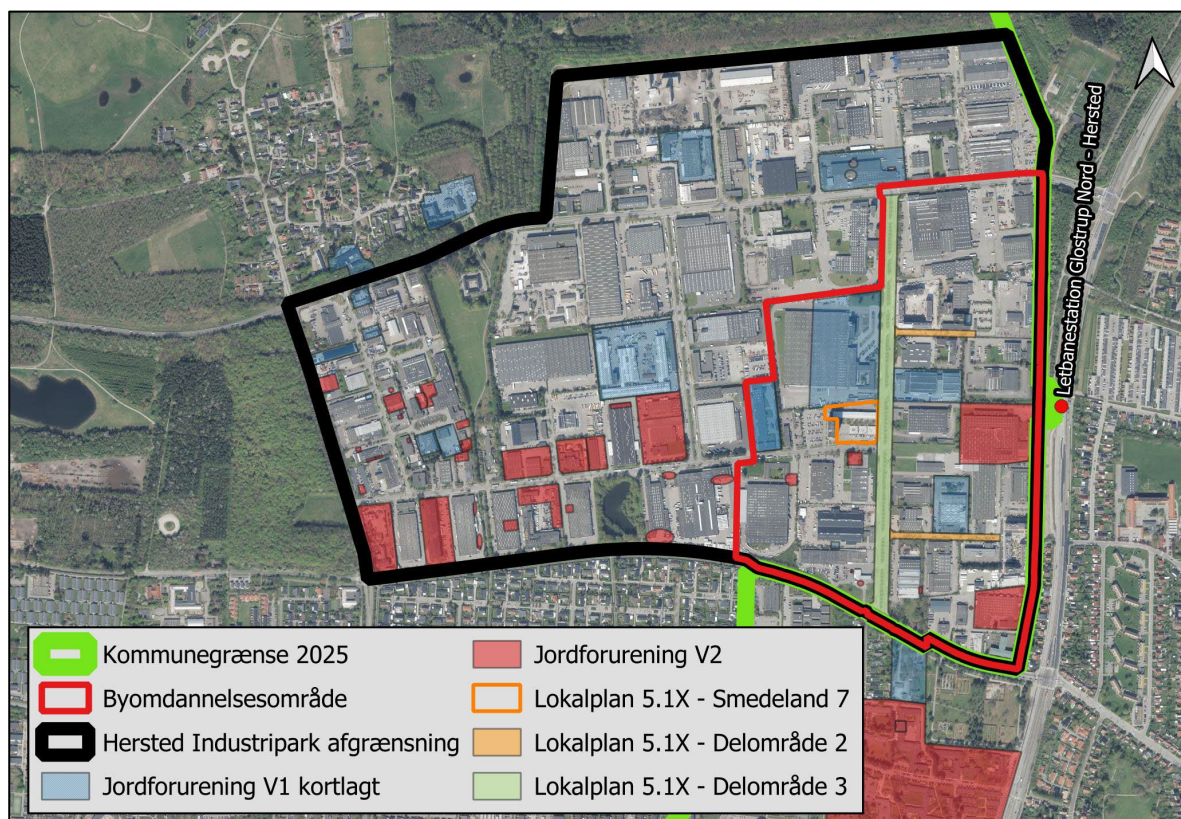


11.4.1 Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Jordforurening

Miljøbeskyttelseslovens § 83 c definerer "forurennet jord" ved følgende ([LBK nr. 1742 af 22/12/2025](#)):

"Ved forurennet jord forstås jord, der på grund af menneskelig påvirkning kan have skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt. Forurennet jord omfatter ikke jord påvirket af jordbrugsmæssig spredning af slam, gødning og pesticider m.v."

Der er registreret forurennet jord på vidensniveau 1 umiddelbart nord for planområdet, og området er områdeklassificeret som lettere forurennet, da arealet er beliggende i byzone.



Figur 21: Der er jordforurening i planforslagets område.

En V1-kortlægning betyder, at der er viden om en branche eller aktivitet, som kan have forårsaget jordforurening, f.eks. hvis der har været benzinstation, autoværksted, trykkeri, nedgravede tanke over 6.000 l, der potentielt kan have medført forurening.

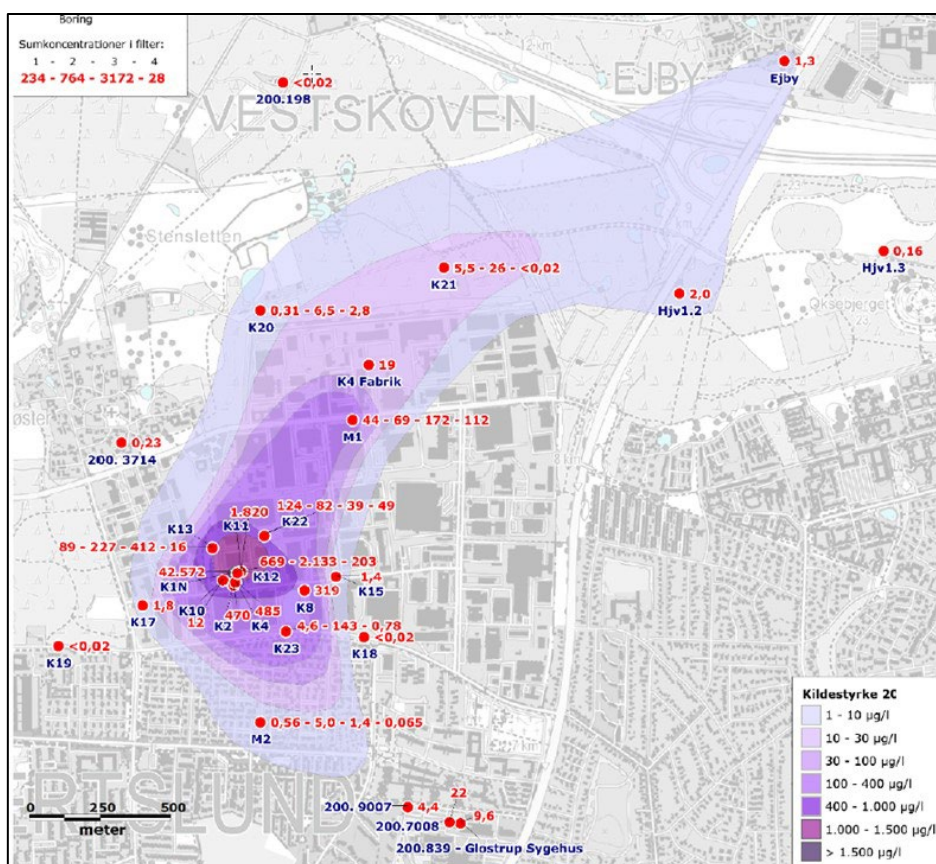
En V2-kortlægning betyder, at der er konkret viden om en forurening. Ejendomme bliver i udgangspunktet V2-kortlagt, hvis der er dokumentation for f.eks. i form af jord- og grundvands- eller poreluftprøver, at der på ejendommen er en jordforurening, som kan udgøre en risiko for mennesker og miljø. Der kan således godt være konstateret forurening på en given ejendom, som ikke kortlægges, hvis forureningen ikke udgør en risiko. Forureningsrisiko kan overordnet beskrives som følgende:

- Jordforurening omkring potentielle forureningskilder og diffus terrænnær forurening kan udgøre en risiko, hvis der er kontakt med den forurenede jord.



