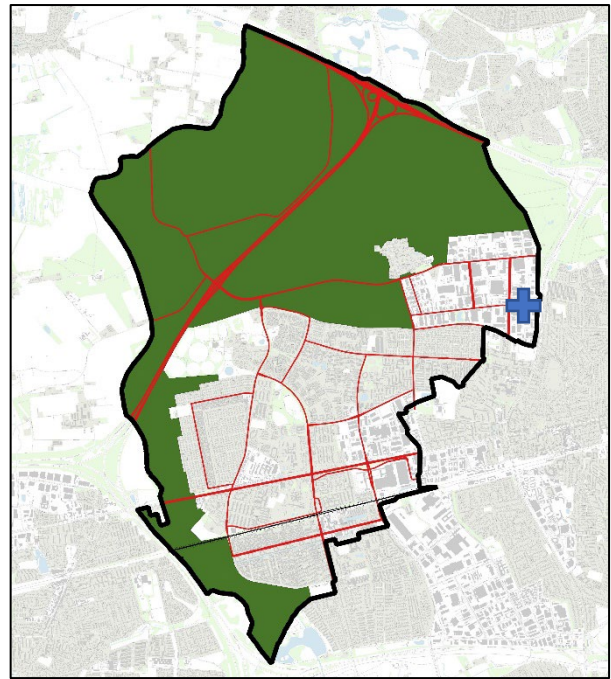




# Kommuneplantillæg 6

*Smedeland 22 og 8b*

*marts 2026*



# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b> .....	<b>3</b>
Indledning .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Fremtidige forhold.....	4
Planstrategi 2024 – <i>Mere Albertslund</i> .....	5
Nationale interesser .....	6
Fingerplan 2019 .....	6
Detailhandel i hovedstadsområdet.....	6
Natura 2000-områder .....	6
Bilag IV-arter .....	7
Andre beskyttede arter .....	7
Vandområdeplaner .....	7
Miljøvurdering .....	9
Det endelige kommuneplantillæg .....	9
Vedtagelsespåtegning .....	9
<b>Rammebestemmelser</b> .....	<b>10</b>
Eksisterende rammeområder og rammebestemmelser.....	10
Nye rammeområder og rammebestemmelser .....	12
Kortbilag 1: Kommuneplanramme BE10 – <i>Stationsbyen</i> og C10 – <i>Stationsbyens Centerområde</i> i Kommuneplan 2022 – 2034.....	14
Kortbilag 2: Kommuneplanramme BE10 – <i>Stationsbyen</i> , BE18 – <i>Stationsbyen syd</i> , C10 – <i>Stationsbyens   Centerområde</i> og C13 – <i>Stationsbyens Centerområde sydøst</i> .....	15



# Redegørelse

## Indledning

Albertslund Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan for området på Smedeland 8B og Smedeland 22.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og de fremtidige ønsker til udviklingen i planområdet.

De ønskede ændringer berører rammeområde C10 – Stationsbyens Centerområde og BE10 – Stationsbyen og retningslinje 6.3 i [Kommuneplan 2022 – 2034](#).

## Eksisterende forhold

Planområdet er i dag omfattet af [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#), der er fra 1964. Den del af Byplanvedtægt nr. 5, der ligger inden for nærværende planområde, aflyses ved den endelige vedtagelse af den kommende nye lokalplan for området.

”[Masterplan Hersted 2045](#)” blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den [12. maj 2020](#), der beskriver visionerne for byomdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv, der viser en helt ny fremtid. Hersted vil blive en værdibaseret bydel, der viser, hvordan FN’s verdensmål og et stærkt samarbejde mellem grundejere, virksomheder, uddannelser og borgere kan sætte ekstra skub i den grønne omstilling og byens udvikling.

[Kommuneplan 2022 – 2034](#) blev vedtaget af Kommunalbestyrelsens [den 28. juni 2022](#), der udlægger den østlige del af Hersted Industripark til et byomdannelsesområde med blandede byfunktioner (et område med blandet bolig og erhverv, et såkaldt BE-rammeområde). Kommuneplanen fastsætter følgende retningslinjer for områder med blandet bolig og erhverv:

### 6.1

Ved planlægning af større nye blandede bolig- og erhvervsområder, skal der sikres en tydelig områdeidentitet og et klart arkitektonisk helhedsgreb.

Lokalplaner for nye boligområder skal indeholde en dispositionsplan for byrummene mellem bygningerne.

### 6.2

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

### 6.3

I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser. Der må således maksimalt være 10 % mindre boliger af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, definerede som boliger på 45 – 54 kvadratmeter, og ingen boliger må være under 45 kvadratmeter. Undtaget herfra er gæsteboliger, der må være ned til 20 kvadratmeter.

