

ALBERTSLUND KOMMUNE

# MILJØVURDERING AF MASTERPLAN FOR COOPBYEN

AFGRÆNSNINGSRAPPORT

ADRESSE COWI A/S  
Parallelvej 2  
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

## INDHOLD

1	Indledning	2
2	Forslag til Masterplan for Coopbyen	2
2.1	Eksisterende forhold – Industri og kontor	2
2.2	Planlagte forhold – En grøn by omkring fællesskabet	3
3	Afgrænsning og miljøvurdering	5
3.2	Vurderingskriterier, indikatorer og databehov	10
3.3	Målsætninger der vil indgå i miljøvurderingen	11

PROJEKTNR.

A201264

DOKUMENTNR.

1

VERSION

1.2

UDGIVELSESDATO

15.05.2020

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

UKJ

KONTROLLERET

KHHI, ASTH

GODKENDT

UKJ

## 1 Indledning

Coop har igangsat udarbejdelsen af en masterplan for byudvikling på Coopgrunden i Albertslund. Masterplanen skal fastlægge de overordnede rammer for udviklingen af Coopgrunden således, at det eksisterende administrative Coop-hovedkontor bibeholdes, mens den øvrige del af grunden omdannes til boliger.

Masterplanen for Coopbyen skal miljøvurderes efter reglerne i miljøvurderingsloven<sup>1</sup>. Denne rapport er en afgrænsningsrapport for miljøvurderingen af masterplanen.

I de følgende afsnit gennemgås masterplanen i overordnede træk og der redegøres for miljøvurderingslovens miljøbegreb, den foreslåede afgrænsning af den kommende miljøvurdering af masterplanen, samt de til afgrænsningen knyttede begrundelser for at inkludere eller udelade enkelte miljøfaktorer fra miljøvurderingen.

## 2 Forslag til Masterplan for Coopbyen

Masterplanen for Coopbyen bygger på en omdannelse af hele Coopgrunden, som omfatter arealerne beliggende både øst og vest for Vallensbæk Torvevej.

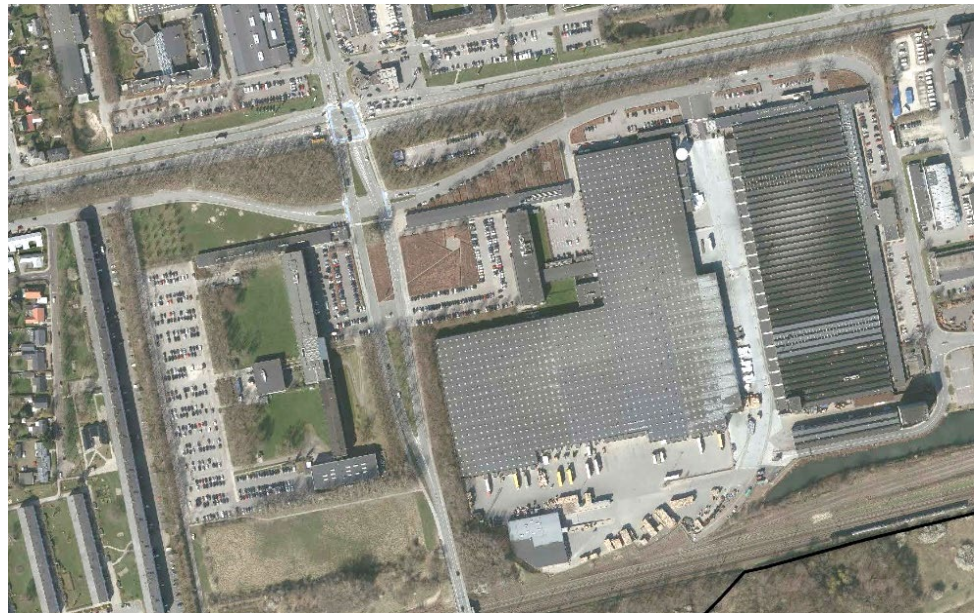
### 2.1 Eksisterende forhold – Industri og kontor

Coops arealer ligger på begge sider af Vallensbæk Torvevej og rummer i dag et lager- og logistikfaciliteter og Coops hovedsæde med dertil hørende adgangsveje og parkeringspladser, se Figur 1.

