



Miljørapport:

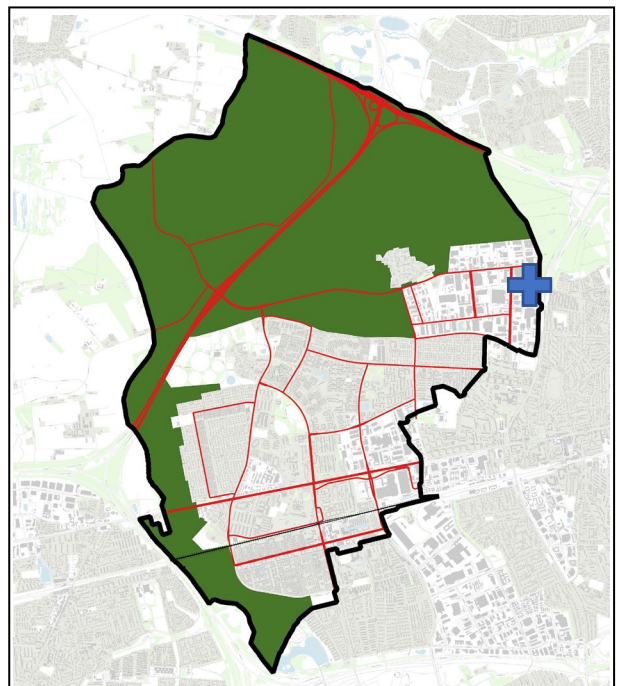
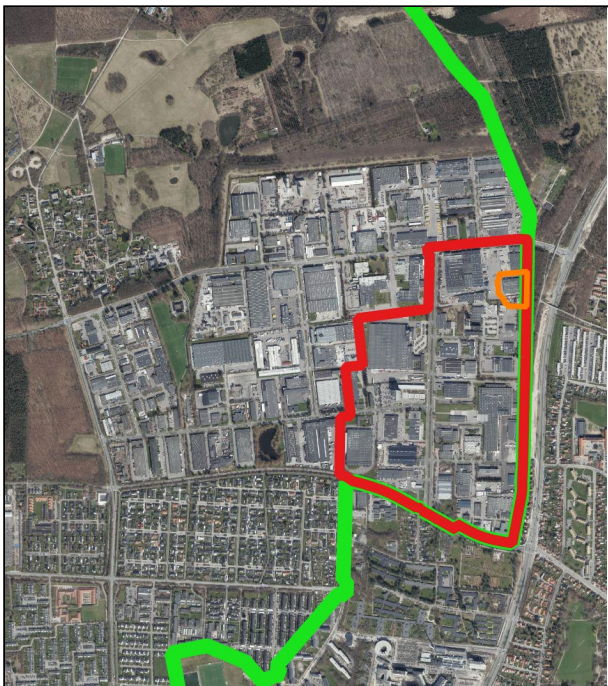
Miljøvurdering af forslag til:

Lokalplan 5.14

Boliger og erhverv på Fabriksparken 3

29. september 2025

Sagsnummer: 09.40.05-P16-8-22



Indholdsfortegnelse

1. Ikke-teknisk resume	8
1.1 Planforhold	9
1.2 Vurdering af miljøfaktorer	9
1.2.1 Befolkning og menneskers sundhed	9
1.2.2 Klimatiske faktorer	13
1.2.3 Jord.....	15
1.2.4 Vand	15
1.2.5 Landskab.....	16
1.2.6 Kulturarv.....	17
1.2.7 Materielle goder	17
1.2.8. Biologisk mangfoldighed.....	17
1.2.9 Opsamling på vurdering	18
1.3 Afværge	18
1.3.1 Trafik	18
1.3.2 Støjpåvirkning.....	19
1.3.3 Vindforhold.....	20
1.4 Overvågning.....	20
1.5 Manglende viden og usikkerheder.....	21
1.5.1 Klima.....	21
1.5.2 Jord og vand	21
2. Indledning	22
3. Plangrundlag og forslag til lokalplan.....	24
3.1 Eksisterende planforhold	24
3.1.1 Kommuneplan 2022-2034.....	24
3.1.2 Byplanvedtægt nr. 5: Hersted Industripark fra 1964	25
3.2 Fremtidige planforhold	26
3.2.2 Forslag til Lokalplan 5.14 – Boliger på Fabriksparken 3	26
3.3 Forholdet til anden planlægning.....	29
3.3.1 Fingerplan 2019.....	29
3.3.2 Masterplan Hersted 2045.....	30
3.3.3 Principperne for udvikling af Hersted Industripark, fase 1, etape 1.....	31
3.3.4 Planstrategi 2020: "Mere Albertslund" – herunder Agenda 21	32
3.3.5 Spildevandsplanen 2016-2025	33
3.3.6 Klimaplan 2050.....	34



3.3.7 Klimastrategi 2017-2025	35
3.3.8 Skybrudsplan	35
3.3.9 Albertslund Kommunes Affaldsplan	36
3.3.10 FN's 17 verdensmål	36
4. Beskrivelse af alternativer	38
4.1 Undersøgte alternativer.....	38
4.2 0-alternativet	40
5. Lovgrundlag og proces for miljøvurdering.....	41
5.1 Miljøvurderingsprocessen.....	42
6. Afgrænsning	45
7. Metode	49
8. Befolkning og menneskers sundhed.....	51
8.1 Vurderingsgrundlag	51
8.2 Eksisterende forhold - Trafik.....	52
8.2.1 Trafik	52
8.2.2 Parkering	53
8.2.3 Trafiksikkerhed	55
8.3 Fremtidige forhold – Trafik	55
8.3.1 Trafik	55
8.3.2 Parkering	61
8.3.3 Trafiksikkerhed	63
8.4 0-alternativet - Trafik	64
8.5 Kumulative forhold - Trafik	64
8.6 Miljøvurdering - Trafik	64
8.7 Afværge - Trafik	67
8.8 Overvågning - Trafik.....	67
8.9 Eksisterende forhold - Støj.....	68
8.9.1 Støj fra trafik.....	68
8.9.2 Støj fra virksomheder	69
8.10 Fremtidige forhold - Støj.....	70
8.10.1 Støj fra trafik.....	70
8.10.2 Virksomhedsstøj	81
8.11 0-alternativet - Støj.....	94
8.12 Kumulative forhold - Støj	95
8.13 Miljøvurdering - Støj	95



8.14 Afværge - Støj	100
8.15 Overvågning - Støj.....	101
8.16 Eksisterende forhold – Skyggeforhold og indbliksgener	101
8.17 Fremtidige forhold – Skyggeforhold og indbliksgener	102
8.17.1 Fremtidige forhold – Skyggeforhold	104
8.17.2 0-alternativet - Skyggeforhold	109
8.17.3 Kumulative forhold - Skyggeforhold	110
8.17.4 Miljøvurdering - Skyggeforhold	110
8.17.5 Afværge - Skyggeforhold	112
8.17.6 Overvågning - Skyggeforhold.....	112
8.17.7 Fremtidige forhold - Indbliksgener	112
8.17.8 0-alternativet - Indbliksgener	124
8.17.9 Kumulative forhold - Indbliksgener	124
8.17.10 Miljøvurdering - Indbliksgener.....	125
8.17.11 Afværge - Indbliksgener.....	128
8.17.12 Overvågning - Indbliksgener.....	128
8.18 Eksisterende forhold - Vindforhold	128
8.19 Fremtidige forhold – Vindforhold	128
8.20 0-alternativet - Vindforhold	135
8.21 Kumulative forhold - Vindforhold	135
8.22 Miljøvurdering - Vindforhold	135
8.23 Afværge - Vindforhold	138
8.24 Overvågning - Vindforhold.....	138
8.25 Eksisterende forhold - Byomdannelsesområde	138
8.26 Fremtidige forhold - Byomdannelsesområde	139
8.27 0-alternativet - Byomdannelsesområde.....	141
8.28 Kumulative forhold - Byomdannelsesområde.....	141
8.29 Miljøvurdering - Byomdannelsesområde.....	141
8.30 Afværge - Byomdannelsesområde.....	142
8.31 Overvågning - Byomdannelsesområde	142
8.32 Eksisterende forhold – Blandede byfunktioner.....	142
8.33 Fremtidige forhold – Blandede byfunktioner.....	143
8.34 0-alternativet – Blandede byfunktioner	144
8.35 Kumulative forhold – Blandede byfunktioner	144
8.36 Miljøvurdering – Blandede byfunktioner	144



8.37 Afværge – Blandede byfunktioner	145
8.38 Overvågning – Blandede byfunktioner	145
9. Klimatiske faktorer	146
9.1 Vurderingsgrundlag	146
9.2 Eksisterende forhold	146
9.2.1 Udledning af drivhusgasser	146
9.2.3 Regnvandshåndtering	149
9.2.4 Hedebløge	152
9.3 Fremtidige forhold	154
9.3.1 Udledning af drivhusgasser	154
9.3.3 Regnvandshåndtering	156
9.3.4 Hedebløge	161
9.4 0-alternativet	164
9.5 Kumulative forhold	164
9.6 Miljøvurdering	165
9.6.1 Udledning af drivhusgasser	165
9.6.2 Regnvandshåndtering	166
9.6.3 Hedebløge	167
9.7 Afværge	168
9.8 Overvågning	168
10. Jord	169
10.1 Vurderingsgrundlag	169
10.2 Eksisterende forhold	169
10.2.1 Kortlægninger	169
10.2.2 Historisk redegørelse	170
10.2.3 Geotekniske forhold	173
10.2.4 Forureningsundersøgelser	175
10.3 Fremtidige forhold	183
10.4 0-alternativet	185
10.5 Kumulative forhold	185
10.6 Miljøvurdering	185
10.7 Afværge	186
10.8 Overvågning	186
11. Vand	187
11.1 Vurderingsgrundlag	187



11.2 Eksisterende forhold	187
11.2.1 Kortlægninger	189
11.2.2 Miljø- og geotekniske undersøgelser	190
11.3 Fremtidige forhold	195
11.4 0-alternativet	197
11.5 Kumulative forhold	197
11.6 Miljøvurdering	198
11.7 Afværge	199
11.8 Overvågning	199
12. Landskab	200
12.1 Vurderingsgrundlag	200
12.2 Eksisterende forhold	200
12.2.1 Arealanvendelse	201
12.2.3 Visuel påvirkning	204
12.3 Fremtidige forhold	205
12.3.1 Arealanvendelse	205
12.3.2 Visuelle forhold	206
12.4 0-alternativet	209
12.5 Kumulative forhold	209
12.6 Miljøvurdering	209
12.6.1 Arealanvendelse	209
12.6.1 Visuelle forhold	212
12.7 Afværge	213
12.8 Overvågning	213
13. Kulturarv	214
13.1 Vurderingsgrundlag	214
13.2 Eksisterende forhold	214
13.3 Fremtidige forhold	218
13.4 0-alternativet	220
13.5 Kumulative forhold	220
13.6 Miljøvurdering	220
13.7 Afværge	221
13.8 Overvågning	221
14. Materielle goder	222
14.1 Vurderingsgrundlag	222



14.2 Eksisterende forhold	222
14.3 Fremtidige forhold	224
14.4 0-alternativet	229
14.5 Kumulative forhold	229
14.6 Miljøvurdering	229
14.7 Afværge	230
14.8 Overvågning.....	230
15. Biologisk mangfoldighed	231
15.1 Vurderingsgrundlag	231
15.2 Eksisterende forhold.....	231
15.2.1 Bilag IV-arter.....	231
15.2.2 Bynatur.....	236
15.3 Fremtidige forhold.....	239
15.4 0-alternativet	241
15.5 Kumulative forhold	241
15.6 Miljøvurdering	241
15.7 Afværge	244
15.8 Overvågning.....	245
16. Opsamling på vurdering af indvirkning.....	245
16.1 Manglende viden og usikkerheder.....	245
16.1.1 Klima.....	245
16.1.2 Jord og vand	246
17. Litteraturliste	247
18. Bilag.....	251



1. Ikke-teknisk resume

Albertslund Kommune har modtaget en anmodning om etablering af ny boligbebyggelse med etageboliger og parkering i konstruktion på Fabriksparken 3, 2600 Glostrup. Således ønskes et eksisterende erhvervsområde omdannet til ny blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, hvor der er mulighed for liberalt erhverv.

Projektet kan ikke rummes i det eksisterende plangrundlag, og derfor forudsætter projektet, at der vedtages en ny lokalplan for området. Albertslund Kommunalbestyrelse har udarbejdet Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* for at skabe rammerne for det kommende bolig- og erhvervsområde

Jævnfør miljøvurderingslovens § 11, har Albertslund Kommune forud for udarbejdelsen af miljørapporten foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold. Formålet med afgrænsningen er at identificere hvilke miljøfaktorer, der umiddelbart vurderes at medføre sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger og således skal indgå i miljørapporten, se nedenstående tabel.

Miljøfaktor	Planelement
Befolkning og menneskers sundhed	Trafik
	Støj - Trafik
	Støj - Virksomheder
	Skyggeforhold
	Indbliksgener
	Vindforhold
	Byomdannelsesområde
	Blandede byfunktioner
Klimatiske faktorer	Udledning af drivhusgasser
	Regnvandshåndtering
	Hedebølge
Jord	Håndtering af jordforurening i planområdet
Vand	Påvirkning af grundvandet
Landskab	Arealanvendelse
	Visuel påvirkning
Kulturarv	Bevaringsværdier i planområdet
Materielle goder	Omdannelse af området til blandede byfunktioner
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	Bilag IV-arter og bynatur

Miljøfaktorerne som fremgår af ovenstående tabel, er beskrevet og vurderet nærmere i nærværende miljørapport.



1.1 Planforhold

Forslaget til den kommende lokalplan for Fabriksparken 3, Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3*, er en projektlokalplan. Bestemmelserne i lokalplanen giver mulighed for en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt fastsætter nærmere bestemmelser for lokalplanområdet i henhold til planloven. Den kommende boligbebyggelse på Fabriksparken 3 er planlagt som en sammensat karré med varierende bygningshøjder fra 6-8 etager, som således skaber et afskærmet fælles gårdrum. De gældende bestemmelser for området i [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964 ophæves ved vedtagelsen af den nye Lokalplan 5.14.

1.2 Vurdering af miljøfaktorer

1.2.1 Befolkning og menneskers sundhed

Vurderingen af Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3* sandsynlige indvirkning på befolkning og menneskers sundhed i planområdet omfatter vurderinger af følgende planelementer:

- Trafik, herunder parkering og trafiksikkerhed
- Støjpåvirkning fra trafik og virksomheder
- Skyggeforhold samt indbliksgener
- Vindforhold
- Byomdannelse, herunder lugt- og luftforurening fra virksomheder
- Blandede byfunktioner

Trafik

Omdannelsen af planområdet fra industri- og erhvervsområde til bolig- og erhvervsområde med etageboliger og mulighed for indretning af liberalt erhverv vil medføre en ændring i trafikmønstre og en ændret sammensætning af trafikanter i planområdet, hvor der især vil ske en forøgelse af lette trafikanter i området.

Beregninger af den fremtidige trafikmængde i 2034 viser, at trafikken ikke kan afvikles på Fabriksparken inklusiv fra Fabriksparken 3, medmindre der foretages geometriske ændringer på strækningen. Dette gør sig gældende for alle tre scenarier henholdsvis ved et vigepligtsreguleret kryds, signalreguleret kryds samt et signalreguleret kryds med venstresvingsbane. Imidlertid vurderes det, at trafikken i et vigepligtsreguleret kryds afvikles væsentligt bedre end resultaterne afspejler.

Såfremt der etableres en 4-sporet vej på Fabriksparken mellem Nordre Ringvej og Smedeland, viser beregninger, at trafikken på Fabriksparken inklusiv Fabriksparken 3 kan afvikles, såfremt der etableres et signalreguleret anlæg.



Det vurderes, at oversigtsforholdene for cyklister på Vandstien er tilfredsstillende ved etablering af tydeligt krydsningspunkt med vigepligt for bilister.

Det vurderes, at parkeringsnormerne understøtter områdets behov og er udlagt hensigtsmæssigt, samt at parkeringspladserne er udformet med de nødvendige dimensioner.

Etablering af et signalreguleret kryds vil øge sikkerheden for de lette trafikanter, når de skal passere Fabriksparken. Endvidere vurderes det, at der bør etableres en midterhelle på Fabriksparken, således at fodgængere kan tage et ophold ved overgangen. På den nordlige cykelsti på Fabriksparken anbefales det, at der etableres et venteareal for de venstresvingende cyklister, der skal af adgangsvejen til Fabriksparken 3, hvorved de ikke blokerer for ligeudkørende cyklister, som kan undtages signalet.

Realiseringen af visionerne i [Masterplan Hersted 2045](#) herunder delområde 2 og 3 vil kunne medføre væsentlige indvirkninger på trafiksikkerheden i perioden frem mod den færdige omdannelse i 2045.

På baggrund af ovenstående vurderinger af trafik, parkering og trafiksikkerhed vurderes lokalplanen at medføre en væsentlig negativ indvirkning på miljøet.

Trafikstøj

Der er ved beregningerne forudsat afværgeforanstaltninger for at sikre overholdelse af støjgrænsen på de udendørs opholdsarealer omkring bygningerne samt i gårdrum. Absorberende støjskærme er indregnet med en lydabsorption.

Grænseværdien for vejtrafikstøj er overholdt på stort set alle udendørs opholdsarealer i terræn, med undtagelse af et mindre areal mod sydøst og ved det nordlige areal med vej- og parkeringsarealer mod nord ved adgangsvejen.

Alle boliger med facade ud til gårdrummet vil kunne lufte ud til en stillefacade. Der vil dog være hjørnelejligheder, særligt mod sydøst, som ikke har mulighed for at lufte ud til en stillefacade, og hvor facadeløsningerne vil skulle tage særligt hensyn til dette.

Det primære støjbidrag ved øst- og sydfacader kommer fra Nordre Ringvej, mens de øvrige veje i området fortsat er af mindre betydning. Ved nordvendte facader er det primære bidrag fra Fabriksparken. I forhold til tidligere beregninger ses en mindre stigning i støjbelastningen på den nord- og vestvendte facade, hvilket primært kan tilskrives Frederikssundmotorvejen.



Støjberegningerne tager udgangspunkt i worst case, svarende til 2034 med de nuværende bygninger, som findes i området i dag. En fuld udbygning af området med beboelsesbygninger vil i et vist omfang ændre på refleksions- og afskærmningsforhold for området, men den fremtidige udbygning af området kendes ikke på nuværende tidspunkt. Støjen fra Nordre Ringvej, som er den primære støjkilde, vil imidlertid ikke ændres væsentligt ved en yderligere udbygning og omdannelse af området.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en væsentlig negativ indvirkning på miljøet.

Virksomhedsstøj

Da området er et eksisterende byområde og udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde i Kommuneplanen, blandede byfunktioner, kan huludfyldningsreglen anvendes. Der er overskridelser på henholdsvis 1 dB og 4 dB på facaden som følge af støj fra nærliggende virksomheder. Ved anvendelse af huludfyldningsreglen skal det sikres, at støjniveau indendørs i soverum overholdes med åbne vinduer. Dette løses under projekteringen, hvor det sikres, at klimaskærmen dimensioneres således, at kravet til støjniveau indendørs i sove- og opholdsrum overholdes.

For parkeringshuset overholdes Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for område for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i dag-, aften- og natperioden på facader for kommende boliger på Fabriksparken 3. Endvidere er grænseværdierne overholdt på terræn uden for parkeringshuset, herunder udendørs opholdsarealer.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en væsentlig negativ indvirkning på miljøet.

Skyggeforhold

Idet kommende bebyggelse kun vil medføre skyggepåvirkning på nabomatriklerne mod vest og nord, vurderes det, at tilbagetrækningen af den øverste etage af bebyggelsen mod vest og nord på 1,5 meter samt bebyggelsen udføres med fladt tag, er tilstrækkelige tiltag til at reducere skyggepåvirkningen af den fremtidige bebyggelse mod vest og nord.

Det vurderes, at skyggegener i forhold til bebyggelserne på de vestlige og nordlige sider af Fabriksparken 3, er inden for de naboretlige tålegrænser.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en mindre negativ indvirkning på miljøet.



Indbliksgener

Indbliksgener på altaner forventes generelt at blive størst fra mennesker, der befinder sig på lokalplanområdets egne altaner (nærmeste naboer) og ikke i lige så høj grad fra mennesker uden for bygningen. Det vurderes således vigtigere at etablere afskærmning på altanernes sider frem for på forsiden af altanen.

Kommende bebyggelse er beliggende i eksisterende erhvervsområde, som er under omdannelse til etagebebyggelse, således er planområdet ikke beliggende i et eksisterende gammelt villakvarter, hvor bebyggelsen vil dominere i forhold til de omkringliggende boliger.

Hertil vurderes det, at projektet vil skabe tæthed i byen, hvilket genererer byliv og således betragtes som et positivt resultat af byfortætning.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en mindre negativ indvirkning på miljøet.

Vindforhold

Byggeriet ligger relativt beskyttet med lægivende nabobyggerier for de fremherskende vindretninger. De overordnede vindforhold kan forbedres ved hjælp af træer, pergolaer, lysthuse og øvrige forhindringer i højden, som kan forhindre, at vinden slår ned i gårdrummet. En generel spredt beplantning i gårdrummet, i form af buske og træer, vil i nogen grad virke turbulensdæmpende og have en generel lægivende effekt.

Overordnet set vurderes det, at der kan opnås et acceptabelt vindmiljø i udendørsarealerne omkring bebyggelsen på Fabriksparken 3, såfremt de anbefalede supplerende tiltag etableres. For delområde 2 er vindmiljøet generelt gunstigt. Såfremt vindmiljøet ikke optimeres ved delområde 2, kan det få et u hensigtsmæssigt vindmiljø. For delområde 3 er vindmiljøet generelt gunstigt, men vindhastigheden kan forøges som følge af det lange lige strøg med høj bebyggelse langs kanten af delområdet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en moderat negativ indvirkning på miljøet.

Byomdannelse

På baggrund af gennemgangen af virksomhederne i området er det vurderet, at ingen af virksomhederne har oplag eller aktiviteter, der medfører overskridelse af gældende grænseværdier for lugt- eller luftforurening i planområdet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre ingen indvirkning af miljøet.



Blandede byfunktioner

De nævnte muligheder for anvendelse på Fabriksparken 3 skal overholde [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder"](#) for blandet bolig- og erhvervsområde. Endvidere skal virksomheder overholde de vejledende støjgrænser for den såkaldte bygningstransmitteret støj, som indbefatter støj fra virksomheden til de omkringliggende boliger i bebyggelsen, der kan gå igennem vægge og mure. Såfremt der etableres for eksempel caféer og klinikker eller lignende, hvor der er udsugning herfra, skal de vejledende regler herom ligeledes overholdes i forhold til lugt og anden luftforurening. Det vurderes således, at kommende erhverv vil overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder samt grænseværdier for støv, lugt og luft.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre ingen indvirkning af miljøet.

1.2.2 Klimatiske faktorer

Udledning af drivhusgasser

Implementeringen af tiltagene vedrørende cykel- og stiforholdene, delebilsordningen samt afstanden til offentlig transport vurderes at medføre, at den samlede forøgelse af biltrafikken og dermed udledningen af udstødningsgasser i området ikke forøges proportionelt med antallet af beboere i området.

Den samlede CO₂-udledning fra planområdet vurderes at ville stige i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Men udledningen er kun en reel forøgelse for selve lokalplanområdet, da beboerne blot flytter fra en anden adresse, hvor der ikke nødvendigvis er samme muligheder for delebiler og offentlig transport med mere. Dermed kan den egentlige fremtidige CO₂-udledning for den enkelte beboer, som flytter til område, således være tilsvarende deres oprindelige udledning eller muligvis lavere. På den baggrund vurderes trafikken i planområdet inklusiv CO₂-udledningen at medføre mindre påvirkning af miljøet.

Det vurderes, at realiseringen af lokalplanen vil medføre en forøget CO₂-udledning som følge af byggematerialerne. Såfremt der anvendes produktspecifikke EPD'er for de undersøgte materialer, vurderes det, at lokalplanen kan realiseres inden for de kommende klimakrav, inklusiv en buffer. EPD står for *Environmental Product Declaration* også kaldet miljødeklaration. EPD er et dokument, hvor oplysninger vedrørende byggematerialets indvirkning på miljøet fremgår. Hertil kan der opnås yderligere reduktion i CO₂-udledningen ved implementering af produktspecifik EPD på tagbeklædning, teglsten og ydervægisolering.

Det samlede bebyggede areal i planområdet vil stige i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Ved at øge bygningsmassen kan der også opstå et øget energiforbrug til opvarmning.



Dog vurderes det, at isoleringen og valg af ruder med mere i den kommende bebyggelse i planområdet vil være mere effektiv, således med et væsentligt mindre varmetab i forhold til den dårligt isolerede bygning fra 1964.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en moderat negativ indvirkning på miljøet.

Regnvandshåndtering

Der etableres underjordiske rørbassiner til tilbageholdelse af overfladevandet ved hverdagsregn, hvilket er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Spildevandsplan og sikrer dermed, at de maksimale afløbskoefficienter for planområdet bliver overholdt.

Modelleringen af projektets indvirkning på opstuvningsmængder og overfladeafstrømning inden for planområdet viser, at der under fremtidige forhold ved en 100 årshændelse vil forekomme opstuvning inden for planområdet, svarende til ca. 15 % mindre end under eksisterende forhold. Afstrømningen og opstuvningen af vandet er ved en 100 årshændelse planlagt således, at det ikke medfører skadevoldende oversvømmelser i planområdet. Dermed vurderes klimasikringen af planområdet at være i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Skybrudsplan. Det vurderes på den baggrund, at lokalplanforslaget for Fabriksparken 3 således er i tråd med visionerne og formålene med skybrudsplanen.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en ubetydelig negativ indvirkning på miljøet.

Hedebølge

Inden for planområdet skal minimum 80 % af beplantningen bestå af hjemmehørende arter og vil være en blanding af blomstrende urter, både med og uden løg, stauder samt frugttræer og -buske.

Flade tage på sekundære bygninger, med undtagelse af væksthuse/drivhuse, kan ifølge lokalplanen udføres som grønne tage eller lignende med en høj andel af blomstrende planter. Grønne tage kan blandt andet optage en stor del af nedbøren, som falder på taget og mindsker varmøffekten. Træers skygge og fordampning kan sænke temperaturen og således bidrage til et mere behageligt klima på varme sommerdage.

Mængden og typen af de kommende planter og træer i planområdet er således i overensstemmelse med Albertslund Kommunes ambition om at sikre den lokale biodiversitet. Endvidere vurderes beplantningen i planområdet at bidrage til forsinkelse og fordampning af regnvandet i området samt reduktion af temperaturen, som følge af skyggeforhold og varmeøffekten.



Varmepåvirkningen af den forøgede bygningsmasse i planområdet vurderes at blive reduceret ved etablering af grønne tage.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en positiv indvirkning på miljøet.

1.2.3 Jord

De konstaterede kraftige jordforureninger vil blive opgravet og bortskaffet i henhold til gældende lovgivning i forbindelse med anlægsarbejdet. Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejdet og byggeriet i planområdet konstateres kraftige jordforureninger eller affaldsdepot, skal arbejdet straks indstilles og Albertslund Kommune skal underrettes herom. Alle kraftige jordforureninger skal afværges tilstrækkeligt til, at de ikke udgør en risiko for mennesker og miljø.

Aktiv nedsivning af regnvand i planområdet er ikke tilladt og parkeringspladser, hvor der kan forekomme spild af olie og andre miljøfremmede stoffer, skal derfor etableres med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Således sikres det, at der ikke er risiko for forurening af jorden.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en positiv indvirkning på miljøet.

1.2.4 Vand

Planområdet udgør kun en lille del af indvindingsoplandet til Glostrup Hjelpevandværk og de konstaterede kraftige jordforureninger vil blive opgravet og bortskaffet i henhold til gældende lovgivning i forbindelse med anlægsarbejdet. Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejdet og byggeriet i planområdet konstateres kraftige jordforureninger eller affaldsdepot, skal alle kraftige jordforureninger afværges tilstrækkeligt til, at de ikke udgør en risiko for mennesker og miljø.

Aktiv nedsivning af regnvand er endvidere ikke tilladt i planområdet.

Albertslund Kommune henstiller til, at der ikke anvendes pesticider og/eller kloridholdige tømidler. Det kan derfor ikke udelukkes, at der kan blive anvendt pesticider og tømidler inden for planområdet. Imidlertid vurderes det, at der ikke vil forekomme nedsivning af tømidler, da anvendelse af disse vil være på befæstede arealer, hvorfra der er kontrolleret afledning, således uden risiko for grundvandet. Den kemiske tilstand af det regionale grundvandsmagasin er vurderet som ringe, som følge af blandt andet pesticider, og således vurderes en potentiel anvendelse af pesticider på grønne arealer, hvor der kan forekomme nedsivning, i planområdet potentielt at kunne påvirke det regionale grundvandsmagasin.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre en mindre negativ indvirkning på miljøet.



1.2.5 Landskab

Rekreative muligheder

Med lokalplanen åbnes der op for at forbedre de rekreative muligheder i området. Der etableres nye grønne zoner og stier, hvor beboere og besøgende kan opholde sig og bevæge sig trygt mellem boligerne og de omkringliggende faciliteter. Dette skal bidrage til øget trivsel og livskvalitet for områdets brugere, samtidig med at det understøtter en bæredygtig byudvikling.

Arealanvendelse

Området er i dag intensivt arealudnyttet. Med vedtagelsen af lokalplanen, vil området forsat blive intensivt arealudnyttet i form af boliger samt med en forøget bebyggelse og en maksimal bebyggelsesprocent på 150 %. Dermed inddrages der ikke hverken landbrugsjord eller naturområder i forbindelse med realiseringen af planen. Boligerne på Fabriksparken 3 bliver opført tæt på den kommende letbanestation, inden for det stationsnære kerneområde. Dette er dermed i overensstemmelse med en bæredygtig udvikling, hvor anvendelsen af kollektiv trafik nedbringer CO₂-udledninger og der ikke inddrages ny jomfruelig jord til byudvikling. Således vurderes det, at planen har en positiv indvirkning på arealanvendelsen i planområdet, da der planlægges for højere bebyggelsesprocent, end der er for det nuværende erhvervsområde, idet arealer betragtes som en begrænset ressource.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en positiv indvirkning på miljøet.

Visuelle forhold

Boligernes facader planlægges opført primært i tegl i forskellige nuancer med indbygget spil i enten lyse eller mørke toner. Skift i nuance og/eller fugefarve er med til at skabe variation mellem de enkelte bygninger. Ved at anvende tegl får bebyggelsen en overflade med en stoflighed og et udtryk, der får den til at falde til i området. Ved parkeringshuset planlægges beplantning, der kan klatre på facadens trælameller. Der planlægges variation med vinduer og altaner, der harmonerer med de valgte facadematerialer og stedets industrielle historie.

Planen omfatter grønne områder med træer og kantzoner, hvor der etableres græs og hæk. Begrønningen af lokalplanområdet udgør således en væsentlig del af områdets samlede udtryk.

Byomdannelsen af Hersted Industripark er i proces, og de første bebyggelser er i gang med at blive opført. De visuelle forhold i Hersted Industripark blive ændret til bymæssig karakter i takt med udviklingen af området. Fabriksparken 3 er en del af denne omdannelse fra industri- og erhverv til blandet bolig og erhverv. På baggrund af den igangværende omdannelsesproces i Hersted Industripark vurderes det, at planområdet visuelt på sigt vil passe ind i det omkringliggende miljø.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en positiv indvirkning på miljøet.



1.2.6 Kulturarv

Tidsdybden i Hersted Industripark kommer blandt andet til udtryk i de oprindelige gårde, Pilehøj og Poppelminde samt bygningerne, som udgør områdets vartegn og særkender, herunder Kaffesiloen og de øvrige bevaringsværdige bygninger. I forbindelse med Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* vil der ikke blive ændret på Hersted Industriparks udpegede bevaringsværdige bygninger og vartegn. Den eksisterende bygning på Fabriksparken 3, er ikke udpeget som henholdsvis vartegn eller bevaringsværdig og har således ikke i sig selv nogen arkitektonisk eller historisk fortælling, der specifikt relaterer sig til Hersted Industripark. Det vurderes, at da Fabriksparken 3 ikke er et af Hersted Industriparks væsentlige industrielle vartegn og dermed ikke er med til at definere områdets identitet, vil lokalplanen for Fabriksparken 3 således ikke medføre ændringer i kulturarven for Hersted Industripark, herunder dets særkender og udpegninger.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre ingen indvirkning på miljøet.

1.2.7 Materielle goder

Planområdet er beliggende med gode forbindelser til det overordnede vejnet, letbanestation, indkøbsmuligheder og kulturelle tilbud.

Der er daginstitutioner i umiddelbar nærhed af planområdet. Imidlertid planlægges der, jævnfør Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) for etablering af daginstitutioner i Hersted Industripark forventeligt i 2025 og 2027, hvilket ikke er endeligt planlagt. Der er flere skoler inden for en radius af 2 km fra planområdet, men ikke inden for selve Hersted Industripark. Jævnfør Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) arbejdes der på at udvide kapaciteten på de eksisterende skoler i kommunen samt muligheden for at etablere en ny skole.

Der planlægges for en stor andel af opholdsarealer inden for planområdet, herunder private opholdsarealer og fælles opholdsarealer, hvor der er fokus på sammenhængende og trygge områder til ophold og leg samt afskærmning.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en positiv indvirkning på miljøet.

1.2.8. Biologisk mangfoldighed

En større del af arealet til Fabriksparken 3 vil være udlagt til grønne arealer samt arealer med sammenhæng til eksisterende grønne områder, Vestskoven. Endvidere vil planen medføre en større biotopvariation samt højere grad af grønne arealer, som udgøres af minimum 80 % hjemmehørende arter.



Grønne kantzoner kan fungere som småbiotoper eller korridorer for arter, der har behov for grønne rasteområder eller spredningskorridorer, som padder, krybdyr, insekter, mindre pattedyr med videre. Således vurderes det, at de grønne områder i planområdet kan bidrage til forekomst af fredede og beskyttede arter, herunder bilag IV-arter.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre ingen indvirkning på miljøet.

1.2.9 Opsamling på vurdering

For hver miljøfaktor er der afslutningsvis samlet op på den samlede vurderede miljøpåvirkning, se nedenstående tabel.

Miljøfaktor	Lokalplanforslag	0-alternativet
Befolkning og menneskers sundhed		
Trafik	Væsentlig	Ingen
Støjpåvirkning - Trafik	Væsentlig	Mindre
Støjpåvirkning - Virksomheder	Væsentlig	Mindre
Skyggeforhold	Mindre	Ubetydelig
Indbliksgener	Mindre	Ingen
Vindforhold	Moderat	Ubetydelig
Byomdannelse	Ingen	Ingen
Blandede byfunktioner	Ingen	Ingen
Klimatiske faktorer		
Udledning af drivhusgasser	Moderat	Mindre
Regnvandshåndtering	Ubetydelig	Mindre
Hedebølge	Positiv	Mindre
Jord	Positiv	Mindre
Vand	Mindre	Mindre
Landskab		
Arealanvendelse	Positiv	Ubetydelig
Visuelle forhold	Positiv	Ubetydelig
Kulturarv	Ingen	Ubetydelig
Materielle goder	Positiv	Ubetydelig
Biologisk mangfoldighed	Ingen	Moderat

1.3 Afværge

1.3.1 Trafik

Trafikken kan ikke afvikles på Fabriksparken inklusiv fra Fabriksparken 3, medmindre der foretages geometriske ændringer på strækningen.

Ved etablering af en 4-sporet vej på Fabriksparken 3 mellem Nordre Ringvej og Smedeland samt etablering af signalreguleret kryds ved adgangsvejen til Fabriksparken 3 kan trafikken afvikles.



Endvidere bør der etableres en fysisk foranstaltning, som for eksempel midterhelle eller beplantningsbælte mellem adgangsvejen og den nærmeste vestlige overkørsel således, at der kan etableres signalreguleret anlæg.

De nedgravede affaldsbeholdere bør være så lave, så det sikres, at børn ikke bliver skjult bag dem.

1.3.2 Støjpåvirkning

Støj fra trafik

Følgende afværgeforanstaltninger skal etableres for at sikre overholdes af støjgrænsen på de udendørs opholdsarealer omkring bygningerne samt i gårdrum således, at miljøpåvirkning fra trafikstøj begrænses mest muligt for de kommende beboere. Absorberende støjskærme er indregnet med en lydabsorption svarende til NoiStop fra Rockdelta. En støjskærm til skærmning af vejtrafikstøj skal have en fladevægt på mindst 15 kg/m².

- Ca. 87,6 + 36,6 meter absorberende skærm mod øst og syd, med en højde på 3,0 meter over terræn og åbning på 12 meter ved Vandstien.
- Ca. 60 meter lukket værn, eventuelt glas, omkring tagterrasser i en højde på 1,2 meter mod vest og syd og 1,5 meter lukket værn mod nord med en højde på mindst 1,5 meter.
- Opdeling mellem tagterrasser er forudsat at være 2,1 meter høje skærme i terrassens fulde bredde samt en absorberende underside på den overliggende altan.

For at der i området kan etableres boliger, er det en forudsætning for at overholde Miljøstyrelsens vejledning, at boligerne af myndighederne betragtes som nye boliger i et eksisterende støjbelastet byområde. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv i kommuneplanen og byområdet har eksisteret siden 1964.

Lokalplanforslagets redegørelse oplyser, at overskridelser ved altaner kan håndteres ved etablering af et lukket værn i f.eks. glas omkring altaner i 1,2 - 1,5 meters højde over altandæk, samt en absorberende underside på den overliggende altan for at fjerne refleksionen fra dækundersiden.

Virksomhedstøj

Der er i planforslaget indarbejdet følgende afværgeforanstaltninger for Fabriksparken 3:

- Lokalplanforslagets redegørelse oplyser, at området er udlagt i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) som et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#))
- Lokalplanforslagets redegørelse og bestemmelser oplyser, at ”huludfyldningsreglen” i forhold til ekstern støj fra virksomheder er bragt i anvendelse.



- Lokalplanforslagets redegørelse oplyser, at etablering af 1,5 meter højt værn, udført i et tæt materiale som glas samt anvendelse af 40 mm mineraluldsabsorbent eller tilsvarende på altanbunden på overliggende altan vil nedbringe støjniveauet.
- Lokalplanforslagets redegørelse oplyser, at etablering af klimaskærmen dimensioneres således kravet til støjniveau indendørs i sove- og opholdsrum overholdes.

1.3.3 Vindforhold

- **Kantzoner** - Såfremt lægiverne udføres med den anbefalede tæthed og højde, vurderes det, at der i disse kantzoner vil være et acceptabelt vindmiljø
- **Siddeområder** - Det anbefales på den baggrund, at der omkring siddeområdet opsættes lokale lægivere, der kan sikre et acceptabelt vindmiljø for brugerne. Det kan anbefales, at hækkene skal have en højde på minimum 1,4 meter og gerne højere, for at kunne yde effektiv lægiving for en siddende person umiddelbart bag hæk
- **Gårdrum** - de overordnede forhold kan forbedres ved hjælp af træer, pergolaer, lysthuse og øvrige forhindringer i højden. Disse kan forhindre, at vinden slår ned i gårdrummet
- **Port til gårdrummet** - Hvis der indrettes opholdsområder i nærheden af åbningerne, bør der indføres lokale, lægivende tiltag imellem opholdsområderne og åbningerne
- **Altaner** - Altanerne er udragende, hvilket bevirker, at de som udgangspunkt vil være mere vindudsatte end indeliggende altaner. Der anbefales indeliggende altaner og/eller tætte, høje værn på altanerne

1.4 Overvågning

Miljøvurderingen af planforslaget viser, at der ikke er miljøpåvirkninger, som er så væsentlige, at der er behov for særskilt overvågning. Der fastlægges derfor ikke et overvågningsprogram, som følge af planlægning for boliger og erhverv på Fabriksparken 3.