### 6.4

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

### 6.5

Der må etableres kollektive anlæg samt nødvendige tekniske anlæg.

### 6.6

Klub- og foreningsvirksomhed må kun etableres i blandet bolig- og erhvervsområderne såfremt, de ikke er til gene for områdets beboere og ansatte. Her tænkes særligt på hensyn til parkering og større trafikmængder samt støj.

### 6.7

Spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spillemaskiner må ikke etableres i blandet bolig- og erhvervsområder.

### 6.8

Skiltning i forbindelse med erhvervsvirksomhed kræver godkendelse hos bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.



## 6.9

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.

## 6.10

Områder udlagt til blandet bolig og erhverv, er ligeledes områder for blandede byfunktioner.

## 6.11

Der må ikke planlægges for høje bygninger på grænsen til det åbne land, skov og eng. Definitionen af høje bygninger afhænger af konteksten, og skal således defineres ud fra en konkret vurdering.

## 6.12

En gæstebolig er en bolig, hvor der er mulighed for at overnatte og med adgang til toilet og/eller bad. En gæstebolig har ikke et køkken. En gæstebolig kan være ned til 20 kvadratmeter. En gæstebolig er ikke omfattet af reglen om helårsbeboelse jf. retningslinje 5.5.

Nærværende planområde er ligeledes omfattet af følgende rammeområder i [Kommuneplan 2022 – 2034](#):

Rammeområde C10 – Stationsbyens centerområde og rammeområde BE10 – Stationsbyen har i Kommuneplan 2022 – 2034 en maksimal bebyggeshøjde 43 meter for punktbebyggelser, hvor det fremgår i afsnittet om ”Bebyggelsens omfang og udformning”, at:

”Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk”.

”[Principper for udvikling af Hersted Industripark](#)” blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den [13. december 2022](#). 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.

[Planstrategi 2024 – Albertslund for alle](#) blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen [den 12. november 2024](#), hvor den igangværende byudvikling af Hersted fastholdes.

## Fremtidige forhold

Albertslund Kommunalbestyrelse igangsatte arbejdet med den byggeretsgivende lokalplan for Smedeland 8B og 22 [tirsdag den 14. november 2023](#).

Retningslinje 6.3 om maksimal 10 % mindre boliger udvides

Med lokalplanen ønsker Albertslund Kommune at planlægge for udvikling af et område med blandet bolig og erhverv i det stationsnære kerneområde i Hersted, hvor der er mulighed for konceptboliger, der er målrettet forskellige målgrupper som for eksempel ældre og enlige med børn, og som har en høj andel af gode fællesfaciliteter f.eks. fælleskøkken og opholdsrum. Disse konceptboliger kan som følge af gode fællesfaciliteter være mindre end en ”normal” bolig, og derfor kan der undtagelsesvis være behov for at give mulighed flere mindre boliger end de maksimale 10 % i planområdet end retningslinje 6.3 fastsætter. Dette er i overensstemmelse med principperne for en varieret boligsammensætning, der er i [Planstrategi 2024 – Albertslund for alle](#) under afsnit 5.2.1.1 om ”Boligområder og områder for blandet bolig og erhverv”:

- ”Boligudbygningen i Albertslund Centrum og Vridsløselille Fængsel (Vridsløse) kan, ud over familieboliger, rumme en vis andel mindre boliger.
- Hyldagergrunden og COOP-grunden, der ligger længere væk fra stationen (dvs. den østlige del af den kommende Coop Byen (fase 2)), bør i højere grad supplere midtbyen med større boliger, der er attraktive for familier.
- I det øvrige Albertslund er der først og fremmest mulighed for at supplere byen med større boliger, der er attraktive for familier, herunder forskellige typer af bofællesskaber.
- Hersted Industripark (Hersted) udvikles ud fra en model, hvor de stationsnære områder med høje bebyggelsesprocenter planlægges med en andel små og mindre boliger. I yderområderne ved skoven, hvor bebyggelsesprocenterne er lave, kan der primært planlægges for større familieboliger. Fastlæggelse af boligstørrelser i områderne langs med Gamle Landevej og midt i området forudsætter nærmere analyse. 11 Planstrategi 2024 – Albertslund for alle
- Etablering af almene boliger skal ske på baggrund af en konkret vurdering og under hensyn til den kommunale økonomi”.



Retningslinje 6.3 ændres specifikt for nærværende planområde fra:

- I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser. Der må således maksimalt være 10 % mindre boliger af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, definerede som boliger på 45 – 54 kvadratmeter, og ingen boliger må være under 45 kvadratmeter. Undtaget herfra er gæsteboliger, der må være ned til 20 kvadratmeter.