- Jord- og grundvandsforurening kan udgøre en risiko for grundvand og nærliggende overfladevand, hvis der sker nedsivning og derved mobilisering i områder med forurening.
- Jord- og grundvandsforurening med flygtige stoffer såsom kortkædede kulbrinter, herunder BTEX'er¹¹, klorerede opløsningsmidler osv. kan udgøre en risiko for indeluften i de fremtidige boliger.
- Jord- og grundvandsforurening med flygtige stoffer såsom kortkædede kulbrinter, herunder BTEX'er, klorerede opløsningsmidler osv. kan udgøre en risiko for udeluften på friarealerne benyttet til følsom anvendelse.

I Hersted Industripark er der registreret en [generationsforurening](#) ved Naverland 26A-B, omkring 600 m fra Naverland 2.



Figur 22: Region Hovedstadens kort over, hvordan beregninger af generationsforurening måske har spredt sig.

Bygherre skal derfor blandt andet foretage jordprøvetagninger og poreluftmåling i lokalplanområdet.

De sandsynlige påvirkninger af planområdet fra jordforurening herunder i bygge- og anlægsfasen vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

¹¹ BTEX er forkortelsen for benzen, toluen, ethylbenzen og (o,m,p-)xylen. Disse forbindelser er alle bestanddele af benzin.



11.5 Vand

EU-medlemslandene vedtog i 2000 [Vandrammedirektivet](#), hvor EU-medlemslandene har forpligtet sig til at skabe god tilstand i alle vandløb, søer, fjorde og kystnære områder, og i grundvandet. Det skal ske senest i 2027.

Direktivet fastsætter en række miljømål og opstiller overordnede rammer for den administrative struktur for planlægning og gennemførelse af tiltag og for overvågning af vandmiljøet.

Formålet med Vandrammedirektivet er:

- at forebygge yderligere forringelse og beskytte og forbedre vandøkosystemernes tilstand og, hvad angår deres vandbehov, også tilstanden for jordbaserede økosystemer og vådområder, der er direkte afhængige af vandøkosystemerne,
- at fremme bæredygtig vandanvendelse baseret på langsigtet beskyttelse af tilgængelige vandressourcer,
- at sigte mod forøget beskyttelse og forbedring af vandmiljøet bl.a. gennem specifikke foranstaltninger til progressiv (vedvarende) reduktion af udledninger, emissioner og tab af prioriterede stoffer og ophør eller udfasning af udledninger, emissioner og tab af prioriterede farlige stoffer,
- at sikre progressiv reduktion af forurening af grundvand og forhindre yderligere forurening heraf,
- at bidrage til at afbøde virkningerne af oversvømmelser og tørke.

Direktivet skal blandt andet bidrage til at opfylde målene fra relevante internationale aftaler, herunder om beskyttelse af havmiljøet.

I Danmark er Vandrammedirektivet implementeret via [Vandområdeplanerne 2021 – 2027](#). Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø, og de skal sikre renere vand i Danmarks søer, vandløb, kystvande og grundvand. Målet med vandområdeplanerne er at:

- Forbedre de fysiske forhold og give vandløb mere varierede løb
- Reducere udledningen af næringsstoffer til de danske søer, fjorde og kyster
- Forbedre tilstanden i søerne ved at reducere udledningen af fosfor
- Reducere forurening fra blandt andet hjem uden kloak, renseanlæg og kloakoverløb
- Opretholde rent og rigeligt grundvand

Opnåelsen af mål sker gennem indsatsprogrammer for de enkelte vandområdedistrikter, og Albertslund hører ind under Vandområdedistrikt II: Sjælland.

Ifølge nyere afgørelser fra Klagenævnene, f.eks. [MFKN af 23.02.2023](#), er beskyttelsen af de udpegede og dermed målsatte søer, vandløb, kystvande og grundvand i Vandområdeplanerne nu mere eller mindre på niveau med beskyttelsen af Natura 2000-områderne.

Det fremgår således af planlovens § 13, stk. 1, nr. 5 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)), at der ikke kan ske vedtagelse af lokalplaner, som strider mod reglerne om indsatsprogram. Ifølge indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 ([BEK nr. 1669 af 08/12/2025](#)), skal kommunen forebygge forringelser af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster og sikre, at opfyldelsen af miljømål ikke forhindres. Disse regler skal iagttages ved vedtagelse af en lokalplan, der forudsætter udledning af overfladevand til målsatte vandområder og/eller påvirker grundvandsforekomster.

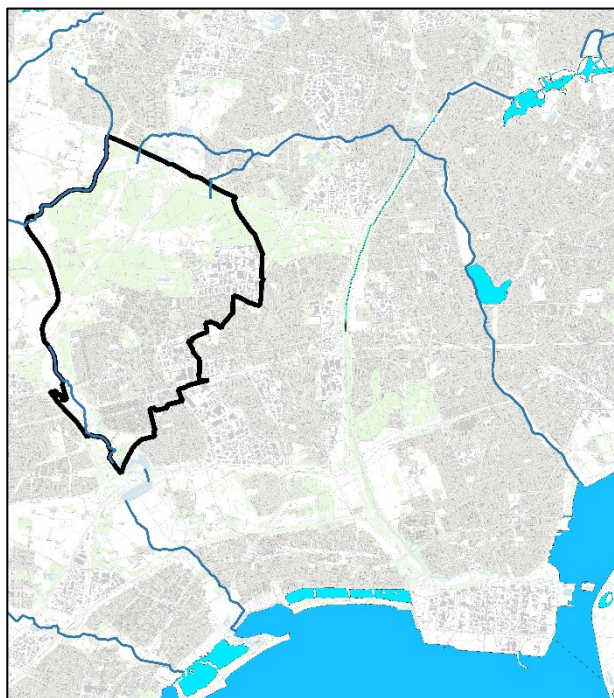
Planklagenævnet bemærker i afgørelse af 30. august 2024 ([23/11525](#)), at:



”Ud fra oplysningerne i lokalplanen og den tilhørende miljørapport må nævnet lægge til grund, at kommunen i forbindelse med planvedtagelsen ikke har forholdt sig til, om lokalplanen er i overensstemmelse med reglerne om indsatsprogram udstedt med hjemmel i lov om vandplanlægning, jf. planlovens § 13, stk. 1, nr. 5.

