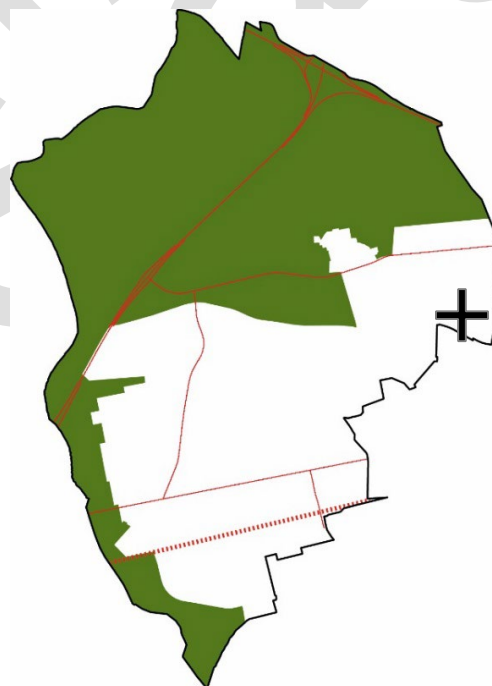
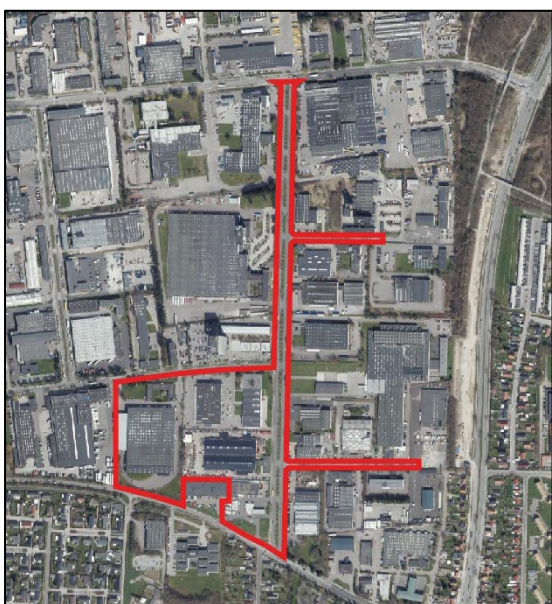


Forslag til Rammelokalplan 5.10

Sydvangen øst



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	4
Offentliggørelse.....	4
Høring.....	4
Hvad er en lokalplan.....	4
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes.....	4
Miljøvurdering.....	4
Høring og endelig vedtagelse.....	5
Offentliggørelse af den vedtagne lokalplan.....	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	5
Redegørelse	6
Baggrund.....	6
Rammelokalplan.....	7
Rammelokalplanområdet.....	8
Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus.....	8
Eksisterende forhold.....	9
Rammelokalplanområdets nuværende anvendelse.....	9
Bebyggelsen.....	9
Terræn og beplantning.....	9
Trafikale forhold.....	10
Rammelokalplanområdets omgivelser.....	10
Rammelokalplanens formål.....	11
Områdets anvendelse.....	12
Bebyggelsens omfang og placering.....	12
Veje, stier og parkering.....	13
Veje.....	13
Det grønne strøg.....	13
Parkering.....	13
Grønne områder, landskab og beplantning.....	13
Terrænregulering.....	14
Beplantning og biodiversitet.....	14
LAR – Lokal afledning af regnvand.....	15
Trafikstøj.....	15
Huludfyldningsreglen.....	15
Byomdannelse.....	16
Miljøpåvirkning fra virksomheder i nærområdet.....	16
Teknisk forsyning i rammelokalplanområdet.....	16
Affaldshåndtering.....	16
Varmeforsyning.....	16
Vandforsyning.....	16
Spildevand og overfladevand.....	16
Klimatilpasning og skybrudssikring.....	17
Eksisterende rør- og ledninger.....	17
Rammelokalplanens forhold til anden lovgivning.....	17
Jordforureningsloven.....	17
Naturbeskyttelse.....	18

Artsfredningsbekendtgørelsen	18
Museumsloven.....	18
Grundvandsbeskyttelse	18
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning).....	19
Rammelokalplanens forhold til anden planlægning	19
Fingerplan 2019	19
Kommuneplan 2022 – 2034	19
Planstrategi 2020	20
Masterplan for Hersted Industripark.....	21
Eksisterende lokalplan	21
Servitutter	21
Belysningsplan	21
Klimastrategi	21
Klimaplan 2050	21
Handicappolitik	22
Afgørelse om miljøvurdering.....	22
Bestemmelser	23
§ 1 Rammelokalplanens formål	23
§ 2 Område og zonestatus.....	23
§ 3 Anvendelse.....	23
§ 4 Udstykning	23
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	24
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
§ 7 Veje	24
§ 8 Ubebyggede arealer	24
§ 9 Støjafskærmning på terræn.....	26
§ 10 Klimatilpasning og skybrudssikring.....	26
§ 11 Belysning.....	26
§ 12 Miljøforhold	27
§ 13 Tekniske anlæg og ledningsanlæg.....	27
§ 14 Grundejerforening	27
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning	28
§ 16 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	28
§ 17 Midlertidige retsvirkninger	29
§ 18 Vedtagelsespåtegning (forslag).....	29
§ 19 Vedtagelsespåtegning (først ved endelig vedtagelse).....	29
Bilagsfortegnelse	30
Kortbilag 1: Rammelokalplanens afgrænsning.....	31
Kortbilag 2: Delområde 1 og 2.....	32
Kortbilag 3: Delområde 1 og 2 – Fordeling af bebyggelse og antal etager	33
Kortbilag 4: Delområde 1 og 2, principper for vejadgang og diagonal forbindelse.....	34
Kortbilag 5: Delområde 1 og 2, grønt strøg	35
Kortbilag 6: Illustrationsplan	36
Kortbilag 7a: Kort over grundejerforening	37
Kortbilag 7b: Principper for indretning af Smedeland Boulevard.....	38
Bilag 1: Principper for grønt strøg, zone A.....	39
Bilag 2: Principper for grønt strøg, zone B.....	40
Bilag 3: Principper for grønt strøg, zone C.....	41
Bilag 4: Principper for grønt strøg, zone D	42
Bilag 5: Principper for belægning.....	43

Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til rammelokalplan 5.10 – Sydvangen øst, fremlægges til høring i perioden 18. december 2023 til 16. januar 2024. Forslag til rammelokalplan 5.10 – Sydvangen øst kan ses på kommunens hjemmeside <https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/hoeringer-afgoerelser>.

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

Høring

I høringsperioden er det muligt at komme med bemærkninger og ændringsforslag til forslaget til rammelokalplanen. Bemærkninger og ændringsforslag skal sendes til:

plan@albertslund.dk

Alternativt kan høringssvar sendes med post til:

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

Hvad er en lokalplan

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

imod den overordnede planlægning som f.eks. kommuneplan og landsplandirektiver.

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

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

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

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

Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

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

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 (LBK nr. 4 af 03/01/2023). Lokalplanforslagets miljømæssige konsekvenser blev vurderet efter loven om miljøvurdering af planer og programmer.

Kommunalbestyrelsen afgjorde på den baggrund, at lokalplanen vil medføre væsentlige miljømæssige gener for omgivelserne. Der er derfor udarbejdet en miljørapport. Afgørelsen/Miljørapporten blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget. Albertslund Kommunes miljøvurderinger kan tilgås her: <https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/miljoevurderinger>

Høring og endelig vedtagelse

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

Offentliggørelse af den vedtagne lokalplan

Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget lokalplanen, skal lokalplanen bekendtgøres offentligt, og en meddelelse om, at lokalplanen er vedtaget, skal sendes til alle ejere og brugere, der er omfattet af lokalplanen.

Lokalplanens retsvirkninger

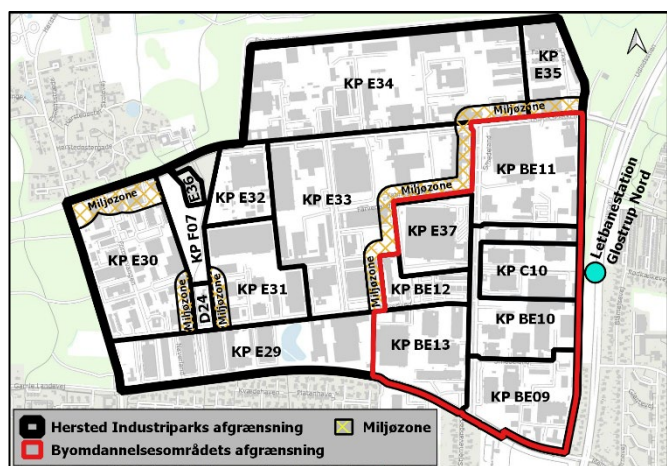
Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den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

Redegørelse

Baggrund

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

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



En stor del af det udpegede byomdannelsesområde er sammenfaldende med det stationsnære kerneområde til den kommende letbanestation Glostrup Nord, og Kommuneplan 2022 – 2034 giver i dette område mulighed for at opføre bebyggelse med høje bebyggelsesprocenter.

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

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

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

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

Kommunalbestyrelsen vedtog den 13. december 2022 [Principper for udvikling af Hersted Industripark](#). Principperne sætter niveauet for de kommende byggeriers kvalitet og er udgangspunkt for dialog mellem Albertslund Kommune og udviklere om de enkelte projekter. Herved sikres en helhed i de nye byggerier og en sammenhængende kvalitets- og målsætningsdialog med de enkelte udviklere. Principperne reguleres endeligt i forbindelse med lokalplanlægningen af de konkrete projekter.

I Principper for udviklingen af Hersted Industripark er det blandt andet fastlagt, at der skal etableres grønne strøg som udgøres af friarealer mellem bebyggelserne, herunder veje/stier, kantzoner, fælles anlæg mm. De grønne strøg skal blandt andet overholde følgende principper:

- Friarealer mellem bebyggelser skal fremstå som grønne strøg, der visuelt eller fysisk knytter nabobebyggelser og nærliggende bebyggelser sammen på tværs af skel.
- Beplantninger og træer skal indgå i indretningen af bebyggelsernes friarealer og medvirke til at danne rum til rekreative aktiviteter og uformelle mødesteder for beboerne.
- De grønne strøg skal indrettes med fokus på at skabe et godt mikroklima.

Nærværende rammelokalplanen udlægger et centralt areal til et fælles grønt strøg på tværs af flere matrikler i området, og fastlægger principper for det grønne strøg med afsæt i Principper for udvikling af Hersted Industripark.

Rammelokalplan

Denne lokalplan er en rammelokalplan, hvilket betyder at lokalplanen ikke er byggeretsgivende. Efterfølgende skal der udarbejdes mere detaljerede byggeretsgivende lokalplaner for rammelokalplanens område, før der kan opføres ny bebyggelse indenfor rammelokalplanens område.

I rammelokalplanen fastlægges udstrækningen af et fælles grønt strøg for at sikre, at dette anlægges som et samlet grønt landskabstræk, selv om det grønne strøg strækker sig over flere ejendomme. I det grønne strøg fastlægges, at der skal etableres et fælles anlæg til regnvandshåndtering i form af et naturligt udformet regnvandsbassin. Fælles tekniske regnvandsanlæg kan etableres med vedtagelse af rammelokalplanen, mens selve anlægget af det grønne strøg først kan finde sted i forbindelse med vedtagelse af de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner, hvor der skal ske en yderligere kvalificering og detaljering af det grønne strøg med afsæt i rammelokalplanens bestemmelser.

Rammelokalplanen bygger på et ønske om at omdanne flere sammenhængende eksisterende erhvervsgrunde til et samlet nyt blandet byområde med mulighed for både boligbebyggelse og erhverv.

Bygherres ønske er at udvikle området i en større helhed og ikke bid for bid, så der skabes kvaliteter for et helt kvarter ad gangen. Dette gælder for eksempel for det grønne strøg, fælles opholdsarealer, LAR-anlæg samt parkering og vejanlæg som er fælles for hele rammelokalplanens område.

Området ligger i en afstand af 500-600 meter fra den kommende letbanestation Glostrup Nord, der forventes at åbne i år 2025.

Både rammelokalplan og de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner ønskes udarbejdet med henblik på at muliggøre en byomdannelse, hvor der kan opføres nye bebyggelser tæt på den fremtidige letbanestation med blandede byfunktioner. I forbindelse med efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner skal det sikres, at området udvikles med forskellige boligtyper og -typologier.

Rammelokalplanområdet

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus



Rammelokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2, 3 og 4. Delområde 1 og 2 udlægges til blandede byfunktioner, hvor delområde 2 udlægges til et grønt strøg mellem de bebyggede områder. Rammelokalplanens delområder 3 og 4, som omfatter den offentlige vej Smedeland og to private fællesveje, er alene omfattet af rammelokalplanens anvendelsesbestemmelser, hvor de udlægges til vej og af rammelokalplanens bestemmelser om grundejerforening.

Rammelokalplanens beskrivelser og bestemmelser er primært knyttet til delområde 1 og 2, der udgør det område, som ønskes udviklet til blandede byfunktioner i overensstemmelse med Masterplan Hersted 2045.

Rammelokalplanens område består dels af et eksisterende erhvervs- og industriområde og af den offentlige vej Smedeland. Smedeland løber mellem Fabriksparken mod nord og Gamle Landevej mod syd, omgivet af erhvervsområder både mod øst og vest. Den øvrige del af rammelokalplanens område ligger afgrænset af Naverland mod nord, Smedeland mod øst og Gamle Landevej mod syd. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Hersted Villaby samt til Region Hovedstadens område.