Det skal dog bemærkes, at i henhold til [Den politiske aftale mellem Glostrup Kommune og Albertslund Kommune om indsigelse i henhold til planlovens § 29 b](#) skal der udføres overvågning af det overordnet vejnet herunder påvirkningen af Nordre Ringvej (Ring 3) og Glostrup Kommune. Det fremgår af førnævnte aftale, at:

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

Og under punkt 5.2 om monitorering står der blandt andet følgende:



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

Omkring de økonomiske forhold står der f.eks. følgende i punkt 6:

”Det er aftalt mellem kommunerne, at Albertslund Kommune skal afholde udgiften til løsning af trafikale forhold relateret til udviklingen i Hersted Industripark, og som er beliggende i Glostrup Kommune. Anlægsarbejdet udføres af Glostrup Kommune som vejmyndighed. Anlægsomkostningen skal bestemmes ved udbud af anlægsarbejdet efter sædvanlig fremgangsmåde og kriterier, hvori Albertslund Kommune skal have medindflydelse på valg af løsning”.

Det betyder indirekte, at der er en aftale om at udføre en overvågning af planforslagets delområde 2 og 3 med hensyn til trafikafviklingen.

1.5 Manglende viden og usikkerheder

1.5.1 Klima

I forbindelse med vurderingen af den nuværende CO₂-udledning og energiforbrug tilknyttet Fabriksparken 3, er der ikke foretaget en konkret beregning heraf. Vurderingen af CO₂-udledning og energiforbrug tilknyttet det nuværende Fabriksparken 3 er baseret på en afvejning af antallet af ansatte, den primære transportform og bygningens alder, herunder forventet isoleringsgrad.

De anvendte parametre til vurderingen af CO₂-udledning og energiforbrug vurderes imidlertid at være tilstrækkelige data til at foretage en samlet miljøvurdering i forhold til det kommende planforhold.

1.5.2 Jord og vand

I forbindelse med vurderingen af forureningsomfanget af jorden i planområdet, er der udført orienterende undersøgelser og således ikke en forklassificering. Dermed kan der forekomme usikkerhed vedrørende det samlede forureningsomfang i hele planområdet. De konstaterede kraftige jordforureninger vil blive opgravet og bortskaffet i henhold til gældende lovgivning i forbindelse med anlægsarbejdet. Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejdet og byggeriet i planområdet konstateres kraftige jordforureninger eller affaldsdepot, indstilles arbejdet straks og alle kraftige jordforureninger afværges tilstrækkeligt til, at de ikke udgør en risiko for mennesker og miljø.



2. Indledning

Albertslund Kommune har modtaget en anmodning om etablering af ny boligbebyggelse med etageboliger og parkering i konstruktion på Fabriksparken 3, 2600 Glostrup. Således ønskes et eksisterende erhvervsområde omdannet til ny boligbebyggelse med mulighed for indretning af liberalt erhverv. Projektet kan ikke rummes i det eksisterende plangrundlag og derfor forudsætter projektet, at der vedtages en ny lokalplan for området.

Albertslund Kommunalbestyrelse har udarbejdet Forslag til Lokalplan 5.14 - *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* for at skabe rammerne for det kommende bolig- og erhvervsområde [/LP-forslag/](#). Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering planer og programmer og konkrete projekter [/Miljøvurderingsloven/](#). Der skal således udarbejdes henholdsvis miljørapport for planforslaget og en miljøkonsekvensrapport for det konkrete projekt.

Fabriksparken 3 er en del af [Masterplan Hersted 2045](#), der sætter rammerne for omdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv. Ifølge [Masterplan Hersted 2045](#) skal området være en bæredygtig bydel både socialt, økonomisk og miljømæssigt, hvor grundlaget for udviklingen er baseret på seks udvalgte verdensmål. Hersted Industripark opdeles i 11 nye kvarterer, se figur 2.1 [/Masterplan Hersted/](#).



Figur 2.1: Afgrænsning af Hersted Industripark samt de 11 nye kvarterer [/Masterplan Hersted/](#). Fabriksparken 3 er markeret med blå.



Fabriksparken 3 er placeret i kvarteret, Ringbyskvarteret, se figur 2.1 og er beliggende under 600 m fra den kommende letbanestation Glostrup Nord, som forventes at åbne i 2025.

I nærværende miljørapport beskrives og vurderes de sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet, som lokalplanens vedtagelse vurderes at kunne medføre.

Kilder

LP-forslag: Forslag til Lokalplan 5.14 - *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3*

Masterplan Hersted: [Masterplan Hersted 2045](#). Albertslund Kommune, 2019

Miljøvurderingsloven: [LBK nr. 4 af 03/01/2023](#). Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)



3. Plangrundlag og forslag til lokalplan

Nærværende kapitel omhandler de eksisterende planforhold og forslaget til den kommende lokalplan for området, Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3*.

3.1 Eksisterende planforhold

3.1.1 Kommuneplan 2022-2034

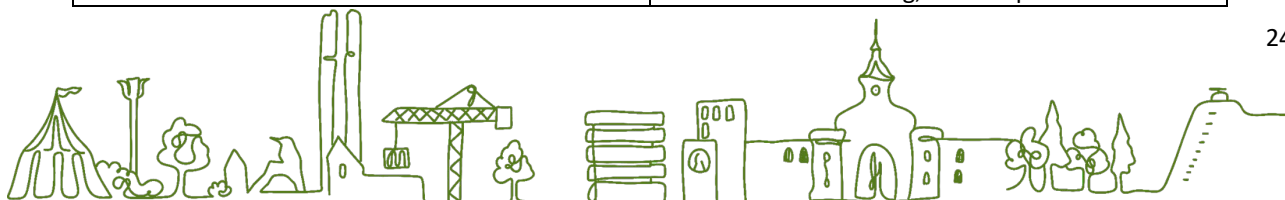
De overordnede mål og retningslinjer for udviklingen i Albertslund Kommune er fastsat i Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#). Det er således kommuneplanen, som danner grundlag for arealanvendelsen og den fysiske planlægning i kommunen [/KP 2022/](#).

Fabriksparken 3 er jævnfør [Kommuneplan 2022 - 2034](#) i dag udlagt til byomdannelsesområde, hvor områder kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når det sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, jævnfør Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 3, 2003 [/KP 2022/](#).

Som det fremgår af tabel 3.1 fra kommuneplanen, er der i nærværende område mulighed for opførelse af bebyggelse med høje bebyggelsesprocenter.

Tabel 3.1: Rammebestemmelser i den eksisterende kommuneplanramme BE11 [/KP 2022/](#).

Plannavn	Ringbyskvarteret
Plan nr.	BE11
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Byomdannelsesområde Butikker med særligt pladskrævende varer Publikumsorienterede serviceerhverv Daginstitutioner
Maksimal bebyggelsesprocent	150
Beregningsmetode	Området som helhed
Maksimal bygningshøjde	33,00 m
Maksimal antal etager	9,00
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Generelle anvendelsesbestemmelser	Byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2 og iht. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "Ekstern støj i byomdannelsesområder".
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis



	etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.
Miljøforhold	Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

Med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser bliver anvendelsen og udviklingen af by- og landområder håndteret i lokalplanen. Lokalplanen er således en forlængelse af kommuneplanen og dermed langt mere detaljeret og specifik for det givne lokalområde. Bestemmelserne i en lokalplan er bindende for området og må ikke være i strid med kommuneplanen jævnfør planlovens § 13, stk. 1, nr. 1 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)). Formålet med lokalplanen er at styre den fremtidige udvikling i et givent område. Bestemmelserne i en lokalplan kan således blandt andet omfatte: Anvendelsen af området, materialevalget, bebyggelse, veje, friarealer osv. /[By og land](#)/.

3.1.2 Byplanvedtægt nr. 5: Hersted Industripark fra 1964

De nuværende planbestemmelser for Fabriksparken 3 er fastsat i [Byplanvedtægt nr. 5: Hersted Industripark](#) fra 1964. Planområdet for Fabriksparken 3 er i byplanvedtægten omfattet af delområde 2, hvor der blandt andet gælder følgende bestemmelser:

"E: Arealanvendelse med videre i område 2, 3 og 4

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

8. I områderne må ikke indrettes eller drives detailudsalg.

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

10. På hver ejendom må ialt højst opføres bygninger, hvis samlede rumfang udgør $1,5 \times (1 \cdot (A - 3000) : 7000) \text{ m}^3 \text{ pr. m}^2$ af ejendommens nettoareal A, dog højst $3,0 \text{ m}^3 \text{ pr. m}^2$ nettoareal. Bygningens rumfang beregnes som hele den del af disse, som er over terræn, inklusive tagetager, fremspring og skorstene o.l.

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



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

13. Foruden opholdsplads i det fri for de i virksomheden beskæftigede samt nødvendige færdselsarealer og arealer for brandsikring skal der sikres et frit areal til parkering af vogne, således at der til enhver tid kan etableres én parkeringsplads for hver 75 m² udnyttet tagetage. Kommunalbestyrelsen kan, såfremt den måtte finde det påkrævet, til et hvilket som helst tidspunkt fordre det til det udnyttede etageareal svarende fulde antal parkeringspladser anlagt.

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

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

16. Indenfor område 2 må ingen grund udstykkes med mindre areal end 10.000 m²."/[Byplan 5](#)/

3.2 Fremtidige planforhold

Forslaget til den kommende lokalplan for Fabriksparken 3, Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3* er en projektlokalplan. Bestemmelserne i Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3* giver mulighed for boligbebyggelse samt fastsætter nærmere bestemmelser for lokalplanområdet i henhold til planloven. De gældende bestemmelser for området i [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) af 1964 ophæves ved vedtagelsen af den nye lokalplan /[Lp-forslag](#)/.

3.2.2 Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3*

Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3* præciserer det kommende konkrete byggeri på Fabriksparken 3 med hensyn til blandt andet placering, udformning og omfang af adgang til og fra lokalplanområdet. De eksisterende forhold på Fabriksparken 3 er to erhvervsejendomme fra 1965. Det er derfor en forudsætning for realiseringen af lokalplanen, at de eksisterende bygninger rives ned, derfor giver lokalplanen mulighed for nedrivningen af de eksisterende erhvervsbygninger /[LP-forslag](#)/.

Den kommende boligbebyggelse på Fabriksparken 3 er planlagt som en sammensat karré med varierende bygningshøjder fra 6-8 etager, som således skaber et afskærmet fælles gårdrum /[LP-forslag](#)/.

Skitsetegning af planområdet fremgår af figur 3.1.





Figur 3.1: Skitsetegning af planområdet /LP-forslag/.



I tråd med [Masterplan Hersted 2045](#) etableres bebyggelsen som en karré omkring et privat gårdrum, hvor der er plads til ophold og leg [/Masterplan, LP-forslag/](#).

Bebyggelserne opdeles horisontalt og vertikalt samt i bygningskroppe. Med reference til områdets karakter, som industripark med mange forskellige bygningstyper, med løbende tilføjelser og materialer, udformes bebyggelsen som en sammensat karré af forskellige størrelser med variation i udtryk, men dog med en tydelig sammenhæng [/LP-forslag/](#).

De primære facadematerialer i karréens korpus er tegl i rødbrune nuancer. Karréens top udføres i plademateriale i grå nuancer. Karréens korpus opdeles med brud som udføres i mørkere tegl end basisfacade. Karréens top har tilbagetrukket tagkant langs facaderne mod gaden mod nord og vest. Tilbagetrækningen løber langs hele facaden mod vest, mens den mod nord brydes punktvis af et fremskudt fag med vindue. Parkeringshuset udføres i betonkonstruktion i grå nuancer og orangeriet udføres i glas eller andet transparent materiale i to etagers højde [/LP-forslag/](#).

Som en punktvis afvigelse opføres bebyggelsen i 8 etager i forbindelse med 'Tårnet'. Tårnet adskiller sig fra den øvrige bebyggelse med at være i tegl fra basen til og med toppen [/LP-forslag/](#).

Parkering til bebyggelsen ligger delvis i konstruktion (P-hus) og delvis på terræn. Minimum 75 % af parkering vil være i en konstruktion (p-hus), mens resterende vil være p-pladser på terræn. Der er ikke adgang for kørsel ind i det fælles gårdrum, da dette friholdes for biltrafik, for at skabe trygge uderum til ophold og leg. Brandredningskøretøjer vil få adgang gennem passagen/forbindelsen mod syd. Passagen/forbindelsen vil være afspærret med en pullert, så dagligdagskørsel ikke kan finde sted, og man sikrer det bilfriholdte gårdrum [/LP-forslag/](#).

De forventede nøgletal for bebyggelsen i lokalplanområdet, som miljøvurderingen er foretaget på baggrund af, fremgår af tabel 3.2.

Tabel 3.2: Forventede nøgletal for bebyggelsen i lokalplanområdet [/LP-forslag/](#).

Arealer		Parkering (antal pladser)	
Grundareal opmålt (delområde 1)	11.560 m ²	P-krav biler (0,75 pr. bolig)	138
Grundareal opmålt (delområde 2)	6.241 m ²	På terræn	8
Grundareal opmålt (delområde 3)	30.796 m ²	I konstruktionen (P-hus)	130
Byggeret ved 150 % (delområde 1)	17.340 m ²	Parkeringsareal i P-hus	3.000 m ²
Boligareal	13.800 m²		
Antal boliger	210	P-krav cykler (3 pr. bolig)	368



Parkeringskælder	3.000 m ²	P-krav cykler (50 % overdækket)	184
Bebyggelsesprocent	150	P-kapacitet kantzone	140
		P-kapacitet terræn	80
Friarealskrav (7-8 etager 20 %, øvrige 30 %)	4.145 m ²	P-kapacitet overdækket gårdrum	66
Friareal	30 %	På terræn, samlet	286
		P-kapacitet i kælder	118
		Samlet P-kapacitet	404

3.3 Forholdet til anden planlægning

På nationalt niveau omfatter de relevante planforhold for nærværende lokalplanforslag de arealbestemmelser, der er fastsat i planloven og naturbeskyttelsesloven samt eventuelle landsplandirektiver /[By og land](#)/.

På det kommunale niveau omfatter de relevante planforhold kommuneplanrammer, lokalplaner samt lokalplanforslag inden for projektområdet i Albertslund Kommune. Eventuelle øvrige planforhold inden for de enkelte miljøfaktorer er behandlet i de relevante fagkapitler.

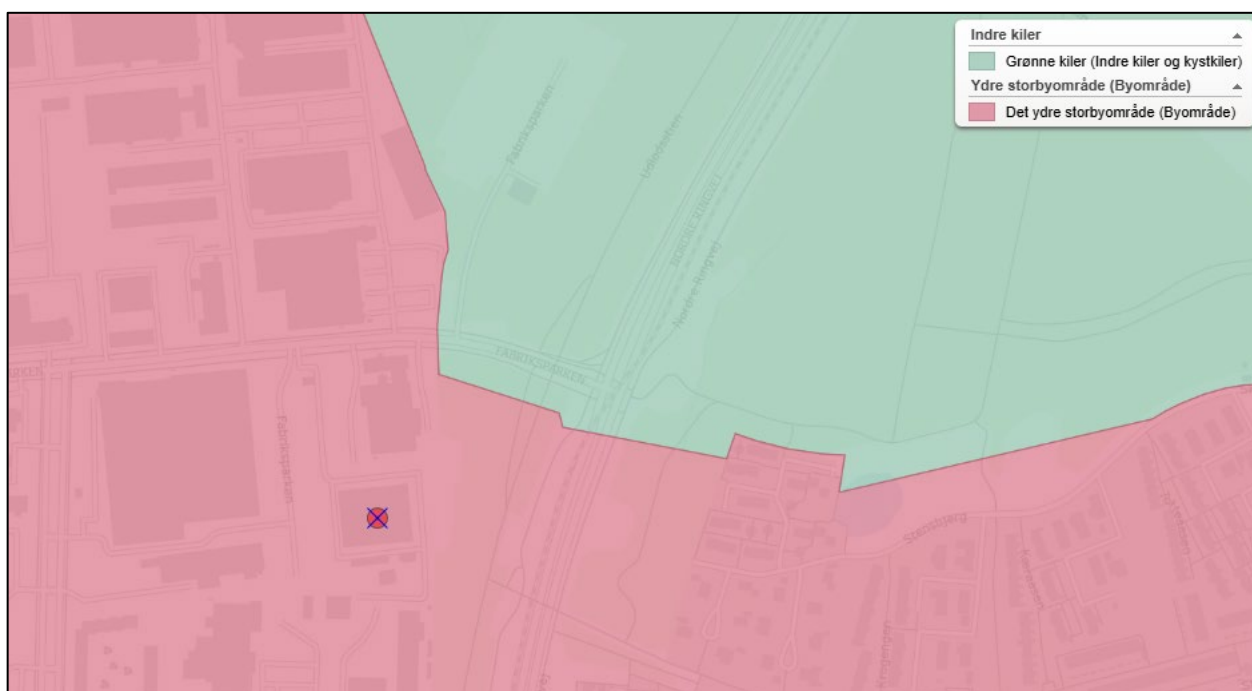
3.3.1 Fingerplan 2019

Landsplandirektivet, [Fingerplan 2019](#), er gældende for kommunerne i Region Hovedstaden (Bornholms Kommune er dog undtaget) samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner. Albertslund Kommune er således også omfattet af bestemmelserne i Fingerplanen /[Fingerplanen](#)/.

Hovedstadsområdets planlægning er defineret i Fingerplanen, hvor også blandt andet afgrænsningen af storbyområder og grønne kiler fastsættes. Jævnfør § 12 i Fingerplanen skal Albertslund Kommune i kommunalplanlægningen sikre, at der ved omdannelse af by- og erhvervsområder langs Ring 3 fastlægges grønne bykiler, som primært forbeholdes alment tilgængelige frilufts- og fritidsformål. Dette skal blandt andet bidrage til større sammenhæng mellem grønne og blå forbindelser /[Fingerplanen](#)/.

Som det fremgår af figur 3.2, er Fabriksparken 3 beliggende inden for det ydre storbyområde (byfingrene) /[Fingerplanen](#)/.





Figur 3.2: Zonestatus og status i forhold til Fingerplan 2019 /[Erhvervsstyrelse 2021](#)/.

Jævnfør § 11 i Fingerplan 2019 skal kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde blandt andet sikre, at byomdannelse placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur samt til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening. Endvidere skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed /[Fingerplanen](#)/.

Fabriksparken 3 er placeret inden for det stationsnære kerneområde og tæt på den kommende letbane, hvilket dermed sikrer en god adgang til offentlig transport. Endvidere er byggeprocenten 150 %, som dermed modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed for hele området. Således er planområdet i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Der ændres ikke på zonestatus for Fabriksparken 3 i forbindelse med lokalplanforslaget, den er således fortsat i byzone.

3.3.2 Masterplan Hersted 2045

Formålet med [Masterplan Hersted 2045](#) er at sætte rammen for en helt ny fremtid for Hersted Industripark, hvor området omkring den kommende letbanestation, Glostrup Nord, skal udvikles som et centralt omdrejningspunkt. Beliggenheden af Hersted Industripark, i Greater Copenhagen mellem Vestskoven og den kommende letbanestation, samt den indsats Albertslund Kommune vil ligge i plejningen af erhvervslivet og iværksætermiljøet, vil skabe en levende bydel, med plads til



henholdsvis boliger og erhverv. Endvidere tager Masterplan Hersted 2045 afsæt i FN's verdensmål for en bæredygtig udvikling [/MP/](#).

Ifølge [Masterplan Hersted 2045](#) skal området være en bæredygtig bydel både socialt, økonomisk og miljømæssigt, hvor grundlaget for udviklingen er baseret på de seks udvalgte verdensmål [/MP/](#).

Hovedgrebet i [Masterplan Hersted 2045](#) handler om at forstærke, fortætte, forbinde og forny på tværs af området. De fysiske strukturer skal således understøtte, at Hersted Industripark bliver forbilledet for en ny inkluderende og bæredygtig livsstil, hvor der kan tiltrækkes nye familier, virksomheder og uddannelsesinstitutioner. Planen er baseret på fire hovedgreb:

- Infrastruktur
- Byrum og natur
- Bebyggelse
- Anvendelse

Udviklingen af hvert af hovedgrebene frem til 2045 er nærmere beskrevet i planen [/MP/](#).

Etableringen af gang- og cykelsti, Vandstien, syd for bebyggelsen på Fabriksparken 3 samt begrænsningen af trafik ind i planområdet, er i tråd med grebet Infrastruktur i [Masterplan Hersted 2045](#) vedrørende separeret trafik, som sikrer de lette trafikanter færden i området [/MP/](#).

Der skal ifølge grebet Byrum og natur være fokus på blandt andet bynatur, leg og aktiviteter samt begrønning af boligområderne. Udviklingen af det grønne gårdrum med blandt andet mulighed for etablering af legeområder, nyttehaver og væksthuse samt kantzonerne med plantefelter til begrønning af facaderne er således i tråd med grebet vedrørende Byrum og natur [/MP/](#).

Bebyggelsen på Fabriksparken 3 vil ligeledes understøtte planerne i grebet Bebyggelse, da der planlægges for etablering af tæt bebygget urbant miljø med varierende bygningshøjder i det stationsnære kerneområde. Endvidere er lokalplanforslaget for Fabriksparken 3 også i tråd med grebet Anvendelse, da der planlægges for blandet bolig og erhverv [/MP, LP-forslag/](#).

3.3.3 Principperne for udvikling af Hersted Industripark, fase 1, etape 1

Kommunalbestyrelsen har den 13. december 2022 vedtaget [Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1](#), der sætter niveauet for de kommende byggeriers kvalitet og vil være 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.



Principperne har 6 temaer med konkrete mål og principper for byudvikling af det stationsnære kerneområde i Hersted:

- Funktioner og anvendelse
- Bebyggelser og arkitektur
- Kantzoner
- Byrum, gårdrum og natur
- Infrastruktur, forbindelser og mobilitet
- Parkering og deleordninger [/princip/](#).

Ovenstående 6 temaer er implementeret i lokalplanforslaget til Fabriksparken 3, blandt andet som følge af karrébebyggelse med lejligheder af varierende størrelser, blandet bolig og erhverv, kantzonerne, beplantning, fællesarealer samt forholdene for cykel- og gangsti.

3.3.4 Planstrategi 2020: "Mere Albertslund" – herunder Agenda 21

[Planstrategi 2020 - Mere Albertslund](#) er en Lokal Agenda 21-strategi og kommuneplanstrategi, hvor seks af FN's verdensmål udgør værdigrundlaget for byudviklingen i Albertslund. De udvalgte verdensmål fremgår af figur 3.3.



Figur 3.3: De seks verdensmål, som skal udgøre værdigrundlaget for byudviklingen i Albertslund [/Mere AK/](#).

For at verdensmålene kan tilføre værdi til Albertslund, skal de omskrives til en lokal kontekst. Dette gøres ved at sætte verdensmålene i relation til byudvikling i Albertslund med tre pejlemærker:

- Aktiv by med rig natur
- Mangfoldig by med høj livskvalitet
- Klima by med bæredygtig innovation



Pejlemærkerne er udsprunget af de seks verdensmål i kombination med Albertslund-visionen om en by for børnene, det grønne og fællesskabet /[Mere AK](#)/.

Verdensmålene er således en del af planlægningen i Albertslund Kommune, både når det gælder hverdagsliv, boliger, natur i byen eller forbindelser. Planstrategien og udviklingsmulighederne er beskrevet i [Planstrategi 2020 - Mere Albertslund](#) /[Mere AK](#)/.

For Hersted Industripark og dermed Fabriksparken 3 er følgende udviklingsmuligheder beskrevet:

”Med letbanen bliver Hersted 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” /[Mere AK](#)/.

Lokalplanforslaget for Fabriksparken 3 er således i overensstemmelse med planstrategien ”Mere Albertslund”.

3.3.5 Spildevandsplanen 2016-2025

[Spildevandsplan 2016 – 2025](#) er en sektorplan under kommuneplanen, som beskriver kommunens planlægning på spildevandsområdet. Spildevandsplanen skal således sikre, at Albertslund Kommune har en opdateret plan for afledning af regn- og spildevand. Fokus på spildevandsplanen er blandt andet gennemførelse af klimatilpasningsprojekter, nedbringelse af mængden af uvedkommende vand i spildevandssystemet samt drifte og vedligeholde regn- og spildevandsanlægget /[SV-plan](#)/.

For udviklingen af lokalplanforslaget for Fabriksparken 3 er følgende bestemmelser i spildevandsplanen særligt relevante:

- I byggemodningsforløbet skal spørgsmål om håndtering af regnvand behandles tidligst muligt således, at de egnede løsninger kan komme i betragtning og indgå effektivt og tilfredsstillende i gennemførelsen af projekterne.
- Ved nyanlæg og større ombygninger skal det sikres, at området kan håndtere større mængder af regnvand og på andre måder kan indrette sig på et andet klima. Ved kloakering af nye områder skal der sikres mod oversvømmelse.

Rammerne for vandmængderne, der må ledes til regnvandskloakken, fastsættes i spildevandsplanen og angives via den maksimale afløbskoefficient, som fremgår af tabel 3.3 /[SV-plan](#)/.



Tabel 3.3: Den maksimale afløbskoefficient i forhold til arealanvendelsen [/SV-plan/](#).

Arealanvendelse i forhold til kommuneplanen	Maksimal afløbskoefficient
Boligområde/tæt lav bebyggelse	0,3
Boligområde/etagehuse	0,5
Erhverv	0,85
Centerområde	0,8
Offentlige institutioner	0,5
Offentligt og privat vej- og parkeringsareal	0,9
Privat vej- og parkeringsareal	0,8
Grønne områder	0

Til overholdelse af retningslinjerne for regnvandsafledning, kan følgende foranstaltninger anvendes:

- Mindske det befæstede areal, for eksempel ved permeabel belægning eller reducere arealet, som er belagt med asfalt eller fliser
- Nedsive tag- og overfladevand, såfremt det er tilladt i området
- Etablere forsinkelse på grunden, for eksempel et bassin [/SV-plan/](#).

Regnvandshåndteringen i lokalplanforslaget for Fabriksparken 3 udføres ved underjordiske regnvandsbassiner bestående af betonledninger til forsinkelse af overfladevandet, hvilket vil reducere afløbskoefficienten fra området til 0,5, hvilket er i overensstemmelse med spildevandsplanen for boligområder/etagehuse [/SV-plan](#), [bilag - regnvandsnotat/](#).

3.3.6 Klimaplan 2050

[Klimaplanen 2050](#) er Albertslunds bidrag til den nationale og internationale klimadagsorden. Klimaplanen har flere delmål frem mod 2050, og delmålene understøttes af klimaindsatser.

Klimamålene for Albertslund Kommune omfatter:

- Varmeforsyning vil være CO₂-neutral i 2025
- Elforsyning vil være CO₂-neutral i 2030
- Kommunale ejendomme og maskinpark vil være CO₂-neutral i 2030
- Albertslund vil være affaldsfri i 2050
- Transportsektoren vil være CO₂-neutral i 2050
- Kommunen vil være fuldt skybrudssikret i 2050 [/klimaplan/](#)

Planområdet for Fabriksparken 3 separatkloakeres, og regnvandet håndteres ved underjordiske forsinkelsesbassiner. Hertil er planlægges terrænkoter og mulighed for opstuvning inden for planområdet således, at der under fremtidige forhold ved en 100-års hændelse vil forekomme opstuvning inden for projektområdet uden skadevoldende effekter. Dermed vurderes lokalplanforslaget at bidrage til kommunens mål om fuld skybrudssikring i 2050.



Lokalplanforslagets indvirkning på klimaet er nærmere vurderet i kapitel 9 – Klimatiske faktorer.

3.3.7 Klimastrategi 2017-2025

Ambitionen med [Klimastrategi 2017-2025](#) er at fastsætte kommunens mål for reduktion af drivhusgasser frem til 2025 med en helhedsorienteret plan, der bidrager til at løse klimaproblemet og samtidig udvikler Albertslund til en bæredygtig by med fingeren på fremtidens puls. Klimastrategien har afsæt i kommunens "Vision & Strategi", hvor temaet Grønt liv beskriver den politiske ramme for byens bæredygtige udvikling [/klimastrat/](#).

Følgende områder er klimamål for Albertslund Kommune:

- Energiforsyning og –forbrug
- Genanvendelse
- Transport

I forbindelse med udviklingsplaner, kommuneplaner og lokalplaner undersøges der, hvilke muligheder og metoder, der kan fremme klimaløsninger i den samlede byudvikling. Det kan være løsninger, som bidrager til for eksempel energi- og CO₂-reduktion, fællesskaber omkring affaldshåndtering og ressourceforbrug samt de bedste muligheder for at gå og cykle, bæredygtige materialevalg, klimavenlig regnvandshåndtering, beplantning i klimarobuste grønne områder, belysning m.m. I lokalplanforslaget er der beskrevet en række klimatiltag, som er i overensstemmelse med [Klimastrategi 2017-2025](#) [/klimastrat/](#).

Klimatilpasningen i lokalplanforslaget er vurderet i kapitel 9 – Klimatiske faktorer.

3.3.8 Skybrudsplan

Tilsvarende resten af verden vil Albertslund Kommune i fremtiden komme til at opleve mere og kraftigere regn end hidtil. Albertslund Kommune har vurderet, at byen skal klimatilpasses i takt med byudvikling og i synergi med andre projekter, for eksempel renovering af offentlige arealer eller ved forsynings- og vejarbejder.

Skybrudssikringen kommer til at foregå i samarbejde med HOFOR, borgere, boligselskaber, byudviklere og virksomheder således, at bygninger, infrastruktur og øvrige værdier i kommunen bedst og billigst sikres mod skadevoldende oversvømmelser fra skybrud. Når der således udvikles et nyt boligområde, bliver håndteringen af regnvand og skybrudsvand tænkt ind i projektet fra start [/skybrud/](#).

Skybrudssikringen i lokalplanforslaget er vurderet i kapitel 9 – Klimatiske faktorer.



3.3.9 Albertslund Kommunes Affaldsplan

[Affaldsplanen](#) udstikker de overordnede indsatsområder for de næste seks år. Affaldsplanen 2021-2026 tager udgangspunkt i en vision om at øge genbrug og genanvendelse af affaldet i Albertslund [/affald/](#).

For at arbejde hen mod visionen i affaldsplanen har Albertslund Kommune opstillet følgende fire temaer:

- Vi skal genbruge mere
- Mere og bedre genanvendelse
- Samarbejde, partnerskaber og god kommunikation
- Klimatungt og kritisk affald

For at opnå mere og bedre genanvendelse skal alle husstande i hele landet sortere i de samme 10 fraktioner [/affald/](#).

I Albertslund Kommune er der fire hovedaffaldsordninger:

Ordning 1: Mad og rest ved husstanden, resten i fælles miljøspot

Ordning 2: 4 beholdere ved husstanden

Ordning 3: Miljøspot med fælles minicontainere

Ordning 4: Miljøspot med fælles nedgravede beholdere [/affaldsord/](#)

Lokalplanforslaget for affaldshåndteringen på Fabriksparken 3 omfatter affaldsøer i form af nedgravede molokker, svarende til affaldsordning 4, med plads til dagrenovation, rest og mad samt kildesortering i fraktionerne: Plast, papir, glas, metal og pap. Affaldsøerne placeres henholdsvis ved ankomstvejen til boligområdet for at servicere beboerne i den nordlige del af grunden samt ved vendepladsen i den sydlige del af grunden for at servicere beboerne i denne del. Affaldsstationerne sal være belyst således, at der skabes et rum, hvor beboere trygt kan færdes på alle tider af døgnet [/LP-forslag/](#).

3.3.10 FN's 17 verdensmål

[FN's verdensmål](#) udgør 17 konkrete mål og 169 delmål, som forpligter alle FN's 193 medlemslande til helt at afskaffe fattigdom og sult i verden, reducere uligheder, sikre god uddannelse og bedre sundhed til alle, anstændige jobs og mere bæredygtig økonomisk vækst.



De 17 konkrete delmål er:

1. Afskaf fattigdom
2. Stop sult
3. Sundhed og trivsel
4. Kvalitetsuddannelser
5. Ligestilling mellem kønnene
6. Rent vand og sanitet
7. Bæredygtig energi
8. Anstændige jobs og økonomisk vækst
9. Industriel, innovation og infrastruktur
10. Mindre ulighed
11. Bæredygtige byer og lokalplansamfund
12. Ansvarligt forbrug og produktion
13. Klimainsats
14. Livet i havet
15. Livet på landet
16. Fred, retfærdighed og stærke institutioner
17. Partnerskaber for handling /[FN](#)/

Lokalplanforslaget for Fabriksparken 3 vil ved vedtagelse og realisering kunne bidrage til opnåelse af følgende FN's verdensdelmål: 3.4, 3.6, 3.9, 6.3, 7.1, 11.3, 11.6, 12.4, 12.5, 13.2, 14.1, 15.5 og 15.9.



4. Beskrivelse af alternativer

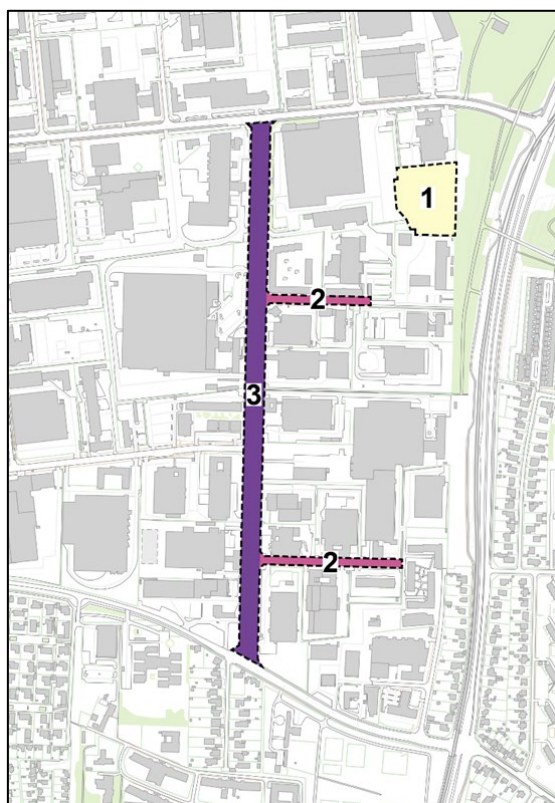
Jævnfør miljøvurderingslovens bilag 4 ([LBK nr. 4 af 03/01/2023](#)) skal miljørapporten for en lokalplan blandt andet indeholde en skitsering af de valgte alternativer, som bliver behandlet i miljørapporten samt relevante aspekter af den nuværende miljøsituation og dens sandsynlige udvikling (0-alternativet), hvis lokalplanen ikke vedtages.

For nærværende miljørapport vil det foreliggende lokalplanforslag samt 0-alternativet blive behandlet.

4.1 Undersøgte alternativer

Lokalplanforslaget omfatter tre delområder, hvor delområde 1 er Fabriksparken 3, delområde 2 udgøres af to private fælles veje, hvor det er besluttet, at denne sydlige stikvej, skal hedde Valsevangen, og den nordlige stikvej er omdøbt til Valsevangen, der fører fra Smedeland til henholdsvis Malervangen 17 – 21 og Smedeland 32 og delområde 3 omfatter Smedeland, se figur 4.1. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 48.597 m², hvoraf delområde 1 udgør 11.560 m², delområde 2 udgør ca. 6.241 m² og delområde 3 udgør 30.796 m². Byggeriet vil blive etableret i 6-8 etager med et parkeringshus i det nordøstlige hjørne af karreen. Hertil omfatter lokalplanforslaget bestemmelser vedrørende de ubebyggede arealer, som skal anvendes til blandt andet opholdsarealer og private haver med fokus på en høj grad af begrønning. Planen indbefatter retningslinjer for håndtering af regnvand og klimatilpasning således, at der tages højde for henholdsvis normal regn og skybrudssituationer.





Figur 4.1: Oversigtskort over lokalplanområdets afgrænsning samt delområde 1-3 /LP-forslag/.

Endvidere er lokalplanforslaget for Fabriksparken 3 i tråd med [Masterplan Hersted 2045](#) vedrørende byomdannelse i det stationsnære kerneområde, hvor området omkring den kommende letbanestation, Glostrup Nord, skal udvikles som et centralt omdrejningspunkt.

Omdannelsen af Fabriksparken 3 fra erhverv til blandet bolig og erhverv er således en del af realiseringen af [Masterplan Hersted 2045](#), som er vedtaget af byrådet i Albertslund Kommune i 2020. Det vurderes usandsynligt, at [Masterplan Hersted 2045](#) ændres i et omfang, der skaber nye alternativer til byomdannelsen og udviklingen af området til stationsnært kerneområde til blandet bolig- og erhvervsområde.

Udviklingen af lokalplanen med hensyn til blandt andet overholdelse af krav til brandveje, altaner, bygningsudformning og adgangsveje er ved løbende dialog mellem bygherre og Albertslund Kommune blevet rettet til. Således er det sikret, at alle krav og visioner for planområdet er blevet overholdt.



4.2 0-alternativet

0-alternativet (referencescenariet) er den sandsynlige udvikling, i planområdet, såfremt lokalplanen ikke vedtages. Realiseringen af 0-alternativet betyder, at den eksisterende [Byplanvedtægt nr. 5 - Hersted Industripark](#) for området bevares og kan udnyttes fuldt ud. Således vil området fortsat være et erhvervsområde, hvor virksomheder må støjbelaste omgivelserne med op til 60 dB(A).

Til at vurdere lokalplanforslagets indvirkning på planområdet, ud fra de udvalgte miljøforhold, vil 0-alternativet blive anvendt til sammenligningsgrundlag. Dette gøres ved at beskrive områdets sandsynlige udvikling og miljøpåvirkning, såfremt lokalplanen ikke vedtages og projektet ikke realiseres.

Vurderingen af lokalplanforslagets indvirkning på miljøet er således en vurdering af forskellen mellem de eksisterende planforhold ved fuld udnyttelse af [Byplanvedtægt nr. 5](#) i forhold til lokalplanforslaget.

I 0-alternativet vil planområdet fortsat været et erhvervsområde, hvor virksomheder må støjbelaste omgivelserne med op til 60 dB(A). Bygninger må opføres i 2-3 fulde etager uden udnyttet tagetage afhængig af etagehøjden. Hertil skal der være opholdsplads i det fri for de ansatte samt de nødvendige færdselsarealer og arealer for brandsikring. Der skal endvidere sikres et areal til parkering, så der til enhver tid kan etableres én P-plads pr. 75 m² udnyttet etageareal. Der kan gives tilladelse til opførelse af enkelte boliger til virksomhedens tilknyttede personer, som f.eks. indehaver.