Området blev taget i brug i 1962 og er et administrationsområde med haveanlæg og kvalitetsmaterialer og et mere rått industriområde. I den sydlige del af området ligger et regnvandsbassin. En kombination af funktioner, der giver området en særlig karakter.

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter



Figur 1 Kort over eksisterende bebyggelse på masterplanens område

Masterplanen for Coopbyen har som overordnet formål at udgøre de planlægningsmæssige rammer for den videre lokalplanlægning og udvikling af området. Planen rummer en beskrivelse af eksisterende og planlagte forhold.

## 2.2 Planlagte forhold – En grøn by omkring fællesskabet

Masterplanens mål er at omdanne Coops område på begge sider af Vallensbæk Torvevej til en ny bydel omkring grønne, fælles rum. En bydel med boliger, butikker, erhverv og også Coops hovedsæde.

Visionen er at skabe en bydel, der bygger videre på Coops fællesskabstanke og tilknytningen til Albertslund. En by i byen, der med sin hovedstruktur fremmer fællesskab og sundhed og gør det muligt i en tæt bebygget bydel at have let adgang til private og offentligt tilgængelige uderum, både i den enkelte bebyggelse og i den samlede bydel. Gennem rekreative arealer og en stor mangfoldighed af boligtyper skaber Coopbyen fællesskaber på tværs af generationer og bydele.

De fysiske rammer for Coopbyen bygger på fem bærende værdier: Fællesskab, Coop-identitet, Mangfoldighed, Sundhed og Bæredygtighed. Værdierne er igen omsat til designmål, der skal drive og understøtte visionen:

1. *Fællesskab*: Sikre integrerede bygningsarealer til fællesfaciliteter og foreningsliv.
2. *Coop-identitet*: Skabe en attraktiv destination ved at indarbejde Coop brandet som synligt element i masterplanen.

3. *Mangfoldighed*: Sikre et område med høj diversitet gennem stor variation af boligtyper og rekreative områder.
4. *Sundhed*: Indarbejde områder og faciliteter som fordrer umiddelbar bevægelse og aktivitet.
5. *Bæredygtighed*: Skabe en klimavenlig og bæredygtig bydel gennem regnvandsløsninger, affaldshåndtering, byggematerialer og biodiversitet.

Designmålene skal styre den fysiske udvikling og sikre, at målet om Coopbyen som en grøn by omkring fællesskabet nås. Under hver af masterplanens fem designmål beskriver desuden en række hensigter, strategier, principper og konkrete løsninger.

Planen er at lave en bydel der, inden for det afgrænsede planområde, forbindes funktionelt med veje, gader og stier og visuelt med torve og pladser, grønne og blå strukturer og rekreative arealer. Der indrettes endvidere parkeringskapacitet til Coops hovedkvarter i Masterplanens vestlige del i direkte forbindelse med hovedkvarteret. Coop er en stor virksomhed med mere end 40.000 ansatte, som bygger på at medarbejdere fra tid til anden har behov for at besøge hovedkvarteret.

Masterplanens koncept er en bydel, der optager kvaliteter fra det eksisterende område og trækker en blå og grøn struktur og offentlige rum ind i området flere steder. Et internt forløb af veje, gader og stier giver et flow gennem området og adgange fra flere sider forbinder bydelen med Albertslund.



Figur 3: Masterplanens forslag til bebyggelsesplan

### 3 Afgrænsning og miljøvurdering

Denne afgrænsningsrapport er udarbejdet med henblik på at afgrænse miljøvurderingens omfang og fastlægge detaljeringsgrad, herunder en identifikation af:

- > De miljøpåvirkninger, som bliver en konsekvens - direkte eller indirekte - af planernes vedtagelse.
- > De miljøpåvirkninger, som forventes at blive håndteret senere i den samlede godkendelsesproces.
- > De relevante miljømålsætninger (nationale/regionale) som skal inddrages i miljøvurderingen.
- > Vurderingskriterier knyttet til de identificerede miljøpåvirkninger, herunder en kortlægning af databehov og datatilgængelighed.