Til:

- I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser. Der må således maksimalt være 10 % mindre boliger af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, definerede som boliger på 45 – 54 kvadratmeter, og ingen boliger må være under 45 kvadratmeter. Undtaget herfra er:
  - Gæsteboliger, der må være ned til 20 kvadratmeter,
  - Konceptboliger, hvor der i forbindelse med lokalplanarbejdet skal foretages en konkret vurdering af, hvorvidt boligerne kan betragtes som et koncept, der adskiller sig fra de gængse former for boliger med fokus på fællesskab og større andel af fællesfaciliteter.

Konceptboliger kan være boliger, der er målrettet til eksempelvis unge, seniorer eller bofællesskaber, hvor der i lokalplanen stilles krav om at der skal være gode fællesfaciliteter som køkkener, vaskeri, flere og større fælles opholdsrum, hvor der er fokus på de sociale fællesskaber f.eks. fællesspisning og et aktiv liv.

#### Justering af rammeområde C10 og BE10 i forhold til maksimal bebyggelsehøjde og tagform

I arbejdet med den kommende plan for området er der iværksat undersøgelser af muligheden for at genbruge betonkonstruktioner fra de eksisterende bygninger i planområdet, som etagedæk i det nye byggeri.

Det overvejes endvidere at bruge alternative byggematerialer f.eks. limtræ i stedet for spændbeton. Dette, kombineret med øget krav til isolering og ønske om andre tagformer end fladt tag f.eks. mansard- og saddeltage, kan betyde, at den gældende maksimale højde på 24 meter ikke er tilstrækkeligt højt.

Bemærkningerne under ”Bebyggelsens omfang og udformning” i Rammeområde C10 – Stationsbyens centerområde og rammeområde BE10 – Stationsbyen skal således justeres i henhold til nedenstående:

*”Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.*

*Undtagelsesvis kan bygningshøjden maksimalt være 27 meter, såfremt tagformen kan begrundes ud fra en konkret arkitektonisk vurdering.*

*Punktvis kan der etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks, såfremt det kan begrundes ud fra en konkret arkitektonisk vurdering og hvor bebyggelsen skal gives et særligt arkitektonisk udtryk”.*

### Planstrategi 2024 – Mere Albertslund

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes [Planstrategi 2024 – Albertslund for alle](#), der blev vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse tirsdag [den 12. november 2024](#).

Planstrategi 2024 – *Albertslund for alle* fortsætter den udvikling, der blev fastlagt med [Planstrategi 2020 – Mere Albertslund](#), der blev vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse tirsdag [den 12. december 2024](#).

Planstrategien peger på at revidere kommuneplanen med hensyn til, hvordan en hensigtsmæssig boligsammensætning fremmes, herunder om det skal reguleres gennem boligstørrelser og/eller andre virkemidler og eventuel variere mellem byudviklingsområderne.

Byplanlægningen i Albertslund skal blandt andet sikre, at Albertslund har et varieret og attraktivt udbud af boliger i god kvalitet, der skal sikre en bæredygtig bolig- og befolkningssammensætning. Byudvikling og fornyelse af den eksisterende boligmasse skal tilføje de boligtyper, byen mangler for at favne en bredere demografisk sammensætning.

I Hersted er der generelt arbejdet med gennemsnitsstørrelser for boligerne på 80 m<sup>2</sup> og med 1 % fællesfaciliteter.

For at sikre en varieret og hensigtsmæssig boligsammensætning og for at sikre en høj grad af fællesskaber, vil muligheden for særlige boligkoncepter med højere andel af mindre boliger med en høj andel af fællesfaciliteter på 5% således være med til at sikre et varieret udbud af boliger bygget op omkring fællesskab.



## Nationale interesser

Med planlovsændringen fra juni 2017 er de nationale interesser lovfæstet. Staten vil derfor alene fremsætte indsigelse mod kommuneplanlægningen, hvis planlægningen er i strid med væsentlige nationale interesser inden for følgende interesseområder:

- Vækst- og erhvervsudvikling
- Natur- og miljøbeskyttelse
- Klimabeskyttelse
- Kulturarvs- og landskabsbevarelse
- Hensyn til nationale og regionale anlæg

Indenrigs- og boligminister skal endvidere fremsætte indsigelse overfor et forslag til kommuneplan, der ikke er i overensstemmelse med regler og beslutninger efter planlovens § 3 som Fingerplan 2019 ([BEK nr. 312 af 28/03/2019](#)) og landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet ([BEK nr. 1488 af 11/12/2018](#)).