Nævnet finder, at dette udgør en væsentlig retlig mangel, i den konkrete sag, hvor lokalplanens realisering forudsætter en udledning af overfladevand fra planområdet til målsatte vandområder med indsatsbehov. Lokalplanen er derfor ugyldig.

Nævnet finder, at dette gælder uanset, at der i almindelighed ikke skal tages stilling til de nærmere vilkår for fremtidige udledninger i forbindelse med vedtagelsen af en lokalplan. De nærmere forhold vedrørende udledning af regnvand skal behandles i en udledningstilladelse i medfør af miljøbeskyttelsesloven”.



Figur 23: De blå områder er målsatte overfladevande, dvs. åer, søer og kystvande, i Vandområdeplanerne 2021 – 2027.

11.5.1 Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Overfladevand

Det meste af overfladevandet fra byområderne i Albertslund Kommune ledes til regnvandsbassiner, som har overløb til vandløbet St. Vejleå. Herfra strømmer vandet ned mod forlandet til Køge Bugt og selve Køge Bugt. Disse vandløb og kystvande er målsat i [Vandområdeplanerne 2021 – 2027](#), distrikt Sjælland (se endvidere [MiljøGIS](#)).

Den resterende del af overfladevandet løber via Bymoserenden og via Rogrøften og Harrestrup Mose til Harrestrup Å, der har udløb ved Kalvebod Strand, der ligeledes er målsat. Målsætningerne for de nævnte vandløb og kystvande er at opnå god kemisk og god økologisk tilstand.

Målsætningerne for de nævnte vandløb og kystvande er at opnå god kemisk og god økologisk tilstand.

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

Planforslaget vil få følgende bestemmelse under miljøforhold:

”Det skal sikres, at det afledte regnvand fra bygningskonstruktioner f.eks. facader, tage, tagrender og nedløbsrør til regnvandssystemet ikke indeholder f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer”.



Det skal vurderes, hvorvidt projektet i sig selv herunder i bygge- og anlægsfasen eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke de målsatte vandløb og kystvande i Vandområdeplanerne 2021 – 2027.

11.5.2 Sandsynlige væsentlige påvirkninger: Grundvand

Beskyttelse af grundvand mod forurening er udover at være en del af Vandområdeplanerne også en national interesse. Kommuneplanlægningen og dermed lokalplanlægningen skal medvirke til at sikre, at drikkevandsforsyningen er baseret på rent grundvand. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor OSD og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) udgør kernen i den overordnede grundvandsbeskyttelse. Det betragtes som områder, hvis beskyttelse kommunerne skal varetage i deres fysiske planlægning.

I henhold til retningslinje 26.1 i [Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034](#) tillades det ikke, at der er aktiv nedsivning af regnvand i industriområder, samt i tidligere industriområder, der ligger indenfor BNBO, i indvindingsoplande, i OSD-områder eller i NFI-områder. Det skyldes, at der allerede er mange V1 og V2 kortlagte matrikler blandt andet i Hersted Industripark, og det kan ikke udelukkes, at der er yderligere jordforureninger, der ikke kendes på nuværende tidspunkt, og som kan medføre forurening af grundvandet.

Det skal vurderes, hvorvidt projektet i sig selv herunder i bygge- og anlægsfasen eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke de målsatte grundvande i Vandområdeplanerne 2021 – 2027. Såfremt der skal udføres grundvandssænkning, skal påvirkningerne heraf ligeledes belyses.

11.6 Landskab

Landskab omhandler de potentielle påvirkninger af landskabelige og visuelle forhold som følge af planforslagets disponeringer og anlæg.

11.6.1 De potentielle påvirkninger af landskabelige og visuelle forhold: Arealanvendelse

Arealer er en knap ressource både i Danmark og i EU samt resten af verden både som følge af befolkningsvækst og uregelmæssig byspredning (urban sprawl) samt klimaændringer, hvor byerne bliver spredt ud over et større geografisk område med deraf lavere befolkningstæthed og inddragelse af landbrugsjord samt naturområder til byudvikling og infrastruktur ([EEA 2006](#); [EEA 2021](#)).

Derfor er der fokus på arealanvendelse og således på, hvorvidt der inddrages jomfrueligt landbrugsjord eller naturområder til byudviklingen, der også kaldes for "greenfield" arealer; eller eksisterende byområder fortættes og/eller omdannes herunder nedslidte erhvervs- og industriområder i byerne, der også kaldes for "brownfield" arealer.

Planforslaget giver mulighed for, at området kan anvendes til blandede byfunktioner i form af et område til blandede bolig- og erhvervsformål herunder offentlige formål jf. [Kommuneplan 2022 – 2034](#)'s rammebestemmelser herfor. Denne ændring af arealanvendelsen fra erhvervs- og industriområde til et område med blandede byfunktioner og de afledte virkninger heraf vil blive behandlet i miljøvurderingen under arealanvendelse og de øvrige afledte virkninger vurderes i afsnittet om befolkningen og menneskers sundhed.

Miljøvurderingen skal redegøre for disse påvirkninger i forhold til den ændret arealanvendelsen af planforslagets område.

11.6.2 De potentielle påvirkninger af landskabelige og visuelle forhold: Visuelle forhold

Den potentielle påvirkning af visuelle forhold som følge af de bebyggelser, som planforslaget giver mulighed for, skal belyses og vurderes i miljørapporten.



Der skal udarbejdes visualiseringer således, at naboerne og de nye beboere i planforslagets område kan få et indtryk af den potentielle påvirkning af visuelle forhold, hvilket skal vurderes i miljørapporten.

11.6.3 Medtages ikke i miljørapporten under emnet landskabelige og visuelle forhold

Miljørapporten vil ikke belyse planforslagets påvirkninger af råstofområder, da der ikke er udlagt råstofområder inden for Albertslund Kommunes afgrænsning.

Der er hverken større sammenhængende landskaber, grønne strukturer eller geologiske værdifulde områder i eller i umiddelbar nærhed af planområdet, og en vurdering af disse emner vil således ikke indgå i miljørapporten.

11.7 Kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv

11.7.1 Den potentielle påvirkning af Hersted Industripark: Kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv

Kroppedal Museum har i 2012 udgivet rapporten "[Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune](#)", der fortæller historien om etableringen af Hersted Industripark og den danske industriudvikling samt peger på bevaringsværdier af de markante, karaktergivende og typiske træk, der former industriparken inklusiv udpegning af bygninger med særlige arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdier f.eks. Karat kaffetårnet. Der er fire bærende kvaliteter og fortællinger ved Hersted Industripark:

1. Planlægning og styring
2. Grøn struktur
3. Infrastruktur
4. Velfærdssamfundets tidsdybde – fra landbrug til storskala.