Rammelokalplanområdet omfatter et areal på ca. 75.600 m² samt den offentlige vej Smedeland og 2 private fællesveje. Området omfatter matrikel nr. 6i, 7g, 7bl, 7m, 7n, 7o, 8av, 8cb, 8g, 8bg og vejlitra 7000y Herstedøster By, Herstedøster, Herstedøster. Området er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

Eksisterende forhold

Rammelokalplanområdets nuværende anvendelse

Rammelokalplanens område ligger som en del af Hersted Industripark, der er udviklet for over 50 år siden som et erhvervsområde. Området huser i dag forskellige erhverv. På hjørnet af Smedeland og Gamle Landevej ligger en tankstation, nord for denne ligger en bygning som bl.a. indeholder et værktøjsmagasin, en skiltemager og et autocenter. Nord herfor ligger entreprenørfirmaet Enemærke & Pedersen med tilhørende produktions- og kontorbygninger og på hjørnet af Smedeland og Naverland ligger kontorlokaler til bl.a. en fotograf og en servicevirksomhed. Langs Naverland ligger yderligere to bygninger med service- og kontorfaciliteter. Langs områdets østlige afgrænsning, mellem Naverland og Gamle Landevej ligger en stor lagerbygning med indkørsel fra Naverland. Den offentlige vej Smedeland med stikveje udgør den østlige del af rammelokalplanens område.

Bebyggelsen

Bebyggelsesstrukturen er som resten af Hersted Industripark præget af 1960'ers modernisme i store bygningsvolumener, som er placeret centralt på matriklen og vinkelret på skel. De fleste bygninger har horisontale vinduesbånd og er opført hovedsageligt i tegl med tilføjelser af træ og beton. Bebyggelsen i rammelokalplanens område er typisk i 1-2 etager og består af en blanding af lagerbygninger, værkstedsbygninger og kontorer. Hersted Industripark udgør et samlet afgrænset kulturmiljø, der fortæller en væsentlig historie om udviklingen fra landbrugssamfund til et moderne, industrialiseret velfærdssamfund. Der er ikke udpeget bevaringsværdige bygninger i området og den eksisterende bebyggelse indenfor projektområdet kan derfor nedrives efter godkendt nedrivningstilladelse fra Albertslund Kommune.

Terræn og beplantning

Terrænet falder over hele rammelokalplanområdet mod sydvest. På matr. 8g er der foretaget terrænregulering i form af en rampe, der forløber fra Naverland og herfra falder ca. 2 - 3 meter ned i terrænet, hvorfra den giver adgang til en lagerbygning. Ved skybrud strømmer der vand fra omgivelserne til den nedgravede del af rampen.

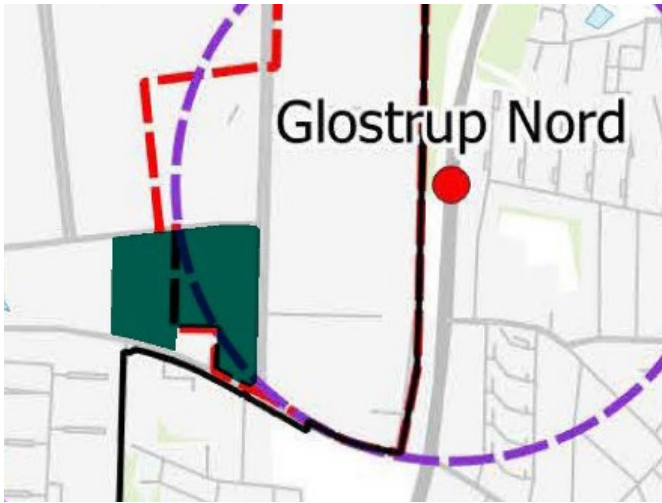
Beplantningen i område findes primært langs kanterne, og består af flere store træer af forskellige arter fra områdets etablering. Mellem Gamle Landevej og matr. 8g står et tæt, levende hegn med bl.a. bøgetræer. Der er

ikke udpeget bevaringsværdige træer eller beplantninger i området.



Trafikale forhold

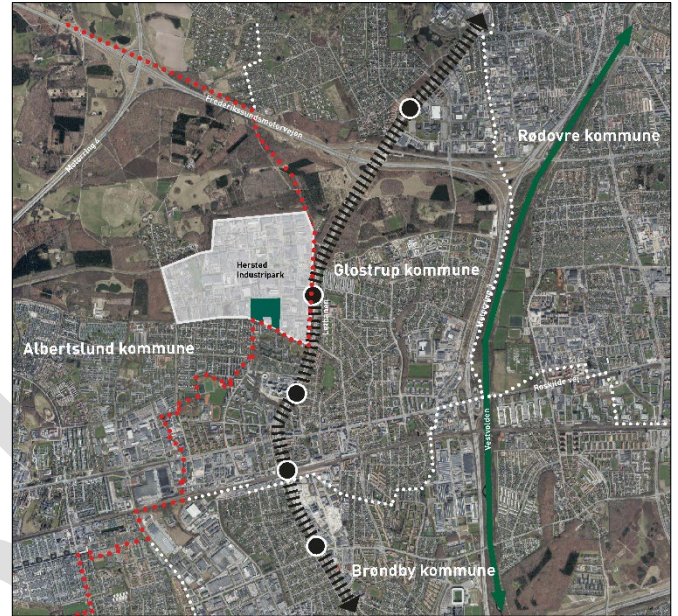
Den østlige del af området ligger under 600 m fra den kommende letbanestation Glostrup Nord og er således beliggende i det stationsnære kerneområde i henhold til Fingerplanen, mens det øvrige område ligger i det stationsnære område.



Dele af området er belastet af trafikstøj, særligt fra Naverland og Smedeland. Derudover er der virksomhedsstøj fra enkelte omkringliggende virksomheder.

Rammelokalplanområdets omgivelser

Rammelokalplanens område ligger tæt på grænsen mellem Glostrup og Albertslund Kommune.



De omgivende veje Gamle Landevej og Naverland grænser op til rammelokalplanens afgrænsning, mens Smedeland med stikveje ligger indenfor rammelokalplanens afgrænsning.

Indkørsel til rammelokalplanens delområde 1 og 2 sker i dag fra Smedeland, Naverland og Gamle Landevej, hvorfra flere af virksomhederne har direkte adgang. Mellem de eksisterende bygninger og de omgivende veje ligger indkørsler og parkeringsarealer. Der er ikke gennemgående veje eller stier i området.

Mod nord, øst og vest er området omgivet af et eksisterende erhvervsområde, Hersted Industripark, med forskellige former for erhvervs- og industrivirksomheder. Syd for rammelokalplanens område ligger Region Hovedstadens område med hospital og Hersted Villaby. Mod syd, lige op til Rammelokalplanområdets afgrænsning ligger også én erhvervsbygning, som i dag er sammenbygget med én af erhvervsbygningerne indenfor rammelokalplanens område. Erhvervsbygningen udenfor rammelokalplaområdet har adgang fra Gamle Landevej og Smedeland.

Den eksisterende bebyggelse udenfor rammelokalplanens område består primært af erhvervsjendomme med flade tage i 1-3 etager med en blanding af enkle betonfacader og karakteristiske gule murstensfacader. På hjørnet af Smedeland og Naverland, umiddelbart nord for rammelokalplanområdet ligger en høj tårnbygning i op til 9 etager. Hovedparten af bebyggelsen er opført i anden halvdel af 1960-erne.

I og op til rammelokalplanområdet fremstår Smedeland, Naverland og Gamle Landevej som grønne vejrum med græsrabatter og store træer, der er med til at give en grøn

karakter. Langs rammelokalplanens område er plantet et tæt hegn ud mod Gamle Landevej.



Figur 9: Rammelokalplanens område ses til højre i billedet set fra Gamle Landevej i retning mod Smedeland.



Figur 10: Smedeland med grøn midterrabat og træer. I Masterplan Hersted 2045 foreslås Smedeland udlagt som rekreativ boulevard der binder de forskellige udviklingsområder langs akse sammen.

Rammelokalplanens formål

Rammelokalplanens formål er muliggøre, at området kan planlægges som et blandet byområde med blandede bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål i form af en daginstitution. Rammelokalplanen har herudover til formål at fastlægge bebyggelsesprocenten fordelt indenfor rammelokalplanens område. Samtidig er det formålet med rammelokalplanen at sikre et fælles grønt strøg gennem området, som binder området sammen og som giver mulighed for fællesskaber og aktiviteter. Det grønne strøg skal i overensstemmelse med Principperne for udviklingen af Hersted Industripark indrettes som et landskabeligt grønt træk gennem bebyggelsen. Formålet med lokalplanen er også at fastlægge etablering af en kunstig sø til fælles håndtering af

regnvand, som sammen med andre LAR-anlæg skal være med til at forsinke regnvandet og skabe gode levesteder for dyr og planter indenfor rammelokalplanens område.

Lokalplanens indhold

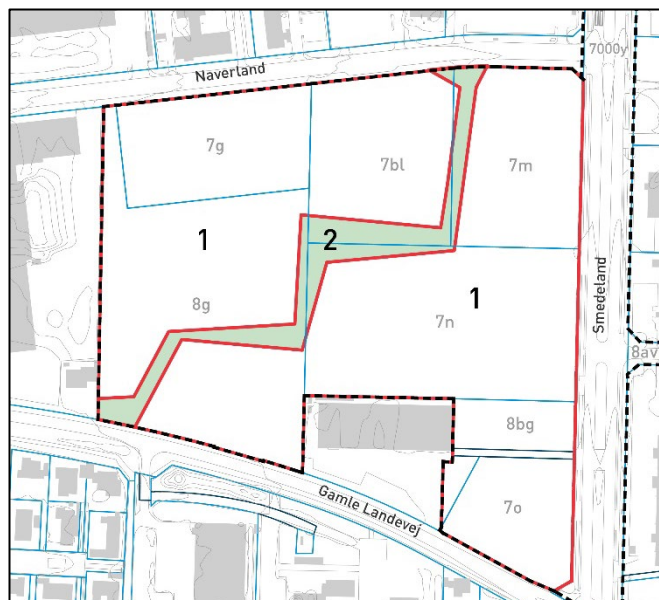
Denne rammelokalplan fastlægger alene de overordnede linjer for, hvordan området skal disponeres. Herunder fordeling af bebyggelsesprocenter samt placeringen og udstrækningen af et grønt strøg, hvor træer og beplantning både visuelt og fysisk er med til at knytte nabobebyggelser og nærliggende bebyggelser sammen på tværs af skel, og samtidig skaber et godt mikroklima mellem bebyggelserne. Lokalplanen fastlægger overordnet principper for, hvordan det grønne strøg skal disponeres og beplantes, så det bliver et attraktivt grønt område med vægt på fællesskaber for områdets beboere.

I det grønne strøg skal også etableres en gennemgående forbindelse, som giver mulighed for gående at bevæge sig gennem området.

Det grønne strøg vil blive udviklet som en fælles grønt forløb, der både visuelt og i forhold til anvendelse og drift er fælles for hele området på tværs af matrikelskel. Dette gælder også for fremtidige parkeringsløsninger og støjdempende anlæg, hvor der i efterfølgende byggetingsgivende lokalplaner skal sikres fælles anlæg på tværs af matrikelskel, og hvor den nærmere udformning og placering af bebyggelsen, veje og fælles fremtidige parkeringsanlæg og den detaljerede indretning af det grønne strøg skal fastlægges.

For at håndtere regnvand på tværs af matrikelskel skal der etableres et fælles naturligt udformet regnvandsbassin og andre LAR-anlæg, som har til formål at forsinke regnvand for hele rammelokalplanens område. Ud over de fælles anlæg kan også etableres lokale regnvandsløsninger til de enkelte ejendomme. De regnvandstekniske anlæg kan etableres med vedtagelse af rammelokalplanen.

Det fælles naturligt udformede regnvandsbassin og andre LAR-anlæg vil blive drevet igennem et vandlaug eller lignede fællesskab. De fælles regnvandstekniske anlæg skal etableres og driftes af grundejerne i området jf. § 14.18.



Figur 11: Kort over lokalplanens delområde 1 og 2, hvor bebyggelsen i delområde 1 fastlægges i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner. Delområde 2 udlægges til en grønt strøg, der går diagonalt gennem området.

Områdets anvendelse

Hele rammelokalplanens område fastlægges til blandede byfunktioner i form af et område til blandede bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål i form af en daginstitution. Lokalplanen udlægger 4 delområder, med følgende anvendelser:

Delområde 1 må kun anvendes til blandet bolig og erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål i form af en daginstitution, opholdsarealer, veje og parkering. Den beskrevne anvendelse af delområde 1 fastlægges mere detaljeret i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner for området.

Delområde 2 må kun anvendes til et fælles grønt strøg med mulighed for etablering af fælles tekniske anlæg til for eksempel regnvandshåndtering, fælleshaver samt arealer til brandredning. Arealer til ophold må kun etableres på arealer, der overholder de vejledende grænseværdier for trafikstøj som er angivet i Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje". Udstrækning af det grønne strøg kan ikke mindskes, men det grønne strøg kan godt udvides i forbindelse med efterfølgende lokalplanlægning.

Delområde 3 må kun anvendes til offentlig vej og fællesanlæg grundejerforeningen jf. kortbilag 7a.

Delområde 4 må kun anvendes til privat fællesvej.



Figur 12: Illustrationsplanen fra startreddegørelsen, der viser et eksempel på, hvordan området kan udformes i forbindelse med efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner for området.

Bebyggelsens omfang og placering

Rammelokalplanen giver ikke byggeret. Dette sker først efter vedtagelse af mere detaljerede byggeretsgivende lokalplaner for området, hvor nærmere bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og arkitektur, opholdsarealer, beplantninger, mm. vil blive udviklet og kvalificeret. Rammelokalplanen fastlægger dog, at det i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner skal sikres, at bebyggelsen fordeles i tre zoner med en bebyggelsesprocent på op til 125 i de zoner, der ligger i eller tæt på det stationsnære kerneområde, hvor der ønskes en tæt bebyggelse samt en bebyggelsesprocent på op til 70 i den sydvestlige del af området mod Gamle Landevej, som ligger længere væk fra stationen og jævnfør "Masterplan Hersted 2045" ikke ønskes udformet med samme tæthed. Dette fordi der ønskes en nedtrapning af bebyggelsen mod vest og mod villabyen mod syd.