5. Lovgrundlag og proces for miljøvurdering

Vurdering af planers indvirkning på miljøet (VVM) er fastlagt i EU's direktiv [2011/92/EU](#) og implementeret i dansk lovgivning i miljøvurderingsloven, [LBK nr. 4 af 03/01/2023](#).

Jævnfør § 8 i miljøvurderingsloven skal myndigheden gennemføre en miljøvurdering af planer, hvor disse udarbejdes inden for blandt andet fysisk planlægning, arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2. Når myndigheden skal gennemføre miljøvurderingen, skal der således udarbejdes en miljørapport, som vurderer planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, såfremt planen gennemføres.

Jævnfør § 13 i miljøvurderingsloven skal myndigheden ved den endelige vedtagelse af planen inddrage miljørapporten, hvor også udtalelser fra de berørte myndigheder og offentligheden er medtaget. Myndigheden skal således udarbejde en sammenfattende redegørelse for:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen.
- Hvordan miljørapporten og de indkomne udtalelser er taget i betragtning.
- Hvorfor den godkendte eller vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været undersøgt i miljørapporten.
- Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen.

Albertslund Kommune har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport for lokalplanforslaget for Fabriksparken 3. Denne vurdering er baseret på, at Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* omfatter fysisk planlægning, arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af bilag 2 i miljøvurderingsloven. De kommende nedrivnings- og anlægsarbejder i forbindelse med realiseringen af Lokalplan 5.14 er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10. Infrastrukturprojekter:

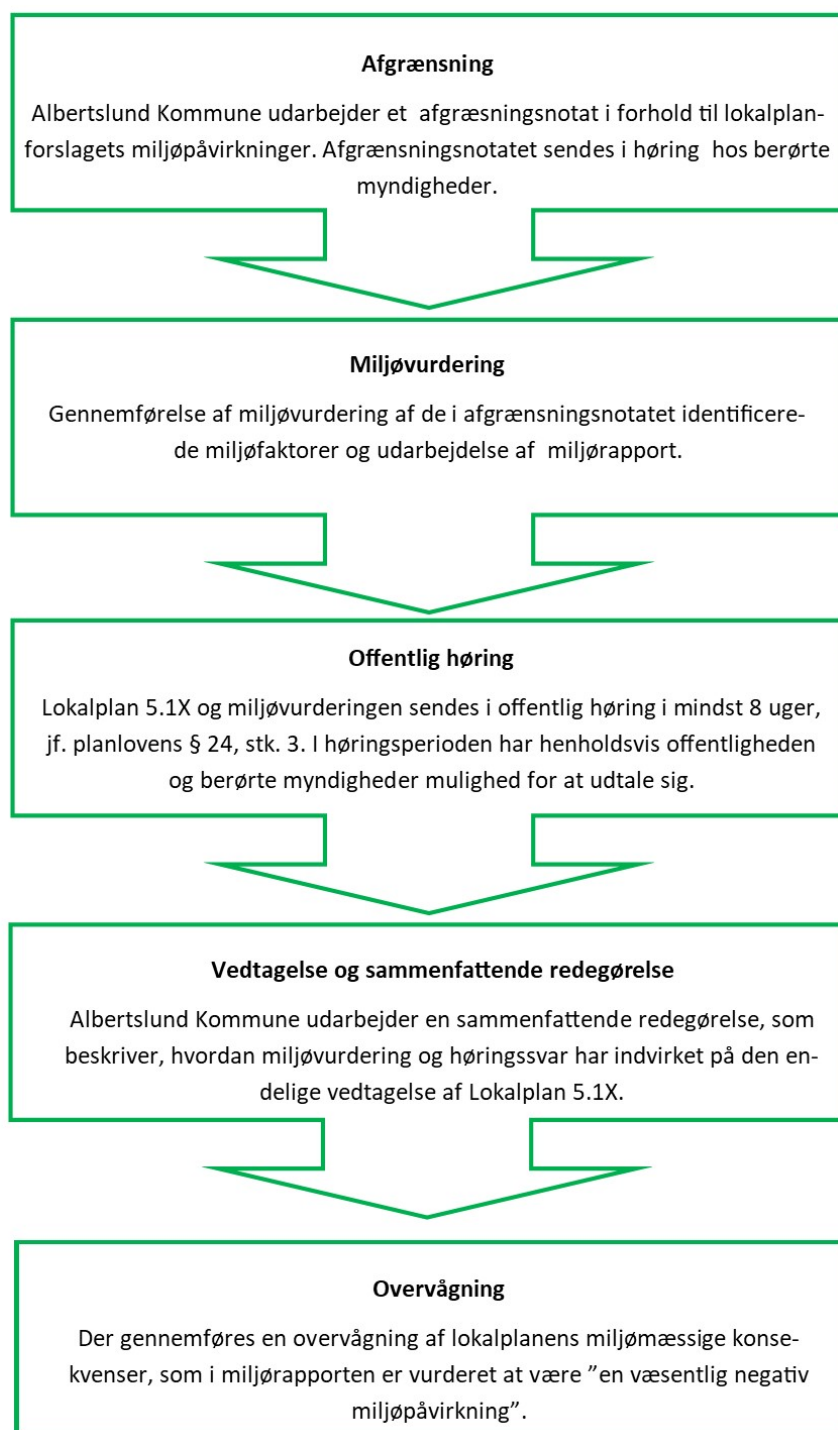
”b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg”

På baggrund af ovenstående er der således jævnfør § 8 i miljøvurderingsloven krav om miljøvurdering, ved udarbejdelse af miljørapport for Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3*.



5.1 Miljøvurderingsprocessen

Miljøvurderingsprocessen består af fem trin, se figur 5.1.



Figur 5.1: Oversigt over de fem trin i miljøvurderingsprocessen.



Første trin i miljøvurderingsprocessen er afgrænsningen af de miljøfaktorer, der sandsynligvis vil blive påvirket i forbindelse med gennemførelsen af lokalplanen. [Afgrænsningsnotatet](#) blev sendt i høring hos berørte myndigheder og interessenter, som i nærværende tilfælde var:

- Glostrup Kommune.
- Høje Taastrup Kommune.
- Ishøj Kommune.
- HOFOR.
- Hovedstadens Letbane.
- Slots- og Kulturstyrelsen.
- Kroppedal Museum.
- Danmarks Naturfredningsforening.
- Danmarks Naturfredningsforening, Albertslund.
- Albertslund Forsyning.
- Albertslund Kommune, Byggesagsafdeling.
- Albertslund Kommune, Vej & Park.
- Albertslund Kommune, Affald.
- Albertslund Kommune, Miljø & Virksomheder.
- Albertslund Kommune, Trafik & Natur.

Høringen gav endvidere mulighed for at stille forslag om miljøforhold, der burde belyses og vurderes i miljøvurderingen samt forslag til målsætninger, der også burde inddrages i miljøvurderingen. Der kom i høringsperioden fem høringssvar. Dog gav høringen ikke anledning til ændring af afgrænsningen af miljøvurderingen af Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3*.

Afgrænsningen af lokalplanforslaget og de udvalgte miljøfaktorer er nærmere beskrevet i kapitel 6 – Afgrænsning.

Andet trin omfatter udarbejdelsen af miljørapporten sideløbende med tilpasning og udarbejdelse af det endelige lokalplanforslag. Miljørapporten indeholder beskrivelser og vurderinger af lokalplanforslaget og de i afgrænsningen udpegede miljøfaktorer.

Tredje trin er høringen, hvor offentligheden, berørte myndigheder og berørte parter får mulighed for at udtale sig om miljørapporten og lokalplanen. Høringsfristen er mindst 8 uger, jævnfør planlovens § 24, stk. 3, og bør fastsættes med behørigt hensyn til blandt andet ferier, omfang med videre



Fjerde trin omfatter den endelige vedtagelse af Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* og miljøvurderingen på baggrund af en sammenfattende redegørelse, udarbejdet af Albertslund Kommune, som beskriver, hvorledes miljøvurderingen og de indkomne høringssvar har indvirket på beslutningen om at vedtage planen.

Femte trin omfatter den opfølgende overvågning af lokalplanens miljømæssige konsekvenser i overensstemmelse med det overvågningsprogram, der kan være vedtaget for lokalplanen på baggrund af miljøvurderingen i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.



6. Afgrænsning

Jævnfør [miljøvurderingslovens](#) § 11, skal Albertslund Kommune forud for udarbejdelsen af miljørapporten foretage en afgrænsning af miljørapportens indhold. Formålet med afgrænsningen er at identificere, hvilke miljøfaktorer der umiddelbart vurderes at medføre sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger og således skal indgå i miljørapporten.

Det fremgår af [afgrænsningsnotatet](#), hvordan miljøvurderingen af de identificerede miljøfaktorer forventes vurderet i forhold til vurderingskriterier og datagrundlag/metode. Jævnfør miljøvurderingslovens § 32, stk. 3, nr. 2 skal Albertslund Kommune foretage en høring af berørte myndigheder og interessenter, før der tages stilling til afgrænsningen af miljørapportens indhold.

Albertslund Kommune har sendt udkast til afgrænsningsnotat til miljøvurderingen af Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* i høring hos berørte myndigheder og interessenter, se kapitel 5 – *Lovgrundlag og proces for miljøvurdering*, i perioden fra d. 30. juni 2023 til og med d. 28. juli 2023 /[afgrænsning](#)/.

Høringen gav endvidere mulighed for at stille forslag om miljøforhold, der burde belyses og vurderes i miljøvurderingen samt forslag til målsætninger, der også burde inddrages i miljøvurderingen. Der indkom i alt 5 høringssvar i høringsperioden fra følgende myndigheder:

- Albertslund Kommune, Miljø & Virksomheder.
- Albertslund Kommune, Byggesagsafdeling.
- Albertslund Kommune, Trafik & Natur (2 høringssvar).
- Hovedstadens Letbane.

På baggrund af høringssvaret fra Hovedstadens Letbane vurderede Albertslund Kommune, at der ikke sker ændringer i afgrænsningsnotatet, som følge af høringssvaret, samt at støj og vibrationer fra letbanen i drift ikke skal belyses i miljørapporten.

Høringssvarene gav ikke anledning til ændringer i afgrænsningen af miljøvurderingen af Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* /[afgrænsning](#)/.

Lokalplanforslaget omfatter tre delområder, hvor delområde 1 er Fabriksparken 3, delområde 2 udgøres af to private fælles veje, hvor det er besluttet, at denne sydlige stikvej, skal hedde Valsevangen, og den nordlige stikvej er omdøbt til Valsevangen, der fører fra Smedeland til henholdsvis Malervangen 17 – 21. Delområde 2 og 3 er miljøvurderet i forbindelse med [miljøvurdering](#) af Masterplan Hersted 2045 og Forslag til Kommuneplantillæg 15 - *Byomdannelse af Hersted Industripark* /[LP-forslag](#)/.



De i afgrænsningsnotatet identificerede miljøfaktorer, som skal indgå i nærværende miljørapport for Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* samt vurderingskriterier og datagrundlag/metode for de enkelte planelementer (miljøforhold) fremgår af tabel 6.1. I tabellen fremgår endvidere i hvilket kapitel de enkelte planelementer behandles.

Tabel 6.1: Afgrænsning af forhold, som skal vurderes i miljørapporten til lokalplanforslaget på Fabriksparken 3 /[Afgrænsning](#)/ samt henvisning til de kapitler hvori forholdene behandles.

Miljøfaktor	Planelement	Vurderingskriterier og datagrundlag/metode	Kapitel i miljørapporten
Befolkning og menneskers sundhed	Trafik	Trafikmængder og sammensætning. Beregninger og analyser på baggrund af Vejdirektoratets turrater af 1. september 2020, Den trafikale analyse – Hersted Industripark og den indgåede aftale med Glostrup Kommune herom.	Kapitel 8
	Parkering	Stationsnærhed og delebiler samt mikromobilitet. Kvalitative analyser baseret på faglige notater.	
	Trafiksikkerhed	Konsekvenserne af øget og mere blandet trafik i området herunder trafiksikkerheden ved både gamle og nye kryds. Trafiksikkerhedsvurdering.	
	Støjpåvirkning fra trafik	Omfanget af støjpåvirkning fra veje og parkeringshus. Støjberegninger.	
	Ændring i lys og skyggeforhold i området	Lys- og skyggepåvirkninger over døgnet. Lys og skyggediagrammer for jævndøgn samt sommer- og vinterhverv.	
	Visuel påvirkning	Omfanget af visuel påvirkning i og omkring planområdet. Visualiseringer af bebyggelser etc.	
	Indbliksgener	Omfanget af indbliksgener i og omkring planområdet. Kan f.eks. udføres ved hjælp af droneoptagelse, billeder eller visualiseringer.	
	Ændring af vindforhold på opholdsarealer	Vindpåvirkning af opholdsarealer ved forskellige vindretninger og vindhastigheder i og omkring planområdet.	



		Vindkomfortanalyser.	
	Byomdannelses-område	Ekstern støj og støv, lugt samt anden luftforurening fra virksomheder. Kvalitative interviews med virksomheder i området, der kan påvirke med støj, lugt eller luftkvalitet i planområdet. Beregninger og vurderinger af disse virksomheders eksterne støjbidrag samt vurderinger af deres påvirkning af lugt- og anden luftforurening.	
	Blandede byfunktioner	Kan muligheden for kontorfaciliteter og liberalt erhverv i et boligområde medføre miljøkonflikter. Kvalitativ vurdering eventuelt på baggrund af kvantitative beregninger om der vil opstå miljøkonflikter mellem boligerne og kontorfaciliteterne samt liberalt erhverv.	
Klimatiske faktorer	Udledning eller reducere af drivhusgasser	Udledning af eller reducere af drivhusgasser som følge af planforslaget. Kvantitative og/eller kvalitative beskrivelser og/eller vurderinger.	Kapitel 9
	Regnvandshåndtering	Tilbageholdelse af regnvand, herunder klimasikring og håndtering af ekstremregn. Nedsivning er som udgangspunkt ikke muligt. Kvalitativ beskrivelse og/eller vurdering af håndtering af regnvand og løsningsmuligheder i planområdet.	
	Hedebølge	Mulighed for at søge skygge udenfor og eventuelt at skærme boligerne for solen og/eller nedkøle boligerne. Kvalitativ beskrivelse	
Jord	Håndtering af jordforurening i planområdet	Jordprøvetagninger og poreluftmåling i planområdet. Jordforureningsundersøgelser, herunder jordbundsanalyser og beskrivelse af håndteringen af forurenede jord. Vurdering for påvirkning af mennesker ved den ændrede anvendelse.	Kapitel 10
Vand	Påvirkning af grundvandet	Historiske data for området og resultaterne fra jordprøverne.	Kapitel 11



		Kvalitativ beskrivelse og vurdering af påvirkningen af grundvandet som følge af ændret arealanvendelse og befæstelsesgrad.	
	Regnvand	Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at lade en vandmængde på 50 mm afstrømme på en digital terrænmodel både før og efter udvikling af området, hvilket simulerer en 100-årshændelse, når regnvandsledninger er fuldt løbende og jordmatricen er mættet.	Kapitel 9
Landskab	Arealanvendelsens ændring fra industri- og erhvervsområde til bolig- og erhvervsområde	Ændringer i bebyggelse, højder og tæthed af bygninger samt vejret, adgangsforhold, servitutter. Kvalitativ beskrivelse og vurdering af udpegninger og bindinger.	Kapitel 12
Kulturarv	Bevaringsværdier i planområdet herunder vejstrukturer og træer	Der er fire bærende kvaliteter og fortællinger ved Hersted Industripark: • Planlægning og styring • Grøn struktur • Infrastruktur • Velfærdssamfundets tidsdybde – fra landbrug til storskala. Kvalitativ beskrivelse og vurdering i forhold til Hersted Industripark særkende og eventuelle udpegninger.	Kapitel 13
Materielle goder	Omdannelse af området til blandede byfunktioner	Adgang til offentlig service f.eks. daginstitutioner og skoler. Adgang til grønne områder, kulturelle goder og kollektiv transport. Kvalitative beskrivelser og vurderinger.	Kapitel 14
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	Bilag IV-arter	Undersøgelse af, hvorvidt der er bilag IV-arter i og omkring planområdet blandt andet i træer og bygninger, der kan blive påvirket af planerne. Besigtigelse i og omkring planområdet og kvalitativ beskrivelse.	Kapitel 15
	Bynatur	Påvirkning af bynatur i og omkring planområdet f.eks. i bydelsparker, gårdum og kantzoner. Kvalitative og/eller kvantitative beskrivelser og vurderinger.	



7. Metode

Indvirkningsgraden for de udpegede miljøfaktorer vurderes på baggrund af kvalitative og kvantitative aspekter og kan således være både positiv og negativ.

Vurderingen af hver enkelt miljøfaktor er baseret på følgende parametre, som fremgår af miljøvurderingslovens bilag 3 pkt. 2 – Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, idet der navnlig tages hensyn til:

- Sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet
- Kumulative karakter.
- Grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Størrelsesorden og rumlig udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt som følge af:
 - Særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv.
 - Overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller –grænseværdier.
 - Intensiv arealudnyttelse.
 - Områder og landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

På baggrund af ovenstående parametre opsummeres den samlede indvirkning for hver miljøfaktor samt 0-alternativet vurderet ud fra nedenstående skala:



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



8. Befolkning og menneskers sundhed

I dette kapitel beskrives henholdsvis trafikforhold, støjpåvirkning, indbliksgener, ændringer i lys-, skygge- og vindforhold, byomdannelse samt blandede byfunktioner med udgangspunkt i blandt andet trafiksikkerhedsvurdering, støjberegninger, lys- og skyggediagrammer, vindkomfortanalyser samt vurdering af virksomheders påvirkning af lugt- og luftforurening. Dette med henblik på en vurdering af planens indvirkning på befolkning og menneskers sundhed.

8.1 Vurderingsgrundlag

Vurderingen af planens indvirkning på befolkning og menneskers sundhed i området omfatter vurderinger af følgende planelementer:

- **Trafik**, herunder parkering og trafiksikkerhed
- **Støjpåvirkning** fra trafik og virksomheder
- **Skyggeforhold** samt indbliksgener
- **Vindforhold**
- **Byomdannelse**, herunder lugt- og luftforurening fra virksomheder
- **Blandede byfunktioner**

Hvert planelement vil blive beskrevet separat i forhold til eksisterende og fremtidige forhold, 0-alternativet, kumulative forhold og miljøvurdering. Afværge og overvågning vil kun blive beskrevet for det/de planelementer, hvor det er relevant.

Vurderingen af planelementerne er foretaget på baggrund af følgende faglige notater, der er vedlagt som bilag:

- [Trafikal vurdering](#)
- [Trafikal vurdering – intern trafikafvikling](#)
- [Beregning af vejtrafikstøj ved fremtidig boligbebyggelse](#)
- [Virksomhedsstøj](#)
- [Ekstern støj fra p-hus](#)
- [Vurdering af lys- og skyggeforhold](#)
- [Vurdering af indbliksgener](#)
- [Vindmiljøvurdering](#)
- [Vurdering af lugt- og luftforurening](#)



Samt på baggrund af følgende kilder:

- Oplysninger fra [CVR-registret](#)
- De på Fabriksparken 3 beliggende virksomheders hjemmesider
- Data fra [Danmarks Miljøportal](#)
- Oplysninger fra [OIS](#)
- Oplysninger fra Googlemaps
- Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3*
- Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#)
- [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)
- [DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi](#)

8.2 Eksisterende forhold - Trafik

I december 2024 udførte Artelia en trafikal vurdering af de eksisterende og fremtidige forhold i forhold til henholdsvis trafik fra Fabriksparken 3 samt trafik på Fabriksparken, hvoraf det fremgår, at notatet baseres på worst case [/bilag trafik/](#).

8.2.1 Trafik

Planforslagets delområde 2 er stikveje i den nordlige og sydlige del af byomdannelsesområdet fra delområde 3, der er en dobbeltsporet vej. I forhold til de funktioner der i dag er i området, er der rigeligt med kapacitet i det nuværende vejnet til at afvikle trafikken til det overordnede vejnet.

Adgangsvejen til Fabriksparken 3 har et bugtet forløb, hvor transformerstationen beliggende ved færdselsarealet skaber dårlige oversigtsforhold for indkørende i særdeleshed, men også for udkørende, se figur 8.1 [/bilag trafik/](#).

Vejtilslutningen til Fabriksparken er et vigepligtsreguleret kryds uden svingbaner eller øvrige foranstaltninger, som kan tilgodese trafikafviklingen [/bilag trafik/](#).





Figur 8.1: Oversigt over adgang fra Fabriksparken til adgangsvejen til Fabriksparken 3 [/bilag trafik/](#).

Af figur 8.2 fremgår trafiktal fra Fabriksparken 3 for de eksisterende forhold.

Ture pr. 100 m ² pr. døgn	Rute på et døgn		Morgenspidstide		Eftermiddagsspidstide	
	Personbiler	Lastbiler	Personbiler	Lastbiler	Personbiler	Lastbiler
4,1	128	14	15	2	13	1

Figur 8.2: Trafiktal for den eksisterende anvendelse for Fabriksparken 3 [/bilag trafik/](#).

Det antages, at 100 % af den i figur 8.2 angivne trafik ankommer i morgenspidstimen samt 100 % forlader Fabriksparken 3 i eftermiddagsspidstimen. Det vurderes, at der er en overestimering, hvilket imidlertid vurderes kun at medføre en lille betydning i forhold til vurdering af de fremtidige forhold idet det drejer sig om få biler [/bilag trafik/](#).

Af figur 8.3 fremgår trafiktal på Fabriksparken for de eksisterende forhold, svarende til 2024 [/bilag trafik/](#).

	Døgn		Morgenspidstide		Eftermiddagsspidstide	
	Personbiler	Lastbiler	Personbiler	Lastbiler	Personbiler	Lastbiler
Øst	3.211	536	328	55	311	52
Vest	4.817	804	491	81	467	78

Figur 8.3: Eksisterende trafiktal for Fabriksparken 2024 [/bilag trafik/](#).

8.2.2 Parkering

Som det fremgår af figur 8.4, er der parkeringspladser nord, øst og vest for bygningen på Fabriksparken 3. Parkeringspladserne er til personbiler og lastbiler. Syd for bygningen er opbevaring af blandt andet lastbiler, varevogne og containere [/arealinfo/](#).





Figur 8.4: Luftfoto af de eksisterende parkeringsforhold på Fabriksparken 3 /[arealinfo](#)/. Planområdet er markeret med blå.

Antallet af parkeringspladser nord, øst og vest for bygningen udgør som følge af tælling 52 parkeringspladser til personbiler og lastbiler. Hertil forekommer der parkering uden for de markerede parkeringspladser.

Som det fremgår af figur 8.4, er flere af parkeringsarealerne på Fabriksparken 3 dimensioneret til lastbiler og varevogne. Personbilstrafikken vurderes primært at komme fra de ansattes kørsel til og fra arbejde.

I planforslagets delområde 2 er der sjældent parkering i vejforløbet, da der er parkeringspladser for virksomhedernes ansatte og gæster på egne matrikler. I planforslagets delområde 3 er der mulighed for parkering langs med vejforløbet, hvor kapaciteten sjældent er opbrugt som følge af, at virksomhederne har parkering til deres ansatte og gæster på egne matrikler.



8.2.3 Trafiksikkerhed

Fabriksparken består af kørebaner og fortove/cykelsti på begge sider, som er adskilt af en græsribbe. Det vurderes, at der er ingen eller meget få cyklister på adgangsvejen, som skal til Fabriksparken 3. Men det vurderes, at der er en trafiksikkerhedsmæssig risiko ved at krydse Fabriksparken på cykel ved adgangsvejen, som er et vigepligtsreguleret T-kryds. Imidlertid vurderes risikoen at være begrænset, som følge af det meget begrænsede antal cyklister til og fra det eksisterende erhvervsområde på Fabriksparken 3.

Planforslagets delområde 2 er stikveje, som er forholdsvis brede veje med gode oversigtsforhold, der imidlertid er uden cykel- og gangsti. Planforslagets delområde 3 er en dobbeltsporet vej med gode oversigtsforhold og med cykel- og gangsti på den østlige og vestlige side af vejanlægget. Der er således en forholdsvis god trafiksikkerhed i området, da der ikke er særligt mange gående eller cyklende i området.

8.3 Fremtidige forhold – Trafik

8.3.1 Trafik

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Trafik i delområde 2 og 3 er i juli 2021 blevet miljøvurderet i forbindelse med [miljøvurderingen](#) af Masterplan Hersted 2045 og Forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*. Af miljøvurderingen fremgår det, at realiseringen af det udpegede byomdannelsesområde vil kunne medføre væsentlige indvirkninger på trafikken inden for og uden for byomdannelsesområdet. Det vurderes imidlertid, at dette kan afværges ved at udbygge og ombygge kryds og strækninger i overensstemmelse med visionerne i Den Trafikale analyse - Hersted Industripark.

Stinet

I den sydlige del af planområdet etableres Vandstien, som er en tværgående offentlig kombineret cykel- og gangsti, der kommer til at forbinde fremtidens Hersted fra øst til vest, se figur 8.X. Vandstien kobles til cykelstien langs Ring 3, og dermed er der nem adgang for de lette trafikanter til letbanestationen, Glostrup Nord - Hersted. Hertil er cykelstien koblet sammen med den øvrige del af cykel- og gangstisnetværket i Albertslund Kommune.

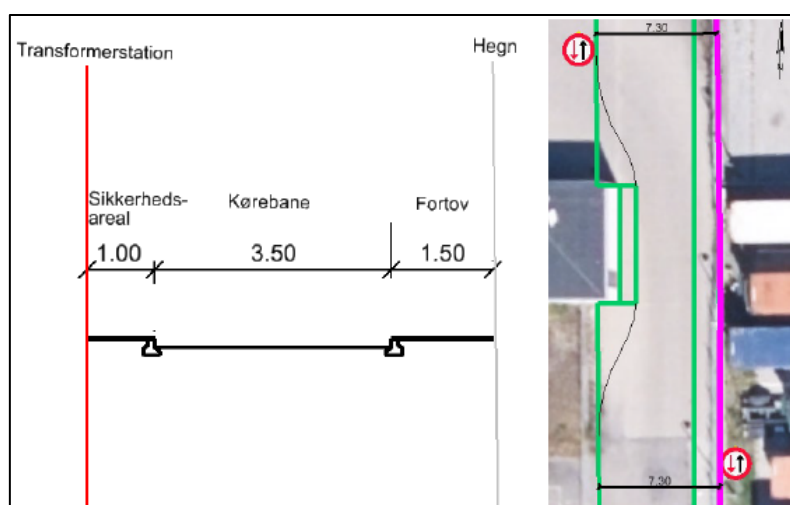


Idet en del af de kommende områder, der omfatter Vandstien endnu ikke er lokalplanlagte, tager den trafikale vurdering udgangspunkt i, at adgangsvejen fra Fabriksparken skal benyttes. Således skal de lette trafikanter via adgangsvejen til Fabriksparken og derfra af Nordre Ringvej for at komme til letbanen. Dette medfører, at de lette trafikanter skal ud i krydset ved adgangsvejens tilslutning til Fabriksparken, hvilket medfører en risiko i forhold til trafiksikkerheden [/bilag trafik/](#).

Tilslutning til det overordnede vejnet

Fabriksparken 3 vil tilsvarende de eksisterende forhold have adgangsvej fra Fabriksparken via den private fællesvej. Adgangsvejen fører til henholdsvis parkeringshuset og parkeringspladser på terræn herunder vendeplads i den sydlige del af området [/bilag trafik/](#).

Ved adgangsvejen er en transformerstation beliggende, som ikke kan flyttes eller nedlægges, således skal der etableres en trafiksikker løsning inden for 6 m, som er afstanden fra transformerstationen til hegnet. Transformerstationen har en dør mod adgangsvejen, som skal kunne åbnes uden, at der trædes direkte ud på kørebanen, og i den østlige vejside kan der etableres et fortov, hvilket medfører et kørebaneareal på 3,5 m, samt at cyklister skal færdes på kørebanen med bilisterne, se figur 8.5. Idet der er god oversigt samt at trafikmængderne er lave til og fra området, vurderes det ikke at medføre en trafiksikkerhedsmæssig risiko [/bilag trafik/](#).



Figur 8.5: Tv: Tværprofil ved transformation. Th: Geometri ved transformation [/bilag trafik/](#).

En kørebanebredde på 3,5 m tillader ikke to samtidige forbikørsler, og således kan der kun passere én bil ad gangen, hvilket kan skiltes med vejskilt nr. B18, svarende til "Hold tilbage for modkørende", se figur 8.5. Der er plads til 3-4 køretøjer på strækningen mellem Fabriksparken og transformerstationen. Idet bilister fra Fabriksparken skal holde tilbage for udkørende, er der risiko



for opstuvning ud på Fabriksparken. Det vurderes, at der ikke er risiko for u hensigtsmæssige situationer, da trafikmængden er lav [/bilag trafik/](#).

Der er ikke adgang til øvrige matrikler fra adgangsvejen, som således udelukkende betjener Fabriksparken 3 [/bilag trafik/](#).

Overordnet set er Fabriksparken 3 beliggende tæt på Nordre Ringvej og således med god adgang til det øvrige vejnet [/bilag trafik/](#).

Fremtidige trafikmængder

Der tages udgangspunkt i RawMobilitys turrater i forbindelse med byudvikling i Hersted Industripark for at finde trafiktallene for de fremtidige forhold på Fabriksparken 3 [/bilag trafik/](#).

Af figur 8.6 fremgår trafiktal på Fabriksparken 3 for de fremtidige forhold [/bilag trafik/](#).

Døgn				Morgenspidstid				Eftermiddagsspidstid			
Personbiler		Lastbiler		Personbiler		Lastbiler		Personbiler		Lastbiler	
Ud	Ind	Ud	Ind	Ud	Ind	Ud	Ind	Ud	Ind	Ud	Ind
308	308	10	10	52	15	2	0	25	62	1	2

Figur 8.6: Trafiktal for ind- og udkørende for de fremtidige forhold på Fabriksparken 3 for person- og lastbiler i døgnet samt morgen- og aftenspidstiden [/bilag trafik/](#).

Det er forudsat, at den eksisterende samt fremtidige trafik følger samme retningsfordeling. Trafiktallene for adgangsvejen fremskrives til 2034 med 1 %, hvilket er lidt højere end Vejdirektoratets forventede prognose [/bilag trafik/](#).

Af figur 8.7 fremgår trafiktal på Fabriksparken samt adgangsvejen til Fabriksparken 3 for de fremtidige forhold, svarende til 2034 [/bilag trafik/](#).

	Døgn		Morgenspidstid		Eftermiddagsspidstid	
	Personbiler	Lastbiler	Personbiler	Lastbiler	Personbiler	Lastbiler
Fabriksparken						
Øst	12.600	945	1.285	96	1.222	92
Vest	18.900	1.417	1.928	145	1.833	137
Adgangsvej						
Nord	342	11	58	2	28	1
Syd	342	11	17	0	69	2

Figur 8.7: Trafiktal for den fremtidige situation, svarende til 2034 [/bilag trafik/](#).



På den baggrund forventes der en årsdøgntrafik på over 31.000 personbiler og ca. 2.400 lastbiler på Fabriksparken i 2034. Af tallene fremgår det endvidere, at biltrafikken på Fabriksparken næsten firedobles fra 2024 til 2034 og lastbiltransporten næsten fordobles [/bilag trafik/](#).

På baggrund af trafiktallene er trafikafviklingen i krydset fra adgangsvejen til Fabriksparken undersøgt. Undersøgelsen tager udgangspunkt i tre scenarier:

1. Vigepligtsreguleret T-kryds, tilsvarende de eksisterende forhold.
2. Signalreguleret T-kryds med en omløbstid på 100 sekunder og 6 sekunders grøntid.
3. Signalreguleret T-kryds med en venstresvingsbane på Fabriksparken med en omløbstid på 100 sekunder og 6 sekunders grøntid [/bilag trafik/](#).

Scenarie 1

Belastningsgraderne for det vigepligtsregulerede kryds er for de fremtidige forhold væsentligt forværret sammenlignet med de eksisterende forhold, hvilket er et resultat af den markante stigning i trafikken på Fabriksparken [/bilag trafik/](#).

Trafikken i vestlig retning vil bryde sammen, og bilister fra adgangsvejen vil ikke kunne komme ud. I praksis vil der være stor kødannelse på Fabriksparken, og det vurderes, at bilisterne lejlighedsvist vil blive lukket ud, og at resultaterne således ikke afspejler den reelle situation [/bilag trafik/](#).

Det vurderes, at den trafikale situation ikke kun er gældende for Fabriksparken 3, men er et overordnet problem for alle overkørsler på Fabriksparken [/bilag trafik/](#).

Scenarie 2

Trafikken i vestlig retning kan fortsat ikke afvikles ved signalreguleret T-kryds [/bilag trafik/](#).

Det vurderes endvidere, at Fabriksparken med den nuværende udformning ikke kan afvikle trafikken i 2034, samt at trafiktilførslen fra Fabriksparken 3 udgør en uvæsentlig ekstra belastning af vejnettet [/bilag trafik/](#).

Det vurderes, at den trafikale situation ikke kun er gældende for Fabriksparken 3, men er et overordnet problem for alle overkørsler på Fabriksparken, uagtet om krydset er signalreguleret [/bilag trafik/](#).

Scenarie 3

Såfremt venstresvingsbanen etableres, vil trafikken i vestlig retning fortsat ikke kunne afvikles [/bilag trafik/](#).



Jævnfør RawMobility skal der etableres en 4-sporet vej på Fabriksparken mellem Nordre Ringvej og Smedeland, hvorved trafikken i et signalreguleret kryds kan afvikles på serviceniveau A (næsten ingen forsinkelse) for Fabriksparken og serviceniveau C (ringe forsinkelse) for adgangsvejen. Såfremt der etableres venstresvingsbane og 4 spor, vil trafikafviklingen yderligere forbedres [/bilag trafik/](#).

Overordnet i forhold til trafikafvikling

Der bør etableres en fysisk foranstaltning, for eksempel midterhelle eller beplantningsbælte mellem adgangsvejen og den nærmeste vestlige overkørsel således, der kan etableres signalreguleret anlæg [/bilag trafik/](#).

Trafiktilførslen alene fra Fabriksparken 3 vurderes ikke at have nogen negativ indvirkning på den samlede trafikafvikling på Fabriksparken [/bilag trafik/](#).

Beregninger af den fremtidige trafikmængde i 2034 viser, at trafikken ikke kan afvikles på Fabriksparken inklusiv fra Fabriksparken 3, medmindre der foretages geometriske ændringer på strækningen. Dette gør sig gældende for alle tre scenarier henholdsvis ved et vigepligtsreguleret kryds, signalreguleret kryds samt et signalreguleret kryds med venstresvingsbane. Imidlertid vurderes det, at trafikken i et vigepligtsreguleret kryds afvikles væsentligt bedre end resultaterne afspejler [/bilag trafik/](#).

Såfremt der etableres en 4-sporet vej på Fabriksparken mellem Nordre Ringvej og Smedeland, viser beregninger, at trafikken på Fabriksparken inkl. Fabriksparken 3 kan afvikles, såfremt der etableres et signalreguleret anlæg [/bilag trafik/](#).

Intern trafik

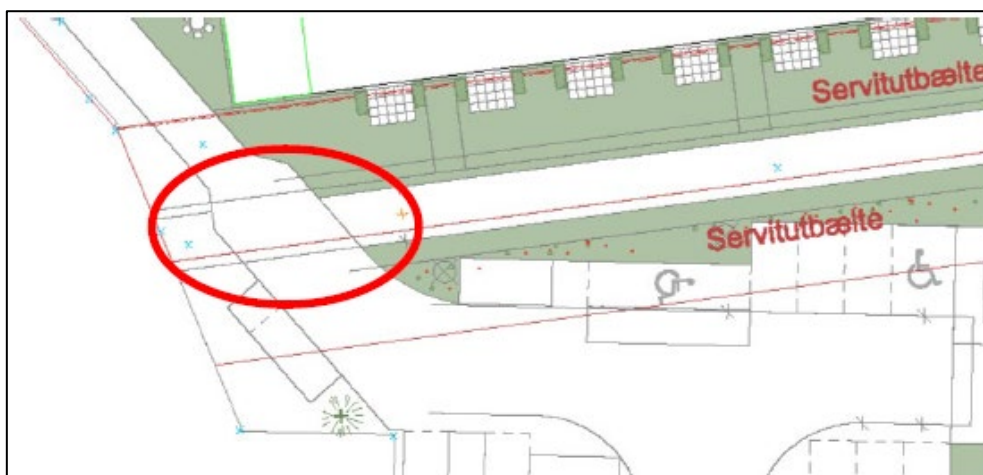
Artelia har i juni 2025 udført en trafikal vurdering af den interne trafik på Fabriksparken 3. I den forbindelse er det blevet undersøgt, om det er muligt for en renovationsbil at vende på vendepladsen i den sydlige del af området. En 12 meter lang lastvogn kan vende inden for det udlagte areal med en 3-punktvending. Imidlertid overskrides udstigningsarealet for handicapparkering i den nordlige del, hvilket ikke vurderes at være problematisk. Jævnfør vejreglerne er udstigning på køreareal tilladt, såfremt det er svagt trafikerede veje. Det er muligt i henhold til kørekurverne, at renovationsbilen har udslåede støtteben under en tømmesituation, hvilket er nødvendigt [/bilag trafik-intern/](#).

Således vurderes det, at en lastvogn på 12 meter kan vende på parkeringspladsen og opfylder de funktioner, der er tiltænkt. Hertil kan handicapparkeringspladserne fungere, selvom manøvrepladsen er snæver. For de øvrige parkeringspladser i denne del af området er der tilstrækkelig plads og manøvreareal, således i henhold til gældende regler [/bilag trafik-intern/](#).



På sigt bliver Vandstien etableret, hvilket medfører, at bilister skal krydse Vandstien, hvor cyklister og gående færdes, se figur 8.8. Det anbefales, at Vandstien etableres på en hævet flade, hvor den krydser vejen. Dette vurderes at gøre Vandstien mere synlig for bilisterne, som således tvinges til at passere med lav hastighed. Der kan gives vigepligt til enten bilister eller stitrafikanter. Valget bør stemme overens med de øvrige stikrydsninger i området, hvor Vandstien krydses, således der sikres en ensartethed. Det vurderes imidlertid, at hvis oversigtsforholdene skal være tilstrækkelige, bør det være bilisterne, der har vigepligten [/bilag trafik-intern/](#).

Overordnet vurderes det, at oversigtsforholdene for cyklister på Vandstien er tilfredsstillende ved etablering af tydeligt krydsningspunkt med vigepligt for bilister [/bilag trafik-intern/](#).



Figur 8.8: Oversigtskort over hvor vejen krydser Vandstien [/bilag trafik-intern/](#).

Der etableres et fortov på tværs af adgangsvejen, der fører til parkeringshuset, hvor det vurderes, at en stor andel af bilisterne til og fra området kører hen. Hertil vurderes det, at en stor del de gående trafikanter kommer fra Fabriksparken og skal anvende fortovet på tværs af adgangsvejen [/bilag trafik-intern/](#).

Fortovet skal anlægges, så det tydeligt fremstår, at det er et fortov. Endvidere kan det tilsvarende Vandstien, etableres med en lysning, så det fremstår som en overkørsel, hvor bilisterne har vigepligt [/bilag trafik-intern/](#).