I miljøvurderingsloven er der krav om, at miljøvurderingen bør omfatte en vurdering af påvirkninger på det "brede miljøbegreb". Det brede miljøbegreb er sammensat af følgende enkeltfaktorer:

- > biologisk mangfoldighed
- > befolkning
- > menneskers sundhed
- > fauna og flora
- > jordbund
- > vand
- > luft
- > klimatiske faktorer
- > materielle goder
- > landskab
- > kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser
- > arkitektonisk og arkæologisk kulturarv, samt
- > det indbyrdes forhold mellem disse faktorer, samt eventuelle kumulative indvirkninger.

Det er hensigten med afgrænsningen af miljøvurderingen, som udgøres af denne rapport og evt. høringssvar hertil, at der tages stilling til, hvorvidt og i hvilket omfang planerne kan antages at medføre væsentlig indvirkning på en eller flere af de nævnte faktorer. I det omfang det ikke på forhånd kan udelukkes, at en eller flere af de nævnte faktorer påvirkes væsentligt, vil dette blive belyst i miljøvurderingen.

#### 3.1.1 Vurdering af miljøkonsekvenser

De sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger vil blive beskrevet og vurderet ved at karakterisere en miljøpåvirkning i tekst. I det omfang det er muligt vil illustrationer, kort, m.v. også blive inddraget i beskrivelsen af de sandsynlige indvirkninger på miljøet.

De sandsynlige miljøpåvirkninger vil blive beskrevet med udgangspunkt i masterplanens påvirkning af hver af de identificerede miljøfaktorer set både for hver enkelt miljøfaktor og på tværs af miljøfaktorerne.

### 3.1.2 Sandsynlige væsentlige virkninger

I det følgende gennemgås påvirkning på de enkelte miljøfaktorer, som følge af det ændrede plangrundlag. Emnerne er uddybet og udkastet til afgrænsning er forklaret i gennemgangen i de følgende afsnit.

### 3.1.3 Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

I masterplanområdet er der en sø omfattet af naturbeskyttelseslovens<sup>2</sup> § 3. Søen fungerer også som regnvandsbassin, jf. Albertslund Kommunes Spildevandsplan 2016-2025. Øst for planområdet er registreret et § 3-beskyttet vandløb, som har forbindelse til søen.

Masterplanen muliggør etablering af en blå struktur, hvor søen skal indgå i denne struktur, hvorved søens tilstand forventes påvirket. Den blå struktur skal suppleres med et regnvandsbassin, der samlet skal skabe et funktionelt vådområde med stor rekreativ værdi. Der vil endvidere blive etableret regnbede i området. Det forventes at en påvirkning af søen og det beskyttede vandløb ikke vil være væsentlig da der er tale om et spildevandsteknisk anlæg.

Det etableres grønne strukturer langs områdets ydre grænser, der så vidt muligt bevares. Dette sker især ved en intensivering af ny beplantning fra nord til syd. Det vil sige at planområdet vil udvikle sig fra en mere urban natur over i en mere vild natur, der ender i det rekreative vådområde ved den § 3-beskyttede sø. Derudover rummer masterplanen løsningsmodeller såsom grønne gårdrum og friarealer samt begrønnede randzoner. Det forventes, at en yderligere begrønning af området vil bidrage til mere natur i området men det forventes samtidig at denne begrønning ikke vil udgøre en væsentlig miljøpåvirkning.

Masterplanens påvirkning på natur og biologisk mangfoldighed vurderes derfor ikke i miljøvurderingen.

### 3.1.4 Befolkning og menneskers sundhed

I masterplanen er der strategier for stisystemer på tre niveauer, sundheds- og oplevelsesfremmende pladser samt mødet med den blå struktur. I forlængelse af den blå struktur skal der etableres rekreative arealer. Masterplanen forbedrer områdets rekreative arealer betydeligt, og disse forbindes til omgivelsernes eksisterende anlæg.