### Fingerplan 2019

[Fingerplan 2019](#) fastsætter, at kommuneplanlægningen i byfingrene skal sikre, at der fastlægges en rækkefølge for gennemførelsen af byudvikling og byomdannelse af regional betydning.

Nærværende kommuneplantillæg ændrer ikke på rækkefølgeplanlægningen i [Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034](#), og er i overensstemmelse med § 11 i Fingerplan 2019:

*”byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening”*

og

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

### Detailhandel i hovedstadsområdet

Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet ([BEK nr. 1488 af 11/12/2018](#)) fastlægger detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet i form af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder.

Nærværende kommuneplantillæg ændrer ikke på Albertslund Kommunes detailhandelsstruktur.

### Natura 2000-områder

Natura 2000-område nr. 140: ”Vasby Mose og Sengeløse Mose”

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

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 124		
<b>Naturtyper:</b>	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Tidvis våd eng (6410)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Skovbevokset tørmose* (91Do)	Elle- og askeskov* (91E0)
<b>Arter:</b>	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. \* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.

Arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af planforslagene. Det skyldes, at udpegningsgrundlaget ikke er sårbart overfor de tiltag som planforslagene muliggør.

Arterne skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl og stor vandsalamander forventes ikke at findes i planområdet, ligeledes vil eventuelle populationer her ikke stå i forbindelse med nærliggende Natura 2000-områder grundet afstanden til disse.

Naturtyperne på udpegningsgrundlaget vil ikke kunne påvirkes ved gennemførelse af planen. Det skyldes, at planen ikke medfører tiltag, der kan medføre en direkte påvirkning i Natura 2000-områder eller en indirekte påvirkning. Overfladevand fra planområdet ledes til regnvandsbassiner, som har overløb til St. Vejleå og har strømretning væk fra Natura 2000-området ”[Vasby Mose og Sengeløse Mose](#)”. Overfladevandet kan dermed ikke påvirke Natura 2000-området.

Natura 2000-område nr. 143: ”Vestamager og havet syd for”

Natura 2000-område nr. 143: ”[Vestamager og havet syd for](#)” (habitatområde H127, Fuglebeskyttelsesområde nr. 111) ligger omkring 8,3 km sydøst for planområdet.

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 127		
<b>Naturtyper:</b>	Sandbanke (1110)	Lagune* (1150)
	Bugt (1160)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Grå/grøn klit* (2130)
	Klitlavning (2190)	Kransnålalge-sø (3140)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
<b>Arter:</b>	Skæv vindelsnegl (1014)	

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. \* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.



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

Overfladevand fra planområdet ledes til regnvandsbassin, som har overløb til St. Vejleå og har strømretning mod havområdet syd for Natura 2000-området "Vestamager og havet syd for". Overfladevandet kan eventuelt påvirke Natura 2000-området.

De efterfølgende lokalplaner for planområdet vil få følgende bestemmelse under miljøforhold:

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

Arten skæv vindelsnegl forventes ikke at findes i planområdet, ligeledes vil eventuelle populationer her ikke stå i forbindelse med nærliggende Natura 2000-områder grundet afstanden til disse.

Naturtyperne og fuglene på udpegningsgrundlaget forventes ikke med ovennævnte bestemmelse i de efterfølgende lokalplaner at blive påvirket ved gennemførelse af planen.

#### Bilag IV-arter

Der er ikke kendskab til eller forventning om beskyttede bilag IV-arter inden for eller i nærheden af planområdet.

#### Andre beskyttede arter

Der er ikke kendskab til eller forventning om andre beskyttede arter inden for eller i nærheden af planområdet herunder Bilag II-arter og Bilag V-arter samt rødlistede arter.

#### Vandområdeplaner

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

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

Formålet med Vandrammedirektivet er:

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

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

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

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

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

Ifølge nyere afgørelser fra Klagenævnene, f.eks. Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 23. februar 2023 ([22/02461](#)) og Planklagenævnets afgørelse af 30. august 2024 ([23/11525](#)), er beskyttelsen af de udpegede og dermed målsatte søer, vandløb, kystvande og grundvand i