Det nærmeste areal ved fortovet er et grønt areal uden sigthindrende genstande, men de nedgravede affaldsbeholdere bør være så lave, så det sikres, at børn ikke bliver skjult bag dem [/bilag trafik-intern/](#).



I den sydlige del af området er der cykelparkeringspladser, der kan tilgås via fortov, og således kan cyklister tilgå deres cykler uden at være i konflikt med biler [/bilag trafik-intern/](#).

Overordnet

De interne trafikale forhold vurderes som tilstrækkelige, såfremt tiltag beskrevet herover implementeres i den videre projektering [/bilag trafik-intern/](#).

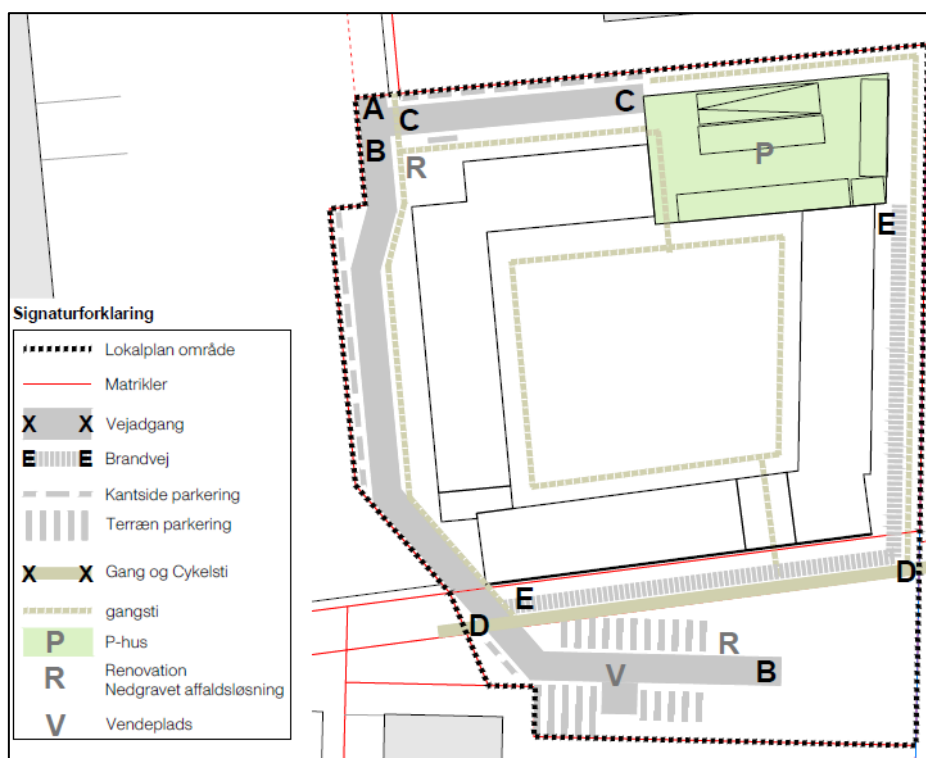
8.3.2 Parkering

Bil- og handicapparkering

Parkeringen i området skal foregå i parkeringshus samt på terræn nord, syd og vest for det kommende boligbyggeri, se figur 8.9.

Fabriksparken 3 er beliggende i det stationsnære kerneområde til den kommende letbanestation Glostrup Nord, og det forventes på den baggrund, at en stor andel af de fremtidige beboere vil anvende den kollektive transport. Ifølge parkeringsnormen i Kommuneplanen 2022-2034 kan parkeringsnormen inden for det stationsnære kerneområde reduceres til minimum 0,75 p-pladser per bolig. Ved etablering af en delebilsordning opnås en minimumsnorm på 0,59 p-pladser per bolig, hvilket vurderes at være tilstrækkelig [/bilag trafik, KP/](#).

På baggrund af ovenstående skal der etableres mindst 158 parkeringspladser uden delebilsordning og mindst 124 parkeringspladser med delebilsordning [/bilag trafik/](#).



Figur 8.9: Oversigtskort over parkeringspladser på Fabriksparken 3 [/LP-forslag/](#).



Det vurderes overordnet, at parkeringsnormerne understøtter områdets behov og er udlagt hensigtsmæssigt, samt at parkeringspladserne er udformet med de nødvendige dimensioner /[bilag trafik](#)/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Parkering i delområde 2 og 3 er i juli 2021 blevet miljøvurderet i forbindelse med [miljøvurderingen](#) af Masterplan Hersted 2045 og Forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*. Af miljøvurderingen fremgår det, at muligheden for at reducere parkeringsnormen i det stationsnære kerneområde ved etablering af delebilsordning og således et mindsket krav til antallet af parkeringspladser kan medføre væsentlige ændringer af parkeringsforholdene i byomdannelsesområdet. Såfremt fremtidige beboere i området ikke benytter delebilsordningerne eller kollektiv trafik, kan der forekomme situationer, hvor mangel på parkeringspladser medfører, at beboerne parkerer ulovligt og uhensigtsmæssigt i forhold til trafiksikkerheden i området. Jævnfør Albertslund Kommuneplan 2022-2034 er der retningslinjer for parkering i konstruktion, hvilket medfører, at Albertslund Kommune stiller krav om etablering af parkering i konstruktion i forbindelse med konkrete projekter for etablering af boligbebyggelse.

Cykelparkering

Der planlægges for etablering af cykelparkering i 1 og 2 etager henholdsvis nord og øst for bebyggelsen, i gården, porten samt i den sydlige del af området.

Der skal udlægges minimum 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de to skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse. De resterende cykelparkeringspladser udlægges og anlægges efter behov. Endvidere skal der anlægges minimum 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv /[LP-forslag](#)/.

Det fremgår ikke af planforslaget, hvor mange kvadratmeter, der skal anvendes til kontor og liberalt erhverv, og det er således ikke muligt, at vurdere behovet for cykelparkering herfor.



8.3.3 Trafiksikkerhed

Indtil Vandstien er etableret i sin fulde udstrækning, vil adgangsvejen være de lette trafikanters eneste mulighed for at komme til boligerne på Fabriksparken 3.

Af lokalplanforslaget fremgår det, at adgangsvejen føres ligeud til Fabriksparken og således ikke med det bugtede forløb, som adgangsvejen har for nuværende. Der forventes flere cyklister til Fabriksparken 3 i forbindelse med udviklingen af boliger sammenholdt med de eksisterende forhold. Ved at etablere adgangsvejen med et lige forløb vurderes det, at der skabes mere sikre forhold og bedre oversigtsforhold [/bilag trafik/](#).

Etablering af et signalreguleret kryds vil øge sikkerheden for de lette trafikanter, når de skal passere Fabriksparken. Endvidere vurderes det, at der bør etableres en midterhelle på Fabriksparken, således, at fodgængere kan tage et ophold ved overgangen. På den nordlige cykelsti på Fabriksparken anbefales det, at der etableres et venteareal for de venstresvingende cyklister, der skal ad adgangsvejen til Fabriksparken 3, hvorved de ikke blokerer for ligeudkørende cyklister, som kan undtages signalet [/bilag trafik/](#).

Der forekommer overordnet set færre ulykker i et signalreguleret kryds end ved et vigepligtsregulerede kryds [/bilag trafik/](#).

Det vurderes, at etablering af stiforbindelse til Smedeland og letbanestationen vil holde de lette trafikanter fra krydset, hvilket vil øge trafiksikkerheden [/bilag trafik/](#).

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Trafiksikkerhed i delområde 2 og 3 er i juli 2021 blevet miljøvurderet i forbindelse med [miljøvurderingen](#) af Masterplan Hersted 2045 og Forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*. Af miljøvurderingen fremgår det, at en realisering af visionerne i Masterplan Hersted 2045 vil kunne medføre væsentlige indvirkninger på trafiksikkerheden i perioden frem mod den færdige omdannelse i 2045. Hensynet til trafiksikkerheden bør således overvejes i forbindelse med de konkrete udviklingsprojekter i Hersted Industripark.



8.4 0-alternativet - Trafik

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages, og områdets udvikling vil være i henhold til Byplanvedtægt nr. 5 med en fortsættelse af områdets anvendelse som industri og erhverv.

Som følge af områdets fortsatte anvendelse til industri og erhverv samt placeringen af parkeringspladser i planområdet og dimensioneringen af flere af parkeringsarealerne til lastbiler og varevogne, vurderes det, at der i 0-alternativet ikke vil være en påvirkning af trafikmønstre, trafikafvikling eller sammensætningen af trafikanter i planområdet. Det vurderes endvidere, at der i 0-alternativet ikke vil være nogen ændring af parkeringsforholdene eller trafiksikkerheden i planområdet.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre ingen indvirkning på miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

8.5 Kumulative forhold - Trafik

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold, da Hersted Industripark i dag er anlagt, så det egner sig til tung transport, lastvognstog og i mindre grad til lette trafikanter. Ved omdannelsen af Hersted Industripark vil der ske en infrastrukturel ændring i hele området, som vil tilgodese de lette trafikanter. Sammensætningen af trafikanter i området vil ændres fra overvejende lastbil- og personbilstrafik til personbilstrafik og lette trafikanter. Endvidere vurderes den samlede mængde personbiler i Hersted Industripark at blive væsentligt forøget. I den overordnede planlægning vil der være fokus på gode stiforbindelser og nem adgang til den kommende letbanestation Glostrup Nord.

Således vurderes de kumulative forhold at medføre en indvirkning på de trafikale forhold.

8.6 Miljøvurdering - Trafik

Trafikafvikling

Overordnet set er Fabriksparken 3 beliggende tæt på Nordre Ringvej og således med god adgang til det øvrige vejnet, og det vurderes således, at der ikke er risiko for uhensigtsmæssige situationer på adgangsvejen til Fabriksparken 3, da trafikmængden er lav.

Der bør etableres en fysisk foranstaltning, for eksempel midterhelle eller beplantningsbælte mellem adgangsvejen og den nærmeste vestlige overkørsel således, at der kan etableres signalreguleret anlæg.



Trafiktilførslen alene fra Fabriksparken 3 vurderes ikke at have nogen negativ indvirkning på den samlede trafikafvikling på Fabriksparken.

Beregninger af den fremtidige trafikmængde i 2034 viser, at trafikken ikke kan afvikles på Fabriksparken inklusiv fra Fabriksparken 3, medmindre der foretages geometriske ændringer på strækningen. Dette gør sig gældende for alle tre scenarier henholdsvis ved et vigepligtsreguleret kryds, signalreguleret kryds samt et signalreguleret kryds med venstresvingsbane. Imidlertid vurderes det, at trafikken i et vigepligtsreguleret kryds afvikles væsentligt bedre end resultaterne afspejler.

Såfremt der etableres en 4-sporet vej på Fabriksparken mellem Nordre Ringvej og Smedeland, viser beregninger, at trafikken på Fabriksparken inkl. Fabriksparken 3 kan afvikles, såfremt der etableres et signalreguleret anlæg.

Det vurderes, at oversigtsforholdene for cyklister på Vandstien er tilfredsstillende ved etablering af tydeligt krydsningspunkt med vigepligt for bilister.

Fortovet på tværs af adgangsvejen, der fører til parkeringshuset skal anlægges, så det tydeligt fremgår, at det er et fortov. Endvidere kan det tilsvarende Vandstien etableres med en lysning, så det fremgår som en overkørsel, hvor bilisterne har vigepligt. De nedgravede affaldsbeholdere bør være så lave, så det sikres, at børn ikke bliver skjult bag dem.

De interne trafikale forhold vurderes som tilstrækkelige, såfremt de beskrevne tiltag implementeres i den videre projektering.

Realiseringen af det udpegede byomdannelsesområde herunder delområde 2 og 3 vil kunne medføre væsentlige indvirkninger på trafikken inden for og uden for byomdannelsesområdet. Det vurderes imidlertid, at dette kan afværges ved at udbygge og ombygge kryds og strækninger i overensstemmelse med visionerne i Den Trafikale analyse - Hersted Industripark.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre, at trafikken ikke kan afvikles på Fabriksparken inklusiv fra Fabriksparken 3, medmindre der foretages geometriske ændringer på strækningen, samt at trafikken i delområde 2 og 3 vil medføre en væsentlig indvirkning vurderes det, at indvirkningen vil være større end 0-alternativet.



Parkering

Fabriksparken 3 er beliggende i det stationsnære kerneområde til den kommende letbanestation Glostrup Nord. Det forventes på den baggrund, at en stor andel af de fremtidige beboere vil anvende den kollektive transport, og der kan således etableres minimum 0,75 p-pladser per bolig, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm. Ved etablering af en delebilsordning opnås en minimumsnorm på 0,59 p-pladser per bolig, hvilket vurderes at være tilstrækkelig.

Det vurderes, at parkeringsnormerne understøtter områdets behov og er udlagt hensigtsmæssigt, samt at parkeringspladserne er udformet med de nødvendige dimensioner.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre, at parkeringsnormen understøtter områdets behov, vurderes det, at indvirkningen vil være mindre end 0-alternativet.

Trafiksikkerhed

Indtil Vandstien er etableret i sin fulde udstrækning, vil adgangsvejen være de lette trafikanter eneste mulighed for at komme til boligerne på Fabriksparken 3. Der forventes flere cyklister til Fabriksparken 3 i forbindelse med udviklingen af boliger sammenholdt med de eksisterende forhold. Ved at etablere adgangsvejen med et lige forløb vurderes det, at der skabes mere sikre forhold og bedre oversigtsforhold.

Etablering af et signalreguleret kryds vil øge sikkerheden for de lette trafikanter, når de skal passere Fabriksparken. Endvidere vurderes det, at der bør etableres en midterhelle på Fabriksparken således, at fodgængere kan tage et ophold ved overgangen. På den nordlige cykelsti på Fabriksparken anbefales det, at der etableres et venteareal for de venstresvingende cyklister, der skal af adgangsvejen til Fabriksparken 3, hvorved de ikke blokerer for ligeudkørende cyklister, som kan undtages signalet.

Realiseringen af visionerne i Masterplan Hersted 2045 herunder delområde 2 og 3 vil kunne medføre væsentlige indvirkninger på trafiksikkerheden i perioden frem mod den færdige omdannelse i 2045.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre flere lette trafikanter på vejene samt med en væsentlig øget trafikmængde vurderes det, at indvirkningen vil være større end 0-alternativet.



Overordnet

På baggrund af ovenstående vurderinger af trafik, parkering og trafiksikkerhed vurderes lokalplanen at medføre en væsentlig negativ indvirkning på miljøet.

Væsentlig negativ indvirkning: Virkningen anses for så alvorlig, at man bør overveje at ændre planen eller sikre, at der gennemføres afværgende foranstaltninger for at mindske virkningen.

8.7 Afværge - Trafik

Trafikken kan ikke afvikles på Fabriksparken inklusiv fra Fabriksparken 3, medmindre der foretages geometriske ændringer på strækningen.

Ved etablering af en 4-sporet vej på Fabriksparken 3 mellem Nordre Ringvej og Smedeland samt etablering af signalreguleret kryds ved adgangsvejen til Fabriksparken 3 kan trafikken afvikles.

Endvidere bør der etableres en fysisk foranstaltning, for eksempel midterhelle eller beplantningsbælte mellem adgangsvejen og den nærmeste vestlige overkørsel således, at der kan etableres signalreguleret anlæg.

De nedgravede affaldsbeholdere bør være så lave, så det sikres, at børn ikke bliver skjult bag dem.

8.8 Overvågning - Trafik

Miljøvurderingen af planforslaget viser, at der ikke er miljøpåvirkninger, som er så væsentlige, at der er behov for særskilt overvågning. Der fastlægges derfor ikke et overvågningsprogram, som følge af planlægning for boliger og erhverv på Fabriksparken 3.

Det skal dog bemærkes, at i henhold til [Den politiske aftale mellem Glostrup Kommune og Albertslund Kommune om indsigelse i henhold til planlovens § 29 b](#) skal der udføres overvågning af det overordnet vejnet herunder påvirkningen af Nordre Ringvej (Ring 3) og Glostrup Kommune. Det fremgår af førnævnte aftale, at:

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

Og under punkt 5.2 om monitorering står der blandt andet følgende:

"Kommunerne er enige om, at der skal implementeres nedennævnte trafikale løsninger, når der på grundlag af en løbende monitorering af den trafikale belastning dannes data, der kan gøres til



genstand for beregninger og målinger, hvorved der konstateres et kvalificeret behov for de trafikale løsninger”

Omkring de økonomiske forhold står der f.eks. følgende i punkt 6:

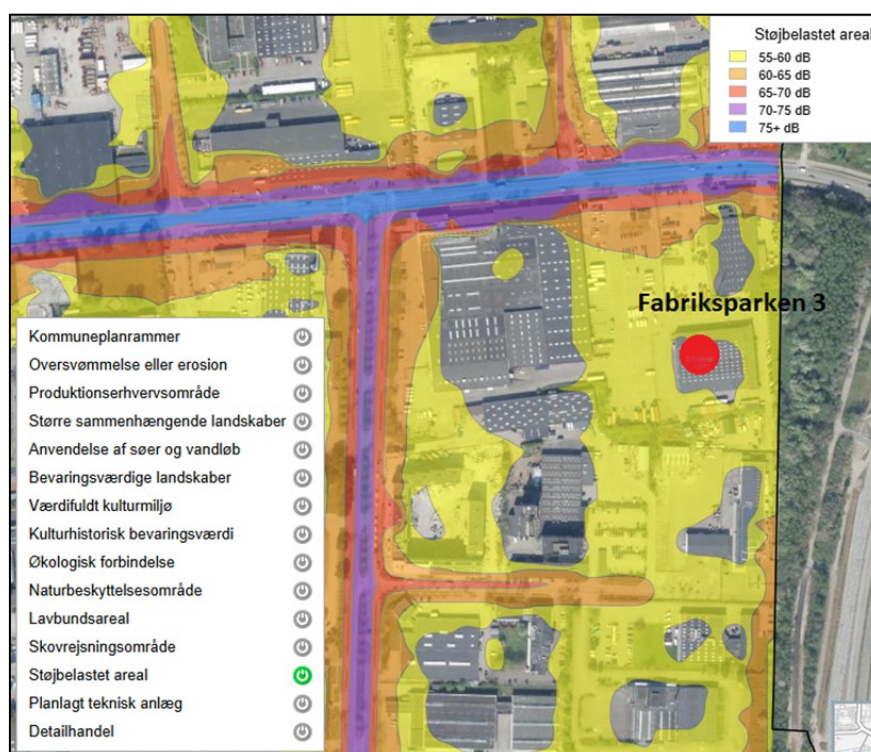
”Det er aftalt mellem kommunerne, at Albertslund Kommune skal afholde udgiften til løsning af trafikale forhold relateret til udviklingen i Hersted Industripark, og som er beliggende i Glostrup Kommune. Anlægsarbejdet udføres af Glostrup Kommune som vejmyndighed. Anlægsomkostningen skal bestemmes ved udbud af anlægsarbejdet efter sædvanlig fremgangsmåde og kriterier, hvori Albertslund Kommune skal have medindflydelse på valg af løsning”.

Det betyder indirekte, at der er en aftale om at udføre en overvågning af planforslagets delområde 2 og 3 med hensyn til trafikafviklingen.

8.9 Eksisterende forhold - Støj

8.9.1 Støj fra trafik

Infrastrukturen i området er anlagt, så det egner sig til tung transport og lastvognstog, som også kører i området om aftenen og om natten. Således er planområdet påvirket af støj fra trafik og udlagt til støjbelastet område, jævnfør [Kommuneplan 2022 – 2034](#), se figur 8.10 /[KP 2022-2034](#)/.



Figur 8.10: Støjbelastede områder jævnfør Kommuneplanen 2022-2034 /[KP 2022-2034](#)/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg, hvor der er en støjbelastning fra veje på op til eller over 75 dB.

8.9.2 Støj fra virksomheder

I umiddelbar nærhed af Fabriksparken 3 ligger 9 virksomheder, der potentielt kan have støjende aktiviteter, hvilket omfatter for eksempel varelevering, ventilationsanlæg samt aktiviteter om natten, se figur 8.11 /[bilag virk.støj](#)/.

Nummer	Virksomhedsnavn og adresse	Type
1	JONAS – Fabriksparken 5-9	Flyttefirma
2	Penta infra – Smedeland 32	Datacenter
3	Elgiganten – Smedeland 46	Lager for specialvareforretning
4	Dannemand Wine – Smedeland 36	Fraflyttet
5	Mina Kebab – Smedeland 36	Produktion af kød til restaurant
6	Stykka Reborn, Fabriksparken 1	Showroom og mindre produktion af køkkeninventar
7	Fiskars – Smedeland 46	Porcelænsfabrik
9	Fritz Schur Teknik – Fabriksparken 7	ophørt
10	TecoTec maskinværksted – Smedeland 36	Smede- & maskinværksted
11	Anco Trans – Fabriksparken 1	Vejgodstransport

Figur 8.11: Potentielt støjende virksomheder i området /[bilag virk.støj](#)/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er omfattet af og reguleret af [Byplanvedtægt nr. 5: Hersted Industripark](#) fra 1964, hvor delområderne er udlagt til vejanlæg. Således er delområde 2 og 3 ikke omfattet af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder.



8.10 Fremtidige forhold - Støj

Fabriksparken 3 er et af de første områder i Hersted Industripark, som vil blive omdannet til bolig- og erhvervsområde. Området vil således i en årrække fortsat være omgivet af forskellige virksomheder med støjende aktiviteter. Hertil vil der i omdannelsesprocessen af Hersted Industripark fortsat være tung transport til den industri og erhverv, som fortsat er i området samtidig med, at der vil forekomme byggetrafik.

Ved realisering af planen vurderes selve boligområdet ikke at bidrage til øget støj på omgivelserne. De eksisterende virksomheder omkring planområdet og støjen fra trafik vil påvirke planområdet, og der er derfor foretaget beregninger af støj fra virksomheder og støj fra trafik.

8.10.1 Støj fra trafik

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Planforslagets delområde 2 og 3 er således et teknisk anlæg i form af vejanlæg og f.eks. et klimatilpasningsanlæg, og delområderne er således ikke omfattet af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje. På den baggrund er en videre vurdering af virksomhedsstøj for delområde 2 og 3 irrelevant.

Trafikstøj i delområde 2 og 3 er i juli 2021 blevet miljøvurderet i forbindelse med [miljøvurderingen](#) af Masterplan Hersted 2045 og Forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*. Af miljøvurderingen fremgår det, at ved en realisering af visionerne i Masterplan Hersted 2045 vil de vejledende grænseværdier være overholdt for områder, der ikke ligger umiddelbart ud til en vej og for områder, der ligger skærmet bag bygninger. Ved passende placering af udendørs opholdsarealer, vurderes det således, at de vejledende grænseværdier vil kunne overholdes, eventuelt med opstilling af supplerende lokale støjskærme.

For hovedparten af bygningerne vil støjniveauet på facaderne være under 58 dB. Hvor huludfyldningsreglen kan benyttes, vurderes det, at grænserne vil kunne overholdes med facadeløsninger, for eksempel russervinduer. For de højeste støjniveauer langs Fabriksparken og Smedeland vil der være yderligere behov for støjreduktion, for eksempel ved hastighedsnedsættelse eller støjreducerende vejbelægning.

Den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj på udendørs opholdsarealer og ved boligfacader er L_{den} 58 dB(A) / [bilag trafikstøj](#)/.



Grundarealet er et eksisterende støjbelastet byområde, hvor det ikke vil være muligt at overholde den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB på alle fremtidige boligfacader [/bilag trafikstøj/](#).

Hvis det forudsættes, at boligerne betragtes som nye boliger i et eksisterende støjbelastet område i tæt bybebyggelse, kan støjgrænsen ved boliger være højere end L_{den} 58 dB [/bilag trafikstøj/](#).

I planlægningssituationer, hvor der i form af ny bebyggelse i eksisterende boligområder og områder med blandede funktioner i bymæssig bebyggelse etableres ny støjfølsom bebyggelse eller foretages boligforbedring gælder, at sådanne projekter kan realiseres, selvom støjniveauet fra vejtrafikken overstiger grænseværdierne [/bilag trafikstøj/](#).

Det indendørs støjniveau med lukkede vinduer må ikke overstige L_{den} 33 dB i boliger. I vejledningen anbefales det også at overholde et indendørs støjniveau på $L_{den} \leq 46$ dB med delvist åbne vinduer (åbningsareal 0,35 m²), hvor facadestøjniveauet overstiger L_{den} 58 dB [/bilag trafikstøj/](#).

Mod øst ligger Nordre Ringvej og mod nord Fabriksparken, som sammen med Smedeland er de mest befærdede veje i nærheden af Fabriksparken 3. Frederikssundmotorvejen samt Motorring 3 er jævnfør den seneste kortlægning på Miljøstyrelsens Støjdanmarkskort 2022, vurderet at være betydende for trafikstøjbelastningen ved den fremtidige bebyggelse og er derfor medtaget i de udførte støjberegninger [/bilag trafikstøj/](#).

Den eksisterende bebyggelse omkring planområdet indgår i beregningen af støjbelastningen på Fabriksparken 3, idet der endnu ikke er planlagt for andre fremtidige bebyggelser i området omkring Fabriksparken 3. Såfremt der opføres høje beboelsesbygninger omkring den fremtidige bebyggelse på Fabriksparken 3, vil de på sigt have en afskærmende effekt i forhold til støjudbredelsen fra vejene ind i området [/bilag trafikstøj/](#).

Vurderingen af trafikstøj tager udgangspunkt i Artelias trafikdata for worst case, og således er støjberegningerne også et udtryk for worst case [/bilag trafikstøj/](#).

Der er ved beregningerne forudsat følgende afværgeforanstaltninger for at sikre overholdelse af støjgrænsen på de udendørs opholdsarealer omkring bygningerne samt i gårdrum. Absorberende støjskærme er indregnet med en lydabsorption svarende til NoiStop fra Rockdelta. En støjskærm til skærmning af vejtrafikstøj skal have en fladevægt på mindst 15 kg/m².

- Ca. 87,6 + 36,6 meter absorberende skærm mod øst og syd, med en højde på 3,0 meter over terræn og åbning på 12 meter ved Vandstien.



- Ca. 60 meter lukket værn, eventuelt glas, omkring tagterrasser i en højde på 1,2 meter mod vest og syd og 1,5 meter lukket værn mod nord med en højde på mindst 1,5 meter.
- Opdeling mellem tagterrasser er forudsat at være 2,1 meter høje skærme i terrassens fulde bredde samt en absorberende underside på den overliggende altan for at fjerne refleksionen fra dækundersiden [/bilag trafikstøj/](#).

Omfang og placering af afværgeforanstaltninger fremgår af figur 8.12 [/bilag trafikstøj/](#).



Figur 8.12: Omfang og placering af afværgeforanstaltninger [/bilag trafikstøj/](#).

Af figur 8.13 fremgår støjudbredelseskort inklusive afværgeforanstaltninger for hele Fabriksparken 3 [/bilag trafikstøj/](#).



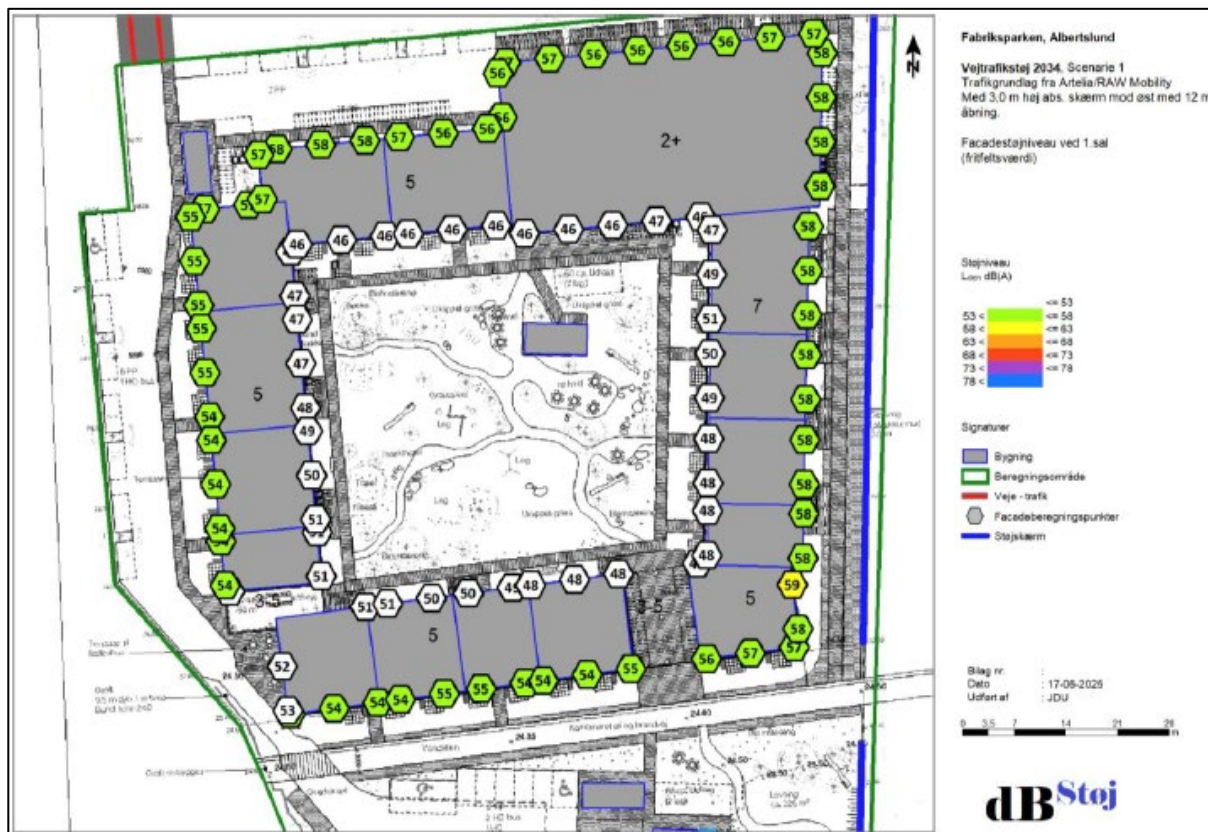


Figur 8.13: Støjudbredelseskort 1,5 m over terræn samt facadestøjniveau inklusive afværgeforanstaltninger beregnet ved stueetagen /bilag trafikstøj/.

Af figur 8.13 fremgår det, at den vejledende støjgrænse på L_{den} 58 dB er overholdt i gårdrummet samt for hovedparten af de udendørs opholdsarealer rundt om bygningen. Der er risiko for marginale overskridelser i området omkring den gennemgående Vandsti mod syd samt ved enkelte parkerings- og vejarealer, hvilket ikke vurderes at være problematisk i forhold til vejledning nr. 4 "Støj fra veje", fordi parkeringsarealer, fortovsarealer og lignende normalt ikke betragtes som støjfølsomt areal og fordi huludfyldningsreglen anvendes /bilag trafikstøj/.

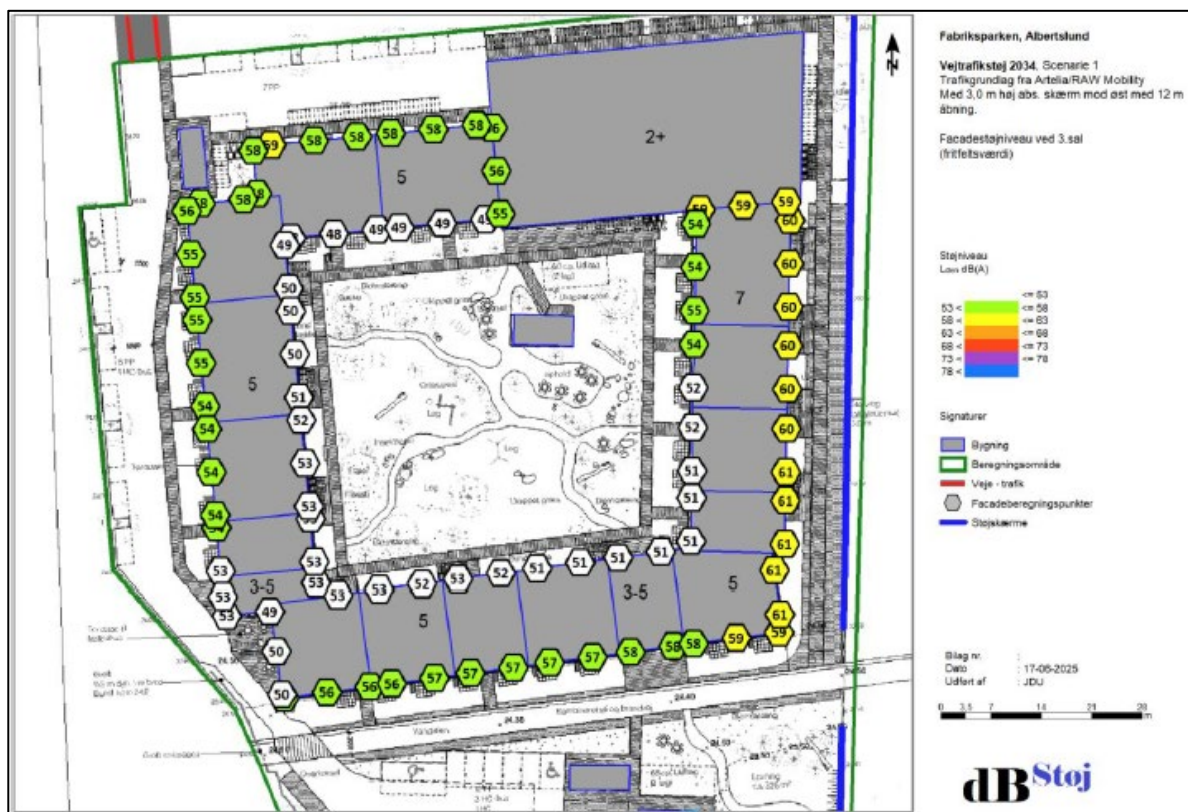
Af figur 8.14 til 8.17 fremgår kort over facadestøjbelastningen for henholdsvis 1. sal, 3. sal, 5. sal og 7. sal. Øvrige kort over facadestøjbelastning fremgår af bilaget.





Figur 8.14: Facadestøjniveauer ved 1. sal /bilag trafikstøj/.



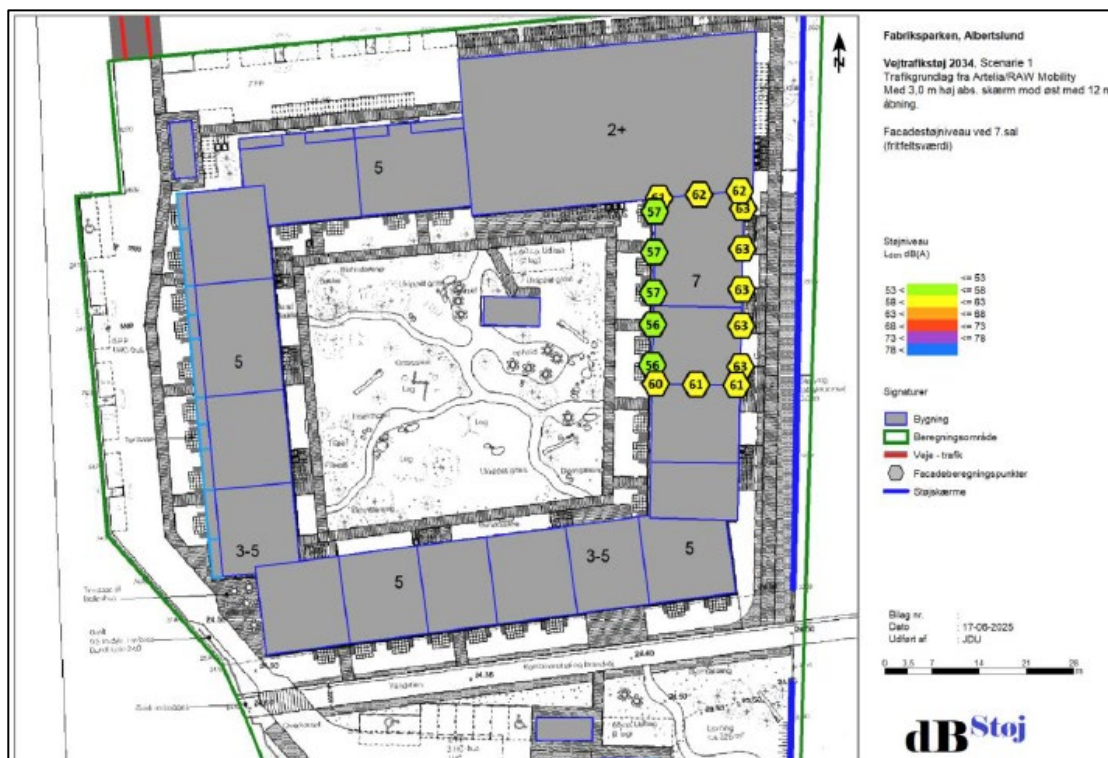


Figur 8.15: Facadestøjniveauer ved 3. sal /bilag trafikstøj/.





Figur 8.16: Facadestøjniveauer ved 5. sal [/bilag trafikstøj/](#).



Figur 8.17: Facadestøjniveauer ved 7. sal [/bilag trafikstøj/](#).



Ved facader mod gårdrum og facade mod vest er der beregnet støjbelastninger under grænseværdien på 58 dB L_{den} /[bilag trafikstøj](#)/.

For østfacaden overskrides grænseværdien på facader fra 2. sal – 7. sal samt på sydfacaden fra 3.– 5. sal. Ved østfacaden er der beregnet støjbelastninger op til 63 dB L_{den} , hvilket er en overskridelse på op til 5 dB. Ved sydfacaden er der beregnet støjbelastninger op til 61 dB L_{den} ved 5. sal /[bilag trafikstøj](#)/.

Mod nord er der beregnet støjbelastninger op til 61 dB L_{den} ved 5. sal, hvor facaden er lidt tilbagetrukket fra tagkanten /[bilag trafikstøj](#)/.

Der vil være lejligheder i bebyggelsen, primært mod sydøst, hvor det ikke er muligt at etablere en stille facade. Ved ensidige støjbelastede lejligheder skal krav til et indendørs støjniveau sikres ved anvendelse af gode lydvinduer og tilstrækkelig lydisolering af facaderne. Såfremt der stilles krav til det indendørs støjniveau med åbne vinduer, vil der være behov for anvendelse af russervinduer (opbygget vindue med dobbelt vindueskonstruktion) eller 3. generationsvinduer (vindue med to lag glas, hvor hvert vindue kan åbne hvert sit lag glas). Derudover skal boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum tættest på støjkilden /[bilag trafikstøj](#)/.

For de fleste øvrige lejligheder i bebyggelsen vil der være mulighed for at lufte ud til en stillefacade, med en støjbelastning på under L_{den} 58 dB /[bilag trafikstøj](#)/.

Der vil kunne etableres altaner med udendørs opholdsarealer, hvor støjbelastningen er under L_{den} 58 dB. På støjbelastede facader vil det ved eventuelle altaner være nødvendigt at udføre støjdæpende foranstaltninger i form afværgeforanstaltninger, for eksempel lukkede altanværn, som sikrer overholdelse af grænseværdien. Ved altaner anses det ofte for værende tilstrækkeligt at etablere et 1,5 meter højt lukket værn samt en absorberende underside på den overliggende altan for at fjerne refleksionen fra dækundersiden. De nødvendige tiltag afhænger af vinklen mellem lydkilde og altan samt den støjbelastning, som altanerne udsættes for. Det vil være muligt at håndtere overskridelser på op til ca. 4 dB ved de nævnte tiltag /[bilag trafikstøj](#)/.