Bebyggelsen indenfor rammelokalplanens område som helhed må ikke overstige 87.005 m². Bebyggelsesprocenten indenfor rammelokalplanens område må som helhed ikke overstige 115.

Herudover skal bebyggelsen i de byggeretsgivende lokalplaner følge et princip om, at den højeste bebyggelse skal koncentreres langs Smedeland og Naverland, hvor der kan bygges op til 6 etager med mulighed for at markere særlige pejlemærker i det stationsnære kerneområde på strækningen langs Smedeland og den østlige del af Naverland med punktvis bebyggelse i op til 9 etager. Mod rammelokalplanområdets sydvestlige hjørne

mod Gamle Landevej må bebyggelsen højst opføres i 3 etager, hvilket skønnes at give en god overgang til den eksisterende villabebyggelse mod syd på den modsatte side af Gamle Landevej.

Rammelokalplanen indeholder ikke bestemmelser om byggeriets omfang, udformning, placering og ydre fremtræden eller om opholdsarealer til bebyggelsen. Det fastlægges først i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Veje, stier og parkering

Veje

Rammelokalplanen fastlægger, at adgangen til området skal ske fra Naverland, Smedeland og fra Gamle Landevej. Fra disse vejadgange skal der i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner fastlægges præcist, hvordan vejene i området forløber og anvises placering af parkeringshuse/parkeringspladser. Hensigten med flere adgangsveje til området er at fordele trafikken på de omkringliggende veje og undgå gennemkørende trafik igennem rammelokalplanens område.

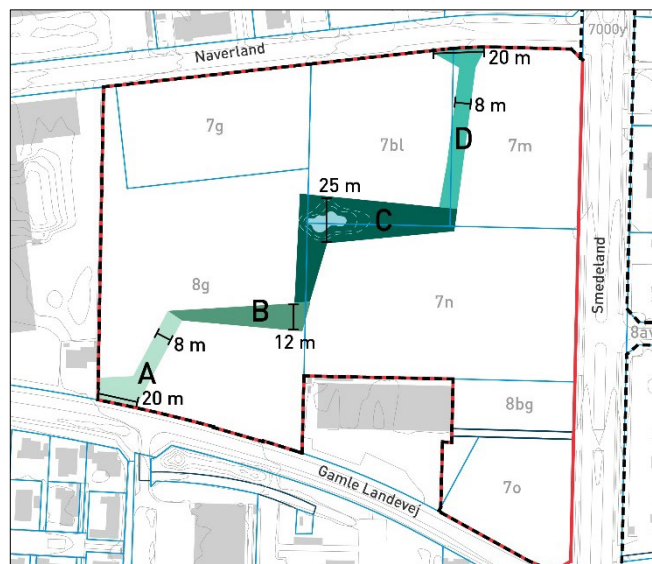
Det grønne strøg

I det grønne strøg skal der anlægges et sammenhængende forløb udformet som en diagonalt forbindelse gennem området, med mulighed for ophold. Det grønne strøg skal både forbinde områdets fremtidige bebyggelser med hinanden og sikre en forbindelse fra Gamle Landevej til Naverland for gående trafikanter. Rammelokalplanen giver mulighed for, at der i tilknytning til det grønne strøg etableres aktiviteter og grønne områder undervejs. Ud over en diagonal forbindelse kan der i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner etableres mindre rekreative stier og forbindelser i de enkelte bebyggelser og i det grønne strøg. Køretøjer er ikke tilladt igennem det grønne strøg, dog vil det være muligt for redningskøretøjer at krydse forbindelsen

Parkering

Rammelokalplanen regulerer ikke parkering. Dette sker i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner for området, hvor der skal etableres fælles parkeringsløsninger på tværs af skel, for eksempel som parkeringshuse og/eller fælles parkeringsanlæg placeret i periferien af rammelokalplanens område for at minimere kørsel igennem området. Parkering skal overholde retningslinjer for parkering i Kommuneplan 2022-2034.

Grønne områder, landskab og beplantning



Figur 13: Kort over det grønne strøg og inddelingen i zonerne A, B, C og D.

Rammelokalplanen udlægger et grønt landskabstræk gennem området i form af et beplantet grønt strøg, som løber diagonalt gennem området fra Gamle Landevej i syd til Naverland i nord. Det grønne strøg har til formål at give adgang til fælles grønne områder, som kan bidrage til fællesskaber for hele den fremtidige bebyggelse. Samtidig skal det grønne strøg gennem forskellige former for beplantning, træer, et naturligt udformet regnvandsbassin og andre anlæg til håndtering af regnvand, sikre en høj biodiversitet i området.

Dette fastlægger rammelokalplanen ved at opdele det grønne strøg i 4 zoner med hver deres karakter. Konkret fastlægger rammelokalplanen principper for karakteren i de enkelte zoner A, B, C, og D som følger:

Zone A, som ligger direkte ud mod Gamle Landevej skal indrettes med tilsåede arealer med karakter af ekstensivt plejede engarealer med hjemmehørende blomster og græsser og beplantning. I området kan etableres faciliteter og baner til træning, herunder forsænkede baner som samtidig kan anvendes til forsinkelse af regnvand.

Zone B skal indrettes med fælles faciliteter, tilsåede arealer og bede med hjemmehørende blomster og græsser og beplantning, for eksempel frugttræer, bærbuske og stauder. I området kan etableres anlæg med højbede og fælleshaver.

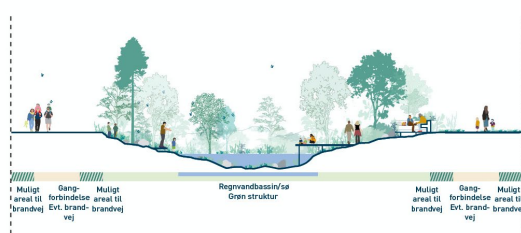
Zone C skal indrettes som en fælles landskabspark for området med et naturligt udformet regnvandsbassin

med flade brinker. Det vil ifølge Kommuneplanens retningslinjer sige brinker, hvis hældning ikke er større end 1:3, og hvor minimum én side bør være med hældning 1:5, der giver mulighed for et varieret plante- og dyreliv. Uden om det naturligt udformet regnvandsbassin skal anlægges plæner med karakter af ekstensivt plejede engarealer med hjemmehørende blomster og græsser. I parken skal der i forbindelse med efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner sikres etablering af en legeplads.

Zone D støder op til Naverland og skal indrettes, som en mere bymæssig og forbindelse med belægning og i varieret bredde omgivet af lommer med beplantning. I området skal etableres beplantning, for eksempel stauder samt træer og buske.

Hver zone i det grønne strøg rummer forskellige oplevelsmæssige værdier og mulighed for forskellige former for fællesskaber, herunder et område til fælleshaver og fælles aktiviteter.

Principsnit C-C



Referencer



Figur 14: Snittet ovenfor viser eksempel på, hvordan en del af det grønne strøg- Zone C- tænkes indrettet som et parkområde med et regnvandsbassin udformet som en sø. Illustrationen kan ses i fuld størrelse på bilag 3 bagest i lokalplanen.

Terrænregulering

Rammelokalplanen muliggør terrænregulering i det grønne strøg, blandt andet i forbindelse med etablering af det naturligt udformet regnvandsbassin i området (zone C). Parkområdet centralt i området kan også sænkes op til 20 cm af hensyn til skybrudssikring. Herudover kan der etableres legebakker samt forsænkede

arealer, som kan anvendes til midlertidig forsinkelse af regnvand. Den kunstigt nedgravede rampe på matr. 7g og 8g gives også mulighed for at blive terrænreguleret, så rampen opfyldes til niveau som de omgivende arealer. Dette under forudsætning af, at der er lavet et tilsvarende volumen indenfor rammelokalplanområdet til skybrudsvand som kompenserer for dette volumen og at dette anlægges i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Spildevandsplan.

Beplantning og biodiversitet

Som beskrevet i Kommuneplan 2022 – 2034 og [Naturplan 2020](#), er det Albertslund Kommunes ambition at sikre biodiversiteten lokalt. Rammelokalplanen understøtter dette ved at udlægge et grønt strøg gennem området, hvor der er lagt vægt på at skabe gode forhold for flora og fauna og hvor det grønne strøg ikke brydes af gennemgående veje.

Brederne på det naturligt udformede regnvandsbassin i det grønne strøg vil indimellem stå under vand. Derfor foreslås udlagt enkelte store sten, stendynger og døde træer, som vil være med til at danne skjulte ynglepladser og varme flader for forskellige arter.

Rammelokalplanen fastlægger, at mindst 70% af beplantningen i det grønne strøg skal udføres hovedsagelig af hjemmehørende arter, der først og fremmest har en biologisk nytteværdi for lokalområdets insekter og fugle over hele vækstsæsonen, det vil sige marts til september. Nyttewærdien består i nektar, pollen, frugt og hjem til dyrelivet. Beplantningen vil være en blanding af blomstrende urter, både med og uden løg, stauder, træer samt frugttræer og -buske. Med denne blanding af plantetyper sikres biologisk nytteværdi over hele vækstsæsonen.

Albertslund Kommune har udarbejdet et katalog over hjemmehørende arter som anvendes i Kommunen. Albertslund Kommunes plantekatalog med hjemmehørende arter til brug i byudviklingen kan hentes her: <https://albertslund.dk/by-og-bolig/vej-og-park/park-og-natur/biodiversitet-og-naturpleje> Albertslund Kommune anbefaler, at der for at opnå engkarakter i de ekstensivt plejede arealer bør være 2 årlige høslæt.

I de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner vil der blive fastlagt yderligere krav, der kan sikre en høj biodiversitet, bl.a. i form af sikring af grønne kantzoner og grønne gårdrum, hvortil der stilles krav om hjemmehørende sorter.

LAR – Lokal afledning af regnvand

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

Der tillades ikke aktiv nedsivning af overfladevand i Hersted Industripark, eftersom der kan være jordforurening som følge af den produktion, som har været eller er i området. Desuden ligger størsteparten af Hersted Industripark i et nitrattfølsomt indvindingsområde (NFI).

Rammelokalplanen fastlægger, at der skal etableres et regnvandsbassin i form af en sø. Det naturligt udformede regnvandsbassin, som ligger centralt i området, skal udformes med naturligt formede brinker og en impermeabel bund, der hindrer nedsivning. I tilfælde af at de fælles regnvandsløsninger ikke er tilstrækkelige, er det muligt at etablere regnvandsløsninger lokalt på matriklerne, som lever op til spildevandsplanens krav med hensyn til hverdagsregn og skybrudsregn.

Hele det grønne strøg kan indrettes med lavninger eller render til forsinkelse af regnvand. Alle LAR-løsninger skal være udført med impermeabel bund. Overfladevandet tilbageholdes i LAR-løsningerne indtil der igen er plads i regnvandskloakken.

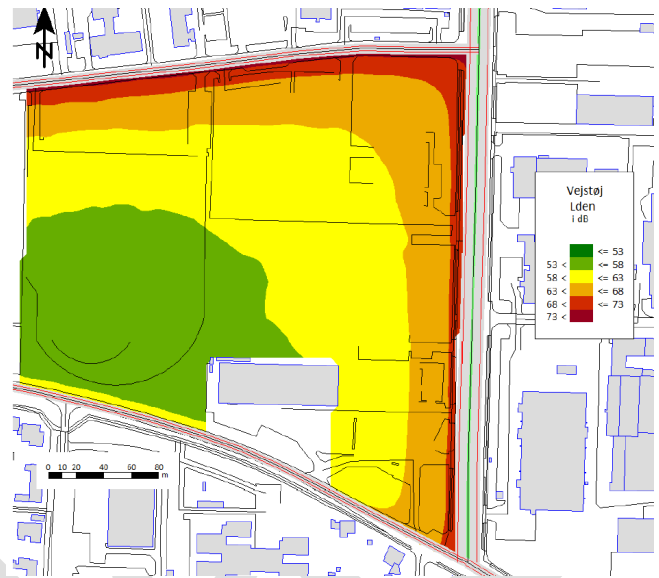
Trafikstøj

En del af rammelokalplanområdet er i dag støjbelastet af trafikstøj fra Naverland, Smedeland og Gammel Landevej, der løber henholdsvis nord, øst og syd og for rammelokalplanområdet.

Rammelokalplanen muliggør ikke støjfølsom anvendelse i form af udendørs opholdsarealer, idet den ikke muliggør opførelse af boliger, før der er udarbejdet supplerende, byggeretsgivende lokalplaner.

For at kunne overholde grænseværdien på de udendørs opholdsarealer, skal det med bygningernes placering og udformning i den efterfølgende byggeretsgivende lokalplanlægning sikres, at vejstøjen afskærmes fra de udendørs opholdsarealer. Beregninger har vist, at det med bygningskroppe er muligt at opnå en effektiv afskærmning af støjen på de udendørs opholdsarealer. Afhængigt af den endelige bygningsudformning, kan der være behov for supplerende afskærmende tiltag. Disse kan udføres med deciderede støjskærme, men vil også kunne løses med sekundære bygninger, for eksempel cykelskure, og lignende.

I forbindelse med de følgende byggeretsgivende lokalplaner skal det sikres, at udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.



Figur 15: Resultat af beregning af fremtidig vejtrafikstøj beregnet 1,5 meter over terræn for stueetage uden bygninger i lokalplanområdet.

Huludfyldningsreglen

Rammelokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandede by-funktioner i form af bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål i form af en daginstitution.