Under planlægning og styring af Hersted Industripark har der været servitutter omkring, hvordan de opførte bygninger måtte se ud, der blandt andet angiver, at det tilstræbes bygninger i gule sten; alternativt vandskurede eller malede facader i hvid eller grå. Mange bygninger er således opført i gulsten men med konstruktive elementer af beton.

Hersted Industripark er således udpeget til et værdifuldt kulturmiljø i [Kommuneplan 2022 – 2034](#), hvilket fremgår af retningslinje 2.5:

"Hersted Industripark udpeges som værdifuldt kulturmiljø. Den eksisterende vejstruktur og beplantningsstrukturen med allétræer langs de overordnede veje og stikveje fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området. Eksisterende veje kan omlægges og lukkes for kørende trafik, den kulturhistoriske helhed skal dog bevares".

Eventuel beplantning og grønne struktur i planområdet kan således være en del af bevaringsværdierne og dermed kulturmiljøet, og som følge heraf vil der i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget blive foretaget en vurdering af eksisterende træer og natur i området.

Endvidere er der følgende retningslinjer i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) om bevaringsværdige bygninger:

"3.1

Bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens særskilte godkendelse. Dette gælder både for de bygninger, som er SAVE-registrerede eller lokalplanlagte som bevaringsværdige, og de bygninger, der endnu ikke er SAVE-registrerede eller lokalplanlagte som bevaringsværdige jf. tabel 3 og 4.



3.2

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

3.3

Ved ny lokalplanlægning skal det vurderes, hvorvidt der kan være bevaringsværdige bygninger jf. Planlovens § 1, stk. 2, nr. 2. Såfremt der er bevaringsværdige bygninger skal disse SAVE-registreres”.

Den potentielle påvirkning af kulturarven, dvs. kulturmiljøet og bevaringsværdige bebyggelserne samt beplantning, vil blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

11.7.2 Medtages ikke i miljørapporten under emnet kulturarv og arkitektonisk samt arkæologisk arv

I forbindelse med miljøvurdering af [Masterplan Hersted 2045](#) og [forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark](#) udtalte Kroppedal Museum, at da området er fuldt udbygget, er det vurderingen, at der ikke er risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved et kommende gravearbejde, idet eventuelle fortidsminder formentlig blev ødelagt ved opførelsen af det eksisterende byggeri. Kroppedal Museum foreslår derfor, at følgende passus med fordel kan indføres i lokalplanen:

”Skulle der mod forventning dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med jordarbejde/byggeri på det angivne areal, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum skal adviseres jf. Museumsloven ([Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014, § 27](#)).”

Den sandsynlige påvirkning af arkæologisk arv vil ikke blive undersøgt og belyst i miljørapporten.

Der er hverken større kulturarvsarealer, fredede eller ikke fredede fortidsminder, beskyttede sten- og jorddiger, fredede bygninger, Provst Exner fredninger, bygge- og beskyttelseslinje jf. Naturbeskyttelsesloven §§ 15 – 29 ([LBK nr. 927 af 28/06/2024](#)), kirkeomgivelser eller indsigtlinjer i eller i umiddelbar nærhed af planområdet, og en vurdering af disse emner vil således ikke indgå i miljørapporten.

11.8 Materielle goder

Materielle goder kan inddeles i naturskabte og menneskeskabte goder, hvor de naturskabte goder f.eks. kan være adgangen til naturområder, parker samt fri- og opholdsarealer; mens de menneskeskabte goder kan være adgangen til offentlig service f.eks. daginstitutioner, skoler, biblioteker, kulturinstitutioner, og det kan ligeledes være adgang til kollektiv transport, veje, cykel- og gangstier, indkøbsmuligheder, arbejdspladser etc.

11.8.1 Den potentielle påvirkning af: Naturskabte goder

Albertslund Kommune er rig på natur, og mere end 60 % af kommunen udgøres af grønne områder fra Vestskoven, igennem St. Vejle ådal til Kongsholmparken og Vallensbæk Mose.

Albertslund [Kommuneplan 2022 – 2034](#) vil således gerne sikre i retningslinje 9.3, at der så vidt muligt ved lokalplanlægning for boliger i større byudviklingsområder sikres let adgang til et grønt område, hvilket både kan være ovennævnte naturområder og bynatur i byområderne, og således skal retningslinje 9.5 sikre, at der ved byudvikling skal bynaturesens samlede areal i Albertslund Kommune fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034.

[Kommuneplan 2022 – 2034](#) stiller endvidere krav om i retningslinje 8.4, at ved etagebebyggelse i 2 til 6 etager i det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet,



mens i retningslinje 8.5 stiller krav om, at ved etagebebyggelse over 6 etager skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til minimum 20 % af boligetagearealet.

Den potentielle påvirkning af naturskabte materielle goder vil blive behandlet og belyst i miljørapporten.

11.8.2 Menneskeskabte goder

Rammeområde BE12 – Dollbyen i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) giver mulighed for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i form af tæt-lav bebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og daginstitutioner.

Erhverv kan endvidere etableres i op til miljøklasse 3 jævnfør Miljøstyrelsens ”Håndbog om Miljø og Planlægning” (Miljøstyrelsen 2004).

Det vil fremgå af det kommende forslag til lokalplan, hvilke specifikke anvendelsesmuligheder og funktioner planområdet vil få, dvs. hvorledes de blandede byfunktioner vil blive foldet ud. Det vil ligeledes fremgå af planforslaget, hvorledes størrelse og udformning af opholdsarealer herunder private opholdsarealer konkret skal etableres.

Hersted Industripark er ved at blive omdannet fra et industri- og erhvervsområde til et område med blandet bolig og erhverv, og i en overgangsfase vil der være et underskud af materielle goder i nærområdet f.eks. i forhold til detailhandel og offentlig service samt udbud af kulturelle goder. Den kommunale offentlige service kan blive særligt udfordret med hensyn til skole og børnepasningstilbud samt idrætstilbud afhængigt af hvilke type borgere, der forventes at flytte ind i dette kommende område med blandede byfunktioner.

Planloven fastlægger de overordnede rammer for kommunernes detailhandelsplanlægning ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)). Loven rummer tre ligeværdige formål i § 5 I, som den enkelte kommune skal afveje i kommuneplanlægningen:

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

Det fremgår af redegørelsen under detailhandel i [Kommuneplan 2022 – 2034](#), at:

”Hersted Center er udlagt til at betjene den kommende bydel. Afgrænsning ændres i overensstemmelse med Masterplan Hersted 2045 således, at der kun gives mulighed for detailhandel langs den kommende Bygade fra Smedeland til den kommende letbanestation. Formålet med den ændrede afgrænsning er at sikre, at de kommende butikker etableres nærmest letbanestationen, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikanter”.