Der er udført en beregning af støjbelastningen på tagflader ved den tilbagetrukne 5. sal mod vest. Beregningerne er udført inkl. afværgeforanstaltninger, hvor afværgeforanstaltninger kan være et lukket glasværn, skærm eller tilsvarende. Der er forudsat en skærmhøjde på 2,1 meter mellem lejligheder og 1,2 – 1,5 meter høje værn. Der er forudsat en værnhøjde på mindst 1,5 meter mod nord for at sikre overholdelse af støjgrænsen på tagterrasser.



Det vil være muligt at overholde støjgrænsen L_{den} 58 dB ved et lukket værn på 1,2 meter mod vest og syd samt med et 1,5 meter lukket højt værn mod nord. Værnhøjder kan optimeres yderligere ved detailprojekteringen /[bilag trafikstøj](#)/.

Vurdering

Mod Nordre Ringvej, facade mod øst, er der beregnet facadestøjniveauer på op til 63 dB L_{den} ved fremtidige boligfacader. Det fremgår endvidere, at der ved sydfacaden og nordfacaden kan beregnes op til 61 dB L_{den} /[bilag trafikstøj](#)/.

Beregningen af støjbelastningen for de udendørs opholdsarealer på terræn og i gårdrum viser en støjbelastning på 58 dB L_{den} eller derunder på langt hovedparten af arealerne. Der er imidlertid enkelte områder, ved adgangsvejen og ved Vandstien mod syd, hvor der på udbredelseskortet i forbindelse med vej- og parkerings-, sti- og fortovsarealer er beregnet støjbelastninger lidt over 58 dB L_{den} . Det samme er tilfældet for en smal stribe langs facaden mod øst. Udførte punktregninger for facadestøj viser imidlertid, at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB L_{den} /[bilag trafikstøj](#)/.

Der er en 1 dB overskridelse omkring Vandstien. Der stilles ikke krav om, at støjgrænsen skal være overholdt på vej- og P-arealer samt fortove ved brug af huludfyldningsreglen /[bilag trafikstøj](#)/.

Der udlægges fælles opholdsarealer syd for Vandstien. 59 dB vurderes at være i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende støjkrav med anvendelse af huludfyldningsreglen, såfremt arealet:

- Ikke er i umiddelbar/direkte tilknytning til boliger (arealet er for eksempel ikke en privat altan, terrasse eller have),
- ikke er i nærheden af boliger og ikke planlægges til overvejende at blive anvendt til færdsel til fods (der er for eksempel ikke en gangsti) og
- ikke indrettes med bænke, legeelementer eller lignende, der inviterer til ophold /[bilag trafikstøj](#)/.

Det anbefales på baggrund af ovenstående, at arealet indrettes til beplantning /[bilag trafikstøj](#)/.

Beregning af støjbelastning 1,5 meter over tagflader viser, at det vil være muligt at overholde grænseværdien på de etablerede tagterrasser med et omgivende lukket værn på 1,2 meter. For at grænseværdien også kan overholdes for terrasse længst mod nord, øges værnhøjden mod nord lokalt til 1,5 meter i højden. Adskillende skærme mellem tagterrasser er forudsat at være 2,1 meter i højden /[bilag trafikstøj](#)/.



Entreprenøren har gjort opmærksom på, at øverste parkeringsdæk udføres åbent. Endvidere udføres etagerne også delvist åbent med en 1,0 meter høj lukket brystning på hver etage. Det vurderes, at det er støjen hen over parkeringshuset, som vil være betydende for støjbelastningen i det bagvedliggende gårdrum samt ved boligfacader ud mod gårdrummet og ikke støjen som transmitteres gennem selve parkeringshuset. Det vurderes endvidere, at dette forhold ikke vil have nogen væsentlig betydning for facadestøjbelastningen ved boligerne i bebyggelsen, idet facadestøjniveauerne i området omkring parkeringshuset i den udførte kortlægning er fastlagt til under 58 dB L_{den} for stueetage og 1. sal /[bilag trafikstøj](#)/.

Konklusion

Den udførte kortlægning af trafikstøjen for worst case inklusive afværgeforanstaltninger angiver, at det med de beskrevne tiltag i forhold til trafikstøj vil være muligt at etablere boligerne som angivet /[bilag trafikstøj](#)/.

Fordi facadestøjbelastningen overstiger 58 dB L_{den} , er området at betragte som støjbelastet af vejtrafikstøj /[bilag trafikstøj](#)/.

For at der i området kan etableres boliger, er det en forudsætning for at overholde Miljøstyrelsens vejledning, at boligerne af myndighederne betragtes som nye boliger i et eksisterende støjbelastet byområde /[bilag trafikstøj](#)/.

Området er udlagt til blandet bolig og erhverv i kommuneplanen og byområdet har eksisteret siden 1964.

Den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj på udendørs opholdsarealer er L_{den} 58 dB for boliger.

For de østvendte lejligheder mod Nordre Ringvej, kan der ved 5.-7. sal beregnes en facadestøjbelastning på op til 63 dB L_{den} /[bilag trafikstøj](#)/.

Der er beregnet facadestøjniveauer på de øverste etager ved sydfacaden og nordfacaden på op til 61 dB L_{den} /[bilag trafikstøj](#)/.

Hovedparten af de viste altaner er placeret ved ikke støjbelastede facader, med undtagelse af altaner ved den øverste østlige del af sydfacaden, hvor støjbelastningen er på op til 61 dB L_{den} ved 5. sal. Overskridelser ved altaner på sydfacaden i 5. sals niveau, kan håndteres ved etablering af et lukket værn i for eksempel glas omkring altaner i 1,5 meters højde over altandæk, hvilket medfører en forventet reduktion af trafikstøjen på ca. 3-4 dB. Den opnåede dæmpning vil være størst for de øverst beliggende altaner, hvor sigtevinklen mellem lydkilde og altan er stor, hvorved der opnås en bedre afskærmning med et lukket værn /[bilag trafikstøj](#)/.



Grænseværdien for vejtrafikstøj er overholdt på stort set alle udendørs opholdsarealer i terræn, med undtagelse af et mindre areal mod sydøst og ved det nordlige areal med vej- og parkeringsarealer mod nord ved adgangsvejen [/bilag trafikstøj/](#).

Punktberegninger viser, at det vil være muligt at overholde støjgrænsen på 58 dB på private opholdsarealer i direkte tilknytning og nærhed af boliger [/bilag trafikstøj/](#).

Alle boliger med facade ud til gårdrummet vil kunne lufte ud til en stillefacade. Der vil være hjørnelejligheder, særligt mod sydøst, som ikke har mulighed for at lufte ud til en stillefacade, og hvor facadeløsningerne vil skulle tage særligt hensyn til dette [/bilag trafikstøj/](#).

På boligfacader med støjbelastninger på over L_{den} 58 dB eller særligt store glasarealer, vil der være behov for at anvende vinduer og døre med særlige lydreduktionskrav for at overholde bygningsreglementets lydkrav indendørs med lukkede vinduer. Bygningsreglementet (BR18) stiller krav om, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i boliger ikke må overstige L_{den} 33 dB [/bilag trafikstøj/](#).

En dimensionering af facadens lydisolation kan afgøre, om der er behov for særlige vinduesløsninger for at opfylde kravet til det indendørs støjniveau. Ved valg af passende vinduesløsninger vil det være muligt at opfylde bygningsreglementets krav til det indendørs støjniveau i boliger [/bilag trafikstøj/](#).

Lydkravene til vinduer og døre afhænger af glasareal og rumstørrelsen. Et stort vindue ind til et lille rum vil stille de største lydkrav til vinduets lydreduktion, hvorimod et lille vindue ind til et stort rum vil stille de mindste lydkrav [/bilag trafikstøj/](#).

Såfremt der i en fremtidig byggetilladelse stilles særlige lydkrav til vinduesløsninger, i forhold til det indendørs støjniveau med åbne vinduer eller krav om at kunne lufte ud til en stille facade, skal overskridelser håndteres ved valg af en passende vinduesløsning, som tager højde for disse forhold. Såfremt der stilles krav om overholdelse af indendørs støjniveau på 46 dB L_{den} med delvist åbne vinduer, kan dette krav opfyldes ved etablering af russervinduer eller 3. generationsvinduer [/bilag trafikstøj/](#).

Det primære støjbidrag ved øst- og sydfacader kommer fra Nordre Ringvej, mens de øvrige veje i området fortsat er af mindre betydning. Ved nordvendte facader er det primære støjbidrag fra Fabriksparken. I forhold til tidligere beregninger ses en mindre stigning i støjbelastningen på den nord- og vestvendte facade, hvilket primært kan tilskrives Frederikssundmotorvejen [/bilag trafikstøj/](#).



Støjberegningerne tager udgangspunkt i worst case, svarende til 2034 med de nuværende bygninger, som findes omkring Fabriksparken 3 i dag. En fuld udbygning af Hersted Industripark med beboelsesbygninger vil i et vist omfang ændre på refleksions- og afskærmningsforhold for området, men den fremtidige udbygning af området kendes ikke på nuværende tidspunkt. Støjen fra Nordre Ringvej, som er den primære støjkilde, vil imidlertid ikke ændres væsentligt ved en yderligere udbygning og omdannelse af Hersted Industripark /[bilag trafikstøj](#)/.

Hvis ikke området er fuldt udbygget inden for en 10-årig periode, må det antages, at trafikmængden og dermed støjbelastningen vil være mindre end forudsat ved worst case /[bilag trafikstøj](#)/.

8.10.2 Virksomhedsstøj

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Planforslagets delområde 2 og 3 er således et teknisk anlæg i form af vejanlæg og klimatilpasningsanlæg, og delområderne er således ikke omfattet af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder. På den baggrund er en videre vurdering af virksomhedsstøj for delområde 2 og 3 irrelevant.

Virksomhedsstøj er omfattet af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder. Støj fra parkeringshuse kan i en planlægningssituation betragtes som ekstern støj fra virksomhed, hvilket vurderes at gøre sig gældende for Fabriksparken 3 /[bilag støj p-hus](#)/.

Albertslund Kommune har oplyst, at når Fabriksparken 3 er byudviklet skal området sammenholdes med støjgrænserne for områdetype 3 "*Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse*". Inden byudviklingen af Fabriksparken 3 er området stadig industri- og erhvervsområde, hvormed området er udlagt til byomdannelsesområde /[bilag støj p-hus](#)/.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj ved blandet bolig- og erhvervsområders boligfacader, skel og opholdsarealer fremgår af figur 8.18 /[bilag støj p-hus](#)/.



	Mandag – fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag – fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde (bykerne)	55	45	40 (max. 55)
4. Etageboligområder	50	45	40 (max. 55)

Figur 8.18: Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder, for områdetype 3, gældende for Fabriksparken 3. Tallene er angivet som det ækvivalente, korregerede støjniveau i dB(A), som funktion af tidsrum og områdetype [/bilag støj p-hus/](#).

Af figur 8.18 fremgår tal i parentes, som angiver de vejledende maksimalværdier for støjniveauet målt udendørs. Grænseværdierne er angivet som maksimalværdier, L_{pAmax} , med tidsvægtningen "fast" i dB(A) [/bilag støj p-hus/](#).

Idet det nye boligområde planlægges etableret i et eksisterende støjbelastet byområde, der i kommuneplanen er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde, kan der gøres brug af enten byomdannelsesreglen eller huludfyldningsreglen. Reglerne kan anvendes pr. virksomhed, imidlertid kan begge regler ikke anvendes samtidig på samme virksomhed [/bilag virk.støj/](#).

Byomdannelsesreglen: Fabriksparken 3 er beliggende i et byomdannelsesområde jævnfør Albertslund Kommuneplan 2022-2034. Således kan støjgrænseværdierne angivet i figur 8.18 lempes med op til 5 dB, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort [/bilag støj p-hus/](#).

Huludfyldningsreglen: Fabriksparken 3 er jævnfør Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) beliggende i et område, som er udlagt til blandet bolig og erhverv, hvilket vil være anvendelsen jævnfør Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3*. Således kan huludfyldningsreglen anvendes for Fabriksparken 3. Huludfyldningsreglen medfører, at der kan tillades støj over støjgrænseværdierne inden for Fabriksparken 3, så længe det sikres, at støjgrænseværdierne for boliger, opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boliger og gangstier i nærheden af boliger er overholdt, samt at boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden. For huludfyldningsreglen gælder særlige grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (vindue åbnet til $0,35 \text{ m}^2$) i støjisolerede boliger, se figur 8.19 [/bilag virk.støj, bilag støj p-hus/](#).



Indendørs støjgrænse i sove- og opholdsrum med åbne vinduer, i blandet bolig og erhvervsområde (bykerne)	Mandag – fredag kl. 7-18 Lørdag kl. 7-14	Mandag – fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søndag og helligdage kl. 7-22	Mandag – søndag kl. 22-7
	43 dB(A)	33 dB(A)	28 dB(A)

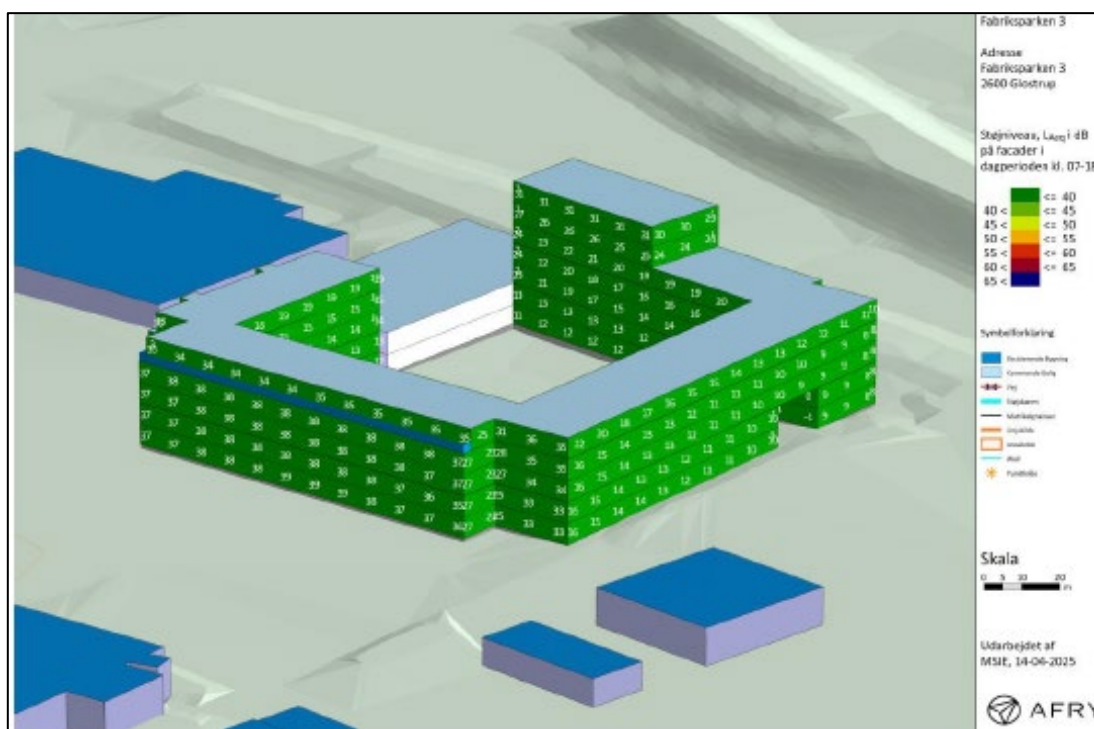
Figur 8.19: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier gældende indendørs i sove- og opholdsrum med delvist åbent vindue (åbent til 0,35 m²) /[bilag virk.støj](#), [bilag støj p-hus](#)/.

8.10.2.1 Støj fra virksomheder

Af de 9 virksomheder i umiddelbar nærhed af Fabriksparken 3, der potentielt kan have støjende aktiviteter, er det vurderet, at følgende tre virksomheder kan have potentielt betydelig støj; Elgiganten A/S, Mina Kebab og Anco Trans /[bilag virk.støj](#)/.

Elgiganten A/S

Af figur 8.20 fremgår den beregnede støj på sydvestfacader i dagperioden. Øvrige beregningsresultater i dagperioden fremgår af bilaget /[bilag virk.støj](#)/.

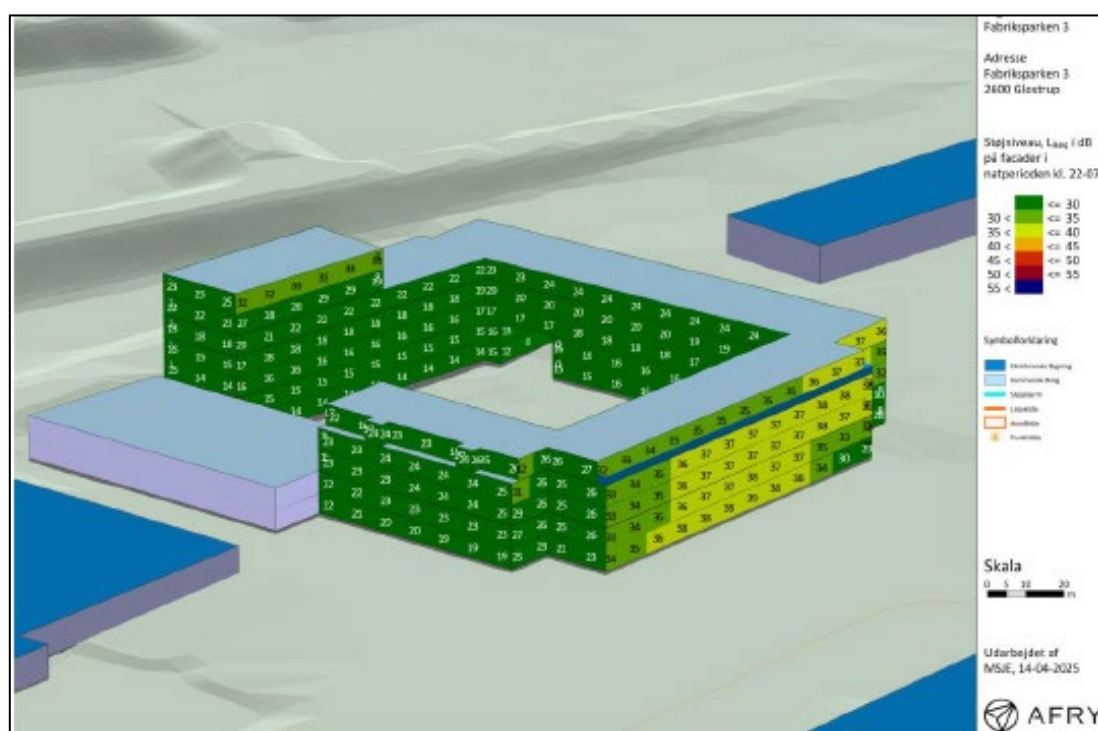


Der er på facader beregnet et støjniveau på op til L_{Aeq} 39 dB, hvilket er under grænseværdien i dagperioden /[bilag virk.støj](#)/.



Det vurderes, at støj på facader og private opholdsarealer, herunder altaner samt støj på udendørs fælles opholdsarealer er overholdt i dagperioden /[bilag virk.støj](#)/.

Af figur 8.21 fremgår den beregnede støj på nordvestfacader i natperioden. Øvrige beregningsresultater i dagperioden fremgår af bilaget /[bilag virk.støj](#)/.



Figur 8.21: Støj fra Elgiganten i natperioden på nordvestfacader /[bilag virk.støj](#)/.

Der er på facader beregnet et støjniveau på op til L_{Aeq} 39 dB, hvilket er under grænseværdien i natperioden /[bilag virk.støj](#)/.

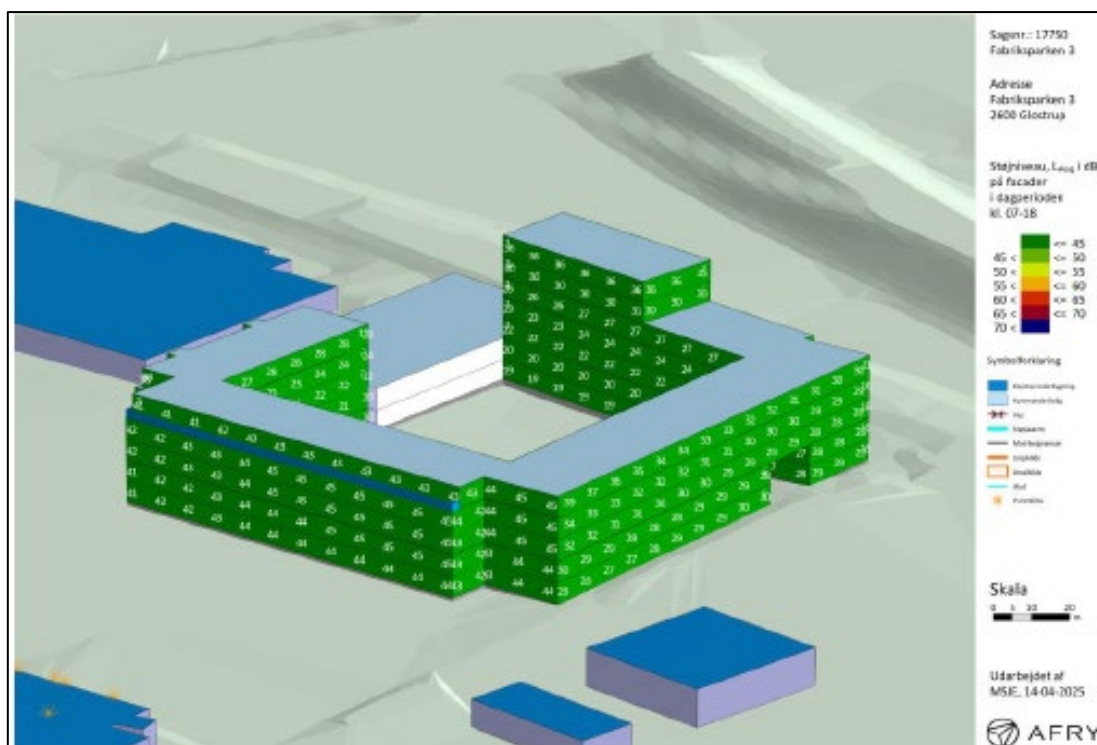
På udendørs opholdsarealer viser beregningen, at støjen er 1 dB under grænseværdien /[bilag virk.støj](#)/.

Beregningerne viser overordnet, at der ikke er overskridelser af støjgrænserne på facader eller udendørs opholdsarealer for dag- og natperioden. Således vurderes støjgrænseværdierne i lokalplanområdet at være overholdt alle tider af døgnet /[bilag virk.støj](#)/.



Mina Kebab

Af figur 8.22 fremgår den beregnede støj på sydvestfacader i dagperioden. Øvrige beregningsresultater i dagperioden fremgår af bilaget [/bilag virk.støj/](#).



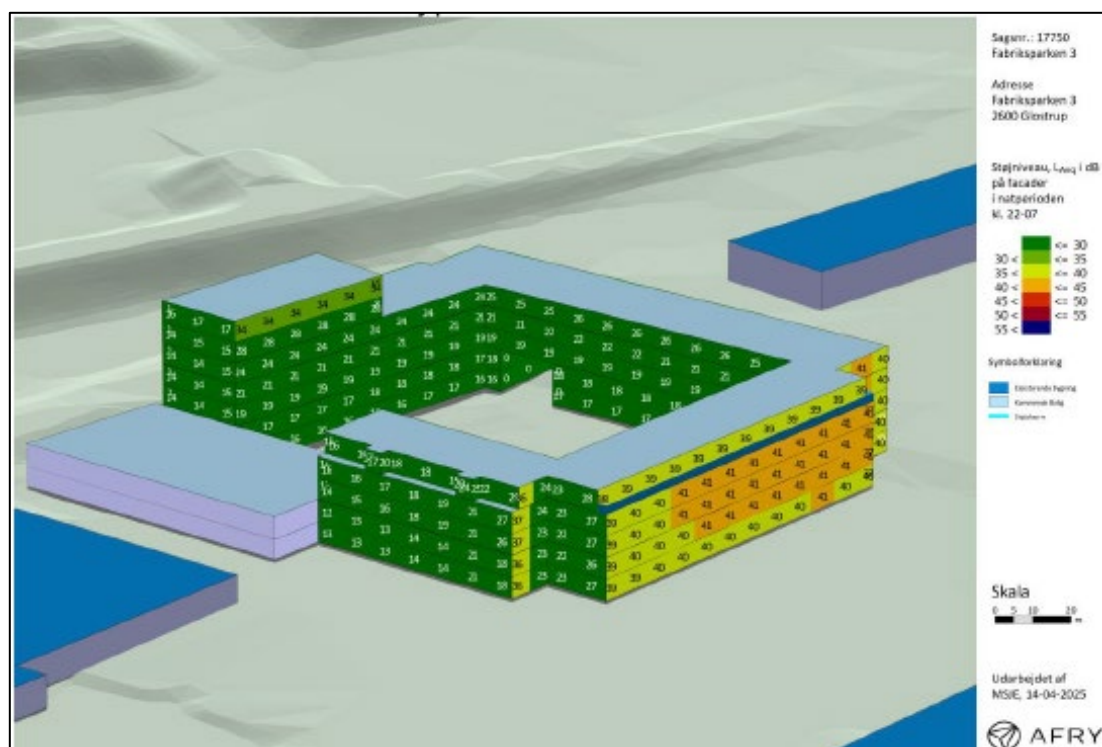
Figur 8.22: Støj fra Mina Kebab i dagperioden på sydvestfacader [/bilag virk.støj/](#).

Der er på facader beregnet et støjniveau på op til L_{Aeq} 45 dB, hvilket er under grænseværdien i dagperioden [/bilag virk.støj/](#).

Det vurderes, at støj på facader og private opholdsarealer, herunder altaner samt støj på udendørs fælles opholdsarealer er overholdt i dagperioden [/bilag virk.støj/](#).

Af figur 8.23 fremgår den beregnede støj på nordvestfacader i natperioden. Øvrige beregningsresultater i dagperioden fremgår af bilaget [/bilag virk.støj/](#).





Figur 8.23: Støj fra Mina Kebab i natperioden på nordvestfacader [/bilag virk.støj/](#).

Der er på facader beregnet et støjniveau på op til L_{Aeq} 41 dB, hvilket er 1 dB over grænseværdien i natperioden. Overskridelsen er på karréens vest- og sydflyjsfacader, der vender mod vest og stammer fra køleenhederne på taget [/bilag virk.støj/](#).

På udendørs opholdsarealer viser beregningen, at støjen er L_{Aeq} 40 dB og således overholder grænseværdien [/bilag virk.støj/](#).

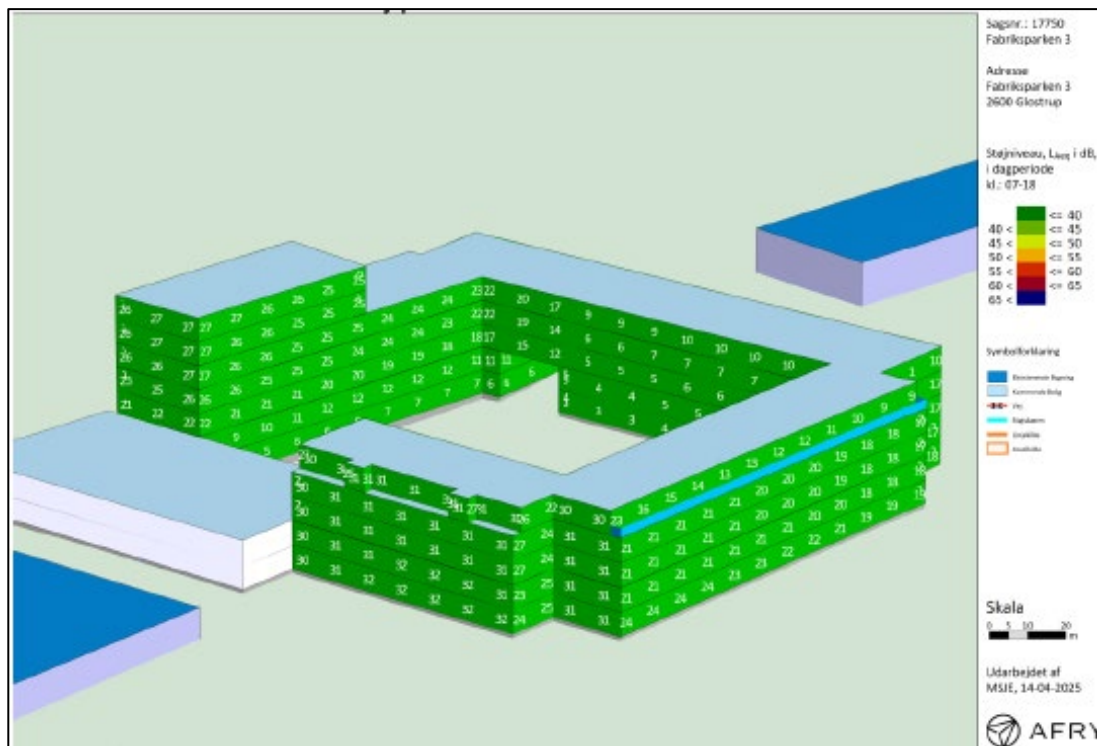
Da der er en overskridelse på 1 dB på facaden, kan huludfyldningsreglen anvendes. Ved anvendelse af huludfyldningsreglen, skal det sikres, at støjniveau indendørs i soverum skal overholdes med åbne vinduer. Hertil skal boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod bygningens stille facade og birum tættest på støjilden. [/bilag virk.støj/](#).

Altaner vurderes støjpåvirket tilsvarende facaderne, og der vil således være en overskridelse af støjgrænsen på 1 dB. Det vurderes, at niveauet kan nedbringes med 1 dB med et 1,5 m højt værn, udført i et tæt materiale, for eksempel glas. Endvidere skal der anvendes en 40 mm mineraluldsabsorbent eller tilsvarende på altanbunden på overliggende altan [/bilag virk.støj/](#).



Anco Trans

Af figur 8.24 fremgår den beregnede støj på nordvestfacader i dagperioden [/bilag virk.støj/](#).



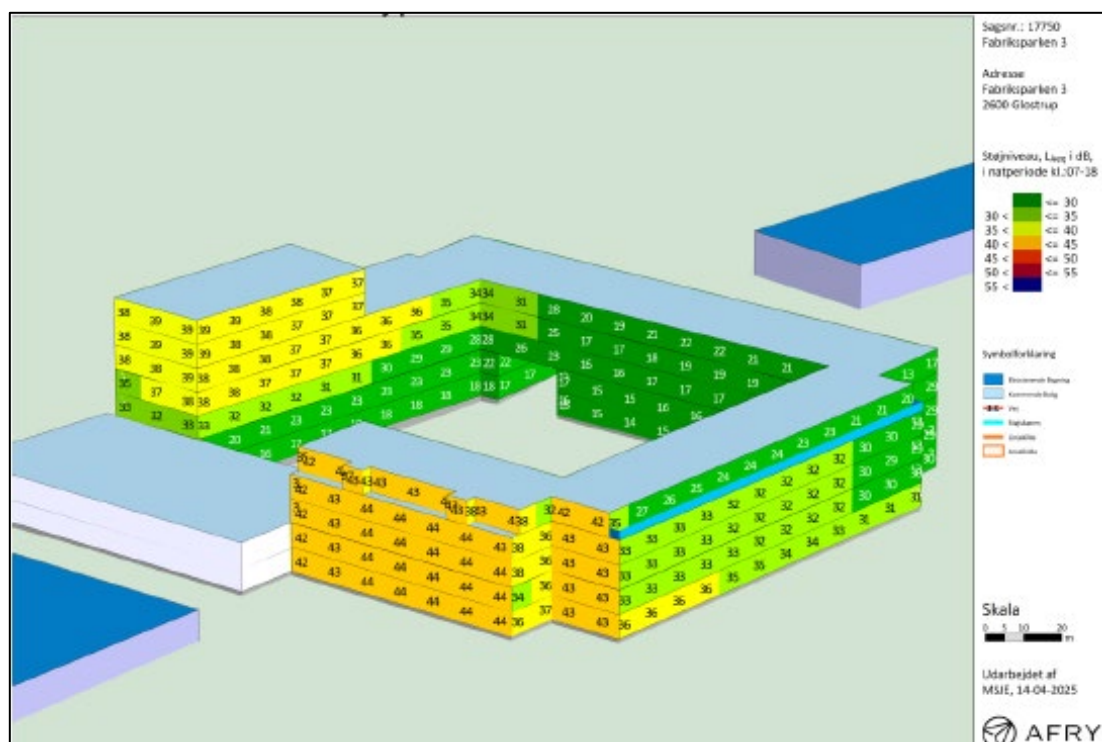
Figur 8.24: Støj fra Anco Trans i dagperioden på nordvestfacader [/bilag virk.støj/](#).

Der er på facader beregnet et støjniveau på op til L_{Aeq} 39 dB, hvilket er under grænseværdien i dagperioden [/bilag virk.støj/](#).

Det vurderes, at støj på facader og private opholdsarealer, herunder altaner samt støj på udendørs fælles opholdsarealer er overholdt i dagperioden [/bilag virk.støj/](#).

Af figur 8.25 fremgår den beregnede støj på nordvestfacader i natperioden. Øvrige beregningsresultater i dagperioden fremgår af bilaget [/bilag virk.støj/](#).





Figur 8.25: Støj fra Anco Trans i natperioden på nordvestfacader [/bilag virk.støj/](#).

Der er på facader beregnet et støjniveau på op til L_{Aeq} 44 dB, hvilket er 4 dB over grænseværdien i natperioden [/bilag virk.støj/](#).

På udendørs opholdsarealer viser beregningen, at støjniveauet på en lille del af fortovet ved den vestlige del af karréen overskrider grænseværdien med 4 dB [/bilag virk.støj/](#).

Overskridelserne er på nordfløjens nordvendte facader og vestfløjens nordvendte facader samt fortovet langs vestfløjens private opholdsarealer. Overskridelserne skyldes, at Anco Trans har udkørsel med 10 lastbiler i natperioden omkring kl. 5.30 [/bilag virk.støj/](#).

Da der er en overskridelse på 4 dB på facaden, kan huludfyldningsreglen anvendes. Ved anvendelse af huludfyldningsreglen skal det sikres, at støjniveau indendørs i soverum overholdes med åbne vinduer. Dette løses under projekteringen, hvor det sikres, at klimaskærmen dimensioneres således, at kravet til støjniveau indendørs i sove- og opholdsrum overholdes [/bilag virk.støj/](#).

På baggrund af støjklidernes placering i forhold til fortovet kan det være vanskeligt at afskærme støjen herpå. Arealet kan kun anvendes som enten privat opholdsareal eller fælles opholdsareal ved afskærmning af disse eller ved anvendelse af huludfyldningsreglen såfremt arealet:



- Ikke indrettes med siddepladser, legeelementer eller lignende, der inviterer til ophold.
- Ikke er i umiddelbar/direkte tilknytning til eller i nærheden af boliger.
- Ikke anvendes til færdsel til fods, for eksempel en gangsti ved opholdsarealer [/bilag virk.støj/](#).

Det bør således overvejes, om dette område skal klassificeres som opholdsareal [/bilag virk.støj/](#).

8.10.2.2 Støj fra parkeringshus

Der etableres forventeligt 91 p-pladser fordelt på 3 etager i parkeringshuset. Af figur 8.26 fremgår den vurderede døgnfordeling af parkeringsoperationer i de respektive referencetidsrum [/bilag støj p-hus/](#).

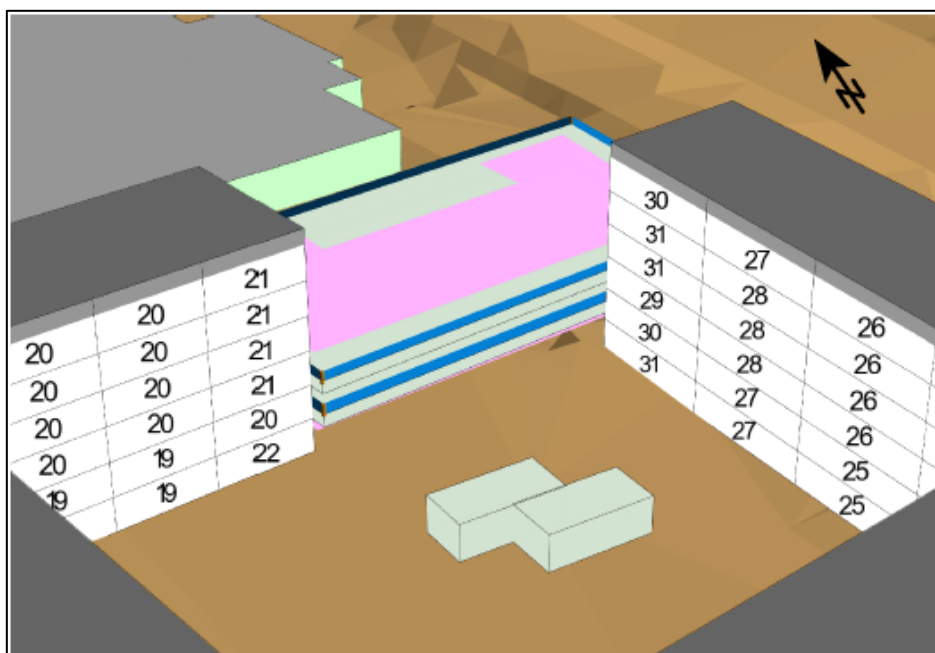
Periode	Referencetidsrum	Antal parkeringsoperationer
Dag, 07:00 – 18:00	8 timer	145
Aften, 18:00 – 22:00	1 time	16
Nat, 22:00 – 07:00	½ time	10

Figur 8.26: Periode, referencetidsrum samt antal parkeringsoperationer benyttet ved støjberegningen for støj fra parkeringshus [/bilag støj p-hus/](#).