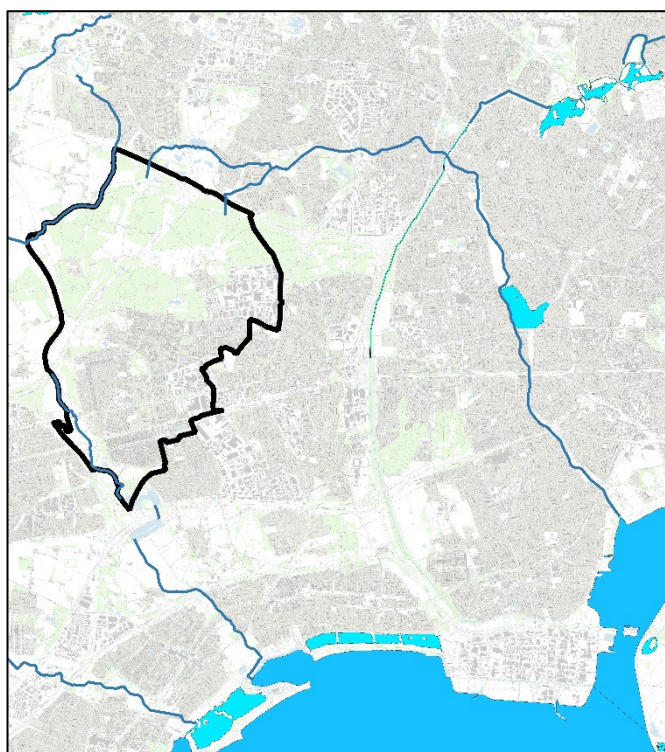


Vandområdeplanerne nu på niveau med beskyttelsen af Natura 2000-områderne.

Det fremgår således af planlovens § 13, stk. 1, nr. 5 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)), at der ikke kan ske vedtagelse af lokalplaner, som strider mod reglerne om indsatsprogram. Ifølge indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 ([BEK nr. 797 af 13/06/2023](#)), skal kommunen forebygge forringelser af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster og sikre, at opfyldelsen af miljømål ikke forhindres. Disse regler skal iagttages ved vedtagelse af en lokalplan, der forudsætter udledning af overfladevand til målsatte vandområder og/eller påvirker grundvandsforekomster.

#### Vandområdedistrikt II: Sjælland

Det meste af overfladevandet fra byområderne i Albertslund Kommune ledes til regnvandsbassiner, som har overløb til St. Vejleå og herfra strømmer vandet ned mod forlandet til Køge Bugt og selve Køge Bugt. Den resterende del af overfladevandet fra byområderne ledes via Bymoserenden og via Rogrøften og Harrestrup Mose til Harrestrup Å og videre ud ved Kalvebod Strand. Alle disse vandløb og kystvande er målsat i [Vandområdeplanerne 2021 – 2027](#), distrikt Sjælland.



Figur 1: De blå områder er målsatte overfladevande, dvs. åer, søer og kystvande, i [Vandområdeplanerne 2021 – 2027](#).

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

Albertslund [Kommuneplan 2022 – 2034](#) har en række retningslinjer for at beskytte overflade- og grundvandet:

”24.11

*For at beskytte recipienter (vandløb og søer) og lokale regnvandsbassiner mod forurening af miljøfremmede stoffer, er det ikke tilladt at vaske biler på parkeringspladser og lignende, uden at der er etableret en godkendt vaskeplads med sandfang og olieudskiller.*

26.1

*Nedsivning af regnvand i industriområder, samt i tidligere industriområder der ligger indenfor BNBO, i indvindingsoplande, i OSD-områder eller i NFI-områder er ikke tilladt.*

26.2

*Muligheder og betingelser for nedsivning af regnvand i resten af kommunen fremgår af kommunens nedsivningskort. Bemærk, at nedsivning altid kræver forudgående tilladelse fra kommunens miljømyndighed. Generelt gælder følgende:*

- *Nedsivning af regnvand fra tage, stier og grønne arealer o.l. i boligområder er tilladt, hvis området er udpeget til nedsivning på Nedsivningskortet. Nedsivning er ikke tilladt, hvis der anvendes bly, zink eller kobber på tage og til tagrender og nedløbsrør – medmindre de er coated.*
- *Nedsivning af regnvand fra veje og parkeringspladser må kun foregå fra de veje, i de områder og via de renseløsninger, der er anvist i Albertslund Kommunes nedsivningskort.*
- *Bassiner til regnvandsforsinkelse på ejendommen skal udføres med impermeabel bund. Tilsvarende gælder, at permeable belægninger, regnbæde og grøfter på parkeringsarealer kan udføres som forsinkelselementer med dræn til regnvandssystemet og impermeabel bund, hvis det fremgår på nedsivningskortet, at nedsivning ikke er tilladt.*

26.3

*Ved etablering af anlæg til håndtering af regnvand skal disse så vidt muligt indvirke positivt på vandmiljøet, biodiversiteten og den rekreative værdi”.*

Endvidere har Albertslund Kommunes lokalplaner har følgende bestemmelse under miljøforhold:

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

De målsatte vandløb og kystvande i [Vandområdeplanerne 2021 – 2027](#) vurderes således ikke med ovennævnte retningslinjer og bestemmelse at blive påvirket ved gennemførelse af planen. Det forventes, at ovenstående lokalplanbestemmelse eller noget lignende vil blive



en retningslinje i den kommende Kommuneplan 2026 – 2038.