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

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

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 er udtryk for såkaldt "huludfyldningsregel", som blandt andet muliggør planlægning for ny boligbebyggelse i områder for blandede byfunktioner, når der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om støjisolering af de nye boliger. Rammelokalplanen ligger i et eksisterende byområde og har til formål at udlægge området til blandede byfunktioner og derved sikre, at erhverv og boliger kan blandes, hvorved der kan skabes et mangfoldigt og integrerende byområde.

Byomdannelse

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

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

Miljøpåvirkning fra virksomheder i nærområdet

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Der er i forbindelse med miljøvurdering af området vurderet, at der er nabovirksomheder, som belaster området med støj. Afværgeforanstaltninger eller projektilpasninger skal derfor indarbejdes i de kommende byggeretsgivende lokalplaner med henblik på at sikre, at relevante vejledende grænseværdier for henholdsvis vej- og virksomhedsstøj kan overholdes. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af arealer til by, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering og administration af støjgener.

Rammelokalplanen muliggør ikke at opføre bebyggelse. Anvendelsen til blandet byområde vurderes ikke at medføre væsentlige støjgener for omgivelserne.

Forhold omkring støj skal håndteres i de følgende byggeretsgivende lokalplaner, så de overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra veje.

Teknisk forsyning i rammelokalplanområdet

Affaldshåndtering

Affald fra borgere skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald.

Affald fra erhverv skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for erhvervsaffald samt den nationale lovgivning.

For virksomheder, der kun producerer affald, som i art og mængde svarer til en husholdnings og er beliggende i

samme bygning som boligerne, kan benytte boligernes affaldsløsninger. For øvrige virksomheder stilles krav til, at affaldet skal håndteres særskilt og der skal derfor være plads til egne containere. Der skal derfor altid reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald fra både boliger, offentlige institutioner (daginstitution) og erhverv. De konkrete affaldsløsninger fastsættes i de efterfølgende, byggeretsgivende lokalplaner.

Varmeforsyning

Rammelokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Vandforsyning

Rammelokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR.

Spildevand og overfladevand

Centralt i det grønne strøg etableres et naturligt formet regnvandsbassin med permanent vandspejl, som skal bruges til forsinkelse af hverdagsregn. Området omkring det naturligt udformede regnvandsbassin vil også fungere som oversvømmelsesområde ved skybrud. Regnvandsbassinet anlægges, så bredderne kan anvendes til ophold under forudsætning af at de overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Rammelokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandplan <https://spildevand.albertslund.dk/>. Området ligger i et separat kloakeret opland. Spildevand fra området ledes i den offentlige spildevandskloak, mens overfladevand fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvandskloakken.

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

Byudviklingsområder har en afløbskoefficient på 0,5.

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

Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes, eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i rammelokalplanområdet, som overskrider afløbskoefficienten. For eksempel i form af bassiner, som det i det grønne strøg, samt grøfter, render eller grønne tage. Udløb fra det naturligt udformede regnvandsbassin skal tilsluttes en intern vandledning indenfor planområdet før det ledes til HOFORs regnvandsledning.

Der skal oprettes et regnvandslaug til fælles håndtering af regnvand indenfor rammelokalplanområdet. Samtidig er det muligt at etablere regnvandsløsninger lokalt på hvert enkelt matrikel for håndtering af regnvand (hverdagsregn og skybrud)

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

De konkrete overfladevand- og spildevandsløsninger i de blandede byområder fastsættes i de efterfølgende, byggeretsgivende lokalplaner. Det skal ske efter en samlet løsning som både tilgodeser fælles anlæg og lokale løsninger i form af mindre LAR-anlæg i de enkelte bebyggelser.

Klimatilpasning og skybrudssikring

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

Rammelokalplanens område skal derfor skybrudssikres således, at bygningerne skal kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrshændelse ved, at

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

Bygherre skal dokumentere, at udviklingen af rammelokalplanområdet ikke giver anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms rammelokalplanområdet ved en 100 års regnvejrshændelse. Desuden skal det sikres, at de fremtidige terrænforhold ikke ændres, så oversvømmelsesforholdene på nabomatrikler forværres.

Rammelokalplanen stiller både krav om og giver mulighed for en række løsninger til håndtering af regnvandet indenfor rammelokalplanområdet.

Eksisterende rør- og ledninger

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

Rammelokalplanens forhold til anden lovgivning

Jordforureningsloven

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

Der er udført forureningshistorik på en del af matriklerne. På baggrund af disse undersøgelser er tre ejendomme delvist kortlagt jordforurenet på vidensniveau 1 (V1) og 2 (V2). En ejendom kortlægges på vidensniveau 2, når der er dokumenteret en forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko.

Hersted rummer en af Danmarks 10 største generationsforureninger på Naverland 26 A-B. Forureningen med klorerede opløsningsmidler ligger dybt (ca. 40 meter) og udgør en trussel for drikkevandet. I forbindelse med byudviklingen og godkendelse af nyt byggeri, skal forureningen vurderes på hver enkelt matrikel. Der skal foretages supplerende undersøgelser og der skal vurderes i forhold til ændret anvendelse fra erhverv til følsom anvendelse i form af beboelse.

En forudsætning for at kunne bygge på en forurenet grund er, at grundejer ansøger kommunen om tilladelse til påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde på arealet. Det skal vurderes, om der skal meddeles en § 8-tilladelse efter Jordforureningsloven. Tilladelsen skal sikre mod miljø- og sundhedsskadelig risiko for indeklime, og skal også sikre, at det fortsat er muligt at foretage en evt. senere offentlig oprensning af forureningen på grunden.

Den forurenede jord skal fjernes ved bortgravning og bortskaffelse med tilladelse efter jordforureningsloven.

Rammelokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser, der forventes at udgøre en risiko for yderligere forurening.



Figur 16 :V1- og V2-kortlagte områder indenfor rammelokalplanområdet (rød stiplede linje). De røde område er forurenet på vidensniveau 2 (V2), og det blå område er forurenet på vidensniveau 1 (V1). Data og baggrundskort fra Danmarks Miljøportal.

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

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

Naturbeskyttelse

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

Artsfredningsbekendtgørelsen

Det er ved besigtigelse af planområdet vurderet, at der ikke er habitater, herunder yngle- eller rasteområder, for bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Det vurderes samtidig at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder.

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

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder f.eks. i hule træer. Det

fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Der er foretaget undersøgelser af flagermus i området, både i træer og bebyggelse. I for- og eftersommeren 2023 er foretaget flagermuslytning i relation til bygningsfacaderne for at registrere evt. aktivitet fra ud- og indflyvning. Lytningen er udført i overensstemmelse med Teknisk anvisning for overvågning af flagermus Chiroptera sp. under det nationale overvågningsprogram NOVANA (Søgaard, et al., 2018). Der ikke registreret nogen form for aktivitet fra flagermus i området, hverken i træer eller bygninger.

Museumsloven

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

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

Museet på Kroppedal
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Grundvandsbeskyttelse

Rammelokalplanområdet på nær det sydøstligste hjørne er beliggende i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) til Glostrup Hjelpevandværk. Området er derudover område med drikkevandsinteresser (OD) og indsatsområde for grundvandsbeskyttelse (IO) (Miljøstyrelsen, 2023). Af den årsag, samt som følge af de jordforureningsmæssige forhold i området er det ikke tilladt aktivt at nedsive regnvand.

Den nærmeste aktive vandforsyningsboring (DGU nr. 200.11110) ligger ca. 1 km meter mod syd i Glostrup Kommune. Boringen hører under Glostrup Forsyning A/S. Derudover ligger Region Hovedstadens afværgeboringer knyttet til generationsforureningen på Naverland 26 ca. 420 meter mod vest.

I nitratfølsomme områder skal der tages særligt hensyn, da der sker stor grundvandsdannelse, og området er særligt følsomt over for forurening. På disse arealer vil

kommunen stille særlige tekniske krav til forsinkelses-anlæg.

Rammelokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresse. Rammelokalplanen udlægger ikke området til aktiviteter med risiko for forurening af grundvandet.

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

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

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

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

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

Rammelokalplanens forhold til anden planlægning Fingerplan 2019

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

Rammelokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2022 – 2034

Rammelokalplanområdet er beliggende i rammeområde BE13– *Sydvangen* i [Kommuneplan 2022 – 2034](#):

Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. bebyggelsesprocent	125
Beregningsmetode	Den enkelte ejendom
Maks. bygningshøjde	33,0 m
Maks. antal etager	9,00
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	3
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelseområde Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelseområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003 : ” <i>Ekstern støj i byomdannelseområder</i> ”.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsesprocenten i det stationsnære kerneområde er maksimal 125 og op til maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Bebyggelsesprocenten i det stationsnære område er maksimal 70 og op til maksimalt 5 etager. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der i det stationsnære kerneområde 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 : ” <i>Ekstern støj fra</i>

	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 fra 1964

Kommuneplan 2022 – 2034 har blandt andet retningslinjer for:

- Bynatur – hvor i forbindelse med byudvikling for så vidt muligt skal sikres let adgang til grønne områder, og at det samlede areal af bynatur skal fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034

Rammelokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2022 – 2034 idet den fastlægger, at der i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner kan ske en fordeling af bebyggelsen, så en del af området kan bebygges med en maksimal bebyggelsesprocent på 125 og en del med en maksimal bebyggelsesprocent på 70. Lokalplanen fastlægger også, at bebyggelsesprocenten indenfor rammeområdet beregnes under ét med en samlet maksimal bebyggelsesprocent på 115. Desuden muliggør lokalplanen at etablere fælles løsninger for håndtering af regnvand, parkering og opholdsarealer på tværs af matrikelskel samt at der kan opføres bebyggelse i op til 6 etager langs Naverland. Forvaltningen har derfor udarbejdet Forslag til kommuneplantillæg 3 - Sydvangen øst. Kommuneplantillægget fastlægger afgrænsningen af et nyt rammeområde, BE17 – Sydvangen øst, der er sammenfaldende med rammelokalplanens område.

Fremtidige bestemmelser for rammeområde BE17–*Sydvangen øst* i [Kommuneplan 2022 – 2034](#):

Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. bebyggelsesprocent	115
Beregningsmetode	Området under ét
Maks. bygningshøjde	33,0 m
Maks. antal etager	9,00
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	3
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde

	Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003 : ” <i>Ekstern støj i byomdannelsesområder</i> ”.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, bør 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 : ” <i>Ekstern støj fra virksomheder</i> ” 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 fra 1964

Planstrategi 2020

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

Rammelokalplanen er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Planstrategi 2020.

Masterplan for Hersted Industripark

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

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

Eksisterende lokalplan

Rammelokalplanområdet er i dag omfattet af [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#). Den del af Byplanvedtægt nr. 5, der ligger indenfor rammelokalplanens område aflyses med vedtagelse af rammelokalplanen.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med rammelokalplanens indhold, fortrænges af rammelokalplanen jf. planlovens § 18. Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med rammelokalplanens formål, kan aflyses med rammelokalplanen jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

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

Der er i forbindelse med forarbejdet til rammelokalplan 5.10 foretaget en gennemgang af servitutter for hele rammelokalplanens område for at få afklaret, hvilke der er forenelige med rammelokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Servitutter, der ophæves, fremgår af rammelokalplanens § 16.

Belysningsplan

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

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

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

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

Klimastrategi

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

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

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

Albertslund Kommune stiller krav om at området fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning og ser gerne, at der etableres lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger) med overfladisk tilbageholdelse af vand som et rekreativt element. Ved nyanlæg og større ombygninger skal bygherre gennem modkørsler for skybrud dokumentere at det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima. Hvis mere end 50 % af området befæstes, skal der etableres forsinkelsesbassiner, der kan håndtere den overskydende vandmængde, der overstiger den maksimale tilladelige afløbskoefficient på 0,5.

Klimaplan 2050

Klimaplan 2050 opstiller de overordnede rammer for, hvordan skybrudsvandet skal håndteres i Albertslund Kommune. I 2020 er det planlagt, hvordan Albertslund kan sikres til en 15-års hændelse, altså skybrud af et omfang, der statistisk forekommer hvert 15. år. Skybrudsplanen er baseret på en kortlægning fra 2019 af forventede oversvømmelser og deres udbredelse samt forventede skader. Kortlægningen viste bl.a., at det ikke er muligt at transportere skybrudsvandet på terræn til hav eller lignende i størstedelen af kommunen. Kun i den vestlige del af kommunen ud mod Store Vejleå-dalen er det muligt at aflede vandet direkte. Samfundsøkonomisk vurderes det ikke rentabelt at etablere et underjordisk system til håndtering af skybrudsvandet med den aktuelle oversvømmelsesrisiko, der er i kommunen. Skybrudsvandet skal derfor hovedsageligt afledes til opmagasinering i grønne områder, indtil der igen er plads i regnvandssystemet. Analyser har vist, at

oversvømmelsesrisikoen vil reduceres med 80%, hvis byen sikres til en 15-års hændelse. Skybrudssikring foregår i samarbejde med HOFOR, borgere, boligselskaber, interessenter og virksomheder, så bygninger, infrastruktur og øvrige værdier i kommunen bedst og billigst sikres mod skadevoldende oversvømmelser fra skybrud.

Handicappolitik

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

I forbindelse med lokalplanlægning arbejdes der med tilgængelighed og tryk ved forbindelser til eksisterende vej- og stinet, samt interne forbindelser i området, herunder sikring af adgang til private, fælles og offentlige friarealer, og adgang til indkøb og offentlige institutioner. Kravene til bygningernes handicapegnethed sikres gennem gældende bygningsreglement, og Albertslund Kommune har opmærksomhed på forhold for handicappede ved udstedelse af byggetilladelser.

Afgørelse om miljøvurdering

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

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

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

- Planen fastlægger en anvendelse, der kan påvirke et større område end et mindre område på lokalt plan.
- Der er væsentlige ændringer i forhold til det hidtidige byggeretsgivende plangrundlag [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964.
- Der er væsentlige ændringer i forhold til hidtidige den faktiske anvendelse af området.