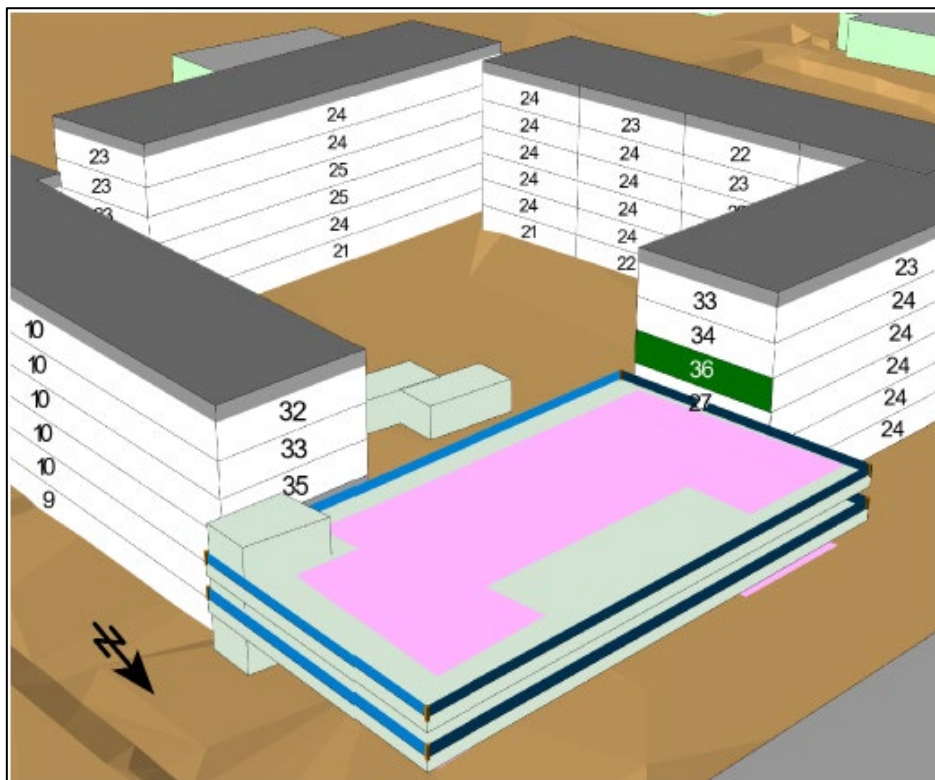
I beregningen er parkeringshuset simuleret åbent til alle sider. Vægge af trælameller vurderes at have en ubetydelig afskærmende effekt. Der er forudsat en 1 meter høj murkrone omkring begge p-dæk. Endvidere forudsætter beregningsmodellen fuldt absorberende loftplader i parkeringshuset [/bilag støj p-hus/](#).

Af figur 8.27 og 8.28 fremgår beregningerne af den forventede støjbelastning fra parkeringshuset over de mest belastede 8 sammenhængende timer i dagsperioden set fra nord og syd [/bilag støj p-hus/](#).





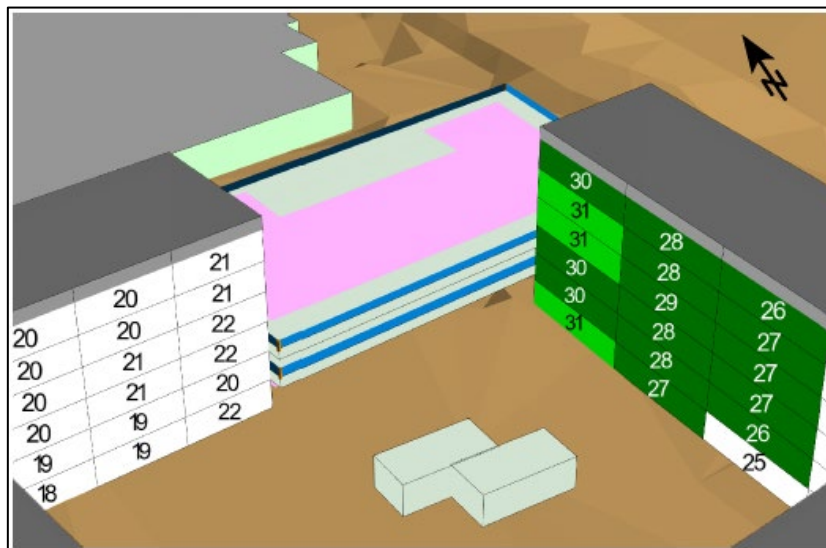
Figur 8.27: Beregnet støj fra p-hus over de med belastede 8 sammenhængende timer i dagperioden på hverdage som LAeq i dB set fra syd. Den blå "skærm" indikerer parkeringshusets murkrone [/bilag støj p-hus/](#).



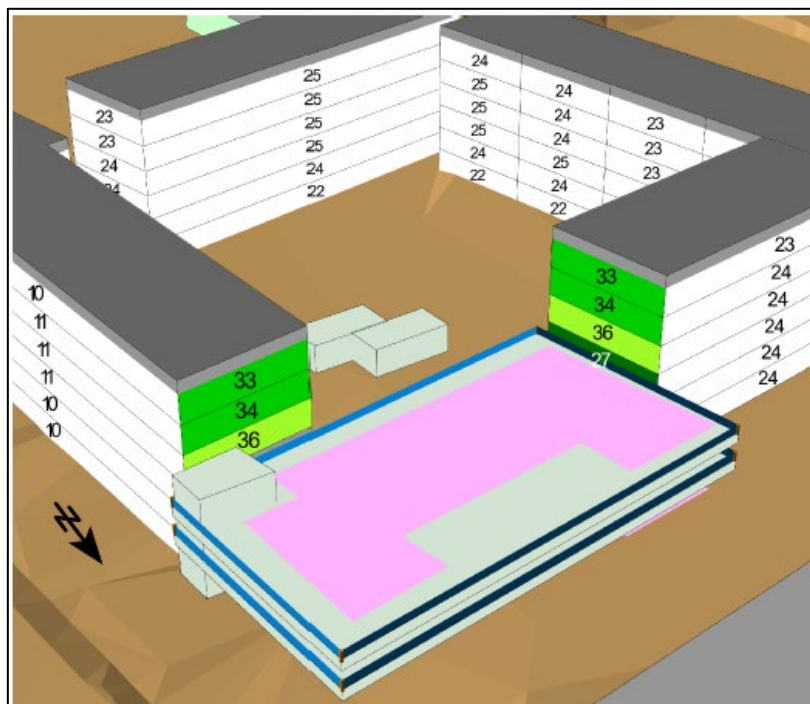
Figur 8.28: Beregnet støj fra p-hus over de mest belastede 8 sammenhængende timer i dagperioden på hverdage som LAeq i dB set fra nord. Den blå "skærm" indikerer parkeringshusets murkrone [/bilag støj p-hus/](#).



Af figur 8.29 og 8.30 fremgår beregningerne af den forventede støjbelastning fra parkeringshuset over den mest belastede sammenhængende halve time i natperioden set fra nord og syd [/bilag støj p-hus/](#).



Figur 8.29: Beregnet støj fra p-hus over den mest belastede sammenhængende ½ time i natperioden på hverdage som LAeq i dB set fra syd. Den blå "skærm" indikerer parkeringshusets murkrone [/bilag støj p-hus/](#).



Figur 8.30: Beregnet støj fra p-hus over den mest belastede sammenhængende ½ time i natperioden på hverdage som LAeq i dB set fra nord. Den blå "skærm" indikerer parkeringshusets murkrone [/bilag støj p-hus/](#).



Som det fremgår af figur 8.27 til 8.30 beregnes støjen i samtlige perioder og referencetidsrum op til L_{Aeq} 36 dB /[bilag støj p-hus](#)/.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for område for blandet bolig- og erhverv på henholdsvis 55/45/40 dB(A) i dag-, aften- og natperioden overholdes på facader for kommende boliger på Fabriksparken 3 /[bilag støj p-hus](#)/.

Støjbelastningen er i beregningerne ikke tillagt et genetillæg på 5 dB for tydeligt hørbare impulser eller toner, og der forventes ikke hørbare lyde i forbindelse med parkeringsoperationer /[bilag støj p-hus](#)/.

Såfremt det vurderes, at støjen skal tillægges et 5 dB genetillæg for impulslyde, vil støjen på 3. sal i gavle mod parkeringshuset i natperioden beregnes op til 41 dB(A), således 1 dB over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse. Ved at undlade etablering af vinduer på disse etager vurderes støjbelastningen ikke at være til gene for beboerne. Endvidere skal det sikres, at støjniveauet indendørs i soverum skal overholdes med åbne vinduer. Dette løses under projekteringen, hvor det sikres, at klimaskærmen dimensioneres således kravet til støjniveau indendørs i sove- og opholdsrum overholdes /[bilag støj p-hus](#), [LP-forslag](#)/.

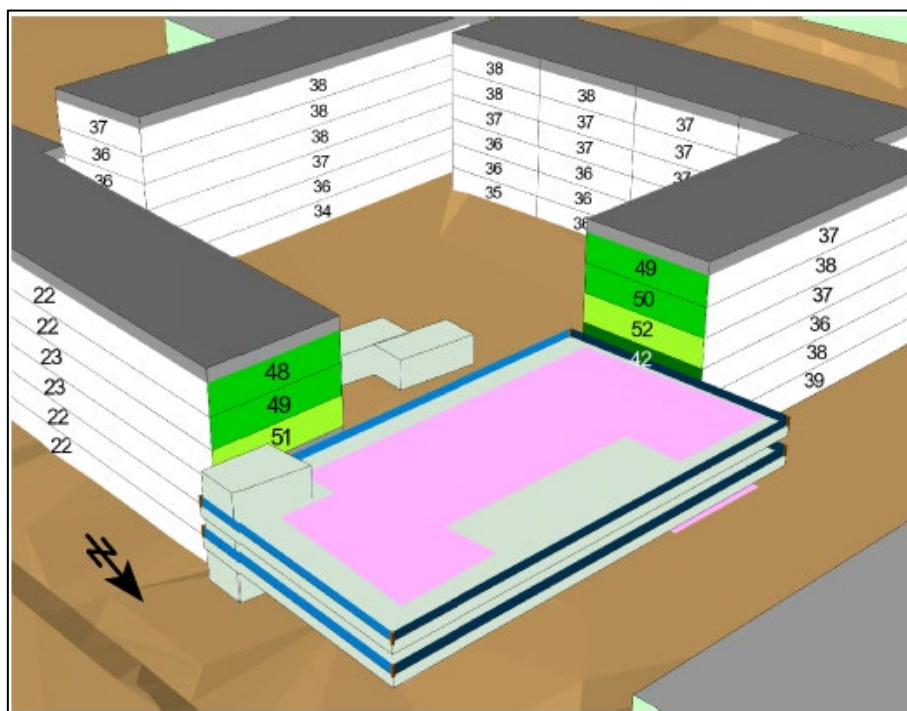
Såfremt huludfyldningsreglen finder anvendelse og der etableres vinduer på de støjbelastede facader, skal boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjværdier. Dette kan udføres ved for eksempel særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner. Baseret på de beregnede støjniveauer, der fremgår af figur 8.27 til 8.30, er det beregnet, at der med den nuværende bygningsgeometri vil kunne forventes støjniveauer, der overholder grænseværdierne på henholdsvis 43/33/28 dB(A) ved brug af almindelige vinduesopluk /[LP-forslag](#), [bilag støj p-hus](#)/.

Såfremt der placeres vinduer ind mod soveværelser i gavle mod parkeringshuset, anbefales det af hensyn til brugernes komfort, at der benyttes vinduer med en in-situ målt lydisolation på minimum $R'_w + C \geq 30$ dB /[bilag støj p-hus](#)/.

Det vurderes, at maksimalstøjen fra parkeringshuset udgøres af smæk med bildøre /[bilag støj p-hus](#)/.

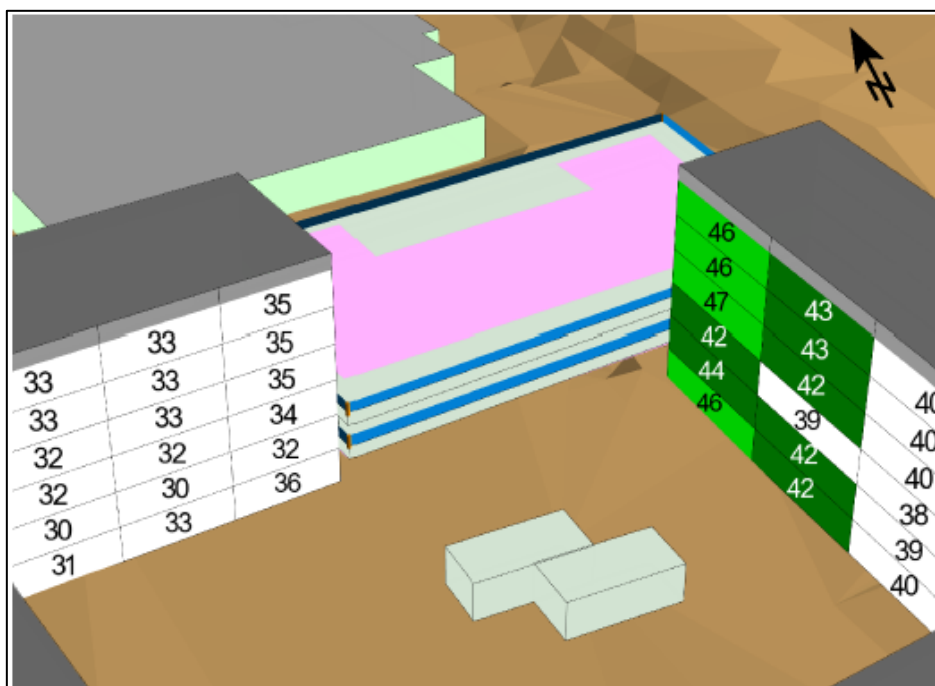


Af figur 8.31 og 8.32 fremgår den beregnede maksimalstøj fra smæk med bildøre på bebyggelsens facader angivet som L_{pAmax} i dB, hvoraf det fremgår, at maksimalstøjgrænsen på L_{pAmax} 55 dB(A) gældende i natperioden beregnes overholdt på samtlige facader [/bilag støj p-hus/](#).



Figur 8.31: Beregnet maksimalstøj fra smæk med bildør i p-hus i natperioden som L_{pAmax} i dB set fra nord. Den blå "skærm" indikerer parkeringshusets murkrone [/bilag støj p-hus/](#).





Figur 8.32: Beregnet maksimalstøj fra smæk med bildør i p-hus i natperioden som L_{pAmax} i dB set fra syd. Den blå "skærm" indikerer parkeringshusets murkrone /[bilag støj p-hus](#)/.

Såfremt absorberende lofter/dækunderkanter i parkeringshuset i praksis ikke etableres, forventes støjen som L_{Aeq} fra p-huset forøget med 2 – 3 dB. Støjen på gavlene direkte mod parkeringshuset forventes ikke forøget, da støjen her forventes domineret af det øverste uafskærmede p-dæk. Maksimalstøjen forventes ikke forøget yderligere af betydning, da den største belastning vil forekomme ved dørsmæk nær udearealerne, således i yderkanten af parkeringshuset, hvor den korte afstand til støjilden medfører, at husets klang har mindre betydning /[bilag støj p-hus](#)/.

Endvidere er grænseværdierne overholdt på terræn uden for parkeringshuset, herunder udendørs opholdsarealer. De i modellen anvendte murkroner vurderes ikke at have betydning for spidsbelastningen i terræn og vil således kunne udgå uden, at maksimalstøjen i terræn forventes forøget /[bilag støj p-hus](#)/.

8.11 0-alternativet - Støj

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages og områdets udvikling vil være i henhold til [Byplanvedtægt nr. 5](#) med en fortsættelse af områdets anvendelse som industri og erhverv.



Som følge af, at virksomhederne og trafikken i området fortsat vil bidrage til områdets samlede støjbidrag og dermed ligeledes fortsat være et støjbelastet område, vurderes det, at der i 0-alternativet ikke vil være nogen ændring af påvirkning af støjbelastningen i området.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre en mindre negativ indvirkning på miljøet.

Mindre negativ indvirkning: Virkningen vil kunne erkendes, men i en grad, hvor det ikke vurderes, at afværgende eller kompenserende foranstaltninger er nødvendige.

8.12 Kumulative forhold - Støj

Støj fra trafik

I takt med at Hersted Industripark omdannes til blandet bolig- og erhverv, vil der forekomme kumulative forhold i forhold til øget trafik, som kan medføre trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.

Støj fra virksomheder

Da planområdet er støjpåvirket fra flere virksomheder, dog kun med overskridelse af støjgrænserne fra Mina Kebab og Anco Trans, kan det kumulative støjbidrag i planområdet være højere end de støjbidrag, der er beregnet for tre af de omkringliggende virksomheder. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier gælder og reguleres imidlertid for den enkelte virksomhed og ikke kumulativt for flere virksomheder. Påvirkningen af støj fra virksomheder vil gradvist mindskes, efterhånden som Hersted Industripark omdannes til blandet bolig- og erhvervsområde.

8.13 Miljøvurdering - Støj

Ved realisering af planen og opførelse af etageboligerne forventes selve boligområdet ikke at bidrage til øget støj på omgivelserne. De eksisterende virksomheder omkring planområdet og støjen fra trafikken på blandt andet Nordre Ringvej vil derimod påvirke støjniveauet ved boligerne.

Støj fra trafik

Den udførte kortlægning af trafikstøjen for worst case inkl. afværgeforanstaltninger angiver, at det med de beskrevne tiltag i forhold til trafikstøj vil være muligt at etablere boligerne som angivet.

Følgende afværgeforanstaltninger skal etableres for at sikre overholdelse af støjgrænsen på de udendørs opholdsarealer omkring bygningerne samt i gårdrum. Absorberende støjskærme er indregnet med en lydabsorption svarende til NoiStop fra Rockdelta. En støjskærm til skærmning af vejtrafikstøj skal have en fladevægt på mindst 15 kg/m².

- Ca. 87,6 + 36,6 meter absorberende skærm mod øst og syd, med en højde på 3,0 meter over terræn og åbning på 12 meter ved Vandstien.



- Ca. 60 meter lukket værn, eventuelt glas, omkring tagterrasser i en højde på 1,2 meter mod vest og syd og 1,5 meter lukket værn mod nord med en højde på mindst 1,5 meter.
- Opdeling mellem tagterrasser er forudsat at være 2,1 meter høje skærme i terrassens fulde bredde.

Fordi facadestøjbelastningen overstiger 58 dB L_{den} , er området at betragte som støjbelastet af vejtrafikstøj.

For at der i området kan etableres boliger, er det en forudsætning for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, at boligerne af myndighederne betragtes som nye boliger i et eksisterende støjbelastet byområde. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv i kommuneplanen og byområdet har eksisteret siden 1964.

Hovedparten af de viste altaner er placeret ved ikke støjbelastede facader, med undtagelse af altaner ved den øverste østlige del af sydfacaden, hvor støjbelastningen er på op til 61 dB L_{den} ved 5. sal. Overskridelser ved altaner på sydfacade i 5. salsniveau, kan håndteres ved etablering af et lukket værn i f.eks. glas omkring altaner i 1,5 meters højde over altandæk, hvilket giver en forventet reduktion af trafikstøjen på ca. 3-4 dB. Den opnåede dæmpning vil være størst for de øverst beliggende altaner, hvor sigtevinklen mellem lydkilde og altan er stor, hvorved der opnås en bedre afskærmning med et lukket værn.

Grænseværdien for vejtrafikstøj er overholdt på stort set alle udendørs opholdsarealer i terræn, med undtagelse af et mindre areal mod sydøst og ved det nordlige areal med vej- og parkeringsarealer mod nord ved adgangsvejen.

Punktberegninger viser, at det vil være muligt at overholde støjgrænsen på 58 dB på private opholdsarealer i direkte tilknytning og nærhed af boliger.

Alle boliger med facade ud til gårdrummet vil kunne lufte ud til en stillefacade. Der vil dog være hjørnelejligheder, særligt mod sydøst, som ikke har mulighed for at lufte ud til en stillefacade, og hvor facadeløsningerne vil skulle tage særligt hensyn til dette.

På boligfacader med støjbelastninger på over L_{den} 58 dB eller særligt store glasarealer, vil der være behov for at anvende vinduer og døre med særlige lydreduktionskrav for at overholde bygningsreglementets lydkrav indendørs med lukkede vinduer. Bygningsreglementet (BR18) stiller krav om, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer i boliger ikke må overstige L_{den} 33 dB.



En dimensionering af facadens lydisolation kan afgøre, om der er behov for særlige vinduesløsninger for at opfylde kravet til det indendørs støjniveau. Ved valg af passende vinduesløsninger vil det være muligt at opfylde bygningsreglementets krav til det indendørs støjniveau i boliger.

Lydkravene til vinduer og døre afhænger af glasareal og rumstørrelsen. Et stort vindue ind til et lille rum vil stille de største lydkrav til vinduets lydreduktion, hvorimod et lille vindue ind til et stort rum vil stille de mindste lydkrav.

Såfremt der i en fremtidig byggetilladelse stilles særlige lydkrav til vinduesløsninger, i forhold til det indendørs støjniveau med åbne vinduer eller krav om at kunne lufte ud til en stille facade, skal overskridelser håndteres ved valg af en passende vinduesløsning, som tager højde for disse forhold. Såfremt der stilles krav om overholdelse af indendørs støjniveau på 46 dB L_{den} med delvist åbne vinduer, kan dette krav opfyldes ved etablering af russervinduer eller 3. generationsvinduer.

Det primære støjbidrag ved øst- og sydfacader kommer fra Nordre Ringvej, mens de øvrige veje i området fortsat er af mindre betydning. Ved nordvendte facader er det primære bidrag fra Fabriksparken. I forhold til tidligere beregninger ses en mindre stigning i støjbelastningen på den nord- og vestvendte facade, hvilket primært kan tilskrives Frederikssundmotorvejen.

Støjberegningerne tager udgangspunkt i worst case, svarende til 2034 med de nuværende bygninger, som findes i området i dag. En fuld udbygning af området med beboelsesbygninger vil i et vist omfang ændre på refleksions- og afskærmningsforhold for området, men den fremtidige udbygning af området kendes ikke på nuværende tidspunkt. Støjen fra Nordre Ringvej, som er den primære støjkilde, vil imidlertid ikke ændres væsentligt ved en yderligere udbygning og omdannelse af området.

Hvis ikke området er fuldt udbygget inden for en 10-årig periode, må det antages, at trafikmængden og dermed støjbelastningen vil være mindre end forudsat ved worst case.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre, at støj fra trafik ikke kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi uden etablering af afværgeforanstaltninger, vurderes det, at indvirkningen vil være større end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en væsentlig negativ indvirkning på miljøet.

Væsentlig negativ indvirkning: Virkningen anses for så alvorlig, at man bør overveje at ændre planen eller sikre, at der gennemføres afværgende foranstaltninger for at mindske virkningen.



Støj fra virksomheder

For Elgiganten A/S overskrides støjgrænserne ikke på facader eller udendørs opholdsarealer for dag- og natperioden. Således vurderes støjgrænseværdierne i lokalplanområdet at være overholdt alle tider af døgnet.

For Mina Kebab vurderes det, at støj på facader og private opholdsarealer, herunder altaner samt støj på udendørs fælles opholdsarealer er overholdt i dagperioden. Imidlertid overskrides grænseværdien i natperioden med 1 dB på facader, men overholder grænseværdien på udendørsopholdsarealer. Overskridelsen på 1 dB er på karréens vest- og sydfløjfacader, der vender mod vest og stammer fra køleenhederne på taget.

For Anco Trans vurderes det, at støj på facader og private opholdsarealer, herunder altaner samt støj på udendørs fælles opholdsarealer er overholdt i dagperioden. Imidlertid overskrides grænseværdien i natperioden med 4 dB på facader og udendørs opholdsareal, svarende til fortovet. Overskridelserne er på nordfløjens nordvendte facader og vestfløjens nordvendte facader samt fortovet langs vestfløjens private opholdsarealer. Overskridelserne er som følge af, at Anco Trans har udkørsel med 10 lastbiler i natperioden omkring kl. 5.30.

Da området er et eksisterende byområde og udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde i Kommuneplanen, blandede byfunktioner, kan huludfyldningsreglen anvendes. Der er overskridelser på henholdsvis 1 dB og 4 dB på facaden som følge af støj fra nærliggende virksomheder. Ved anvendelse af huludfyldningsreglen skal det sikres, at støjniveau indendørs i soverum overholdes med åbne vinduer. Dette løses under projekteringen, hvor det sikres, at klimaskærmen dimensioneres således, at kravet til støjniveau indendørs i sove- og opholdsrum overholdes.

Altaner vurderes støjpåvirket tilsvarende facaderne, og der vil således være en overskridelse af støjgrænsen på 1 dB. Det vurderes, at niveauet kan nedbringes med 1 dB med et 1,5 meter højt værn, udført i et tæt materiale, for eksempel glas. Endvidere skal der anvendes en 40 mm mineraluldsabsorbent eller tilsvarende på altanbunden på overliggende altan.

På baggrund af støjklidernes placering i forhold til fortovet kan det være vanskeligt at afskærme støjen herpå. Arealet kan kun anvendes som enten privat opholdsareal eller fælles opholdsareal ved afskærmning af disse eller ved anvendelse af huludfyldningsreglen såfremt arealet:

- Ikke indrettes med siddepladser, legeelementer eller lignende, der inviterer til ophold.
- Ikke er i umiddelbar/direkte tilknytning til eller i nærheden af boliger.
- Ikke anvendes til færdsel til fods, som for eksempel en gangsti ved opholdsarealer.



Det bør således overvejes, om dette område skal klassificeres som opholdsareal.

For parkeringshuset overholdes Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for område for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i dag-, aften- og natperioden på facader for kommende boliger på Fabriksparken 3. Endvidere er grænseværdierne overholdt på terræn uden for parkeringshuset, herunder udendørs opholdsarealer. Den beregnede maksimalstøj fra smæk med bildøre på bebyggelsens facader overholder maksimalstøjgrænsen gældende i natperioden på samtlige facader. Såfremt det vurderes, at støjen skal tillægges et 5 dB genetillæg for impulslyde, vil støjen på 3. sal i gavle mod parkeringshuset i natperioden beregnes op til 41 dB(A), således 1 dB over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse. Ved at undlade etablering af vinduer på disse etager vurderes støjbelastningen ikke at være til gene for beboerne. Endvidere skal det sikres, at støjniveauet indendørs i soverum overholdes med åbne vinduer. Dette løses under projekteringen, hvor det sikres, at klimaskærmen dimensioneres således kravet til støjniveau indendørs i sove- og opholdsrum overholdes.

Såfremt huludfyldningsreglen finder anvendelse og der etableres vinduer på de støjbelastede facader, skal boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, f.eks. ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner. Baseret på de beregnede støjniveauer er det beregnet, at der med den nuværende bygningsgeometri vil kunne forventes støjniveauer, der overholder grænseværdierne på henholdsvis 43/33/28 dB(A) ved brug af almindelige vinduesopluk.

Såfremt der placeres vinduer ind mod soveværelser i gavle mod parkeringshuset, anbefales det af hensyn til brugernes komfort, at der benyttes vinduer med en in-situ målt lydisolation på minimum $R'_w + C \geq 30\text{dB}$.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre en påvirkning af virksomhedsstøj over vurderes det, at indvirkningen vil være større end 0-alternativet.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre, at støj fra virksomheder ikke kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder uden etablering af afværgeforanstaltninger, vurderes det, at indvirkningen vil være større end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en væsentlig negativ indvirkning på miljøet.



Væsentlig negativ indvirkning: Virkningen anses for så alvorlig, at man bør overveje at ændre planen eller sikre, at der gennemføres afværgende foranstaltninger for at mindske virkningen.

8.14 Afværge - Støj

Støj fra trafik

Følgende afværgeforanstaltninger skal etableres for at sikre overholdes af støjgrænsen på de udendørs opholdsarealer omkring bygningerne samt i gårdrum således, at miljøpåvirkning fra trafikstøj begrænses mest muligt for de kommende beboere. Absorberende støjskærme er indregnet med en lydabsorption svarende til NoiStop fra Rockdelta. En støjskærm til skærmning af vejtrafikstøj skal have en fladevægt på mindst 15 kg/m².

- Ca. 87,6 + 36,6 meter absorberende skærm mod øst og syd, med en højde på 3,0 meter over terræn og åbning på 12 meter ved Vandstien.
- Ca. 60 meter lukket værn, eventuelt glas, omkring tagterrasser i en højde på 1,2 meter mod vest og syd og 1,5 meter lukket værn mod nord med en højde på mindst 1,5 meter.
- Opdeling mellem tagterrasser er forudsat at være 2,1 meter høje skærme i terrassens fulde bredde samt en absorberende underside på den overliggende altan.

For at der i området kan etableres boliger, er det en forudsætning for at overholde [Miljøstyrelsens vejledning](#), at boligerne af myndighederne betragtes som nye boliger i et eksisterende støjbelastet byområde. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv i [kommuneplanen](#) og byområdet har eksisteret siden 1964.

Lokalplanforslagets redegørelse oplyser, at overskridelser ved altaner kan håndteres ved etablering af et lukket værn i f.eks. glas omkring altaner i 1,2 - 1,5 meters højde over altandæk, samt en absorberende underside på den overliggende altan for at fjerne refleksionen fra dækundersiden.

Virksomhedstøj

Der er i planforslaget indarbejdet følgende afværgeforanstaltninger for Fabriksparken 3:

- Lokalplanforslagets redegørelse oplyser, at området er udlagt i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) som et byomdannelsesområde jævnfør [planlovens](#) § 11 a, stk. 1, nr. 2.
- Lokalplanforslagets redegørelse og bestemmelser oplyser, at "huludfyldningsreglen" i forhold til ekstern støj fra virksomheder er bragt i anvendelse.
- Lokalplanforslagets redegørelse oplyser, at etablering af 1,5 meter højt værn, udført i et tæt materiale som glas samt anvendelse af 40 mm mineraluldsabsorbent eller tilsvarende på altanbunden på overliggende altan vil nedbringe støjniveauet.
- Lokalplanforslagets redegørelse oplyser, at etablering af klimaskærmen dimensioneres således kravet til støjniveau indendørs i sove- og opholdsrum overholdes.



8.15 Overvågning - Støj

Såfremt Fabriksparken 3 etableres med hensyntagen til ovenstående afværgeforanstaltninger, vurderes det, at der ikke er behov for overvågning.

8.16 Eksisterende forhold – Skyggeforhold og indbliksgener

Fabriksparken er en del af Hersted Industripark og således omgivet af blandet industri og erhverv. Ejendommen består af en hovedbygning, der er opdelt i flere moduler, som udlejes til forskellige opbevaringsrelaterede virksomheder. Mod syd ligger et datacenter, der fortsat vil vedblive i området og bliver udvidet i den nærmeste fremtid. Øvrige nuværende naboer udgør erhverv og lager, som løbende forventes af- og udviklet i overensstemmelse med Albertslund Kommuneplan 2022-2034 /[bilag Indbliksgener](#)/.

Fabriksparken 3 er omfattet af Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) og jævnfør rammebestemmelserne i den eksisterende kommuneplanramme BE11, er den maksimale bygningshøjde i planområdet 33 meter og maksimalt 9 etager. Ifølge rammerne i [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#), som planområdet er omfattet af, er den maksimale bygningshøjde i planområdet tre etager á tre meter. Den eksisterende bygning på en etage er således i overensstemmelse med kravene til den maksimale bygningshøjde. De omkringliggende nabomatrikler er også omfattede af Byplanvedtægt nr. 5, således med samme krav til bygningshøjden som nærværende planområde /[bilag Indbliksgener](#)/.

Fabriksparken 3 er jævnfør Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) omfattet af Ringbykvarteret og udlagt til blandet bolig- og erhverv, BE11. I dette område må der blandt andet etableres tæt-lav bebyggelse, etageboliger og liberale erhverv op til miljøklasse 3. Bebyggelsen i dette område opføres i maksimalt 6 etager med en maksimale bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks /[bilag Indbliksgener](#)/.

Jævnfør principper for udviklingen af Hersted Industripark skal kantzoner mod nord og øst som udgangspunkt være 3 meter, og kantzoner mod syd og vest skal som udgangspunkt være 5 meter. Endvidere fremgår der krav til lysafstandsforhold på 1:1,4 mellem bebyggelserne /[bilag Indbliksgener](#)/.

Bebyggelsen på Fabriksparken 3 er beliggende midt på matriklen mellem erhvervs- og industribygninger henholdsvis nord, syd og vest for. Indsynet til bygningen er således afskærmet af de omkringliggende erhvervs- og industribygninger i forhold til de større veje i Hersted Industripark,



Smedeland og Fabriksparken. Mod øst grænser matriklen op til en fredskov, Vestskoven, hvilket begrænser indsynet til ejendommen fra denne vinkel. På den østlige side af Vestskoven er Nordre Ringvej (Ring 3) /[bilag Indbliksgener](#)/.

På baggrund af bygningens placering i forhold til de omkringliggende bygninger og fredskoven er indsynet til bygningen fra offentlige veje væsentligt begrænset /[bilag Indbliksgener](#)/.

Som følge af bygningens placering i forhold til matrikelskellet og højden giver bygningen anledning til mindre skyggepåvirkning af befæstede arealer i området omkring bygningen, som primært består af parkeringspladser og opbevaring /[bilag skygge](#)/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er omfattet af og reguleret af [Byplanvedtægt nr. 5 - Hersted Industripark](#) fra 1964, hvor delområderne er udlagt til vejanlæg. Der er således ikke skyggegener eller indbliksgener fra delområde 2 og 3 til de omkringliggende nabomatrikler.

8.17 Fremtidige forhold – Skyggeforhold og indbliksgener

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Lokalplanforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for delområde 2 og 3. Dermed kan der med nærværende planforslag ikke opføres bebyggelse. På den baggrund er en videre vurdering af skyggeforhold og indbliksgener for delområde 2 og 3 irrelevant.

Området syd, vest og nord for Fabriksparken 3 er udlagt til blandet bolig- og erhverv, hvor bebyggelse må opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 m. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager /[bilag skygge](#)/.

Der er endnu ikke udarbejdet lokalplanforslag til nabomatriklerne for Fabriksparken 3 /[bilag skygge](#)/.

Kommende bebyggelse på Fabriksparken 3 overskrider i worst case lysafstandsforholdet, jævnfør principper for udviklingen af Hersted Industripark, på ca. 4-7 m mod vest og ca. 6-9 m mod nord /[bilag skygge](#)/.



Worst case scenariet vil forekomme i den situation, hvor nabobebyggelse etableres i en lavere højde end svarende til henholdsvis 1-5 etager på nabogrunden mod nord og 1-4 etager på nabogrunden mod vest, hvilket er mindre sandsynligt med henblik på udnyttelse af den maksimale bebyggelsesprocent i henhold til kommuneplanen /[bilag skygge](#)/.

Forslag til lokalplan for Fabriksparken 3 giver mulighed for at etablere bebyggelse i form af karréstruktur i 6-8 etager omkring et beskyttet gårdrum samt parkeringshus, se figur 8.33.



Figur 8.33: Oversigtskort over planområdet /LP-forslag/.

Boligkarréerne omkring gårdrummet kan etableres i op til 6 etager, mens tårnet på op til 8 etager er placeret i den østlige side af planområdet ud mod Vestscoven og Ring 3. Afstanden fra tårnet til åben-lav og tæt-lav bebyggelse i Glostrup Kommune, som potentielt kan blive påvirket af skyggeforhold, er således beliggende minimum 200 m fra kommende bebyggelse /[bilag skygge](#)/.



8.17.1 Fremtidige forhold – Skyggeforhold

DJ Miljø & Geoteknik P/S har i 2025 foretaget en vurdering af lys- og skyggeforhold i forbindelse med lokalplanforslaget. Vurderingen er baseret på skyggediagrammer for forårs- og efterårsjævn døgn samt sommer- og vintersolhverv /[bilag skygge](#)/.

Ved realiseringen af lokalplanen og dermed etableringen af bebyggelsen vil skyggepåvirkningen af områderne omkring samt internt planområdet ændres. Planforslaget giver mulighed for et tårn på op til 8 etager, som placeres tættest på kommunegrænsen til Glostrup Kommune. Ejendommene på den modsatte side af Ring 3 i forhold til lokalplansområdet udgøres blandt andet af parcelhuse og rækkehuse /[bilag skygge](#)/.

Der planlægges for udvikling af boliger og erhverv på de omkringliggende matrikler i forhold Fabriksparken 3 i henhold til rammerne for Ringbykvarteret jævnfør Albertslund Kommuneplan 2022-34. Dermed kan der således internt inden for rammeområdet forekomme skyggepåvirkning boligblokkene imellem. Nærværende lokalplanforslag og kommende lokalplaner for de nærliggende områder, bør dermed planlægges i forhold til begrænsningen af denne potentielle påvirkning /[bilag skygge](#)/.

For at minimere skyggepåvirkningen af bebyggelsen mod vest og nord er den øverste etage trukket 1,5 meter tilbage på nord- og vestfløjen, samt bebyggelsen udføres med fladt tag, hvilket skyggediagrammerne tager udgangspunkt i /[bilag skygge](#)/.

Sommersolhverv

Som det fremgår af figur 8.34, er skyggepåvirkningen af nabomatriklen mod vest ved sommersolhverv størst omkring kl. 8. Som det endvidere fremgår af figur 8.34, medfører bebyggelsen ingen skyggepåvirkning af nabomatriklen mod vest ved sommersolhverv kl. 16, kl. 18 og kl. 20, hvor det vurderes, at mange af de kommende beboere vil være hjemme. Det vurderes, at det umiddelbart kun vil være den østlige del af den kommende bebyggelse på nabomatriklen mod vest, der vil blive skyggepåvirket af nærværende bebyggelse i morgentimerne /[bilag skygge](#)/.

Der vil forekomme en skyggepåvirkning af nabomatriklen mod øst kl. 18 og 20. Øst for planområdet er Vestskoven beliggende, og skyggerne vil således ikke medføre påvirkning af parcelhusene og rækkehusene på den modsatte side af Ring 3 i Glostrup Kommune /[bilag skygge](#)/.

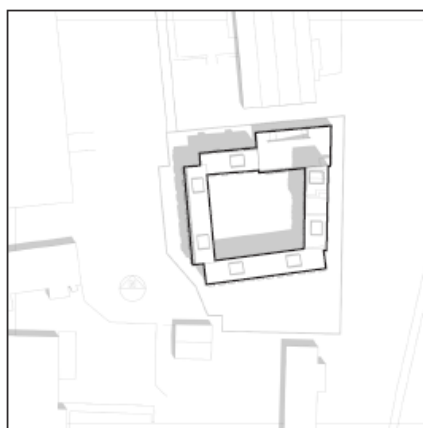
Nabomatriklerne mod nord og syd vil ikke blive skyggepåvirket ved sommersolhverv /[bilag skygge](#)/.

Endvidere skaber bebyggelsen skyggeområder i det meste af/hele gårdrummet kl. 8 og 20. Der skabes skyggeområder i omtrent halvdelen af det fælles gårdrum kl. 18. Nord- og østfløjen af kommende bebyggelse har primære udendørs opholdsarealer, herunder altaner mod gårdrummet, der således vil være helt i skygge kl. 20 samt kl. 18 ved sommersolhverv for nordfløjen /[bilag skygge](#)/.

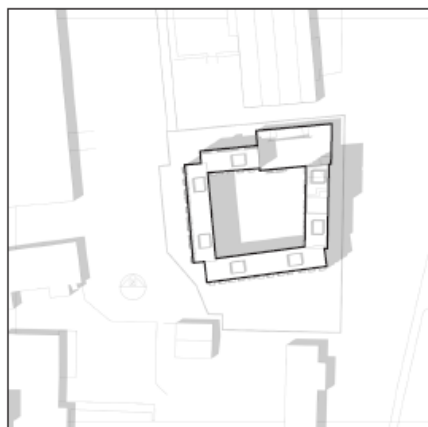




21. Juni kl. 8.00



21. Juni kl. 12.00



21. Juni kl. 16.00



21. Juni kl. 18.00



21. Juni kl. 20.00

Figur 8.34: Skyggediagrammer for sommersolhverv, d. 21. juni kl. 8, kl. 12, kl. 16, kl. 18 og kl. 20
[/bilag skygge/](#).