Ovenstående følges op af retningslinje 13.2:

”Hersted Bydelscenter afgrænses som vist på kort og udpeges som bydelscenter.

- *Det samlede maks. bruttoetagearealer til butikker er: 5.000 m²*
- *Maks. butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 3.000 m²*
- *Maks. butiksstørrelse for udvalgsvarerforretninger er: 1.000 m²”*



Menneskeskabte goder kan ligeledes være at skabe fællesskaber for borgere i og omkring området, og det fremgår f.eks. af retningslinje 6.2 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#), at:

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

Endvidere er der retningslinjer om opholdsarealer, hvor der skal være minimum 30 % af boligetagearealet ved tæt-lav bebyggelse og 2 – 6 etager og 20 % fra 7 etager og opefter i det stationsnære kerneområde jf. retningslinje 8.3, 8.4 og 8.5). Samtidige skal der også være private opholdsarealer med have tilstrækkelig plads i forhold til det forventede antal beboere i boligen jf. retningslinje 8.9.

Den potentielle påvirkning af menneskeskabte materielle goder vil blive behandlet og belyst i miljørapporten.

11.9 Kumulative effekter

De kumulative virkninger, er ændringer til miljøet, der er forårsaget af aktiviteter og/eller projekter i kombination med andre aktiviteter og/eller projekter ([EU 2017](#)). Det kan være andre planer eller programmer samt projekter, som sammen med den ønskede planlægning kan forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet.

Kumulative virkninger opstår, når planer og programmer samt projekter skaber en større samlet påvirkning end hver for sig. Det er derfor vigtigt at forholde sig til de kumulative virkninger, da den samlede virkning af flere planer og programmer samt projekters påvirkninger kan være væsentlig, selvom påvirkningen fra den enkelte plan, program eller projekt isoleret set ikke er det.

Kumulative virkninger forekommer ofte som en forstærket påvirkning af en given miljøkomponent, men det kan også være mere komplekse effekter ved, at samspillet af forskellige påvirkninger giver anledning til helt nye påvirkninger. Kumulative virkninger vurderes typisk indenfor det samme område og af samme miljøfaktor, men de kan være forårsaget af forskelligartede aktiviteter, der er godkendt på forskellige tidspunkter og af forskellige myndigheder.

I vurderingen af kumulative virkninger ses der således ud over de konkrete planmæssige ændringer, nærværende planforslag giver i forhold til det nuværende gældende plangrundlag for at vurdere den samlede påvirkning af planforslaget sammen med allerede vedtagne eller kommende planer og projekter både indenfor og udenfor Albertslund Kommune.

11.9.1 Planlagte eller igangværende projekter i byomdannelsen af Hersted Industripark

Det kan ikke udelukkes, at den udvikling, som lokalplanen muliggør, ikke vil medføre kumulative effekter med andre planlagte eller igangværende projekter i byomdannelsen af Hersted Industripark.

11.9.1.1 Vedtagne planer og programmer

Albertslund Kommune har vedtaget [Kommuneplan 2022 – 2034](#), der udpeger den østlige del af Hersted Industripark til et byomdannelsesområde.

Albertslund Kommune har vedtaget følgende lokalplaner i byomdannelsesområdet:

- [Lokalplan 5.5 – Boliger og erhverv ved Smedeland 8A](#),
- [Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38](#)
- [Lokalplan 5.7 – Boliger og erhverv på Smedeland 28](#)
- [Lokalplan 5.8 – Boliger og erhverv på Smedeland 6](#)
- [Lokalplan 5.9 – Boliger og erhverv på Smedeland 30](#)
- [Rammelokalplan 5.10 – Sydvangen øst](#)



- [Lokalplan 5.11 – Boliger og erhverv på Malervangen 1](#)
- [Lokalplan 5.12 – Stationsforplads i Hersted](#)

Glostrup Kommunes Kommuneplan er [Kommuneplan 2025 – 2037](#), og heri fremgår det, at der er stor interesse fra lodsejere og projektudviklere til følgende typer boligudbygning i Glostrup Kommune:

- Etageboligbyggerier i nærheden af de nye letbanestationer
- Omdannelse af erhvervsejendomme til boliger
- Fortætning af eksisterende boligområder

Glostrup Kommune har vedtaget følgende lokalplaner, der kan have kumulative virkninger for byomdannelsesområdet Hersted:

- [Lokalplan GL18.1 – Glostrup Hospital](#)
 - Parkeringshus med 483 parkeringspladser (færdigbygget i 2014)
 - Dansk Hovedpinecenter (færdigbygget i 2017)
 - Bodil Eskesen Centret (færdigbygget i 2023)
- [Lokalplan GL51 – for et område til etageboliger på Christiansvej](#)
- [Lokalplan GL75.2 – for en boligkarré med lokalcenter på Diget](#)
- [Lokalplan HL25 – for et blandet byområde ved Letbanestationen Glostrup Nord Hersted](#)

Derudover har Glostrup Kommune givet dispensation fra ovennævnte Lokalplan GL18.1 til en ændret trafikafvikling fra Glostrup Hospital.

11.9.1.2 Forslag til planer og programmer

Hverken Albertslund Kommune eller Glostrup Kommune har p.t. planer i høring, som vurderes at have kumulative effekter i forhold til nærværende byudvikling. Dog har følgende planforslag i Albertslund Kommune fornyeligt været i høring:

- [Forslag til Lokalplan 5.13 – Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8B](#)
- [Forslag til Lokalplan 5.14 – Bolig og erhverv på Fabriksparken 3](#)
- [Forslag til Lokalplan 5.15 – Boliger og erhverv i Sydvangen øst, første etape](#)

11.9.1.3 Igangsatte forslag til planer

Albertslund Kommune har igangsat følgende forslag til lokalplaner i byomdannelsesområdet Hersted Industripark:

- [Startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Smedeland 2 - 4](#)
- [Startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Smedeland 8](#)
- [Startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Smedeland 24](#)
- [Startredegørelse af forslag til Lokalplan 5.1X – Boliger og erhverv på Naverland 2](#)

Glostrup Kommune har p.t. ikke igangsat nye forslag til lokalplaner, der kan have kumulative virkninger for byomdannelsesområdet Hersted.



11.9.1.4 Igangsatte projekter

Anlæggelsen af letbanen er i fuld gang og påvirker alle kommuner langs med Ring 3 og ligeledes ud for byomdannelsesområdet Hersted Industripark.

Følgende lokalplan er ved at blive realiseret, dvs. anlægsfasen er påbegyndt, i byomdannelsesområdet Hersted Industripark:

- Smedeland 28

Region Hovedstaden er i gang med at udvide Glostrup Hospital (Rigshospitalet), hvor der kommer nye bygninger til Dansk Hovedpinecenter (2017) og et nyt parkeringshus (2014), og der bliver bygget en ny neurorehabiliteringsbygning 25.000 m², Bodil Eskesen Centret (efteråret 2023) samt Familiehuset ([Lokalplan GI18.2 – Familiehus på Rigshospitalet Glostrup](#) – efteråret 2023).