Der er således udarbejdet en miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af rammelokalplanforslaget, som er offentliggjort samtidig med fremlæggelsen af rammelokalplanforslaget.

Myndigheden skal i henhold til § 13, stk. 2 ([LBK nr. 1976 af 27/10/2021](#)) udarbejde en sammenfattende redegørelse i forbindelse med den endelige vedtagelse af en plan eller et program med tilhørende miljøvurderingsrapport for:

- 1) Hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- 2) Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 3) Hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- 4) Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

De ovenstående punkter er således belyst i den sammenfattende redegørelse, og det er godtgjort, at lokalplanen kan lade sig gøre uden en væsentlig indvirkning på miljøet.

Bestemmelser

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

§ 1 Rammelokalplanens formål

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til blandede byfunktioner i form af bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål i form af en daginstitution.
- 1.2 At fastlægge fordelingen af bebyggelsesprocenter indenfor rammelokalplanens område.
- 1.3 At fastlægge udstrækningen af et fælles grønt strøg.
- 1.4 At fastlægge, at det fælles grønne strøg skal etableres med beplantning og fælles anlæg til håndtering af regnvand.

NOTE: Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende og fastlægger alene bestemmelser for de overordnede træk. Rammelokalplanen skal følges op af byggeretsgivende lokalplaner før området kan bygges.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Rammelokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 6i, 7g, 7bl, 7m, 7n, 7o, 8av, 8cb, 8g, 8bg og vejlitra 7000y Herstedøster By, Herstedøster samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.
- 2.2 Rammelokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Hele rammelokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Hele rammelokalplanens område fastlægges til blandede byfunktioner i form af et område til blandede bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål i form af en daginstitution.

- 3.2 Delområde 1, vist på kortbilag 1 og 2, må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål i form af en daginstitution, tekniske anlæg til for eksempel regnvandshåndtering, veje, stier og parkering.

- 3.3 Delområde 2, vist på kortbilag 1 og 2, skal udlægges til et fælles grønt strøg med mulighed for etablering af tekniske anlæg til for eksempel regnvandshåndtering og fælleshaver samt arealer til brandredning.

- 3.4 Det fælles grønne strøg skal have en placering og udstrækning i princippet som vist på kortbilag 2 og skal opdeles i zonerne A, B, C og D i princippet som vist på kortbilag 5.

- 3.5 I forbindelse med vedtagelse af byggeretsgivende lokalplaner kan tillades justeringer i afgrænsningen af det grønne strøg på op til 5 m under forudsætning af, at det samlede areal, som det grønne strøg udgør indenfor den enkelte matrikel, ikke mindskes.

- 3.6 Delområde 3 vist på kortbilag 1 må kun anvendes til offentlig vej og fællesanlæg for grundejerforeningen jf. kortbilag 7a.

- 3.7 Delområde 4, vist på kortbilag 1, må kun anvendes til privat fællesvej.

§ 4 Udstykning

Indenfor rammelokalplanens delområde 1 og 2 kan sammenlægning og udstykning af de enkelte matrikler tillades.

NOTE: Den specifikke bebyggelsesprocent i et rammeområde kan forud for byggesagsbehandling i særlige tilfælde afviges, såfremt det kan begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn f.eks. tekniske opbygninger, glasoverdækninger, solcelleanlæg og lignende. Det gælder ligeledes for åbne forbindelser, tagetager, parkeringsanlæg m.v.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Rammelokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse, men kun for at etablere tekniske anlæg i form af regnvandstekniske anlæg, herunder et fælles naturligt udformet regnvandsbassin, transformere, ledningsanlæg til forsyning og lign. Før ny bebyggelse kan opføres, skal der udarbejdes og vedtages byggeretsgivende lokalplaner for bebyggelse i delområde 1.

5.2 Bebyggelsen i de byggeretsgivende lokalplaner må tilsammen for hele rammelokalplanens område højst udgøre 87.005 m².

5.3 Bebyggelsen skal overholde en bebyggelsesprocent på maksimalt 115 for rammelokalplanområdet som helhed med bebyggelsen fordelt i zonerne A, B og C som vist på kortbilag 3 med følgende maksimale bebyggelsesprocenter:

A: Max. 125%

B: Max. 70%

C: Max. 125%

5.4 Bebyggelsen skal i de byggeretsgivende lokalplaner følge principper for bebyggelsen vist på kortbilag 3.

5.5 Bebyggelsen langs Smedeland og Naverland kan maksimalt bygges i op til 6 etager. I det stationsnære kerneområde kan der punktvis opføres bebyggelse i op til 9 etager. Herfra skal bebyggelsen trappes ned mod rammelokalplanområdets sydvestlige hjørne mod Gamle Landevej, hvor bebyggelse højst må opføres i 3 etager jf. kortbilag 3.

5.6 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor delområde 2. Undtaget heraf er tekniske anlæg til drift af de grønne områder, regnvandsbassiner og anlæg til forsinkelse af regnvand samt mindre overdækninger som pergolaer og lign.

5.7 Eksisterende bebyggelse indenfor rammelokalplanens område kan nedrives.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Bebyggelsens disponering og ydre fremtræden skal reguleres i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner, idet denne rammelokalplan ikke giver mulighed for at opføre ny bebyggelse.

§ 7 Veje

7.1 Vejadgang til rammelokalplanområdet skal ske fra Naverland, Gamle Landevej og Smedeland, i princippet som vist på kortbilag 4.

7.2 Delområde 2: Der skal etableres et sammenhængende forløb, med en diagonal forbindelse "a-a" gennem det grønne strøg, i princippet som angivet på kortbilag 4.

Arealet skal anlægges som en diagonal forbindelse med mulighed for ophold i en bredde på minimum 1,5 m med et forløb, som kan variere i bredden. Den diagonale forbindelse skal befæstes med en fast jævn og handicapvenlig belægning i farver og materialer i princippet som angivet på bilag 5.

NOTE: Arealer til ophold må kun etableres på arealer, der overholder de vejledende grænseværdier for trafikstøj som er angivet i Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje".

7.3 Delområde 3: Området skal indrettes som gade (offentlig vej) og fællesanlæg for grundejerforeningen, jf. afgrænsningen vist på kortbilag 7b.

Delområde 4: Området skal indrettes som privat fællesvej med fortove og cykelstier.

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

NOTE: I denne rammelokalplan fastlægges alene de helt overordnede vejadgange og principper for det grønne strøg "delområde 2" i rammelokalplanområdet. I de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner fastlægges placeringen og udformningen af veje, stier samt parkeringsarealer. Med bestemmelsen sikres, at vejadgangen til rammelokalplanområdet fordeles fra alle omgivende veje og at der sikres en forbindelse for gående trafikanter gennem rammelokalplanområdet, som kan kobles både til Gamle Landevej og til Naverland og herfra til den fremtidige grønne forbindelse på Smedeland, som angivet i Masterplan 2045 for Hersted.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Der skal etableres et fælles grønt strøg gennem rammelokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2 og 5.

8.2 Det grønne strøg "delområde 2" vist på kortbilag 5 skal indrettes og anlægges som et landskabeligt grønt træk gennem rammelokalplanområdet med en sammenhængende diagonal forbindelse og med faciliteter til leg/aktivitet eller rekreation. I

det grønne strøg skal anlægges et fælles naturligt udformet regnvandsbassin for hele området. Herudover kan området indrettes med lavninger eller render til forsinkelse af regnvand.

NOTE: Alle regnvandsanlæg og LAR-løsninger skal anlægges med impermeabel bund.

- 8.3 Den konkrete indretning af det grønne strøg skal specificeres i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner, så det består af 4 zoner med forskellig landskabskarakter i princippet som vist på kortbilag 5:

Zone A: Zone A skal have forbindelse til Gamle Landevej. I Zone A skal tilsås som ekstensivt plejede engarealer med hjemmehørende blomster og græsser, træer og beplantning, i princippet som illustreret på bilag 1.

Zone B: Zone B skal indrettes med fælles faciliteter og mødesteder samt bede med hjemmehørende blomster og græsser, træer og beplantning, for eksempel frugttræer, bærbuske og stauder. I området kan, som det fremgår på bilag 2, etableres anlæg med højbede og fælleshaver.

Zone C: Zone C skal indrettes som en fælles landskabspark for delområde 1 og 2. I området skal anlægges et naturligt udformet regnvandsbassin, med et vandspejl på mindst 25 m² med flade brinker som vist i princippet på bilag 3. Uden om regnvandsbassinet skal anlægges plæner med karakter af ekstensivt plejede engarealer med hjemmehørende blomster og græsser, træer samt leg/aktivitet eller rekreation.

NOTE: Ifølge Kommuneplanens retningslinjer vil flade brinker sige at hældningen ikke større end 1:3, og hvor minimum én side bør være med hældning 1:5.

Zone D: Zone D skal indrettes som vist i princippet på bilag 4, som en belagt bymæssig forbindelse i varieret bredde omgivet af lommer med beplantning. I området skal etableres beplantning, for eksempel stauder samt træer og buske.

- 8.4 Mindst 70% af beplantningen i det grønne strøg skal bestå af hjemmehørende arter. I hvert delområde skal de hjemmehørende arter understøtte karakteren for de enkelte områder. Boldbaner kan friholdes fra opførelsen.

NOTE: Hjemmehørende arter fremgår af Albertslund Kommunes katalog som findes her: [Naturen i Albertslund Kommune](#). I de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner skal fastlægges mere detaljerede bestemmelser om beplantningen i det grønne strøg og i bebyggelsens kantzoner og gårdrum.

- 8.5 Belægninger i det grønne strøg skal følge farver og principperne vist på bilag 5.
- 8.6 Indenfor det grønne strøg skal etableres belysning, bænke m.m. Byrumsinventar i det grønne strøg og i fælles områder skal i forbindelse med de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner sikres et ensartet arkitektonisk udtryk, for eksempel ved samme farve eller materialeholdning.
- 8.7 Ubebyggede arealer, der ikke gives en fast belægning, skal tilplantes.
- 8.8 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 8.9 Arealet i delområde 2, kan indgå i beregningen af opholdsareal i forbindelse med de kommende byggeretsgivende lokalplaner. For et areal kan indgå i beregning af opholdsareal, skal det overholde retningslinje 8 i Kommuneplanen 2022 – 2034 samt vejledende grænseværdier for trafikstøj som er angivet i Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 ”Støj fra veje”.
- 8.10 Delområde 3:
Indenfor området udlægges et fællesanlæg til grundejerforeningen, som vist på kortbilag 7b.
- 8.11 Grundejerforeningens fællesanlæg skal etableres med en parklignende grøn struktur, som vist efter principperne på kortbilag 7b.

Terræn

- 8.12 Indenfor det grønne strøg må maksimalt foretages terrænregulering svarende til plus/minus 0,5 m i forhold til omgivende eksisterende terræn.
- 8.13 Der kan dog tillades yderligere terrænregulering i forbindelse med etablering af naturligt formet regnvandsbassin, skybrudsveje, tilpasning af overgange mellem skel og/eller landskabsbearbejdning i form af lege/aktivitetsbakker.
- 8.14 Hele parken i område C vist på kortbilag 5 kan sænkes min. 20 cm. i forhold til de omgivende arealer af hensyn til skybrud. Dette med sikring af handicapvenlige overgange mellem park og omgivelser.

- 8.15 I forbindelse med tilslutning af veje og stier til omgivende veje må foretages terrænregulering efter vejlovens gældende normer for hældninger.
- 8.16 Den i delområde 1 nedgravede rampe på matr. 7g og 8g må kun opfyldes så den opnår samme niveau som omgivende terræn. Dette under forudsætning af, at der er lavet et tilsvarende til skybrudsvand som kompenserer for dette volumen tilbageholdt på egen matrikel eller i et fælles regnvandsbassin eller LAR-anlæg indenfor rammelokalplanens delområde 1 og 2.

§ 9 Støjafskærmning på terræn

- 9.1 I forbindelse med støj, er det muligt at opsætte støjskærme på terræn - både som permanent og midlertidig installation. Støjskærme skal præciseres nærmere i de byggeretsgivende lokalplaner.

NOTE: Forhold omkring støj skal håndteres i de følgende byggeretsgivende lokalplaner i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§ 10 Klimatilpasning og skybrudssikring

- 10.1 Aktiv nedsivning er ikke tilladt i rammelokalplanområdet.
- 10.2 Regnvand skal håndteres indenfor rammelokalplanens delområde 1 og 2, og der må afledes maksimalt 110 l/s/red ha pr. matrikel til det offentlige regnvandssystem med en afløbskoefficient på 0,5 i henhold til Albertslund Kommunes spildevandsplan, der fastsætter den gældende afløbskoefficient.

NOTE: Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes, eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i rammelokalplanområdet, som overskrider afløbskoefficienten for eksempel i form af bassiner, grøfter eller render. Udløb fra søen skal tilsluttes en intern regnvandsledning indenfor rammelokalplanområdet før det ledes til HOFORs regnvandsledning. Håndtering af regnvand for rammelokalplanområdet skal ske gennem et fælles regnvandslaug og eventuelt lokalt på den enkelte matrikel.

- 10.3 Det skal sikres, at håndtering af regnvand indenfor rammelokalplanens delområdet 1 og 2 ikke giver anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms rammelokalplanområdet ved en 100 års regnvejrhændelse.

- 10.4 Indenfor rammelokalplanens område skal skybrudssikres således, at bygningerne skal kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrhændelse ved, at

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

- 10.5 Ved nedbør sjældnere end en 5-års hændelse (i skybrudssituationer) må der ledes samme mængde skybrudsvand ind og ud gennem rammelokalplanens delområde 1 og 2, og det må kun ske ad samme strømningsveje som tidligere. Ved terrænregulering skal sikres, at ovenstående kan overholdes.