Efterårsjævnendøgn

Som det fremgår af figur 8.35, er skyggepåvirkningen af nabomatriklen mod vest ved efterårsjævnendøgn størst omkring kl. 8. Som det endvidere fremgår af figur 8.35, medfører bebyggelsen ingen skyggepåvirkning af nabomatriklen mod vest ved efterårsjævnendøgn kl. 16 og kl. 18, hvor det vurderes, at mange af de kommende beboere vil være hjemme.

Der vil forekomme en skyggepåvirkning af nabomatriklen mod øst kl. 16 og 18. Øst for planområdet er Vestskoven beliggende, og skyggerne vil således ikke medføre påvirkning af parcelhusene og rækkehusene på den modsatte side af Ring 3 i Glostrup Kommune [/bilag skygge/](#).

Der vil forekomme en skyggepåvirkning af nabomatriklen mod nord kl. 8, kl. 12 og kl. 16. Bebyggelse vil således blive skyggepåvirket om eftermiddagen, men ikke om aftenen, hvor mange af de kommende beboere vurderes at være hjemme. Det vurderes, at det umiddelbart kun vil være den sydlige del af den kommende bebyggelse på nabomatriklen mod nord, der vil blive skyggepåvirket af nærværende bebyggelse [/bilag skygge/](#).

Nabomatriklen mod syd vil ikke blive skyggepåvirket ved efterårsjævnendøgn [/bilag skygge/](#).

Endvidere skaber bebyggelsen skyggeområder i hele gårdrummet kl. 8 og kl. 18. Der skabes skyggeområder i det meste af det fælles gårdrum kl. 12 og kl. 16. Nord- og østfløjen af kommende bebyggelse har primære udendørs opholdsarealer, herunder altaner mod gårdrummet, der således vil være helt i skygge kl. 8 og kl. 18 ved efterårsjævnendøgn samt kl. 12 for østfløjen og kl. 16 for nordfløjen [/bilag skygge/](#).





Figur 8.35: Skyggediagrammer efterårsjævnøgn, d. 21. september henholdsvis kl. 8, kl. 12, kl. 16 og kl. 18 /[bilag skygge](#)/.

Vintersolhverv

Som det fremgår af figur 8.36, er skyggepåvirkningen af nabomatriklen mod nord ved vintersolhverv stor omkring kl. 12.

Nabomatriklerne mod syd, vest og øst vil ikke blive skyggepåvirket kl. 12 ved vintersolhverv/[bilag skygge](#)/.

Endvidere skaber bebyggelsen skyggeområder i hele gårdrummet kl. 12 /[bilag skygge](#)/.

Af hensyn til solopgang og –nedgang, er der ikke udført skyggediagrammer for øvrige tidspunkter ved vintersolhverv /[bilag skygge](#)/.





21. December kl. 12.00

Figur 8.36: Skyggediagram for vintersolhverv, d. 21. december kl. 12 /[bilag skygge](#)/.

Forårsjævnøgn

Som det fremgår af figur 8.37, er skyggepåvirkningen af nabomatriklen mod vest ved efterårsjævnøgn størst omkring kl. 8. Som det endvidere fremgår af figur 8.37, medfører bebyggelsen ingen skyggepåvirkning af nabomatriklen mod vest ved forårsjævnøgn kl. 16 og kl. 18, hvor det vurderes, at mange af de kommende beboere vil være hjemme. /[bilag skygge](#)/.

Der vil forekomme en skyggepåvirkning af nabomatriklen mod øst kl. 16 og 18. Øst for planområdet er Vestskoven beliggende, og skyggerne vil således ikke medføre påvirkning af parcelhusene og rækkehusene på den modsatte side af Ring 3 i Glostrup Kommune /[bilag skygge](#)/.

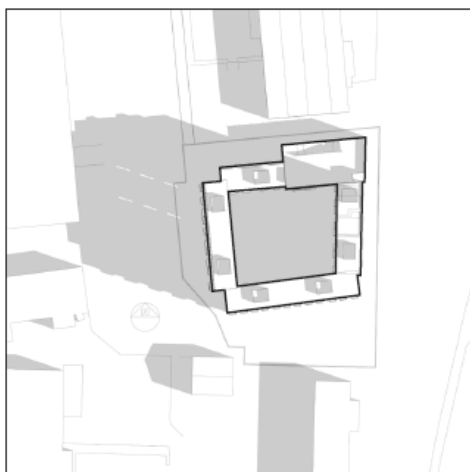
Der vil forekomme en skyggepåvirkning af nabomatriklen mod nord kl. 8, kl. 12 og kl. 16. Bebyggelse vil således blive skyggepåvirket om eftermiddagen, men ikke om aftenen, hvor mange af de kommende beboere vurderes at være hjemme. Det vurderes, at det umiddelbart kun vil være den sydlige del af den kommende bebyggelse på nabomatriklen mod nord, der vil blive skyggepåvirket af nærværende bebyggelse /[bilag skygge](#)/.

Nabomatriklen mod syd vil ikke blive skyggepåvirket ved forårsjævnøgn /[bilag skygge](#)/.

Endvidere skaber bebyggelsen skyggeområder i hele gårdrummet kl. 8. Der skabes skyggeområder i ca. halvdelen af gårdrummet kl. 12. Der skabes skyggeområder i det meste af det fælles gårdrum kl. 16 og kl. 18 /[bilag skygge](#)/.



Endvidere skaber bebyggelsen skyggeområder i hele gårdrummet kl. 8 og kl. 18. Der skabes skyggeområder i det meste af det fælles gårdrum kl. 12 og kl. 16. Nord- og østfløjen af kommende bebyggelse har primære udendørs opholdsarealer, herunder altaner mod gårdrummet, hvoraf de nederste af dem vil være skyggepåvirket i løbet af dagen [/bilag skygge/](#).



21. Marts kl. 8.00



21. Marts kl. 12.00



21. Marts kl. 16.00



21. Marts kl. 18.00

Figur 8.37: Skyggediagrammer forårsjævnøgn, d. 21. marts kl. 8, kl. 12, kl. 16 og kl. 18 [/bilag skygge/](#).

8.17.2 0-alternativet - Skyggeforhold

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages, og områdets udvikling vil være i henhold til [Byplanvedtægt nr. 5](#) med en fortsættelse af områdets anvendelse som industri og erhverv. I 0-alternativet må der blandt andet maksimalt etableres 3 etager á tre meter. Såfremt det eksisterende plangrundlag udnyttes fuldt ud, kan det medføre ændret skyggepåvirkning af de omkringliggende matrikler, da det potentielt kan afstedkomme en mindre forhøjelse af den eksisterende bygningshøjde i planområdet.



Dermed vurderes 0-alternativet at medføre ubetydelig negativ indvirkning på miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

8.17.3 Kumulative forhold - Skyggeforhold

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold vedrørende skyggeforhold i forbindelse med udviklingen af planområderne i Hersted Industripark. Den kommende bebyggelse i Ringbykvarteret opføres med maksimalt 6 etager og en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres tilbagetrasket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager.

Således vurderes de kumulative forhold at medføre en indvirkning på skyggeforholdene, idet kommende boliger kan etableres som etagebyggeri med mulighed for højere bebyggelse.

8.17.4 Miljøvurdering - Skyggeforhold

Den kommende bebyggelse på Fabriksparken 3 vil primært skabe skyggeområder på nabomatriklen mod vest. Skyggepåvirkningen vil forekomme ved sommarsolhverv og forårs- og efterårsjævnendøgn kl. 8 og således ikke resten af døgnet, herunder om eftermiddagen og aftenen, hvor mange er hjemme. Det vurderes, at det umiddelbart kun vil være den østlige del af den kommende bebyggelse på nabomatriklen mod vest, der vil blive skyggepåvirket af nærværende bebyggelse. Da skyggepåvirkningen er kortvarig i morgentimerne, vurderes skyggepåvirkning af nabomatriklen mod vest at være lille.

Der vil forekomme skyggepåvirkning af området mod øst, hvor Vestskoven er beliggende. Som følge af afstande til parcelhusene og rækkehusene på vestsiden af Vestskoven og den modsatte side af Ring 3 i Glostrup Kommune, vil skyggerne således ikke medføre påvirkning af parcelhusene og rækkehusene.

Den kommende bebyggelse på Fabriksparken 3 vil skabe skyggeområder på nabomatriklen mod nord. Skyggepåvirkningen vil være stor kl. 12 ved vintersolhverv. Der vil ske en mindre skyggepåvirkning af nabomatriklen mod nord kl. 8, kl. 12 og kl. 16 ved forårs- og efterårsjævnendøgn, således ikke om aftenen, hvor mange af de kommende beboere vurderes at være hjemme. Det vurderes, at det umiddelbart kun vil være den sydlige del af den kommende bebyggelse på nabomatriklen mod nord, der vil blive skyggepåvirket af nærværende bebyggelse. Den kommende bebyggelse medfører ingen skyggepåvirkning ved sommarsolhverv.



Da skyggepåvirkningen er størst ved vintersolhverv og kun af mindre omfang ved forårs- og efterårsjævndøgn samt ingen skyggepåvirkning ved sommersolhverv, vurderes den samlede skyggepåvirkning af nabomatriklen mod nord at være lille.

Nabomatriklen mod syd vil ikke blive skyggepåvirket af nærværende bebyggelse.

Endvidere skaber den kommende bebyggelse på Fabriksparken 3 skyggeområder i hele gårdrummet ved sommersolhverv kl. 20, ved efterårsjævndøgn kl. 8 og kl. 18, vintersolhverv kl. 12 og ved forårsjævndøgn kl. 8. Bebyggelsen vil skabe skyggeområder i det meste af det fælles gårdrum ved sommersolhverv kl. 8, ved efterårsjævndøgn kl. 12 og kl. 16 og ved forårsjævndøgn kl. 16 og kl. 18. Der skabes skyggeområder i omtrent halvdelen af det fælles gårdrum ved sommersolhverv kl. 18 og ved forårsjævndøgn kl. 12. Nord- og østfløjen af kommende bebyggelse har primære udendørs opholdsarealer, herunder altaner mod gårdrummet, hvoraf de nederste af dem vil være skyggepåvirket i løbet af døgnet og året.

Kommende bebyggelse på Fabriksparken 3 overskrider lysafstandsforholdet, jævnfør principper for udviklingen af Hersted Industripark mod vest og nord. Idet kommende bebyggelse kun vil medføre skyggepåvirkning på nabomatriklerne mod vest og nord som beskrevet herover, vurderes det, at tilbagetrækningen af den øverste etage af bebyggelsen mod vest og nord på 1,5 meter samt bebyggelsen udføres med fladt tag, er tilstrækkelige tiltag til at mindske skyggepåvirkningen af den fremtidige bebyggelse mod vest og nord.

Der kan i forbindelse med kommende bebyggelse på matriklerne vest og nord for planområdet blive planlagt for redningsvej, grønne områder med videre ind mod nærværende planområde, hvilket vil øge afstanden mellem bebyggelserne. Hertil skal kommende bebyggelse overholde lysafstandsforholdet jævnfør principper for udviklingen af Hersted Industripark eller tilsvarende nærværende projekt tilpasse udformningen af bebyggelsen, således potentielle skyggepåvirkninger på nærværende planområde begrænses.

Det vurderes, at skyggegener i forhold til bebyggelserne på de vestlige og nordlige sider af Fabriksparken 3, er inden for de naboretlige tålegrænser.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre en højere bebyggelse vurderes det, at indvirkningen vil være større end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en mindre negativ indvirkning på miljøet.



Mindre negativ indvirkning: Virkningen vil kunne erkendes, men i en grad, hvor det ikke vurderes, at afværgende eller kompenserende foranstaltninger er nødvendige.

8.17.5 Afværge - Skyggeforhold

Det vurderes, at der ikke er behov for afværgetiltag, da planen ikke medfører en væsentlig negativ indvirkning på skyggeforhold.

8.17.6 Overvågning - Skyggeforhold

Det vurderes, at der ikke er behov for overvågning af skyggeforhold i forbindelse med planen.

8.17.7 Fremtidige forhold - Indbliksgener

DJ Miljø & Geoteknik P/S har i 2025 foretaget en vurdering af indbliksgener i forbindelse med lokalplanforslaget. Vurderingen er baseret på dronebilleder ved Fabriksparken 3 i henholdsvis 5, 10, 15, 20 og 25 meters højde. Dronebillederne er for alle angivne højder også taget for flere retninger fra Fabriksparken 3 /[bilag Indbliksgener](#)/.

Afstanden fra bebyggelsen på Fabriksparken 3 til skel er henholdsvis ca. 8,5 meter mod øst og ca. 13 meter mod nord, se figur 8.38. Mod vest er der en afstand på henholdsvis ca. 8 meter, ca. 10 meter og ca. 15 meter, og mod syd er der en afstand på henholdsvis ca. 18 meter og ca. 39 meter /[bilag Indbliksgener](#)/.





Figur 8.38: Afstand fra bebyggelsen på Fabriksparken 3 til skel [/bilag Indbliksgener/](#).

Som det fremgår af figur 8.39, er dronebillederne på baggrund af ovenstående taget fra Fabriksparken 3 i flere retninger og med varierende højder [/bilag Indbliksgener/](#).





Figur 8.39: De røde markeringer og tal angiver placeringen for dronebillederne med retning mod de omkringliggende områder. For hver placering er der taget dronebilleder i henholdsvis 5, 10, 15, 20 og 25 meters højde [/bilag Indbliksgener/](#).

Indbliksgener i en østlig retning

Som det fremgår af figur 8.40 og 8.41, er udsynet fra Fabriksparken 3 til eksisterende boliger i Glostrup Kommune væsentligt begrænset af Vestskoven på henholdsvis øst og vestsiden af Ring 3 [/bilag Indbliksgener/](#).





Figur 8.40: Dronebillede i 25 meters højde, svarende til punkt 1 i figur 8.39. Jævnfør lokalplanforslaget er dette punktet for placeringen af tårnet på op til 8 etager /[bilag Indbliksgener](#)/.



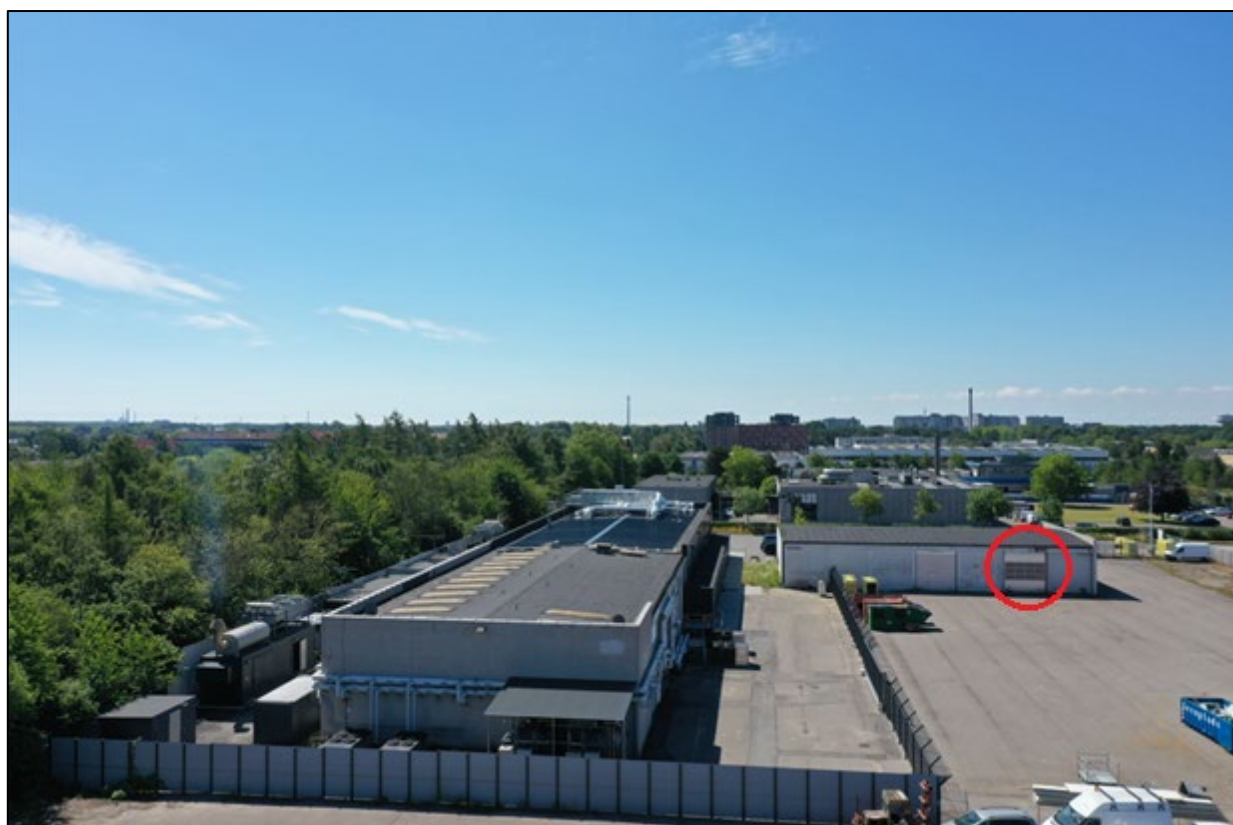
Figur 8.41: Dronebillede i 20 meters højde, svarende til punkt 2 i figur 8.39. Jævnfør lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering /[bilag Indbliksgener](#)/.



Indbliksgener i sydlig retning

Udsynet fra de sydlige boliger på Fabriksparken 3 fremgår af figur 8.42 og 8.43. Der endnu ikke udarbejdet lokalplanforslag for nabomatriklerne til Fabriksparken 3. Derfor vil vurderingen af lokalplanforslaget i forhold til kommende boligbyggerier blive vurderet ud fra [principperne for udviklingen af Hersted Industripark](#) og kommuneplanrammen for Ringbykvarteret, BE11 ([Kommuneplan 2022 – 2034](#)) samt eksisterende forhold /[bilag Indbliksgener](#)/.

Som det fremgår af figur 8.42 og 8.43, er der ingen vinduer mod planområdet på de eksisterende erhvervsbygninger med undtagelse af porten markeret med rød ring på figur 8.42. Afstanden fra porten til områdets sydlige matrikelgrænse er ca. 70 meter. Der vurderes ikke at være indbliksgener i forhold til de eksisterende erhvervsbygninger i sydlig retning /[bilag Indbliksgener](#)/.



Figur 8.42: Dronebillede i 20 meters højde, svarende til punkt 3 i figur 8.39. Jævnfør lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering /[bilag Indbliksgener](#)/ . Port med vinduer er markeret med rød ring.





Figur 8.43: Dronebillede i 15 meters højde, svarende til punkt 4 i figur 8.39. Jævnfør lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering [/bilag Indbliksgener/](#).

Der planlægges for udendørs opholdsarealer til stueetagen og altaner på facaden mod syd samt gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning, se figur 8.44.



Figur 8.44: Facadestudie af sydfacaden [/LP-forslag/](#).



Jævnfør [principper for udviklingen af Hersted Industripark](#) skal kantzoner mod syd som udgangspunkt være 5 meter. Med en afstand til matrikelstel mod syd på henholdsvis ca. 18 meter og ca. 39 meter vil bebyggelsen i området mod syd i worst case være beliggende ca. 23-44 meter fra nærværende bebyggelse /[bilag Indbliksgener](#)/.

Området syd for bebyggelsen på Fabriksparken 3 er blandt andet udlagt til grønt areal med beplantning og parkeringsareal /[bilag Indbliksgener](#)/.

Mod syd etableres Vandstien, som er en cykel- og gangsti, hvilket kan medføre indbliksgener for beboerne i stueetagen. Der etableres høje buske på siderne af terrasserne således indbliksgenerne begrænses. Følgende ville kunne begrænse indbliksgenerne yderligere:

- Afskærmning ved forsiden af terrasserne, for eksempel i form af beplantning
- Brystninger ved vinduer og terrassedøre/[bilag Indbliksgener](#)/.

Indbliksgener i vestlig retning

Udsynet fra de vestlige boliger på Fabriksparken 3 fremgår af figur 8.45 og 8.46. Der endnu ikke udarbejdet lokalplanforslag for nabomatriklerne til Fabriksparken 3. Derfor vil vurderingen af lokalplanforslaget i forhold til kommende boligbyggerier blive vurderet ud fra [principperne for udviklingen af Hersted Industripark](#) og kommuneplanrammen for Ringbykvarteret, BE11 samt eksisterende forhold /[bilag Indbliksgener](#)/.

Som det fremgår af figur 8.45 og 8.46, er der to vinduer og en port mod Fabriksparken 3 på de eksisterende erhvervsbygninger markeret med rød ring på figur 8.46. Det vurderes, at de to vinduer kan være kontor, kantine eller lignende. Afstanden fra vinduerne til områdets vestlige matrikelgrænse er ca. 120 meter, og afstanden fra porten til planområdets vestlige matrikelgrænse er ca. 50 meter. Indbliksgenerne i forhold til de eksisterende erhvervsbygninger i vestlig retning vurderes at være meget begrænset /[bilag Indbliksgener](#)/.





Figur 8.45: Dronebillede i 20 meters højde, svarende til punkt 5 i figur 8.39. Jævnfør lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering /[bilag Indbliksgener](#)/.





Figur 8.46: Dronebillede i 10 meters højde, svarende til punkt 6 i figur 8.39. Jævnfør lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering [/bilag Indbliksgener/](#). Vinduer og port er markeret med røde ringe.

Der planlægges for udendørs opholdsarealer til stueetagen og altaner i glas, således uden afskærmning på facaden mod vest samt gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning, se figur 8.47 [/bilag Indbliksgener/](#).



Figur 8.47: Facadestudie af vestfacaden [/LP-forslag/](#).



Jævnfør principper for udviklingen af Hersted Industripark skal kantzoner mod vest som udgangspunkt være 5 meter. Med en afstand til matrikelstel mod vest på henholdsvis ca. 8 meter, ca. 10 meter og ca. 15 meter vil bebyggelsen i området mod vest i worst case være beliggende ca. 13-20 meter fra nærværende bebyggelse /[bilag Indbliksgener](#)/.

Den øverste etage er trukket 1,5 meter tilbage i forhold til resten af bebyggelsen, hvilket tilsvarende vil øge afstanden til kommende bebyggelse mod vest /[bilag Indbliksgener](#)/.

Bebyggelsen omfatter 9 lejligheder pr. etage mod vest. Såfremt udformningen af matriklen mod vest bibeholdes i sin nuværende form, vurderes det umiddelbart, at det er 7 lejligheder pr. etage (5 etager), der kan være i en afstand af 13-20 meter fra kommende bebyggelse mod vest i worst case, svarende til 35 lejligheder. Imidlertid vil 7 lejligheder på den øverste etage (6. etage) være yderligere trukket 1,5 meter tilbage, svarende til 14,5-21,5 meter fra kommende bebyggelse mod vest /[bilag Indbliksgener](#)/.

Indbliksgener i nordlig retning

Udsynet fra de nordlige boliger på Fabriksparken 3 fremgår af figur 8.48 og 8.49. Der endnu ikke udarbejdet lokalplanforslag for nabomatriklerne til Fabriksparken 3. Derfor vil vurderingen af lokalplanforslaget i forhold til kommende boligbyggerier blive vurderet ud fra [principperne for udviklingen af Hersted Industripark](#) og kommuneplanrammen for Ringbykvarteret, BE11 samt eksisterende forhold/[bilag Indbliksgener](#)/.

Som det fremgår af figur 8.48 og 8.49, er der et vinduesparti på den eksisterende erhvervsbygning nord for Fabriksparken markeret med rød ring på figur 8.48. Det vurderes, at vinduespartiet kan være kontor eller lignende. Som det fremgår af figur 8.50, er der en åbning/port i erhvervsbygningen umiddelbart nord for området markeret med rød ring. Afstanden fra vinduespartiet til områdets nordlige matrikelgrænse er ca. 125 meter, og afstanden fra åbningen/porten til områdets nordlige matrikelgrænse er ca. 9 meter. Indbliksgenerne i forhold til de eksisterende erhvervsbygninger i nordlig retning vurderes at være meget begrænset /[bilag Indbliksgener](#)/.





Figur 8.48: Dronebillede i 20 meters højde, svarende til punkt 7 i figur 8.39. Jævnfør lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering/[bilag Indbliksgener](#)/. Vinduesparti er markeret med rød ring.



Figur 8.49: Dronebillede i 5 meters højde, svarende til punkt 7 i figur 8.39. Jævnfør lokalplanforslaget planlægges der for op til 6 etager ved denne placering /[bilag Indbliksgener](#)/.





Figur 8.50: Dronebillede i 5 meters højde /[bilag Indbliksgener](#)/.

Der planlægges hverken for udendørs private opholdsarealer til stueetagen eller altaner på facaden mod nord, se figur 8.51. Imidlertid planlægges der for gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning /[bilag Indbliksgener](#)/.



Figur 8.51: Facadestudie af nordfacaden /LP-forslag/.



Jævnfør principper for udviklingen af Hersted Industripark skal kantzoner mod nord som udgangspunkt være 3 meter. Med en afstand til matrikelstel mod nord på ca. 13 meter vil bebyggelsen i området mod nord i worst case være beliggende ca. 16 meter fra nærværende bebyggelse [/bilag Indbliksgener/](#).

Den øverste etage er trukket 1,5 meter tilbage i forhold til resten af bebyggelsen, hvilket tilsvarende vil øge afstanden til kommende bebyggelse mod nord [/bilag Indbliksgener/](#).

Bebyggelsen omfatter 4 lejligheder pr. etage mod nord. Det vurderes, at det er 4 lejligheder pr. etage (5 etager), der vil være i en afstand af ca. 16 meter fra bebyggelsen i området mod nord i worst case, svarende til 20 lejligheder. Imidlertid vil 4 lejligheder på den øverste etage (6. etage) være yderligere trukket 1,5 meter tilbage, svarende til 17,5 meter fra kommende bebyggelse mod nord. Hertil har den nordligste lejlighed i vestfløjen to gulv-til-loft vinduer i facaden mod nord, der imidlertid er beliggende længere fra den nordlige matrikel end de øvrige lejligheder [/bilag Indbliksgener/](#).

8.17.8 0-alternativet - Indbliksgener

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages, og områdets udvikling vil være i henhold til Byplanvedtægt nr. 5 med en fortsættelse af områdets anvendelse som industri og erhverv. I 0-alternativet må der blandt andet maksimalt etableres 3 etager á tre meter.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre ingen indvirkning på miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

8.17.9 Kumulative forhold - Indbliksgener

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold vedrørende indbliksgener i forbindelse med udviklingen af planområderne i Hersted Industripark. Eksisterende industri- og erhvervsområde ændres til bolig- og erhvervsområde, hvor kommende boliger kan etableres som karréstruktur og således forholdsvist tæt på matrikelgrænserne. Hertil må den kommende bebyggelsen i Ringbykvarteret opføres med maksimalt 6 etager og en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager. Således vurderes de kumulative forhold at medføre en indvirkning på indbliksgener.



8.17.10 Miljøvurdering - Indbliksgener

Indbliksgenerne i forhold til de eksisterende erhvervsbygninger i vestlig og nordlig retning vurderes at være meget begrænset. Der vurderes ikke at være indbliksgener i forhold de eksisterende erhvervsbygninger i sydlig retning.

Der er ikke indbliksgener fra Fabriksparken 3 til boligerne på den modsatte side af Ring 3 i Glostrup Kommune, da Vestskovens beplantning skærmer for udsynet, og afstanden vurderes at være for stor til at give gener.

Mod syd planlægges der for udendørs opholdsarealer til stueetagen og altaner på facaden samt gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning. Med en afstand til matrikelskel mod syd på henholdsvis ca. 18 meter og ca. 39 meter vil bebyggelsen i området mod syd i worst case være beliggende ca. 23-44 meter fra nærværende bebyggelse. Området syd for bebyggelsen er i nærværende område blandt andet udlagt til grønt område med beplantning. Mod syd etableres Vandstien, som er en cykel- og gangsti, hvilket kan medføre indbliksgener for beboerne i stueetagen. Færdslen forventes at blive moderat, og generne fra indblik vurderes derfor moderate. Der etableres høje buske på siderne af terrasserne, således indbliksgenerne begrænses. Følgende ville kunne begrænse indbliksgenerne yderligere:

- Afskærmning ved forsiden af terrasserne, for eksempel i form af beplantning
- Brystninger ved vinduer og terrassedøre

Såfremt der ikke etableres afskærmning foran terrasserne, og der skulle opleves indbliksgener, har beboeren muligheden for selv at opsætte flytbare plantebede eller gardiner. Det vurderes således ikke at være nødvendigt, at etablere hverken afskærmning på forsiden af terrasserne eller brystninger i stueetage. Her lægges der vægt på, at der kun forventes moderat færdsel foran lejlighederne.

Mod vest planlægges der for udendørs opholdsarealer til stueetagen og altaner i glas, således uden afskærmning på facaden samt gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning. Med en afstand til matrikelskel mod vest på henholdsvis ca. 8 meter, ca. 10 meter og ca. 15 meter vil bebyggelsen i området i worst case være beliggende ca. 13-20 meter fra nærværende bebyggelse. Den øverste etage er trukket 1,5 meter tilbage i forhold til resten af bebyggelsen, hvilket tilsvarende vil øge afstanden til kommende bebyggelse mod vest. Såfremt udformningen af matriklen mod vest bibeholdes i sin nuværende form, vurderes det umiddelbart, at det i worst case er 35 lejligheder, der kan være i en afstand af 13-20 meter fra kommende bebyggelse mod vest og 7 lejligheder, der kan være i en afstand af 14,5-21,5 meter. Der planlægges ydermere en gangsti langs facaden mod



vest, hvor gående vil have indkig på boligerne, særligt i stueetagen, hvor der også er terrasser. Færdslen forventes at blive relativt marginal og generne fra indblik vurderes således små.

Følgende ville kunne begrænse indbliksgener på stueetagen:

- Afskærmning på siderne af terrasserne, for eksempel i form af beplantning eller hegn
- Afskærmning ved forsiden af terrasserne, for eksempel i form af beplantning
- Brystninger ved vinduer og terrassedøre

Såfremt der ikke etableres afskærmning foran terrasserne, og der skulle opleves indbliksgener, har beboeren muligheden for selv at opsætte flytbare plantebede eller gardiner. Det vurderes derfor ikke at være nødvendigt, at etablere hverken afskærmning på forsiden af terrasserne eller brystninger i stueetage. Her lægges der vægt på, at der kun forventes marginal færdsel foran lejlighederne.

Mod nord planlægges der hverken for udendørs private opholdsarealer til stueetagen eller altaner på facaden. Imidlertid planlægges der for gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning. Med en afstand til matrikelskel mod nord på ca. 13 meter vil bebyggelsen i området i worst case være beliggende ca. 16 meter fra nærværende bebyggelse. Den øverste etage er trukket 1,5 meter tilbage i forhold til resten af bebyggelsen, hvilket tilsvarende vil øge afstanden til kommende bebyggelse mod nord. Det vurderes, at det i worst case er 20 lejligheder, der kan være i en afstand af 16 meter fra kommende bebyggelse mod nord, og 4 lejligheder der vil være i en afstand af 17,5 meter. Hertil har den nordligste lejlighed i vestfløjen to gulv-til-loft vinduer i facaden mod nord, der imidlertid er beliggende længere fra den nordlige matrikel end de øvrige lejligheder.

Der planlægges ydermere en gangsti langs facaden mod nord, hvor gående vil have indkig på boligerne, særligt i stueetagen. Færdslen forventes at blive relativt marginal og generne fra indblik vurderes derfor små.

Følgende ville kunne begrænse indbliksgener på stueetagen:

- Brystninger ved vinduer og terrassedøre

Mod øst planlægges der hverken for udendørs private opholdsarealer til stueetagen eller altaner på facaden. Imidlertid planlægges der for gulv-til-loft vinduer og døre på hele facadens udstrækning. Ved østfacaden kan der være mulighed for ophold, cykelparkering og en sti. Her vil forbipasserende have indkig på boligerne, særligt i stueetagen. Færdslen forventes at blive relativt marginal og generne fra indblik vurderes derfor små.



Følgende ville kunne begrænse indbliksgener på stueetagen:

- Brystninger ved vinduer og terrassedøre

Idet der planlægges for altaner på facaden henholdsvis mod syd og vest samt gulv-til-loft vinduer og døre på samtlige facader kombineret med den korteste afstand til kommende bebyggelse på de omkringliggende matrikler, vurderes det, at der kan forekomme indbliksgener mod henholdsvis syd, vest og nord. For at begrænse indbliksgener kan den nederste del af vinduer og døre eller altanerne udføres som matteret mod syd og vest. Sidestykker på altanerne vil også kunne begrænse indbliksgener.

Indbliksgener på altaner forventes generelt at blive størst fra mennesker, der befinder sig på lokalplanområdets egne altaner (nærmeste naboer) og ikke i lige så høj grad fra mennesker uden for bygningen. Det vurderes således vigtigere at etablere afskærmning på altanernes sider frem for på forsiden af altanen.

Imidlertid kan der i forbindelse med kommende bebyggelse på matriklerne syd, vest og nord for Fabriksparken 3 blive planlagt for redningsvej, grønne områder med videre ind mod nærværende område, hvilket vil øge afstanden mellem bebyggelserne. Hertil skal kommende bebyggelse overholde lysafstandsforholdet jævnfør principper for udviklingen af Hersted Industripark. Således vurderes det, jævnfør bygningsreglementets krav til afstand mellem bebyggelse og skel, at jo højere kommende bebyggelse på de omkringliggende matrikler er, jo større afstand til skel, hvilket vurderes at bidrage til reducerede indbliksgener bebyggelserne imellem.

Kommende bebyggelse er beliggende i eksisterende erhvervsområde, som er under omdannelse til etagebebyggelse, således er planområdet ikke beliggende i et eksisterende gammelt villakvarter, hvor bebyggelsen vil dominere i forhold til de omkringliggende boliger.

Hertil vurderes det, at projektet vil skabe tæthed i byen, hvilket genererer byliv og således betragtes som et positivt resultat af byfortætning.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre en højere bebyggelse med opholdsarealer, altaner og gulv- til loftvinduer vurderes det, at indvirkningen vil være større end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en mindre negativ indvirkning på miljøet.

Mindre negativ indvirkning: Virkningen vil kunne erkendes, men i en grad, hvor det ikke vurderes, at afværgende eller kompenserende foranstaltninger er nødvendige.



8.17.11 Afværge - Indbliksgener

Det vurderes, at der ikke er behov for afværgetiltag, da planen ikke medfører en væsentlig negativ indvirkning på indbliksgener.

8.17.12 Overvågning - Indbliksgener

Det vurderes, at der ikke er behov for overvågning af indbliksgener i forbindelse med planen.

8.18 Eksisterende forhold - Vindforhold

Der er én bygning på ejendommen med et bebygget areal på 3.460 m². Erhvervsejendommen, Fabriksparken 3, er opført i 1965.

Beplantningen på ejendommen er meget begrænset og vurderes således ikke at have en turbolensdæmpende effekt i forhold til vindpåvirkning.

Planforslagets delområde 2 og 3 er omfattet af og reguleret af [Byplanvedtægt nr. 5: Hersted Industripark](#) fra 1964, hvor delområderne er udlagt til vejanlæg. Der er henholdsvis træer langs med og i vejanlæggene, hvilket bidrager til at reducere vindhastighederne i delområde 2 og 3.

8.19 Fremtidige forhold – Vindforhold

Svend Ole Hansen ApS har i juni 2025 udført en vurdering af vindmiljøet omkring det kommende byggeri på Fabriksparken 3.

Det kommende byggeri omgives henholdsvis mod syd, øst og vest af bygninger med varierende højde og bebyggelsestæthed, og den fremherskende vind kommer fra syd, sydvest og vest /[bilag vind](#)/.

Store bygninger og tættere bebyggelsesgrad vil have en bremsende effekt på den indkommende vind, hvor de omgivende bygninger blandt andet medfører lavere vindhastigheder for de fremherskende vindretninger. Endvidere medfører en høj bebyggelsesgrad, at der kan opstå turbulens, hvilket kan være ugunstigt for komforten i forbindelse med vindmiljøet. Skovområder, som området nordøst for byggeriet, fører ikke i samme grad til potentielt generende turbulens /[bilag vind](#)/.

Vindforholdene ved byggeriet styres af den overordnede vindpåvirkning samt byggeriets og de nærmeste nabobygningers ændring af den indkommende vind /[bilag vind](#)/.

Herunder skitseres overordnede problematikker vedrørende vindstrømninger omkring byggerier og tiltag til forbedring af vindmiljøet i form af lægivere /[bilag vind](#)/.



Vindstrømninger omkring bygninger

Vindens strømning omkring en bygning er med til at fastlægge vindmiljøet ved terræn. Ved mødet med en bygning vil vinden bremses, og der dannes overtryk i vindsiden og undertryk i læsiden og på siderne af bygningen i forhold til trykket i det frie vindfelt. Disse trykforskelle vil sætte en strømning i gang i retning fra det højere tryk mod det lavere tryk, og strømningen er især kraftig i området langs bygningens sider. Hastigheden af strømningen er stor, hvis trykforskellen er stor.

Bygningens geometri er bestemmende for omfang og mønster i turbulensdannelse og læzoner. I forhold til kantede konstruktioner vil runde former eller former med afrundede hjørner give en mere turbulensfri vindstrømning, imidlertid med væsentligt forøgede vindhastigheder. Ved eventuelle hjørner i vindsiden af en bygning dannes markante hjørneturbulenser [/bilag vind/](#).

I samlede bebyggelser påvirkes vindmiljøet efter samme principper som ved fritstående bygninger, men kompleksiteten i turbulens og læzoner stiger med antallet af bygninger. Bebyggelsesmønstret, form og højde samt afstandene mellem bygninger er også vigtige faktorer. Områder med en tæt bebyggelsesgrad vil generelt have mindre vind end i et åbent landskab, imidlertid kan vinden være mere uforudsigelig og turbulent [/bilag vind/](#).

Imellem bygninger i samlede bebyggelser vil der også kunne opstå korridoreffekter, hvor bygningerne er arrangeret således, at vinden vil kunne få et frit forløb mellem bygningerne i lange, åbne korridorer. Disse korridorer vil kunne medføre en risiko for forhøjede vindhastigheder, da vinden tvinges uden om de tilstødende bygninger. Disse korridorer vil, hvis de snævrer ind langs vindens forløb, endvidere kunne føre til en tragt-virkning, hvorved vinden yderligere accelereres som følge af vind-korridorens indsnævrede tværsnit. Samme effekter vil ligeledes kunne opleves i smalle passager og porte [/bilag vind/](#).

Lægivere

I uderum for eksempel altaner, terrasser, taghaver, gård- og haverum er læ for vinden helt afgørende for brugsværdien. Effektiv form- og lægivning kan øge kvaliteten af et område og forlænge udeopholdssæsonen. Læ kan skabes med læskærme eller levende hegn [/bilag vind/](#).