Masterplanområdet er omkranset af Roskildevej, en S-togsbane og et industriområde i Glostrup Kommune. Ved den nuværende situation skabes der meget støj fra lastbiler, som kører til og fra området og kører internt i området. I

---

<sup>2</sup> Bekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om miljøvurdering

fremtiden reduceres støjandelen fra lastbiler, mens der forventes at komme en højere andel privatbilister til boligområdet.

Den foreløbige støjkortlægning peger på, at der er støjpåvirkning fra Roskildevej, Vallensbæk Torvevej og jernbanen. Vej- og banestøj har betydning for placering af boliger, og masterplanen fastlægger på den baggrund, at der etableres støjreducerende foranstaltninger langs Roskildevej og Vallensbæk Torvevej. Langs jernbanen etableres en støjafskærmning som en beplantet konstruktion.

Masterplanens indvirkning på befolkning og menneskers sundhed forventes at være væsentlig og indgår derfor i miljøvurderingen.

### 3.1.5 Jord/arealanvendelse

Inden for masterplanområdet er registreret fire V2-kortlagte arealer (lokalitetsnumrene 165-00048 og 165-00085). Planområdet er desuden områdeklassificeret.

Arealanvendelsen i området ændres fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde. Afledte virkninger af ændret anvendelse vil blive behandlet i miljøvurderingen under arealanvendelse og de øvrige afledte virkninger vurderes i afsnittet om befolkningen og menneskers sundhed.

Arealanvendelsen indgår derfor i miljøvurderingen.

### 3.1.6 Vand

Inden for masterplanområdet findes et eksisterende regnvandsbassin og en lukket, større regnvandsledning. Regnvandsbassinets primære funktion er at forsinke afstrømningen til de naturlige recipienter og samtidig at fungere som sedimentationsbassin. I den østlige ende af området findes et § 3-beskyttet vandløb. Mellem regnvandsbassin og vandløb er der sandfang og olieudskiller.

Området er beliggende inden for oplandet til Store Vejle Å, jf. Albertslund Kommunes Spildevandsplan 2016-2025. Området rummer i dag primært befæstede arealer. Derudover sker en afstrømning af overfladevand fra tilstødende infrastrukturanlæg.

Masterplanen bygger på følgende initiativer:

- > Åbning af HOFOR's regnvandsledning for etablering af åbne bassiner
- > Bydelen over terræn/LAR; Nedsivning og opsamling af tagvand og
- > Bydelen under terræn; Filtrering og rensning af regnvand til brug for vanding af grønne områder.

De blå elementer udgør områdets regnvandshåndtering, som skal håndtere afstrømning af overfladevand fra et nyt beboelsesområde med grønne og blå elementer, som samtidig skal have rekreativ værdi.

En gennemførelse af masterplanens initiativer kan potentielt indvirke på grundvand ved midlertidige grundvandssænkninger. Planområdet er beliggende indenfor område udpeget for drikkevandsinteresser. Hvorvidt og i hvilket omfang grundvandssænkning bliver nødvendig kan dog ikke afgøres i forbindelse med masterplanen og berøres derfor ikke yderligere. Der er endnu ikke taget stilling hvorledes afledning og tag- og overfladevand fra det udbyggede masterplan projekt vil finde sted. Dette vil først blive vurderet i en senere fase af det samlede projekt.

Masterplanområdet er separatkloakeret og hører under kloakopland Røde Vejrmølle Industrikvarter og Albertslund Syd.

Anvendelse af vand i designet af området indgår derfor i miljøvurderingen.

### 3.1.7 Luft

Området grænser op til jernbanen og der kan potentielt være en påvirkning fra forbigående dieseltog. Luftforureningen fra jernbanen med partikler og NOx ved de kommende boliger er endnu ikke kortlagt og kan medføre væsentlig påvirkning af den lokale luftkvalitet. Coopbyen ligger ligeledes i nærheden af Albertslund Varmeværk og lokal luftkvalitet kan derfor påvirkes af røgfanen fra varmegærket.