- 10.6 Alle former for forsinkelses anlæg for eksempel regnvandsbassiner, render og grøfter skal udføres med impermeabel bund.

- 10.7 Strømningsveje skal indpasses naturligt i terrænet.

- 10.8 Regnvandsbassiner kan indgå i beregningen af opholdsarealer, hvis de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældningsprocent på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og/eller indpasses i områdets arkitektur og bymiljø.

§ 11 Belysning

- 11.1 Belysning skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.
- 11.2 Alle fremtidige veje, tilgængelige stier og forløb skal belyses.
- 11.3 Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

§ 12 Miljøforhold

- 12.1 Træffes jordforurening i forbindelse med bygge- og/eller anlægsarbejde, skal miljømyndigheden straks kontaktes.
- 12.2 Hvor områder anvendes for eksempel til legepladser, nyttehaver eller til spiselige buske og træer, skal det sikres, at der ikke er risiko for, at disse påvirkes i forhold til jordforurening.

NOTE: Rammelokalplanen muliggør ikke, at der kan opføres ny bebyggelse uden efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner. Efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner for området skal stille krav til, at der før nyt byggeri påbegyndes skal godtgøres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening kan overholdes

§ 13 Tekniske anlæg og ledningsanlæg

- 13.1 Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som primært jordforlagte kabler i henhold til ledningsejernes bestemmelser.
- 13.2 Der må ikke etableres nedsivningsanlæg og som udgangspunkt ikke plantes træer ovenover forsynings- og udendørs belysningsledninger.
- 13.3 Der kan kun efter aftale med ledningsejeren etableres faste bygningsdele hen over forsynings- og udendørs belysningsledninger.
- 13.4 Den geometriske udformning af veje, stier og pladser skal tage højde for ledningsejernes statiske og fysiske pladskrav til ledningsnettet således, at der skabes nødvendig plads og respektafstande efter gældende normer til ledningsejeren.
- 13.5 Veje, stier og pladser skal udformes og etableres, således, at der er adgangsforhold til fremtidig drift og vedligehold af forsynings- og udendørs belysningsledninger.
- 13.6 Ved beplantning langs og på veje, stier og pladser skal der tages hensyn til forsyningsledninger.
- 13.7 Beplantning må ikke skabe skyggegener for vejbe-lysning.

§ 14 Grundejerforening

- 14.1 Der skal oprettes 2 grundejerforeninger der omfatter følgende:
1. Ejere af samtlige grunde i delområde 1 og 2 udpeget på kortbilag 7a.

2. Samtlige grundejere indenfor rammelokalplanens område vist på kortbilag 7a.

- 14.2 For grundejerforeningen, som er omfattet af ejere af samtlige grunde udpeget på kortbilag 7a gælder:
- 14.3 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af samtlige grunde udpeget på kortbilag 7a.
- 14.4 Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i grundejerforeningens område.
- 14.5 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 14.6 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 14.7 Grundejerforeningen skal forestå etablering af de i § 8.10 angivne fællesanlæg efter principperne på kortbilag 7b.
- 14.8 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder anlæg på fællesarealerne jf. § 8.10 og 8.11. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer, private fællesveje inden for grundejerforeningens område i det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen
- 14.9 Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens fællesanlæg i delområde 3.
- 14.10 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
- 14.11 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.
- 14.12 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af

lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve nødvendig sikkerhed herfor.

- 14.13 Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer, og som udligner forskellen medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesanlæg.
- 14.14 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.
- 14.15 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune. Albertslund Kommune forholder sig alene til aspekter af relation til ejer- og planforhold, og kommunen forholder sig således ikke til ordensmæssige eller almene foreningsretlige anliggender i vedtægten i øvrigt. Ansvar for disse forhold påhviler alene foreningens medlemmer.
- 14.16 For grundejerforeningen omfattet af samtlig grundejere indenfor rammelokalplanens delområde 1 og 2, vist på kortbilag 7a gælder:
- 14.17 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor rammelokalplanområdet jf. kortbilag 7a.
- 14.18 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg herunder vedligehold af fælles fri- og opholdsarealer, stier, parkeringsarealer og fælles parkeringshuse, fælleshuse, renovationsskure m.m. Herudover skal grundejerforeningen eller et evt. fælles vandlaug forestå anlæg, drift og vedligehold af fælles LAR-anlæg, herunder det fælles naturlige udformet regnvandsbassin.
- 14.19 Grundejerforeningen skal oprettes, hvis rammelokalplanområdet har mere end én ejer.
- 14.20 Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i grundejerforeningens område.
- 14.21 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune. Albertslund Kommune forholder sig alene til aspekter af relation til ejer- og planforhold, og kommunen forholder sig således ikke til ordensmæssige

eller almene foreningsretlige anliggender i vedtægten i øvrigt. Ansvar for disse forhold påhviler alene foreningens medlemmer. Forhold omkring fælles LAR-anlæg og vedtægter i forbindelse med et vandlaug skal godkendes af HOFOR.

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning

- 15.1 Da rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, skal det i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner sikres, at der før ny bebyggelse tages i brug er etableret et fælles grønt strøg på bebyggelsens matrikel, jf. § 8.1 og 8.2 i princippet som vist på kortbilag 2 og 5, samt fælles anlæg til håndtering af regnvand, og at der sker tilslutning til disse fællesanlæg indenfor rammelokalplanens delområde 1 og 2 omfattede område.

Note: Etablering af fælles anlæg til regnvandshåndtering skal kun udføres for de matrikler i rammelokalplanens delområde 1 og 2 omfattede område, hvor der opføres ny bebyggelse.

- 15.2 Da rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, skal det i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner sikres, at der før ny bebyggelse tages i brug er etableret fælles parkeringsløsninger indenfor rammelokalplanens delområde 1 og 2 omfattede område.
- 15.3 Da rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, skal det i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner sikres, at der før ny bebyggelse tages i brug er etableret fælles opholdsarealer indenfor rammelokalplanens delområde 1 og 2 omfattede område.
- 15.4 Da rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, skal det i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner sikres, at der før ny bebyggelse tages i brug er etableres fælles afskærmningsforanstaltninger mod støj fra omkringliggende virksomheder og veje.

§ 16 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

- 16.1 Den del af Byplanvedtægt nr. 5, der ligger indenfor rammelokalplanens område aflyses med vedtagelse af rammelokalplanen.
- 16.2 Nedenstående servitutter, der er tinglyst på de nævnte matrikler ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

Naverland 1A – matr.nr. 7m Herstedøster By, Herstedøster

- Servitut 12901-09 af 29. oktober 1963, om byggepligt og forkøbsret.
- Servitut 245-09 af 06. januar 1965, om bygningens form, farve, hegn mv.
- Servitut 277-09 af 10. januar 1989, om aftagepligt fra Herstedøster Fjernvarme.

Naverland 3 og 5 – matr.nr. 7g og 8g Herstedøster By, Herstedøster

- Servitut 7930-09 af 26. juni 1964, byplanvedtægt
- Servitut 8448-09 af 21. juni 1965, om bygningens form, farve, hegn mv.

Smedeland 1A – matr.nr. 7o Herstedøster By, Herstedøster

- Servitut 5333-09 af 14. april 1965, om bygningens form, farve, hegn mv.
- Servitut 7294-09 af 01. juli 1969, om begrænsning i anvendelse af ejendommen.
- Servitut 871-09 af 25. januar 1999, om aftagepligt fra Herstedøster Fjernvarme.

Smedeland 1B – matr.nr. 8bg Herstedøster By, Herstedøster

- Servitut 5333-09 af 14. april 1965, om bygningens form, farve, hegn mv. (sammen servitut som på Smedeland 1A)
- Servitut 7294-09 af 01. juli 1969, om begrænsning i anvendelse af ejendommen. (sammen servitut som på Smedeland 1A)
- Servitut 9861-09 af 26. september 1975, om bebyggelse og udstykning samt fælles brandmur.
- Servitut 8156-09 af 15. november 1990, om aftagepligt fra Herstedøster Fjernvarme.

Smedeland 3 – matr.nr. 7n, Herstedøster By, Herstedøster

- Servitut 5629-09 af 13. maj 1964, om byggepligt og forkøbsret.
- Servitut 7806-09 af 09. juni 1965, om bygningens form, farve, hegn mv.
- Servitut 744-09 af 26. januar 1989, om aftagepligt fra Herstedøster Fjernvarme.

Naverland 1C – matr.nr. 7bl Herstedøster By, Herstedøster

- Servitut 12901-09 af 29. oktober 1963, om byggepligt og forkøbsret. (sammen servitut som på Naverland 1A)
- Servitut 245-09 af 06. januar 1965, om bygningens form, farve, hegn mv. (sammen servitut som på Naverland 1A)
- Servitut 277-09 af 10. januar 1989, om aftagepligt fra Herstedøster Fjernvarme. (sammen servitut som på Naverland 1A).

§ 17 Midlertidige retsvirkninger

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

§ 18 Vedtagelsespåtegning (forslag)

- 18.1 I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til Rammelokalplan nr. 5.10 *Rammelokalplan - Sydvangen øst* vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 12. december 2023.

§ 19 Vedtagelsespåtegning (først ved endelig vedtagelse)

- 19.1 I henhold til § 27 i Lov om planlægning er Rammelokalplan nr. 5.10 *Rammelokalplan - Sydvangen øst* vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den xx xxx 2024.

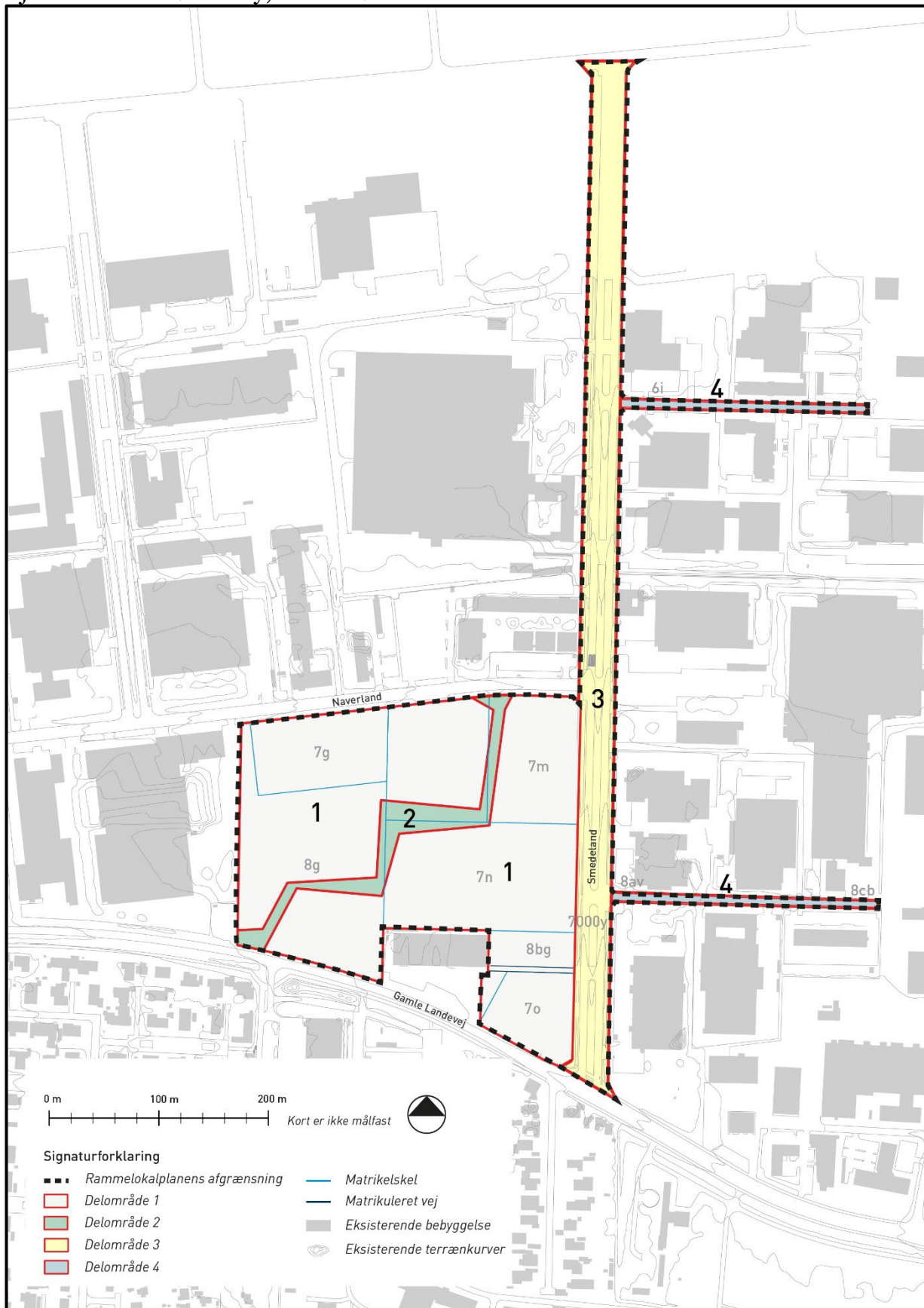
Borgmester Steen Christiansen/
Kommunaldirektør Henrik Harder