11.9.2 Den politiske aftale mellem Glostrup Kommune og Albertslund Kommune

Det fremgår blandt andet af [Den politiske aftale mellem Glostrup Kommune og Albertslund Kommune](#) om indsigelse i henhold til planlovens § 29 b, at:

”Intentionerne bag aftalen

Aftalen er lavet for at Albertslund og Glostrup Kommune sammen kan sikre at de trafikale forhold afledt af udviklingen af Hersted Industripark som bolig og erhvervsområde bliver håndteret så der opnås en trafikafvikling, der ikke har væsentligt betydning for Glostrup udvikling, jf. planlovens § 29 b.

Aftalen skal ikke tage hånd om den generelle trafikudvikling, der må forventes i hovedstadsområdet, men alene mertrafik afledt af byudviklingen i Hersted Industripark.

Aftalen skal sikre at der er en løbende dialog kommunerne i mellem om de trafikale forhold omkring Hersted Industripark. Dialogen har til formål at understøtte aftalen og viden om den generelle udvikling i begge kommuner.

Punkt 2.1

Formålet med aftalen er at opnå en fælles forståelse af relevante forhold om og de overordnede principper for den fremtidige trafikafvikling i området og på den aftale konkrete trafikale anlæg...

Punkt 5.2

Kommunerne er enige om, at der skal implementeres nedennævnte trafikale løsninger, når der på grundlag af en løbende monitorering af den trafikale belastning dannes data, der kan gøres til genstand for beregninger og målinger, hvorved der konstateres et kvalificeret behov for de trafikale løsninger, jf. punkt 5.5.

1. *Der foretages ingen geometriske udbygninger i krydset Fabriksparken/O3, som kan medvirke til at forbedre trafikafviklingen mod syd. Den højresvingende trafik mod Glostrup begrænses med kort grøntid. Retningen til/fra nord prioriteres. Hvis behov iværksættes udbygningsløsning vedr. trafikafvikling mod nord, som beskrevet i bilag.*



2. *Der foretages ingen geometriske udbygninger i krydset Gl. Landevej/O3, som kan medvirke til at forbedre trafikafviklingen. Den ligeud og højresvingende trafik mod Glostrup begrænses med kort grøntid.*
3. *I takt med byudviklingen etableres ekstra signalanlæg på Fabriksparken. Signalanlæggene vil alt andet lige forringe fremkommeligheden på Fabriksparken. Efter behov kan signalanlæggene tilpasses, så de er i modfase for gennemkørende trafik, hvorved rejsetiden øges.*
4. *Det sikres, at der er tilstrækkelig kapacitet i krydset Herstedøstervej/Vestskovvej, således at strækningskapaciteten på Vestskovvej udnyttes optimalt. Vestskovvej tracé ændres i udgangspunktet ikke, men hvis øvrige adgange til Hersted Industripark overbelastes af mertrafik, kan dette udgangspunkt revurderes.*

Punkt 5.6

Til brug for konstatering af belastning, der udløser implementering af løsninger nr. 1-4 eller ikke, skal Albertslund Kommune gennemføre en monitorering af boligkapaciteten i kommuneplanområderne BE09-BE13, C10 og E37 samt et monitoreringsprogram over trafikafviklingen i området Hersted Industripark og den trafikale infrastruktur, der indgår i betjeningen af området, jf. bilag 4.1. Rammerne for monitoreringsprogrammet er nærmere beskrevet i bilag 5.2.

Punkt 5.7

Monitoreringen af boligkapaciteten er bundet op på en møderække mellem kommunernes borgmestre. Møderne bliver indkaldt hvert år eller for hver 2.000 lokalplanlagte bolig. Formålet med møderækken er at sikre beslutninger således, at de fornødne trafikale tiltag tilvejebringes afstemt med ibrugtagning af boliger.

Punkt 5.8

Det trafikale monitoreringsprogram skal påbegyndes inden for 6 måneder fra start af prøvekørsel på Letbanen (forventet start 2024), da trafikken her forventes normaliseret efter afslutning af Letbanens anlægsarbejder”.

Kumulative effekter vurderes nærmere i miljørapporten i forhold til de igangværende projekter i og omkring området og den trafikale belastning af det omkringliggende vejnet.



12. Vurderingskriterier og databehov

I nedenstående tabel er der angivet en række kriterier og metode samt datagrundlag til brug for vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger, der er identificerede i ovenstående kapitel om "Afgørelse af miljørapporten":

Tabel 8: Vurderingskriterier og databehov					
Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterie	Metode & datagrundlag	Anlægs-fase	Drifts-fase
Befolkning og menneskers sundhed	• Trafikafvikling	• Trafikmængder og sammensætning i driftsfasen og anlægsfasen i forhold til lastbiler og håndværkerbiler	• Beregninger og analyser på baggrund af oplysningerne under afsnit 11.1.1.1 Trafikafvikling • Kvantitativt redegøre inden for lokalplanområdet. Kvalitativt vurdere for det nærliggende vejnet.	X	X
	• Parkering	• Kan stationsnærhed og den reduceret parkeringsnorm herunder muligheden for delebiler påvirke bilejerskab?	• Kvalitative vurderinger på baggrund af relevante kilder og kvantitative analyser (trafikredegørelse)		X
	• Parkeringsløsninger	• Trafikafviklingen til og fra parkeringsløsningerne i planområdet	• Kvalitative vurderinger på baggrund af relevante kilder og kvantitative analyser (trafikredegørelse)		X
	• Trafiksikkerhed	• Vil sammenblandingen af blød og tung trafik i området herunder overkørsler til og fra området i bygge- og anlægsfasen samt driftsfasen og ved parkering i konstruktion påvirke trafiksikkerheden?	• Kvalitative vurderinger på baggrund af relevante kilder og kvantitative analyser (trafikredegørelse)	X	X



Tabel 8: Vurderingskriterier og databehov					
Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterie	Metode & datagrundlag	Anlægs-fase	Drifts-fase
Befolkning og menneskers sundhed	Støj fra veje	Overholdelse af planlovens § 15 a jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje	Kvalitative vurderinger på baggrund af støj-beregninger udført med baggrund i turrater under afsnit 11.1.1.1 Trafikafvikling		X
	Byomdannelses-område – ekstern støj fra virksomheder	Overholdelse af planlovens § 15 a jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og byomdannelses-områder	Kvalitative vurderinger og/eller på baggrund af kvantitative beregninger af støj fra de omkringliggende virksomheder jf. planlovens § 16, stk. 7.		X
	Byomdannelses-område – lugt, støv eller anden luftforurening fra virksomheder	Overholdelse af planlovens § 15 b jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforurening fra virksomheder	Kvalitative vurderinger eventuel på baggrund af kvantitative beregninger		X
	Blandede byfunktioner	Miljøkonflikter som følge af støjfølsom anvendelse i et område med erhverv i op til miljøklasse 3 samt støj fra parkering i konstruktion	Kvalitative vurderinger i forhold til bolig og erhverv i samme område og kvantitative beregninger af støj fra parkering i konstruktion på boligerne i området		X