Ved håndteringen af forurenede jord kan der forekomme lugtgener, bl.a. som følge af fjernelse af forurenede jord. Derudover kan der forekomme støvende aktiviteter. Omfanget af disse gener, som forventes at være midlertidige og knyttet til kommende anlægsarbejder behandles ikke yderligere i miljøvurderingen af masterplanen

Påvirkning af luftkvalitet fra passerende dieseltog og Albertslund Varmeværk vil derfor indgå i miljøvurderingen.

### 3.1.8 Klimatiske faktorer

Gennemførelse af masterplanen vil generere emissioner svarende til andre blandede bolig- og erhvervsområder. Coopbyen skal kunne varetage eksisterende udfordringer med ekstreme regnhændelser, stigende mængder affald, og begrænsninger på udslip af CO<sub>2</sub>. Der indarbejdes forskellige tiltag i planen, til reduktion af klimapåvirkningen. Masterplanens tiltag er bl.a. en strategi for regnvandshåndtering herunder åbne blå elementer, regnbede og grønne tage og en strategi for affaldshåndtering og renovation.

Påvirkning fra ekstreme regnhændelser i fremtidens klima kan føre til opstuvning af vand på terræn i masterplanens sydøstlige område. Påvirkningen fra fremtidens klima kan udgøre en væsentlig påvirkning af masterplanen

Påvirkninger af klimatiske faktorer forventes og indgår derfor ikke i miljøvurderingen, derimod vil påvirkningen af masterplanen fra fremtidens klima indgå i miljøvurderingen.



### 3.1.9 Materielle goder

Masterplanen muliggør nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af nye. Masterplanen kan få betydning for den sociale struktur og erhverv, idet der planlægges for en ny bydel, der både skal kunne rumme beboelsesejendomme, opholdsrum, detailhandel og erhverv. Påvirkningerne af materielle goder forventes ikke at være væsentlige da der er tale om et relativt lille areal, som planen regulerer. Der er udarbejdet flere detailhandelsanalyser af konsekvenserne af det nye bydelscenter på Coopgrunden der viser, at etableringen kan påvirke Albertslund C. Denne påvirkning kan udgøre en væsentlig miljøpåvirkning.

Materielle goder indgår derfor i miljøvurderingen.

### 3.1.10 Kulturarv

Masterplanområdet er Coop Danmarks grund, som i 2007 blev udpeget som nationalt industriminde af den daværende Kulturarvsstyrelse. Gennemførelse af masterplanen vil betyde, at hovedparten af Coop's bygninger rives ned for at gøre plads til den planlagte nye bydel. Masterplanen fastlægger, som en del af strategien for Coop-identiteten, at kulturhistoriske elementer bevares inden for området, herunder Coops hovedadministrationsbygning og udvalgte industrireminiscenser. Masterplanens nye byggefelter placeres omkring de bevarede eksisterende forhold.

I forbindelse med udpegning af industriminderne fastlagde Kulturarvsstyrelsen, at udpegningen af industriminderne ikke har nogen juridiske konsekvenser for virksomhederne. Derimod ønskede styrelsen med udpegningen, at understrege virksomhedernes betydning for den danske kulturarv og ville opfordre til, at der ved den fremtidige udvikling i videst muligt omfang tages hensyn hertil.

Påvirkningen af kulturarven indgår derfor i miljøvurderingen

### 3.1.11 Landskab (Visuel påvirkning)

Området rummer ingen udpegede landskabelige interesser, og der forventes ingen store by-landskabelige påvirkninger set fra omgivelserne. Den nuværende beplantning langs planområdets kant forventes endvidere bevaret.

Disponering af masterplanområdet vil blive vurderet under andre miljømærker f.eks. menneskers sundhed. Derudover vil arkitektur blive vurderet under kulturarv.

Den visuelle påvirkning vil derfor ikke indgå i miljøvurderingen.

### 3.1.12 Kumulative virkninger

Der forventes ikke at være væsentlige kumulative påvirkninger fra masterplanen.

Kumulative påvirkninger indgår derfor ikke i miljøvurderingen.

### 3.2 Vurderingskriterier, indikatorer og databehov

I nedenstående Tabel 3 er der foreslået en række kriterier og indikatorer til brug for vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger, der er identificeret nedenfor.