Bilagsfortegnelse

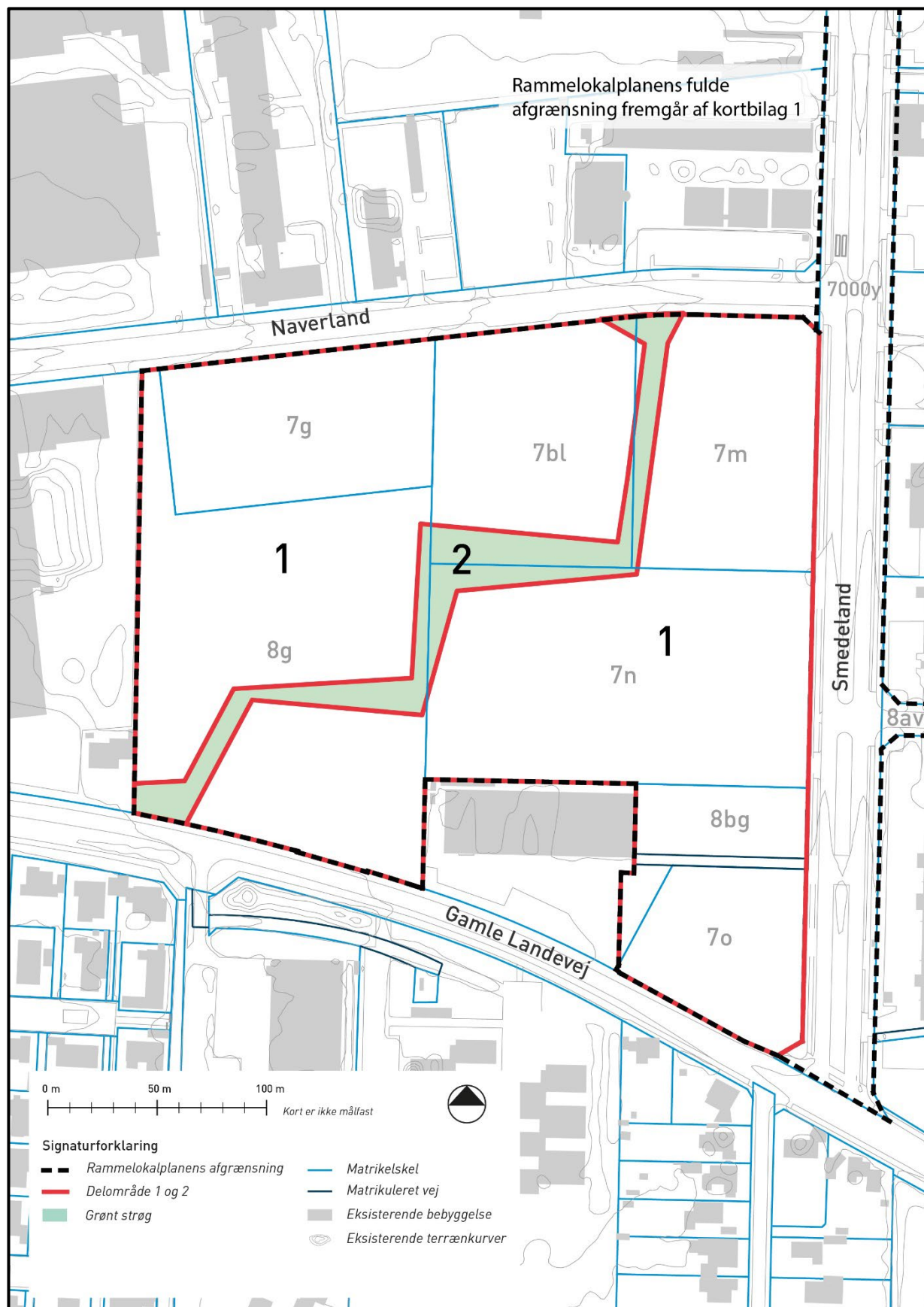
<u>Kortbilag 1: Rammelokalplanens afgrænsning</u>	31
<u>Kortbilag 2: Delområde 1 og 2</u>	32
<u>Kortbilag 3: Delområde 1 og 2 - Fordeling af bebyggelse og antal etager</u>	33
<u>Kortbilag 4: Delområde 1 og 2, principper for vejadgang og diagonal forbindelse</u>	34
<u>Kortbilag 5: Delområde 1 og 2, grønt strøg</u>	35
<u>Kortbilag 6: Illustrationsplan</u>	36
<u>Kortbilag 7a: Kort over grundejerforening</u>	37
<u>Kortbilag 7b: Principper for principper for indretning af Smedeland Boulevard – vej og fællesanlæg</u>	38
<u>Bilag 1: Principper for grønt strøg, zone A</u>	
<u>Bilag 2: Principper for grønt strøg, zone B</u>	40
<u>Bilag 3: Principper for grønt strøg, zone C</u>	41
<u>Bilag 4: Principper for grønt strøg, zone D</u>	42
<u>Bilag 5: Principper for belægning</u>	43

Kortbilag 1: Rammelokalplanens afgrænsning

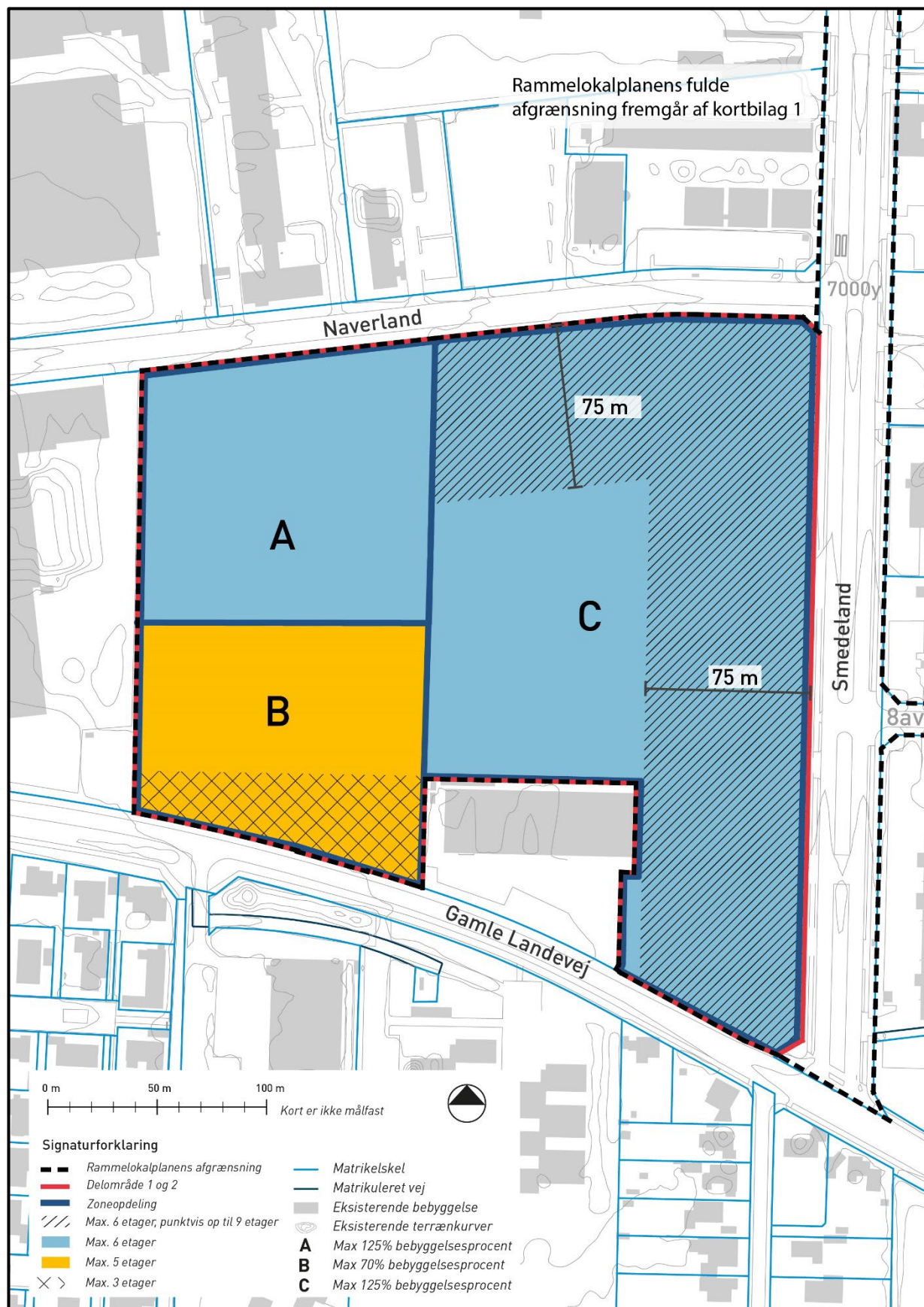
Ejerlav: Herstedøster By, Herstedøster



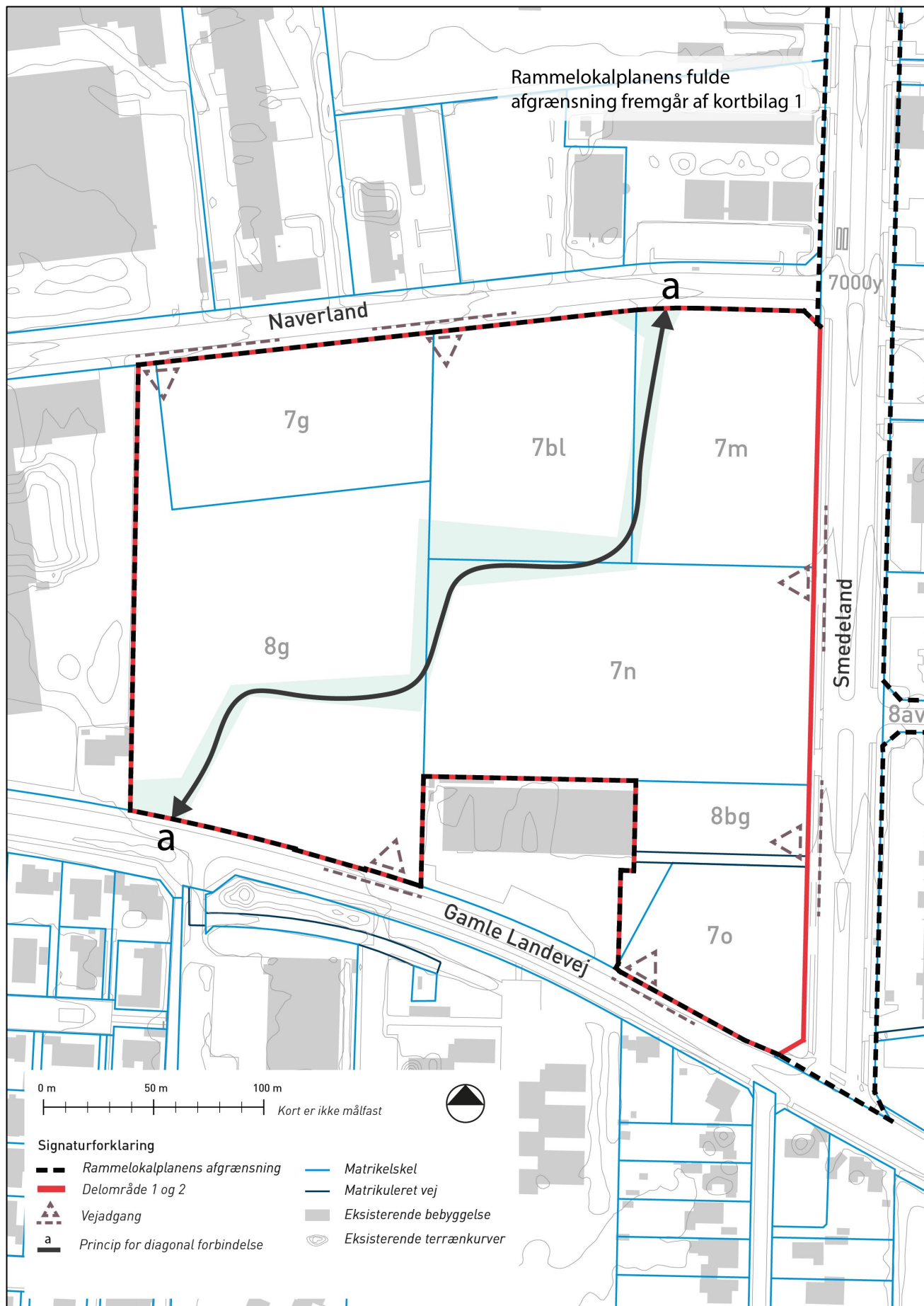
Kortbilag 2: Delområde 1 og 2



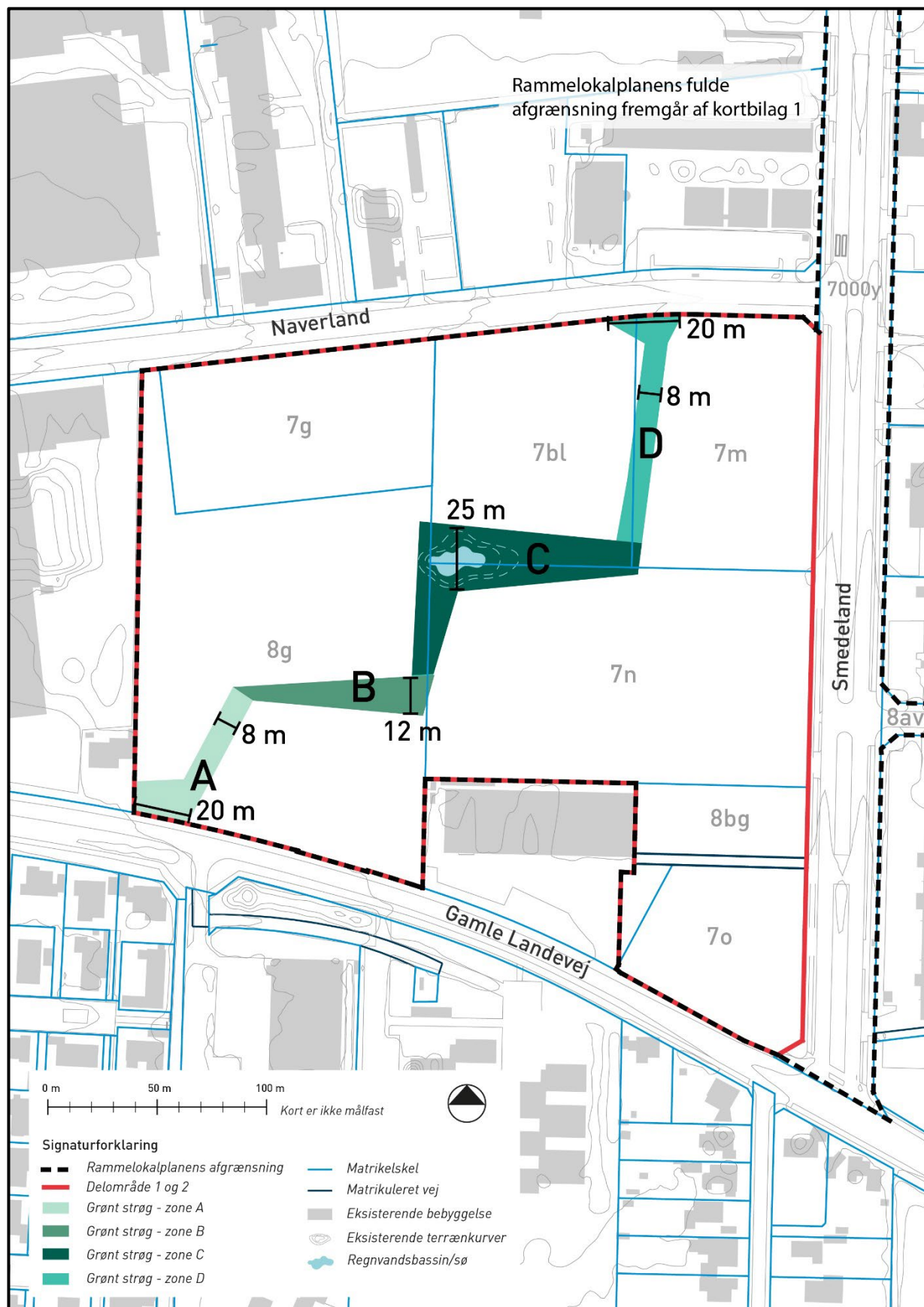
Kortbilag 3: Delområde 1 og 2 - Fordeling af bebyggelse og antal etager