Tabel 8: Vurderingskriterier og databehov					
Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterie	Metode & datagrundlag	Anlægs-fase	Drifts-fase
Befolkning og menneskers sundhed	• Ændringer af skyggeforhold i området	• Skyggepåvirkninger fra området på omgivelser og skyggepåvirkninger i området f.eks. i gårdrummet	• Kvalitative vurderinger på baseret på skyggediagrammer for jævndøgn samt sommer- og vinterherv. Sommersolerherv skal der være skyggediagram for kl. 21:00		X
	• Indbliksgener	• Indbliksgener fra området på omgivelser og skyggepåvirkninger i området	• Kvalitative vurderinger f.eks. ved hjælp af visualiseringer, billeder, droneoptagelser etc.		X
	• Ændring af vindforhold	• Vindpåvirkning af omgivelserne i og omkring planområdet	• Kvalitative vurderinger, der f.eks. kan baseres på vindkomfortanalyser		X
Klimatiske faktorer	• Udledning eller reducere af drivhusgasser	• Udledning af eller reducere af drivhusgasser som følge af muligheder i planforslaget	• Kvalitative og/eller kvantitative beskrivelser og vurderinger f.eks. kan det være DGNB og LCA etc.		X
	• Regnvands-håndtering – skybrud og flerdagsregn	• Tilbageholdelse af regnvand, herunder klimasikring og håndtering af skybrud og flerdagsregn. Nedsivning er som udgangspunkt ikke muligt	• Kvalitative og kvantitative beskrivelser og vurderinger af håndtering af regnvand og løsningsmuligheder i planområdet/egen matrikel. Metode fremgår af Tillæg til Albertslund Spildevandsplan 2016 – 2025		X



Tabel 8: Vurderingskriterier og databehov					
Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterie	Metode & datagrundlag	Anlægs-fase	Drifts-fase
Klimatiske faktorer	Hedebølger	Mulighed for at søge skygge udenfor og eventuelt at skærme boligerne for solen og/eller nedkøle lokalplanområdet og boligerne (kan ses i sammenhæng med skyggepåvirkning)	Kvalitative og/eller kvantitative beskriver og vurderinger		X
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora	Natura 2000-områder	Påvirkninger af Natura 2000-område nr. 140: "Vasby Mose og Sengeløse Mose" (habitatområde H124) og Natura 2000-område nr. 143: "Vestamaager og havet syd for" (habitatområde H127, Fuglebeskyttelsesområde nr. 111)	Kvalitativ vurdering	X	X
	Bilag IV-arter	Beskrivelse af mulighederne for bilag IV-arter i og omkring planområdet blandt andet i træer og bygninger, der kan blive påvirket af planforslaget. Tjek eventuel EA Tools, arter.dk, Danmarks Naturdata	Kvalitativ vurdering og om nødvendigt besigtigelse i og omkring planområdet	X	X
	Bynatur	Mængden og påvirkningen af bynatur i og omkring planområdet f.eks. i bydelsparker, gårdrum og kantzoner	Kvalitative og/eller kvantitative beskrivelser og vurderinger		X



Tabel 8: Vurderingskriterier og databehov					
Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterie	Metode & datagrundlag	Anlægs-fase	Drifts-fase
Jordbund og vand	Håndtering af jordforurening i planområdet	Risiko for spredning af eksisterende jordforurening i og omkring planområdet og risiko for ny jordforurening som følge af realiseringen af planforslaget	Jordforureningsundersøgelse herunder jordprøvetagninger og poreluftmåling i planområdet og beskrivelse af håndteringen af forurenede jord.	X	X
	Overfladevand	Påvirkning af målsatte vandløb, søer og kystvande jf. Vandområdeplanerne 2021 – 2027	Kvalitativ vurdering eventuel på baggrund af kvantitative beregninger af påvirkningen af målsatte vandløb, søer og kystvande	X	X
	Grundvand	Påvirkning af målsatte grundvande	Kvalitativ vurdering eventuel på baggrund af kvantitative beregninger af påvirkningen af målsatte grundvand blandt andet som følge af ændret arealanvendelse og befæstelsesgrad	X	X
Landskab	Arealanvendelse	Ændring af anvendelsen af et areal fra et industriområde til et område med blandede byfunktioner og derved byfortætning etc.	Kvalitative beskrivelser og vurderinger herunder hvilke type areal, der byudvikles på f.eks. et "brownfield"-areal, udpegninger og bindinger etc.		X
	Visuel påvirkning	Bebyggelsens visuelle påvirkning i og omkring planområdet	Kvalitative beskrivelser og vurderinger f.eks. ved hjælp af visualiseringer af bebyggelse, GIS 3D modeller etc.		X



Tabel 8: Vurderingskriterier og databehov					
Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterie	Metode & datagrundlag	Anlægs-fase	Drifts-fase
Kulturarv	Bevaringsværdier i planområdet f.eks. bebyggelse og træer	Sikring af bevaringsværdier i og omkring planområdet	Kvalitative beskrivelser og vurderinger i forhold til de er fire bærende kvaliteter og fortællinger ved Hersted Industripark samt SAVE-registreringer, udpegningsgrundlag af bevaringsværdige træer på kort: eksisterende og i projektforslaget etc.		X
	Bevaringsværdigt kulturmiljø	Sikring af udpegningsgrundlaget for det bevaringsværdige kulturmiljø	Udpegningsgrundlag et i Kommuneplan 2022 – 2034 jf. retningslinje 2.5.		X
Materielle goder	Grønne områder	Adgang til grønne områder f.eks. skovområder, byparker etc.	Kvalitative beskrivelser og vurderinger		X
	Kantzoner og opholdsarealer både private og fælles opholdsarealer samt lokaler til fælles aktiviteter i planforslaget	Kvaliteten af kantzoner og udendørs opholdsarealer herunder lokaler til fælles aktiviteter og de private opholdsarealer blandt andet set i forhold til eventuelle påvirkninger af støjafskærmninger og brandredningsarealer	Kvalitative beskrivelser og vurderinger		X
	Detailhandel	Adgang til indkøbsmuligheder – er det f.eks. i gåafstand?	Kvalitative beskrivelser og vurderinger		X
	Offentlig service	Adgang til offentlig service f.eks. daginstitutioner, skoler og kollektiv transport	Kvalitative beskrivelser og vurderinger		X



Tabel 8: Vurderingskriterier og databehov					
Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterie	Metode & datagrundlag	Anlægs-fase	Drifts-fase
Materielle goder	Kulturelle goder	Adgang til kulturelle goder f.eks. skov, biograf og teater	Kvalitative beskrivelser og vurderinger		X

13. Alternativer

Miljørapporten skal omfatte en kort skitsering af grunden til at vælge, det og/eller de alternativer, der har været behandlet. Dette fremgår af miljøvurderingslovens bilag 4, pkt. h.