Tabel 1 - Vurderingskriterier og indikatorer som vil indgå i miljøvurderingen

Miljøfaktorer	Planelement	Vurderingskriterier	Datagrundlag/metode
Befolkning og menneskers sundhed	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ændring i lys og skyggeforhold i området</li> <li>&gt;</li> <li>&gt; Ændring af vindforhold på opholdsarealer ved byfortætning</li> <li>&gt;</li> <li>&gt; Trafiksikkerhed i området</li> <li>&gt;</li> <li>&gt; Støjpåvirkning fra jernbane og veje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Lys og skyggepåvirkninger fra bygninger og støjskærm langs banen over døgnet</li> <li>&gt; Vindpåvirkning af opholdsarealer ved forskellige vindretninger og -hastigheder</li> <li>&gt;</li> <li>&gt; Øget og mere blandet trafik i området</li> <li>&gt; Omfanget af støjpåvirkning fra jernbanen og veje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lys og skyggediagrammer</li> <li>Vinddiagrammer</li> <li>Trafiksikkerheds-vurdering</li> <li>Støjberegninger</li> </ul>
Vand	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ændring i anvendelsen af vandinfrastruktur (åbning af rørlagt vandløb, (brug af de forskellige typer regnvand: tagvand, stier, p-arealer, veje)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Omfanget af nye blå strukturer</li> <li>&gt; Vandkvaliteten er bestemmende for hvilke typer løsninger kommunen giver tilslutning til</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kvalitativ beskrivelse af ændrede hydrologiske forhold</li> </ul>
Jordbund/arealanvendelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Håndtering af forurenede jord ved kommende anlægsarbejde</li> <li>&gt; Etablering af p-pladser ud over kommuneplanens krav</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Jordmængder der skal flyttes og håndteres</li> <li>&gt; Behandling af forurenede jord</li> <li>&gt; Omfanget af areal i masterplanens områder, der anvendes til parkering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beskrivelse af gældende regler og lovgivning</li> <li>Beskrivelse med angivelse af arealforbruget til parkering</li> </ul>
Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Påvirkning af luftkvalitet fra jernbane</li> <li>&gt; Påvirkning af luftkvalitet fra Varmeværk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Omfanget af luftpåvirkning</li> <li>&gt; Omfanget af luftpåvirkning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kvalitative/kvantitative</li> </ul>

Arealanvendelse	> Ændringer i arealanvendelsen som følge af nye rammer	> Ændringer i bebyggelse, højder og tæthed af bygninger > Vej-ret og adgangsforhold	Kvalitativ beskrivelse af ændret arealanvendelse
Kulturarv	> Bevarelse nationalt industrielt kulturminde	> Ændring i bygnings- og etagehøjder i området og påvirkningen af Coop-bygningen	Kvalitativ beskrivelse af udpegninger og bindinger
Klima	> Påvirkning af masterplanens område fra ekstreme regnhændelser	> Omfanget af arealer der påvirkes af opstuede vandmængder som følge af ekstremregn	Kvalitativ beskrivelse af foranstaltninger til håndtering af regnvand

### 3.3 Målsætninger der vil indgå i miljøvurderingen

Ved en gennemgang af lovgivninger, strategier og handlingsplaner, der kan tænkes at indeholde målsætninger og retningslinjer relevante for bedømmelsen af miljøpåvirkninger, er følgende målsætninger blevet kortlagt som relevante for miljøvurderingen.

Tabel 2 - Målsætninger for miljøpåvirkninger som vil indgå i miljøvurderingen

Emne	Målsætninger
Arealanvendelse	> Målsætninger fremsat i Fingerplan 2019
Jord	> Målsætninger som fremsat i regionale strategi- og handleplaner vedrørende jordforurening
Vand	> Målsætninger som fremsat i de statslige vandplaner efter vandrammedirektivet
Bæredygtighed	> Målsætninger i Albertslund Kommunes bæredygtighedsstrategi
Vision for Roskildevej	> Målsætninger om åbne randzoner mod Roskildevej