Kortbilag 4: Delområde 1 og 2, principper for vejadgang og diagonal forbindelse



Kortbilag 5: Delområde 1 og 2, grønt strøg



Kortbilag 6: Illustrationsplan



Kortbilag 7b: Principper for indretning af Smedeland Boulevard



Smedeland Nord

Smedeland Midt

Smedeland Syd

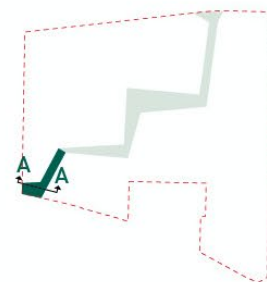
□ Matrikelafgrænsning

● Trægrupper

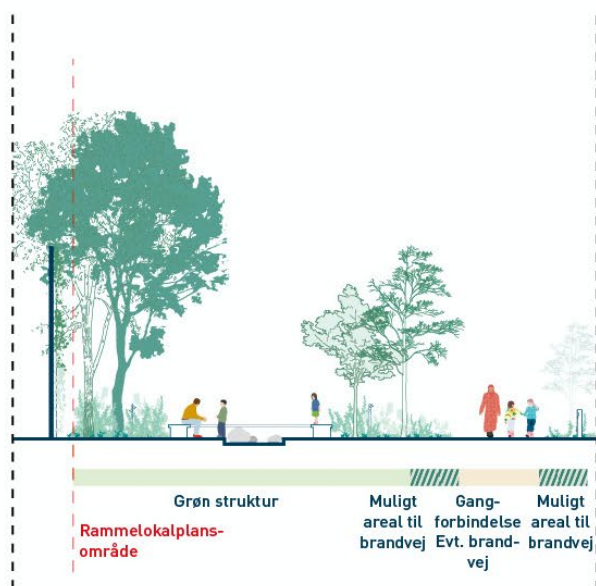
● Allébeplantning

• Spredt_bepantning

Principper for Zone A



Principsnit A-A



Referencer



Små bakker/variationer i terrænet til leg og for øget biodiversitet



Variationer i terræn til leg og løbehjul

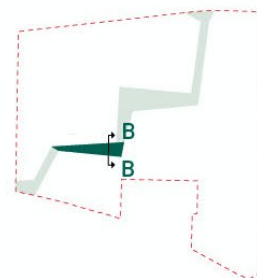


Større træer -enten eksisterende eller nye

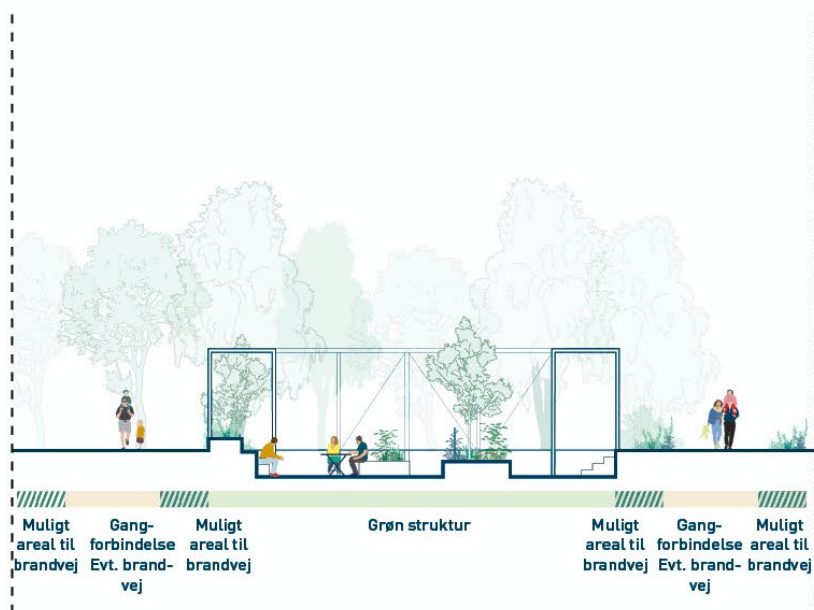


Lommer/plads til ophold, grill osv.

Principper for Zone B



Principsnit B-B



Referencer



Højbede udlagt så der skabes rum og opholdszoner i mellem rummet



Fælleshaverne kan anlægges som en del af LAR-løsningen, med nedsækket areal, hvor beplantningen etableres i højbede



Beplantningen kan anlægges i mere styrede rammer, som højbed

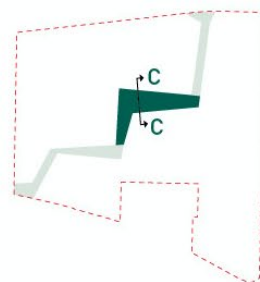


Små lommer til bænke, grill og ophold

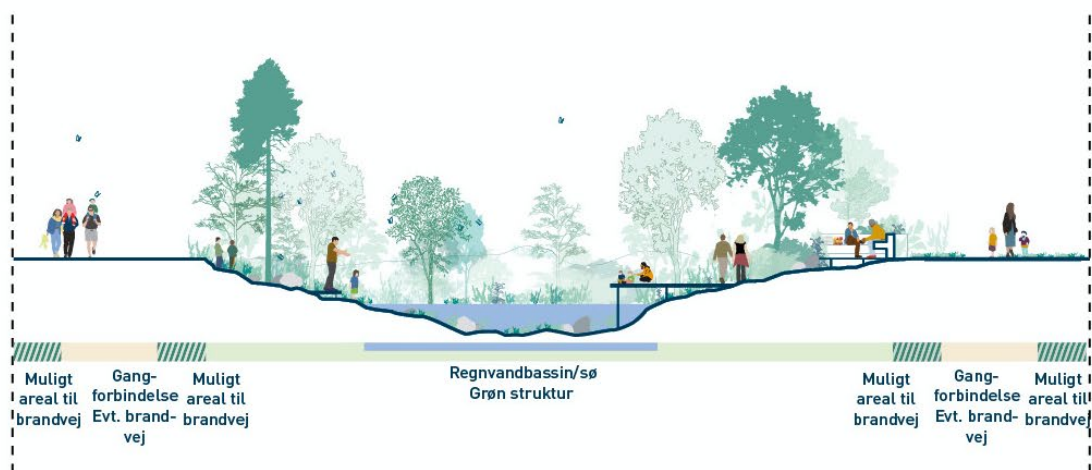


Identitetsskabende element, som en pergola, tilføjer skygge og variation i udtryk

Principper for Zone C



Principsnit C-C



Referencer



Tæt beplantning med gangforbindelse og åbninger der indrammer bestemte kig til sø eller andet



Åbent slået areal til ophold, fodbold og picnic. Græs- eller urteplæne



Slået stier i højere græsser/ blomsterarealer



Lege/opholdsinventar i naturmaterialer



Dødt ved udlagt til leg og for at øget biodiversitet



Opholdslommer med græs/urteplæner/ platauer

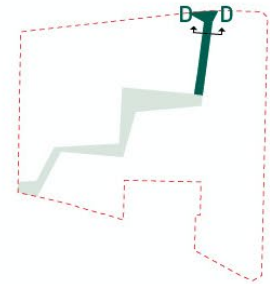


Lysninger i beplantningen

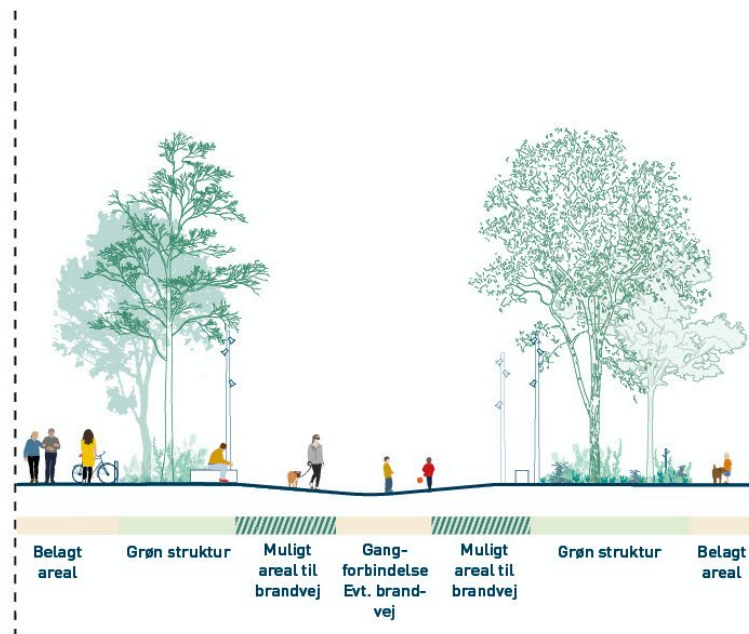


Trædæk langs sø og med adgang til vand

Principper for Zone D



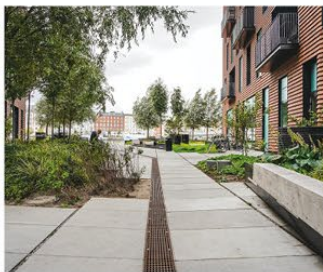
Principsnit D-D



Referencer



Mindre lokalplads ved indgangen til Hersted Village



Gangforbindelse/brandvej, der varierer i bredde og skaber beplantningslommer



Identitetsskabende beplantning, som f.eks træer med gyldent efterårsløv



Bred belagt gangforbindelse/opholdsareal med skifte i belægningen og grønne lommer



Gangforbindelse/brandvej i organisk form, der skaber variation i bredden på kantzoner og bede

Bilag 5: Principper for belægning

Reference



Asfalt og brostenkanter på interne veje

Store betonsfliser som sti og evt. kørevej

Lys slotsgrus på stiforbindelser

OB-belægning på stiforbindelser

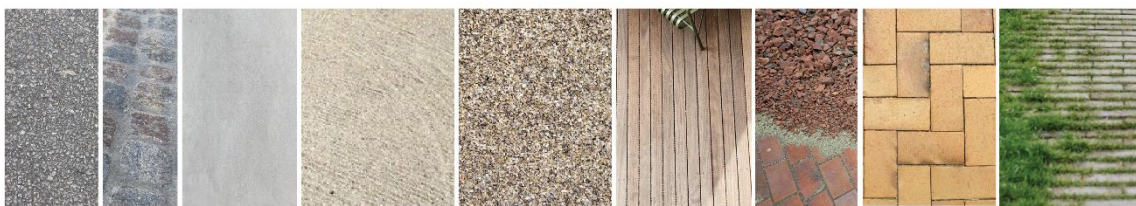
Trædæk hævet over beplantning

Knust tegl som toplag i bede

Belægnings tegls ved særlige pladsdannelse

Grus/OB og græsarmering som brandvej

Materialer



Asfalt

Brosten

Lys beton

Slotsgrus

OB-belægning

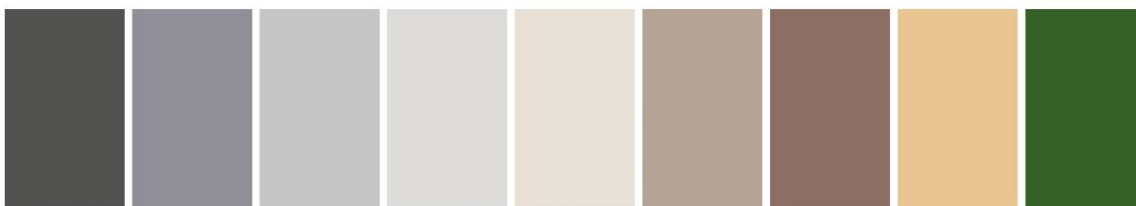
Træ

Knust tegl

Belægnings tegl

Græsarmering

Farvepalette



Mørkegrå

Varm grå

Lysegrå

Lysegrå/
sandfarvet

Sandfarve

Beige/brun

Brun

Gul/Okker

Græsgrøn

Forslag