## Miljøvurdering

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

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

Albertslund Kommune har vurderet, at kommuneplantillægget er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jævnfør § 8, stk. 1, og Albertslund Kommune har foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold jævnfør § 11, der har været i høring hos berørte myndigheder.

På baggrund af afgrænsningsnotatet, er der udarbejdet en miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg, som offentliggøres samtidig med fremlæggelsen af nærværende forslag til kommuneplantillæg.

## Det endelige kommuneplantillæg

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

- Inden for byzoner kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.
- Inden for byzoner og sommerhusområder kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelsen af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanrammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

## Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til Kommuneplantillæg 6 – *Smedeland og 22 og 8b* vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 9. september 2025.

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er Kommuneplantillæg 6 – *Smedeland 22 og 8b* endeligt vedtaget af Albertslund Kommunalbestyrelse den 10. marts 2026.

Offentlig bekendtgjort den 17. marts 2026.

Borgmester Lars Gravgaard Hansen /  
Kommunaldirektør Henrik Harder



# Rammebestemmelser

## Eksisterende rammeområder og rammebestemmelser

<a href="#">Kommuneplan 2022 – 2034</a>	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE10
Plannavn	Stationsbyen
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	43 meter
Maks. antal etager	12
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: " <a href="#">Ekstern støj i byomdannelsesområder</a> ".
Bebyggelsens omfang og udformning	<p>Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks.</p> <p>Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.</p>
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: " <a href="#">Ekstern støj fra virksomheder</a> " for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. inden for rammen	<a href="#">Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark</a> fra 1964 <a href="#">Lokalplan 5.7 – Boliger og erhverv på Smedeland 28</a> <a href="#">Lokalplan 5.9 – Boliger og erhverv på Smedeland 30</a>



<a href="#">Kommuneplan 2022 – 2034</a>	Rammebestemmelser
Rammenummer	C10
Plannavn	Stationsbyens Centerområde
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Bydelscenter Publikumsorienterede serviceerhverv Område til offentlige formål Daginstitutioner Kulturelle institutioner
Maks. bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	43 meter
Maks. antal etager	12
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: " <a href="#">Ekstern støj i byomdannelsesområder</a> ".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.  Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks.  Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: " <a href="#">Ekstern støj fra virksomheder</a> " for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. inden for rammen	<a href="#">Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark</a> fra 1964 <a href="#">Lokalplan 5.7 – Boliger og erhverv på Smedeland 28</a>



## Nye rammeområder og rammebestemmelser

<a href="#">Kommuneplan 2022 – 2034</a>	Rammebestemmelser
Rammenummer	BE18
Plannavn	Stationsbyen syd
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Maks. bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	43 meter
Maks. antal etager	12
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: " <a href="#">Ekstern støj i byomdannelsesområder</a> ".
Bebyggelsens omfang og udformning	<p>Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.</p> <p>Undtagelsesvis kan bygningshøjden maksimalt være 27 meter, såfremt tagformen kan begrundes ud fra en konkret arkitektonisk vurdering.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks.</p> <p>Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.</p>
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: " <a href="#">Ekstern støj fra virksomheder</a> " for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. inden for rammen	<a href="#">Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark</a> fra 1964 <a href="#">Lokalplan 5.7 – Boliger og erhverv på Smedeland 28</a> <a href="#">Lokalplan 5.9 – Boliger og erhverv på Smedeland 30</a>