Hovedforslaget, der indgår i miljøvurderingen, er det scenarie, hvor de overordnede disponeringer og anlæg i planforslagene vedtages og realiseres.

Der vil i miljørapporten blive redegjort for de alternativer, der er gjort i forhold til bebyggelsernes omfang og placering samt trafik og parkering. Som minimum skal 0-alternativet beskrives.

13.1 0-Alternativ

Albertslund Kommunes anbefaling er, at 0-alternativet skal indeholde en beskrivelse af de relevante aspekter af den nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen ikke gennemføres.

Denne sandsynlige udvikling kan være en konkret vurdering af udviklingstendenserne i det konkrete område sammenholdt med de udviklingsmuligheder, som det eksisterende plangrundlag giver mulighed for og således en fremskrivning heraf. Det kan være en fuld udnyttelse af det eksisterende plangrundlag, hvis det er den mest sandsynlige udvikling.

Tidshorisonten af denne sandsynlige udvikling skal som minimum være 12 år for 0-alternativet i forbindelse med miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg og lokalplaner jævnfør kommuneplanens planlægningsperiode, og i forbindelse med masterplaner herunder helhedsplaner og dispositionsplaner være den tidshorisont, som disse planer opererer med.

13.1.1 0-Alternativ for dette konkrete planforslag

Albertslund Kommune har i gældende Kommuneplan 2022 – 2034 planlagt at ændre anvendelsen af planområdet til et blandet bolig- og erhvervsområde. Planforslaget fastholder denne ændret anvendelse af området.

Efter planlovens § 12 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens virkeliggørelse. Den sandsynlige udvikling vurderes at være en ny lokalplanlægning af området i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området samt relevante retningslinjer.

Såfremt planforslaget ikke vedtages endeligt, vil de eksisterende fysiske forhold i området udgøre 0-alternativet, indtil der igen foreligger en ny lokalplanlægning for området. Tidshorisonten af den sandsynlige udvikling vurderes at være 12 år i overensstemmelse med kommuneplanens planperiode og rækkefølgebestemmelser.

14. Planer og programmer af betydning for miljøvurderingen

Miljørapporten skal have fokus på planforslagets virkninger på relevante målsætninger for miljøet, og hvordan der under udarbejdelsen af den/det er taget hensyn til disse mål og andre miljøhensyn jævnfør miljøvurderingsloven bilag 4, punkt e.



Følgende planer og programmer vurderes at kunne have betydning for miljøvurderingen af planforslagene, såfremt de indeholder målsætninger, visioner og/eller retningslinjer af relevans for planlægningen:

- [FN's 17 verdensmål](#)
- [Fingerplan 2019](#)
- [Planstrategi 2024 – Albertslund for alle](#)
- [Kommuneplan 2022 – 2034](#)
- [Spildevandsplan 2016 - 2025](#)
- [Klimaplan 2050](#)
- [Klimastrategi 2017 - 2025](#)
- [Albertslund Kommunes skybrudsplan 2021](#)
- [Albertslund Kommunes affaldsordninger](#)
- [Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1](#)

15. Overvågning

Miljøvurderingen vil omfatte en redegørelse for eventuelt behov for overvågning af planens miljøpåvirkninger.

Hvis miljøvurderingen viser, at der er behov for overvågning af miljøpåvirkningerne af planens vedtagelse, skal miljørapporten indeholde et overvågningsprogram. Dette fremgår af miljøvurderingslovens § 12, stk. 4:

”Miljørapporten skal indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning af de væsentlige indvirkninger på miljøet ved planens eller programmets gennemførelse i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af § 14. Miljørapportens program for overvågning udarbejdes med henblik på at kunne identificere uforudsete negative virkninger på et tidligt trin og træffe enhver hensigtsmæssig afhjælpende foranstaltning. Eksisterende overvågningsordninger kan anvendes, i det omfang det er hensigtsmæssigt”.

Overvågningsprogrammet kan således både omfatte overvågning, der i forvejen foretages af myndighederne i medfør af anden lovgivning, og overvågning, der ikke indgår i myndighedernes eksisterende overvågningsprogrammer.

16. Afværgeforanstaltninger

Det fremgår af miljøvurderingslovens bilag 4, punkt g, at miljørapporten skal indeholde oplysninger om planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse, og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet ved planernes gennemførelse.

Der vil i planforslaget blive indarbejdet de afværgeforanstaltninger, som miljøvurderingen er kommet frem til.

17. Høring af berørte myndigheder

Albertslund Kommune har sendt udkast til afgrænsningsnotat i høring hos berørte myndigheder i perioden fra **tirsdag den 10. juni 2025 til og med tirsdag den 24. juni 2025** om bemærkninger til omfanget og indholdet af miljørapporten. De hørte myndigheder er:

- Ballerup Kommune mtadm@balk.dk
- Brøndby Kommune brondby@brondby.dk tmf-byplan@brondby.dk
- Egedal Kommune byplan@egekom.dk



- Glostrup Kommune plan@glostrup.dk glostrup.kommune@glostrup.dk
- Høje Taastrup Kommune bmc@htk.dk
- Ishøj Kommune cbu@ishoj.dk
- Vallensbæk Kommune kommune@vallensbaek.dk cet@vallensbaek.dk
- HOFOR lokalplan@hofor.dk
- Slots- og Kulturstyrelsen post@slks.dk
- Kroppedal Museum kulturarv@kroppedal.dk
- Danmarks Naturfredningsforening dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Albertslund albertslund@dn.dk
- Albertslund Forsyning forsyning@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Byggesagsafdeling byggesag@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Vej & Park vejogpark@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Affald & Genbrug affaldoggenbrug@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Miljø & Virksomheder miljo@albertslund.dk
- Albertslund Kommune Trafik & Natur

Høringen gav også mulighed for at stille forslag om miljøforhold, der burde belyses og vurderes i miljøvurderingen, og forslag til målsætninger, der også bør inddrages i miljøvurderingen.

Der er i høringsperioden ikke indkommet nogen bemærkninger fra berørte myndigheder.

18. Litteraturliste

Tjek Albertslund Kommunes hjemmeside:

<https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/litteratur>