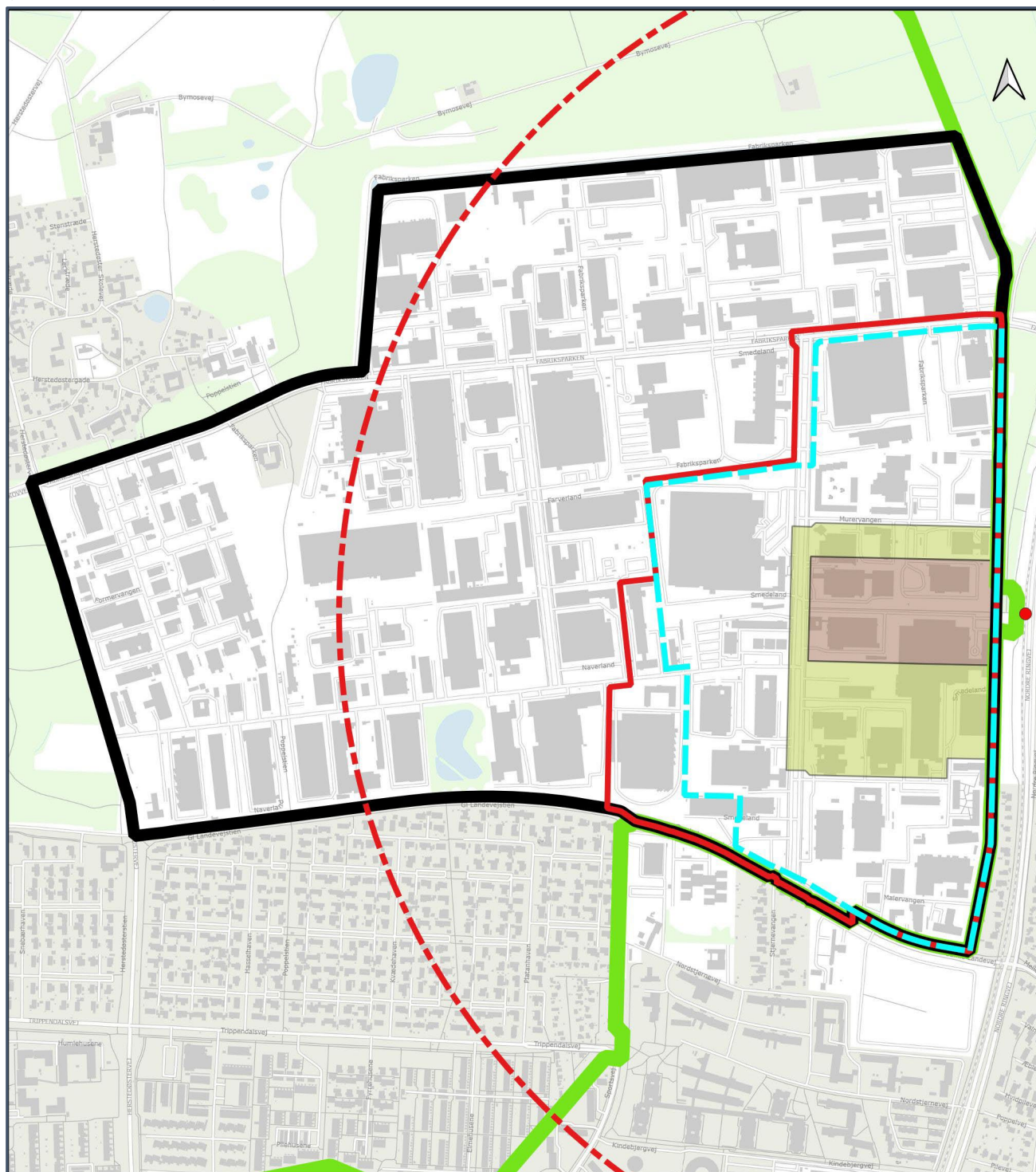










<a href="#">Kommuneplan 2022 – 2034</a>	Rammebestemmelser
Rammenummer	C13
Plannavn	Stationsbyens Centerområde sydøst
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Bydelscenter Publikumsorienterede serviceerhverv Område til offentlige formål Daginstitutioner Kulturelle institutioner
Maks. bebyggelsesprocent	200
Beregningsmetode	Området som helhed
Maks. bygningshøjde	43 meter
Maks. antal etager	12
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maks tilladte miljøklasse	3
Generelle anvendelsesbestemmelser	Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: " <a href="#">Ekstern støj i byomdannelsesområder</a> ".
Bebyggelsens omfang og udformning	<p>Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket.</p> <p>Undtagelsesvis kan bygningshøjden maksimalt være 27 meter, såfremt tagformen kan begrundes ud fra en konkret arkitektonisk vurdering.</p> <p>Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks.</p> <p>Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.</p> <p>Rammeområdet er en del Herstedts bydelscenter.</p>
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: " <a href="#">Ekstern støj fra virksomheder</a> " for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).
Lokalplaner mm. inden for rammen	<a href="#">Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark</a> fra 1964 <a href="#">Lokalplan 5.7 – Boliger og erhverv på Smedeland 28</a>



# Kortbilag 1: Kommuneplanramme BE10 – Stationsbyen og C10 – Stationsbyens Centerområde i Kommuneplan 2022 – 2034

(kortet er ikke målfast)

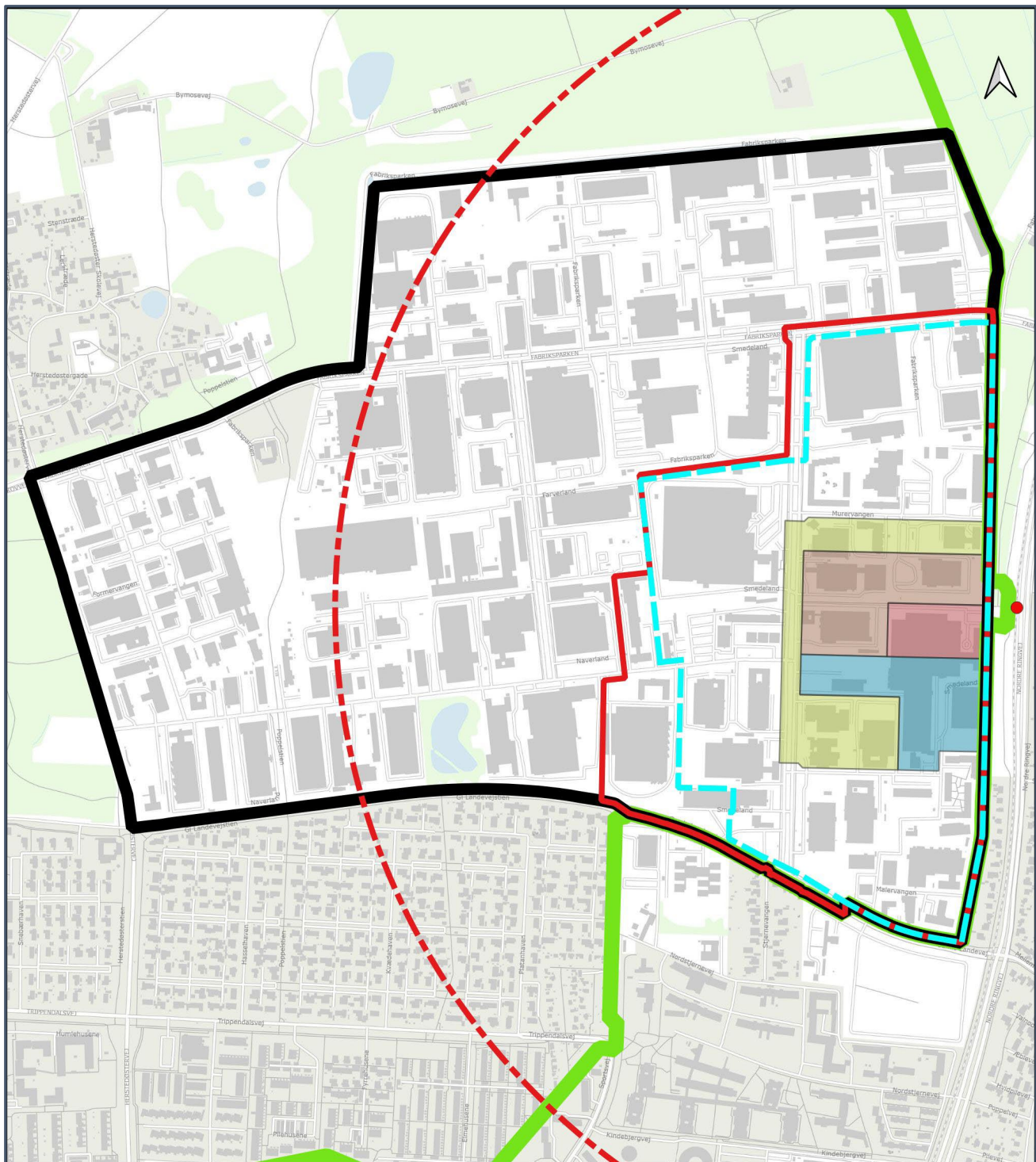












- |  |  |
|--|--|
|  Kommunegrænse 2025               |  Rammeområde C10 - Stationsbyens centerområde   |
|  Hersted Industripark afgrænsning |  Glostrup Nord - Hersted Station                |
|  Byomdannelsesområde              |  Stationsnært kerneområde Glostrup Nord-Hersted |
|  Rammeområde BE10 - Stationsbyen  |  Stationsnært område Glostrup Nord-Hersted      |



Kortbilag 2: Kommuneplanramme BE10 - Stationsbyen, BE18 - Stationsbyen syd, C10 - Stationsbyens Centerområde og C13 - Stationsbyens Centerområde sydøst

(kortet er ikke målfast)



- |   |  |
|---|--|
|  Kommunegrænse 2025                                  |  Rammeområde BE10 - Stationsbyen                |
|  Hersted Industripark afgrænsning                    |  Rammeområde BE18 - Stationsbyen syd            |
|  Byomdannelsesområde                                 |  Glostrup Nord - Hersted Station                |
|  Rammeområde C10 - Stationsbyens centerområde        |  Stationsnært kerneområde Glostrup Nord-Hersted |
|  Rammeområde C13 - Stationsbyens Centerområde sydøst |  Stationsnært område Glostrup Nord-Hersted      |