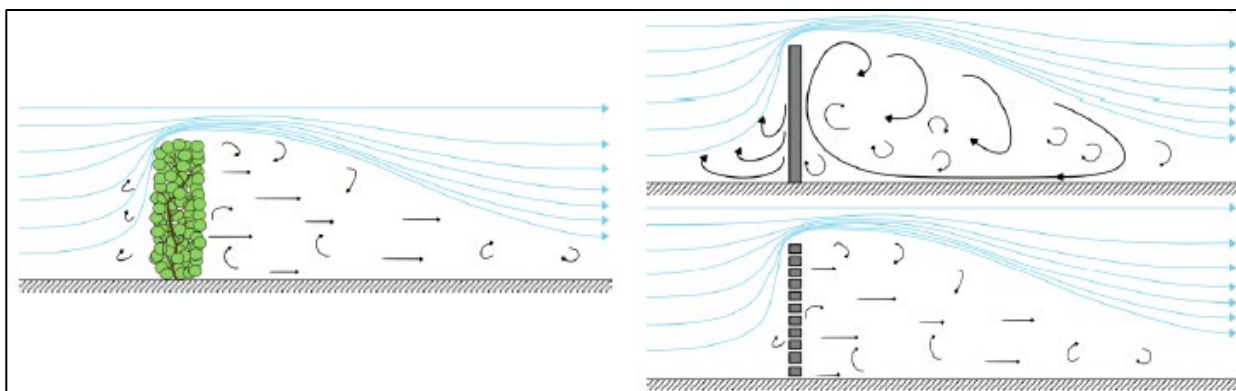
Levende hegn af buske og træer er gode lægivere, idet åbningerne mellem planternes blade og grene tillader vinden at bevæge sig tværs igennem, hvorved vinden bremses mere diffust, således at der ikke opstår store generende hvirvler på læsiden. Stedsegrønt anbefales, hvor der er et generelt ønske om forbedringer af vindmiljøet året rundt. Løvfældende beplantning kan anvendes, hvor man hovedsageligt ønsker forbedring i sommerhalvåret - dette kan for eksempel være aktuelt, hvor der etableres udeservering.



Der bør tages højde for tiden, det tager, før beplantningen har nået den ønskede størrelse, og den tilsigtede lægivning dermed er opnået. Der kan også være begrænsning for, hvor tykt et jordlag, der kan plantes på, for eksempel når der plantes på dæk. Dette har betydning for beplantningens endelige størrelse [/bilag vind/](#).

Tætte læskærme yder mest læ umiddelbart bag skærmene – dog her med risiko for turbulens. Perforerede skærme giver mindre turbulensdannelse omkring lægiveren. Lævirkningen afhænger således af lægiverens tæthed. En perforeringsgrad, så skærmen er 1/3 åben, fører normalt til effektive lægivere. Den optimale læskærm har en perforeringsgrad med størst tæthed nede ved jorden og større åbenhed øverst [/bilag vind/](#).

Ovenstående principper er illustreret i figur 8.52.

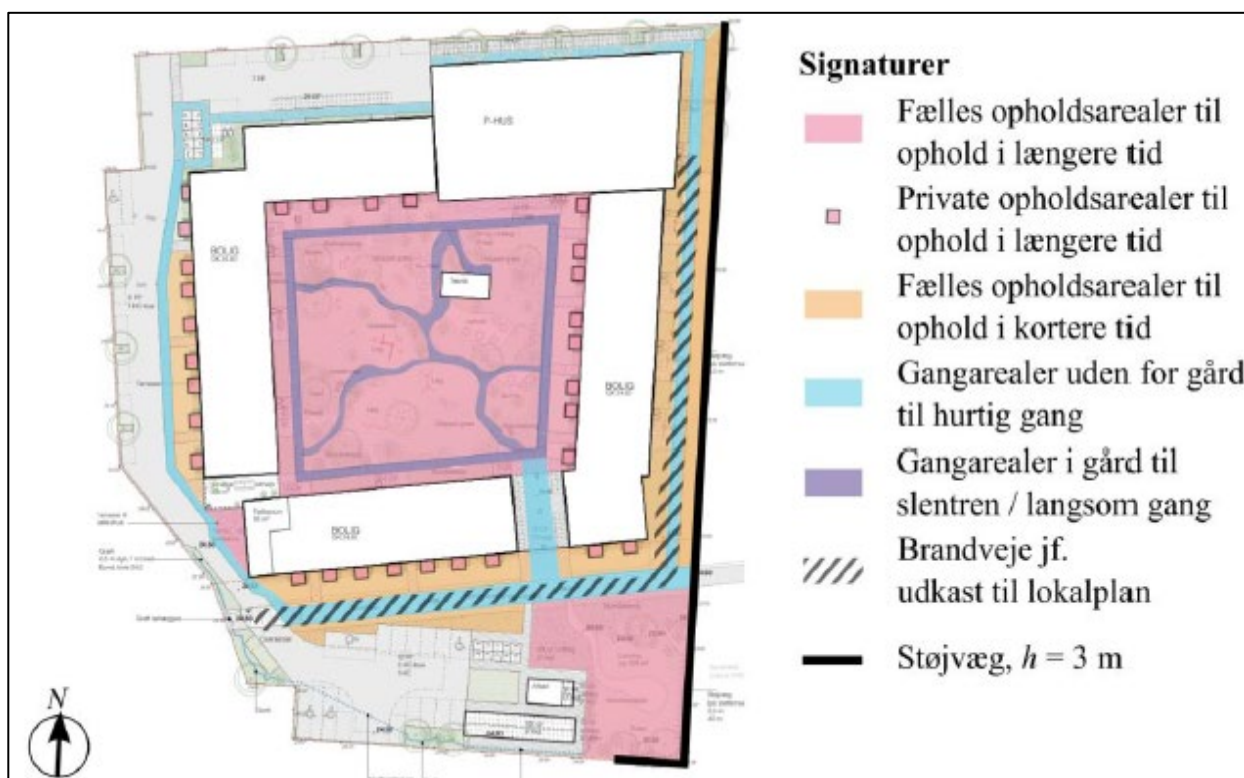


Figur 8.52: Lægivere: Bevoksning (til venstre) giver på grund af dens gennemtrængelighed god læ ved at reducere store hvirveldannelser. Tætte læskærme (øverst til højre) kan medføre risiko for kraftig turbulens bag skærmene, mens åbninger i skærmene (nederst til højre) reducerer denne [/bilag vind/](#).

De overordnede fokusområder med aktivitetsniveau, der indgår af vurderingen af vindmiljøet på Fabriksparken 3, fremgår af figur 8.53. Endvidere vurderes det, at altanerne indrettes til længere ophold [/bilag vind/](#).

Det forudsættes, at placering af beplantning, som vist i planforslaget samt størrelse og tæthed, ikke er endeligt fastlagt [/bilag vind/](#).





Figur 8.53: Overordnede fokusområder med aktivitetsniveau på Fabriksparken 3 /[bilag vind](#)/.

Byggeriet ligger relativt beskyttet med lægivende nabobyggerier for de fremherskende vindretninger /[bilag vind](#)/.

De ydre kantzoner

Der indrettes områder til længere ophold i de vestlige og sydlige kantzoner. Vinkelret på facaderne er der indikeret hække eller lignende afskærmninger i planforslaget, som vil forbedre vindmiljøet omkring disse områder. Det anbefales, at disse lægivere indrettes under hensyntagen til de tiltag, der blev skitseret under lægivere. Såfremt lægiverne udføres med den anbefalede tæthed og højde, vurderes det, at der i disse kantzoner vil være et acceptabelt vindmiljø /[bilag vind](#)/.

Der planlægges for terrasse med siddepladser i byggeriets sydvestlige hjørne ved fælleshuset. Områder omkring hjørner på store bygninger er ofte vindudsatte, så det anbefales på den baggrund, at der omkring sideområdet opsættes lokale lægivere, der kan sikre et acceptabelt vindmiljø for brugerne. Det kan anbefales, at hækkene skal have en højde på minimum 1,4 meter og gerne højere, for at kunne yde effektiv lægning for en siddende person umiddelbart bag hækken /[bilag vind](#)/.



Gårdrummet

Byggeriet består af en karréstruktur af fire fløje, der lukker sig om et gårdrum i midten, og det yder således en vis vindmæssig beskyttelse for gården. Vindforholdene i gangarealerne i gårdrummet vurderes generelt at være acceptable uden yderligere tiltag [/bilag vind/](#).

Vindforholdene i opholdsområderne og altanerne kan imidlertid opleves som ubehagelige [/bilag vind/](#).

Byggeriets karréstruktur betyder, at det er byggeriets højde samt gårdrummets udstrækning i planet, der er afgørende for hvor meget vind, der vil søge ned i selve gårdrummet. Dette kan for nogle vindretninger føre til ubehagelige forhold for gårdrummets og de gårdvendte altaners brugere. Der planlægges for træer og legeplads i gårdrummet, som kan bidrage til, at vinden ikke slår ned i gårdrummet, men det anbefales, at tætheden af lægiverne forøges [/bilag vind/](#).

De overordnede forhold kan forbedres ved hjælp af træer, pergolaer, lysthuse og øvrige forhindringer i højden. Disse kan forhindre, at vinden slår ned i gårdrummet [/bilag vind/](#).

I opholdsområder og terrasser langs facaderne i karréens gårdrum, kan accelererende vinde være til gene ved lavt aktivitetsniveau. Som lægivende foranstaltninger vil skillevægge, rækværker, buske med videre blive placeret vinkelret ud fra facaden, hvilket vil medføre en gavnlig effekt. Endvidere planlægges der for hække vinkelret på facaderne, som vurderes gunstige for vindmiljøet. Det anbefales, at hækkene skal have en højde på minimum 1,4 meter og gerne højere for at kunne yde effektiv lægiving for en siddende person umiddelbart bag hækken [/bilag vind/](#).

Port til gårdrummet

Der er en port til gårdrummet i den sydlige fløj, hvor vinde kan søge gennem åbningen ind i gården, hvilket kan medføre generende hvirvler, og der kan opleves kraftig vind og uroligt vindmiljø i og ved åbningerne. Endvidere vil vinden gennem porten medføre en påvirkning af den øvrige del af gårdrummet. En generel spredt beplantning i gårdrummet, i form af buske og træer, vil i nogen grad virke turbulensdæmpende og have en generel lægivende effekt. Hvis der indrettes opholdsområder i nærheden af åbningerne, bør der indføres lokale, lægivende tiltag imellem opholdsområderne og åbningerne. Det anbefales, at disse lægivere indrettes under hensyntagen til de tiltag, der blev skitseret under lægivere [/bilag vind/](#).

Opholdsareal sydøst for bebyggelsen

Det generelle vindmiljø i opholdsarealet sydøst for bebyggelsen er forventeligt tilstrækkelig som følge af beplantningen og den afskærmning, der ydes af støjvæggen mod øst og syd og de to planlagte cykelskure umiddelbart mod vest. Det er oplyst, at disse cykelskure har lukkede gavle, hvilket forbedrer den afskærmende effekt for vestlige vinde [/bilag vind/](#).



Det vurderes, at vindmiljøet i opholdsarealet kan forbedres yderligere. Det anbefales, at eventuelle lægivere indrettes under hensyntagen til de tiltag, der blev skitseret under lægivere [/bilag vind/](#).

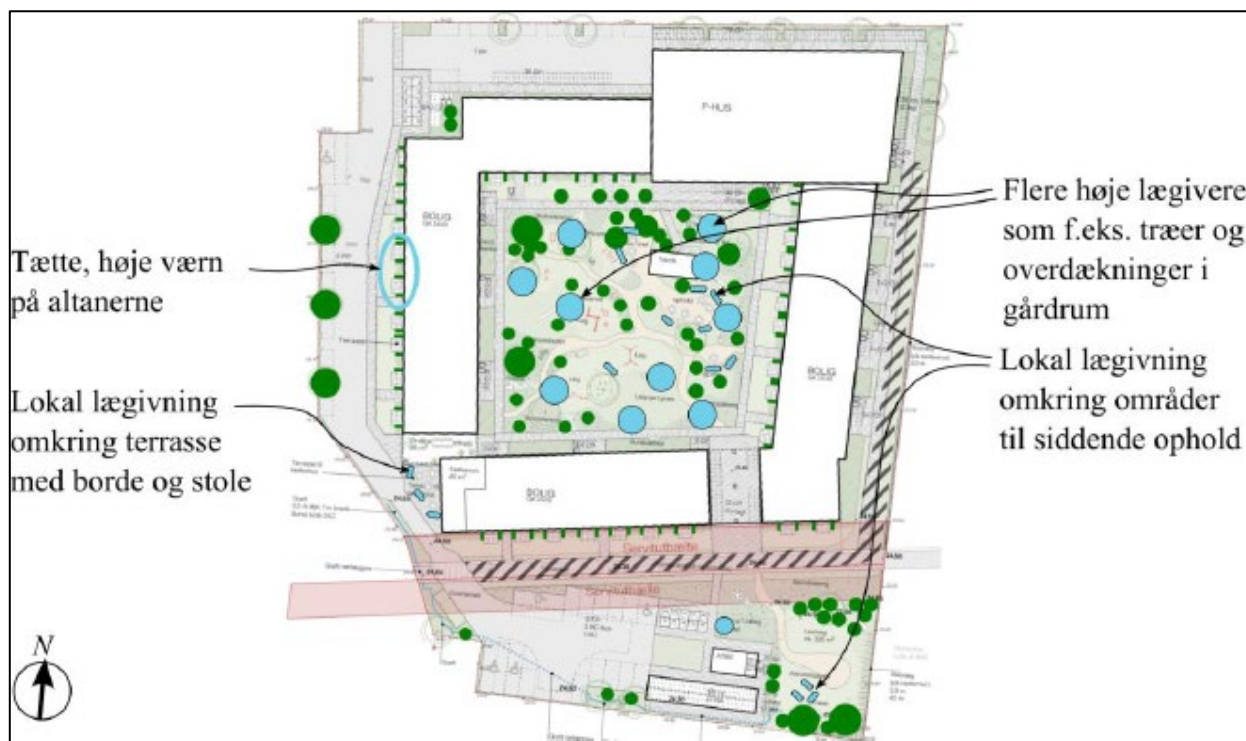
Altaner

Altanerne er udragende, hvilket bevirker, at de som udgangspunkt vil være mere vindudsatte end indeliggende altaner. Altanerne på karréens udadvendte facader, på byggeriets vest- og sydfacade, udføres med høje, tætte værn. Disse værn vurderes at være tilstrækkelige til at sikre et acceptabelt vindmiljø på altanerne [/bilag vind/](#).

Altanerne på facader, der vender ind mod gårdrummet, på den nordlige og østlige længe, planlægges udført med åbne værn. De åbne værn vil ikke i sig selv have gunstig effekt på vindmiljøet på altanerne. Det vurderes, at det bedste vindmiljø opnås, hvis værnene udformes som lægivere under hensyntagen til de tiltag, der blev skitseret under lægivere. Imidlertid vurderes det, at de gårdvendte facader er mindre vindudsatte end de udadvendte facader, hvilket forventeligt vil være nok til at sikre et acceptabelt vindmiljø på disse altaner [/bilag vind/](#).

Anbefalede tiltag

Af figur 8.54 fremgår tiltag som vist i planforslaget med grønt og de anbefalede supplerende tiltag med blå [/bilag vind/](#).



Figur 8.54: Oversigt over tiltag som vist i planforslaget med grønt og de anbefalede supplerende tiltag med blå [/bilag vind/](#).



Overordnet set vurderes det, at der kan opnås et acceptabelt vindmiljø i udendørsarealerne omkring bebyggelsen på Fabriksparken 3, såfremt de anbefalede supplerende tiltag skitseret på figur 8.54 etableres /[bilag vind](#)/.

Endvidere vurderes det, at bebyggelsen på Fabriksparken 3 ikke vil medføre en negativ effekt på vindmiljøet i området /[bilag vind](#)/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Delområde 2 er to øst/vest gående fordelingsveje i henholdsvis rammeområde BE09 - Kirkevænget og BE11 - Ringbyskvarteret jævnfør Albertslund [Kommuneplan 2022-2034](#). Delområde 3 er nord/syd gående vej og er således ikke påvirket af den dominerende vindretning.

Lokalplanforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for delområde 2 og 3. Der kan med nærværende planforslag således ikke opføres bebyggelse, der kan påvirke vindmiljøet.

Vindpåvirkning i delområde 2 er i juli 2021 blevet miljøvurderet i forbindelse med [miljøvurderingen](#) af Masterplan Hersted 2045 og Forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*. Af miljøvurderingen fremgår det blandt andet, at Kirkevænget er beliggende i delområdets sydøstlige hjørne, lige syd for Stationsbyen, og det vil være en fordel ikke at orientere for mange gader langs de højere bygninger med de dominerende vindretninger. Ringbyskvarteret er i [Masterplanen](#)s fase 1 - etape 1 planlagt som et tættere kvarter med høje bygninger op til 6 etager med typisk karrébebyggelse. Den punktvis høje bebyggelse forventes, efter en arkitektonisk vurdering, etableret ved veje ind til og i området. Dette kan medføre sandsynlighed for forringet vindkomfort på grund af de tætte, høje bebyggelser.

Af miljøvurderingen fremgår det endvidere, at der jævnfør [Masterplan Hersted 2045](#) er angivet to høje bygninger på hver side af Bygaden ved indgangen til Smedeland Boulevard, hvilket kan medføre væsentligt forringet vindkomfort i delområde 3. Den negative effekt omkring de høje bygninger kan mindskes ved for eksempel at trække dem tilbage fra gaden, eventuelt på et 1-2 etager høj base, hvormed den forstærkede vind ikke når gadeplan.

Delområde 3 med det lange lige strøg gående fra syd mod nord kan i de tilfælde, hvor vinden kommer fra nord eller syd, medføre et ugunstigt vindmiljø, idet den forventede høje bebyggelse langs delområde 3 kan medføre en forøgelse af vindhastigheden.



8.20 0-alternativet - Vindforhold

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages, og områdets udvikling vil være i henhold til Byplanvedtægt nr. 5, hvor den maksimale bygningshøjde i planområdet er 3 etager á tre meter. Såfremt det eksisterende plangrundlag udnyttes fuldt ud, kan det medføre ændret vindforhold omkring planområdet, da det potentielt kan afstedkomme en mindre forhøjelse af den eksisterende bygningshøjde i planområdet.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre en ubetydelig negativ indvirkning på miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

8.21 Kumulative forhold - Vindforhold

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold, da Hersted Industripark i dag er præget af lavt byggeri og i forbindelse med omdannelsen til blandet bolig- og erhvervsområde, vil bolighøjderne i området øges. Dette vurderes at få en indflydelse på den samlede vindpåvirkning i Hersted Industripark, da den øgede bygningshøjde generelt i området kan medføre øget risiko for korridoreffekter. Endvidere vurderes den fysiske udformning af Smedeland Boulevard og beplantningen i Hersted Industripark at begrænse vindpåvirkningen i hele området.

8.22 Miljøvurdering - Vindforhold

Fabriksparken 3

Byggeriet ligger relativt beskyttet med lægivende nabobyggerier for de fremherskende vindretninger.

Der indrettes områder til længere ophold i de vestlige og sydlige kantzoner. Vinkelret på facaderne er der indikeret hække eller lignende afskærmninger i planforslaget, som vil forbedre vindmiljøet. Såfremt lægiverne udføres med den anbefalede tæthed og højde, vurderes det, at der i disse kantzoner vil være et acceptabelt vindmiljø. Der planlægges for terrasse med siddepladser i byggeriets sydvestlige hjørne ved fælleshuset. Områder omkring hjørner på store bygninger er ofte vindudsatte, så det anbefales på den baggrund, at der omkring siddeområdet ved fælleshuset opsættes lokale lægivere, der kan sikre et acceptabelt vindmiljø for brugerne.

Byggeriet består af en karréstruktur af fire fløje, der lukker sig om et gårdrum i midten, og det yder således en vis vindmæssig beskyttelse for gården. Vindforholdene i gangarealerne i gårdrummet vurderes generelt at være acceptable uden yderligere tiltag. Vindforholdene i opholdsområderne og altanerne kan imidlertid opleves som ubehagelige. Byggeriets højde samt gårdrummets udstrækning er afgørende for hvor meget vind, der vil søge ned i selve gårdrummet. Dette kan for



nogle vindretninger føre til ubehagelige forhold for gårdrummets og de gårdvendte altaners brugere. Der planlægges for træer og legeplads i gårdrummet, som kan bidrage til, at vinden ikke slår ned i gårdrummet, men det anbefales, at tætheden ad lægiverne forøges. De overordnede forhold kan forbedres ved hjælp af træer, pergolaer, lysthuse og øvrige forhindringer i højden, som kan forhindre, at vinden slår ned i gårdrummet. I opholdsområder og terrasser langs facaderne i karréens gårdrum, kan accelererende vinde være til gene ved lavt aktivitetsniveau. Som lægivende foranstaltninger vil skillevægge, rækværker, buske med videre blive placeret vinkelret ud fra facaden, hvilket vil medføre en gavnlig effekt. Endvidere planlægges der for hække vinkelret på facaderne, som vurderes gunstige for vindmiljøet.

I porten til gårdrummet i den sydlige fløj, kan vinde søge gennem åbningen ind i gården, hvilket kan medføre generende hvirvler, og der kan opleves kraftig vind og uroligt vindmiljø i og ved åbningerne. Endvidere vil vinden gennem porten medføre en påvirkning af den øvrige del af gårdrummet. En generel spredt beplantning i gårdrummet, i form af buske og træer, vil i nogen grad virke turbulensdæmpende og have en generel lægivende effekt. Hvis der indrettes opholdsområder i nærheden af åbningerne, bør der indføres lokale, lægivende tiltag imellem opholdsområderne og åbningerne.

Det generelle vindmiljø i opholdsarealet sydøst for bebyggelsen er forventeligt tilstrækkelig som følge af beplantningen og den afskærmning, der ydes af støjvæggen mod øst og syd og de to planlagte cykelskure umiddelbart mod vest. Cykelskurene har lukkede gavle, hvilket forbedrer den afskærmende effekt for vestlige vinde. Det vurderes, at vindmiljøet i opholdsarealet kan forbedres yderligere.

Altanerne er udragende, hvilket bevirker, at de som udgangspunkt vil være mere vindudsatte end indeliggende altaner. Altanerne på karréens udadvendte facader, på byggeriets vest- og sydfacade, udføres med høje, tætte værn. Disse værn vurderes at være tilstrækkelige til at sikre et acceptabelt vindmiljø på altanerne. Altanerne på facader, der vender ind mod gårdrummet, på den nordlige og østlige længe, planlægges udført med åbne værn. De åbne værn vil ikke i sig selv have gunstig effekt på vindmiljøet på altanerne. Imidlertid vurderes det, at de gårdvendte facader er mindre vindudsatte end de udadvendte facader, hvilket forventeligt vil være nok til at sikre et acceptabelt vindmiljø på disse altaner.

Det vurderes, at bebyggelsen på Fabriksparken 3 ikke vil medføre en negativ effekt på vindmiljøet i området.



Delområde 2

Delområde 2 kan få et uhensigtsmæssigt vindmiljø, såfremt der bliver etableret høje bebyggelser ved indgangen til vejanlæggene, hvor der ikke er arbejdet med at optimere vindmiljøet. Denne optimering af vindmiljøet vil foregå i forbindelse med den konkrete lokalplanlægning af de tilstødende matrikler til vejanlæggene.

Delområde 3

Delområde 3 går fra syd mod nord og er således ikke påvirket af den dominerende vindretning. Det forventes, at delområdet vil blive tilplantet med træer langs med begge sider af vejarealet og i dele af området, hvor der for eksempel kan blive etableret klimatilpasningsløsninger, hvilket kan bidrage til gunstigt vindmiljø, når vinden kommer fra nord eller syd.

Overordnet

Overordnet set vurderes det, at der kan opnås et acceptabelt vindmiljø i udendørsarealerne omkring bebyggelsen på Fabriksparken 3, såfremt de anbefalede supplerende tiltag etableres.

For delområde 2 er vindmiljøet generelt gunstigt. Såfremt vindmiljøet ikke optimeres ved delområde 2, kan det få et uhensigtsmæssigt vindmiljø.

For delområde 3 er vindmiljøet generelt gunstigt, men vindhastigheden kan forøges som følge af det lange lige strøg med høj bebyggelse langs kanten af delområdet.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre en højere vindpåvirkning af området vurderes det, at indvirkningen vil være større end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en moderat negativ indvirkning på miljøet.

Moderat negativ indvirkning: Virkningen vil være mærkbar i en grad, hvor afværgende eller kompenserende foranstaltninger bør overvejes.



8.23 Afværgelse - Vindforhold

- **Kantzoner** - Såfremt lægiverne udføres med den anbefalede tæthed og højde, vurderes det, at der i disse kantzoner vil være et acceptabelt vindmiljø
- **Siddeområder** - Det anbefales på den baggrund, at der omkring siddeområdet opsættes lokale lægivere, der kan sikre et acceptabelt vindmiljø for brugerne. Det kan anbefales, at hækkene skal have en højde på minimum 1,4 meter og gerne højere, for at kunne yde effektiv lægning for en siddende person umiddelbart bag hæk
- **Gårdrum** - de overordnede forhold kan forbedres ved hjælp af træer, pergolaer, lysthuse og øvrige forhindringer i højden. Disse kan forhindre, at vinden slår ned i gårdrummet
- **Port til gårdrummet** - Hvis der indrettes opholdsområder i nærheden af åbningerne, bør der indføres lokale, lægivende tiltag imellem opholdsområderne og åbningerne
- **Altaner** - Altanerne er udragende, hvilket bevirker, at de som udgangspunkt vil være mere vindudsatte end indeliggende altaner. Der anbefales indeliggende altaner og/eller tætte, høje værn på altanerne

8.24 Overvågning - Vindforhold

Det vurderes, at der ikke er behov for overvågning af vindmiljøet i forbindelse med planen.

8.25 Eksisterende forhold - Byomdannelsesområde

Luftkvaliteten i planområdet er i dag blandt andet påvirket af de eksisterende virksomheder, der er beliggende i området.

Inden for Fabriksparken 3 er der otte eksisterende virksomheder: Rune A Holding ApS, Rutech ApS, R4R service ApS, Prof. Tagservice v/Henrik Thomassen, B/A ApS, Tressermøbler.Dk, Ark D Consulting ApS og Prt Transport ApS, som beskæftiger sig blandt andet med handel og service, elinstallation, tagdækning, kapitalandele samt gods- og varetransport [/CVR \(2025\)/](#). Det vurderes, at den primære påvirkning af luftkvaliteten fra virksomhederne på Fabriksparken 3 er i form af udstødningsskasser fra transporten til og fra virksomhederne, som blandt andet omfatter varetransport og personbilskørsel.

DJ Miljø & Geoteknik P/S har i 2022 udført en vurdering af den eksisterende lugt- og luftforurening fra virksomheder i en radius af ca. 300 meter fra Fabriksparken 3, se [bilag DJMG OML](#). I vurderingen forudsættes det, at påvirkningen fra de eksisterende virksomheder omkring Fabriksparken 3 overholder gældende lovkrav, således overholdes alle relevante grænseværdier for maksimale forureningsbidrag (B-værdier) og lugt. Det antages på den baggrund, at B-værdien og grænseværdier for lugt som minimum er overholdt i alle områder uden for virksomhedens skel, herunder i de højder, som den eksisterende Byplanvedtægt nr. 5 giver tilladelse til [/bilag DJMG OML/](#).



Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg, og det antages, at virksomhederne overholder krav til byggehøjder i de gældende lokalplaner i området f.eks. Byplanvedtægt nr. 5 - *Hersted Industripark*, og at ingen af virksomhederne har oplag eller aktiviteter, der medfører overskridelse af gældende B-værdier for lugt- eller luftforurening.

8.26 Fremtidige forhold - Byomdannelsesområde

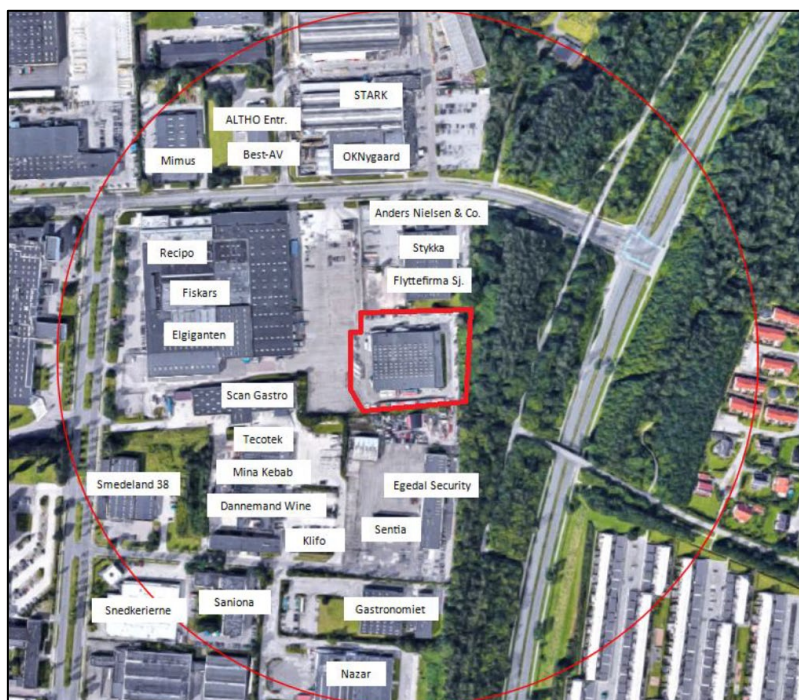
De eksisterende virksomheder omkring planområdet vil løbende blive afviklet og omdannet til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i takt med byudviklingen af Hersted Industripark. Således vil der være en periode på op til ca. 8 år, hvor bebyggelsen i Fabriksparken 3 er etableret, og beboerne er flyttet ind, men hvor nogen af de omkringliggende virksomheder fortsat er i drift. Det er på den baggrund nødvendigt at foretage en vurdering af, hvorvidt virksomhederne i en radius af ca. 300 meter har en udledning af lugt og/eller luftforurenende stoffer, som kan afstedkomme en overskridelse af de vejledende grænseværdier for forureningsbidrag med lugt- og/eller luftforurening ved det kommende byggeri i Fabriksparken 3 /[bilag DJMG OML](#)/.

Vurderingen af miljøpåvirkninger fra virksomhederne er indledningsvist screenet med det formål at klarlægge, hvorvidt virksomhederne har afkast fra aktiviteter, som kan medføre udledning af lugt- og/eller luftforurenende stoffer og herved påvirke det kommende boligområde. Det er kun de virksomheder, som i screeningen er vurderet at kunne medføre en påvirkning af lugt- og/eller luftforurening i Fabriksparken 3, der er undersøgt nærmere /[bilag DJMG OML](#)/.

Ud af de i alt 22 virksomheder, som er beliggende inden for en radius af ca. 300 meter fra Fabriksparken 3, se figur 8.55, er der fire virksomheder, hvor det er vurderet, at der er behov for en nærmere undersøgelse:

1. Smedeland 26, Snedkerierne A/S: Virksomheden beskæftiger sig med snedkerarbejde til produktion af møbler og køkkeninventar.
2. Smedeland 30, Gastronomiet ApS: Virksomheden beskæftiger sig med catering af især frokostmåltider til andre virksomheder.
3. Smedeland 36, Tecotek ApS: Virksomheden beskæftiger sig med smede- og metalarbejder.
4. Smedeland 36C, Mina Istanbul Kebab Produktion ApS: Virksomheden beskæftiger sig primært med engroshandel med kødprodukter samt forarbejdning af kødprodukter /[bilag DJMG OML](#)/.





Figur 8.55: Placering af de 22 virksomheder, som er beliggende inden for en radius af ca. 300 meter fra Fabriksparken 3/[bilag DJMG OML](#)/.

OML-beregningerne viser, at fra virksomhedernes afkast til Fabriksparken 3 falder immissionskoncentrationsbidraget med ca. 98-99 %. Immissionskoncentrationsbidraget falder, jo længere væk og jo højere receptorpunktet ligger fra afkastet. Selvom grænseværdien for lugt for boligområder er det halve af værdien for industriområder, har det ingen praktisk betydning. Således vurderes det, at ingen af de fire virksomheder vil påvirke Fabriksparken 3 med væsentlig lugt- eller luftforurening /[bilag DJMG OML](#)/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Planforslagets delområde 2 og 3 er således et teknisk anlæg i form af vejanlæg og eventuelt et klimatilpasningsanlæg, og delområderne er således ikke omfattet af reglerne for lugtgener og anden luftforurening samt støv fra virksomheder. På den baggrund er en videre vurdering af byomdannelse for delområde 2 og 3 irrelevant.



8.27 0-alternativet - Byomdannelsesområde

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages, og områdets udvikling vil være i henhold til Byplanvedtægt nr. 5 med en fortsættelse af områdets anvendelse som industri og erhverv.

Som følge af, at det er forudsat, at virksomhederne i området er reguleret af Albertslund Kommune og således overholder alle relevante grænseværdier for maksimale forureningsbidrag, vurderes det, at 0-alternativet ikke vil medføre en indvirkning på lugt- og/eller luftforureningen i området.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre ingen indvirkning på miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

8.28 Kumulative forhold - Byomdannelsesområde

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold idet det eksisterende antal af virksomheder i Hersted Industripark vil blive væsentligt reduceret. Dermed vil den generelle påvirkning af lugt- og luftforholdene således også reduceres i Hersted Industripark i takt med udviklingen af området.

8.29 Miljøvurdering - Byomdannelsesområde

På baggrund af gennemgangen af virksomhederne i området er det vurderet, at ingen af virksomhederne har oplag eller aktiviteter, der medfører overskridelse af gældende B-værdier for lugt- eller luftforurening i planområdet. OML-beregningerne for de fire virksomheder (Snedkerierne A/S, Gastronomiet ApS, Tecotek ApS og Mina Istanbul Kebab Produktion ApS) viser, at fra virksomhedernes afkast til planområdet falder immissionskoncentrationsbidraget med ca. 98-99 %. Immissionskoncentrationsbidraget falder, jo længere væk og jo højere receptorpunktet ligger fra afkastet. Selvom grænseværdien for lugt for boligområder er det halve af værdien for industriområder, har det ingen praktisk betydning. Således vurderes det, at ingen af de fire virksomheder vil påvirke planområdet med væsentlig lugt- eller luftforurening.

Idet vedtagelsen af lokalplanen ikke vil medføre påvirkning af lugt- eller luftforurening vurderes det, at påvirkningen af byomdannelse vil være tilsvarende 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre ingen indvirkning af miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.



8.30 Afværgelse - Byomdannelsesområde

Det vurderes, at der ikke er behov for afværgetiltag, da planen ikke medfører en væsentlig negativ indvirkning på lugt- og luftforurening, hertil vurderes der ikke at være væsentlig indvirkning af planområdet fra omkringliggende virksomheder.

8.31 Overvågning - Byomdannelsesområde

Det vurderes, at der ikke er behov for overvågning af lugt- og luftforurening i forbindelse med planen.

8.32 Eksisterende forhold – Blandede byfunktioner

I kommuneplanen er Fabriksparken 3 udlagt til blandet bolig og erhverv i rammeområde BE11 – *Ringbyskvarteret* i form af tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker med særligt pladskrævende varer, publikumsorienterede serviceerhverv og daginstitutioner /[Kommuneplan 2022 - 2034](#)/.

Inden for Fabriksparken 3 er der otte eksisterende virksomheder: Rune A Holding ApS, Rutech ApS, R4R service ApS, Prof. Tagservice v/Henrik Thomassen, B/A ApS, Tressermøbler.Dk, Ark D Consulting ApS og Prt Transport ApS der beskæftiger sig med blandt andet handel og service, elinstallation, tagdækning, kapitalandele samt gods- og varetransport /[CVR \(2025\)](#)/. Der er ingen eksisterende boliganvendelse inden for planområdet.

Øst for Fabriksparken 3 er fredskoven, Vestskoven. Henholdsvis nord, syd og vest er erhvervsvirksomheder, hvor der endnu ikke er udarbejdet nye byggeretsgivende lokalplaner for i henhold til kommuneplanrammebestemmelserne for BE11 /[arealinfo](#)/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er omfattet af og reguleret af Byplanvedtægt nr. 5 - *Hersted Industripark* fra 1964, hvor delområderne er udlagt til vejanlæg. I delområde 3 er der grønne arealer i midten af vejanlægget og langs med delområde 2 og 3 er der træer.



8.33 Fremtidige forhold – Blandede byfunktioner

Det fremgår af rammeområde BE11 - Ringbyskvarteret i [Kommuneplan 2022 – 2034](#), at der kan etableres virksomheder i området i op til miljøklasse 3, og at disse virksomheder skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde. Dermed er den maksimale støjbelastning dag/aften/nat 55/45/40 dB(A) [/KP/](#).

Planområdet er beliggende i et område med mulighed for boliger og erhverv. På Fabriksparken 3 er der mulighed for, at der kan etableres kontor- og liberalt erhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv for eksempel advokatkontorer, ejendomsmæglere, klinikker og caféer, frisører, gallerier eller lignende. Planforslaget giver ikke mulighed for detailhandel [/LP-forslag/](#).

De nævnte muligheder for anvendelse på Fabriksparken 3 henhører til virksomheder i miljøklasse 1, og skal overholde [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder"](#) for blandet bolig- og erhvervsområde [/KP/](#). Endvidere skal virksomheder overholde de vejledende støjgrænser for den såkaldte bygningstransmitteret støj, som indbefatter støj fra virksomheden til de omkringliggende boliger i bebyggelsen, der kan gå igennem vægge og mure. Såfremt der etableres for eksempel caféer og klinikker eller lignende, hvor der er udsugning herfra, skal de vejledende regler herom ligeledes overholdes i forhold til lugt og anden luftforurening.

Det kan ses i afsnittet om ekstern støj fra virksomheder, at der skal etableres afværgeforanstaltninger i forhold til virksomhederne i området omkring Fabriksparken 3 ved at benytte den såkaldte "huludfyldningsregel". Der skal ikke etableres afværgeforanstaltninger i forhold til støj, lugt og anden luftforurening.

I forhold til etablering af erhverv inden for Fabriksparken 3, er det ikke blevet undersøgt i AFRY's støjnotat [/bilag – støj fra virksomheder/](#), hvor meget ekstern støj fra virksomheder disse aktiviteter i stueetagen vil kunne medføre. Det kan blandt andet skyldes, at det ikke på nuværende tidspunkt vides, hvilke erhverv, der eventuelt vil komme i bebyggelsen. Dette kan håndteres i forbindelse med den kommende byggesagsbehandling eller i forbindelse med andre tilladelser, som etableringen af erhverv kræver. I forhold til støj fra parkeringshus henvises der til afsnit om parkering i konstruktion.

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.



Lokalplanforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for delområde 2 og 3. Der er således ikke mulighed for at kombinere bolig og erhverv i lokalplanforslagets delområde 2 og 3. På den baggrund er en videre vurdering af blandede byfunktioner for delområde 2 og 3 irrelevant.

8.34 0-alternativet – Blandede byfunktioner

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages og områdets udvikling vil være i henhold til Byplanvedtægt nr. 5 med en fortsættelse af områdets anvendelse som industri og erhverv.

Der vil således i 0-alternativet ikke forekomme boliganvendelse inden for planområdet, og områdets anvendelse vil ikke henhøre til blandede funktioner. Det vurderes således, at der ikke er risiko for potentielle miljøkonflikter mellem boliger og liberalt erhverv, samt er der ikke risiko for bygningstransmitteret støj til følsom arealanvendelse.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre ingen indvirkning på miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

8.35 Kumulative forhold – Blandede byfunktioner

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold vedrørende blandede byfunktioner i forbindelse med udviklingen af planområderne i Hersted Industripark. Eksisterende industri- og erhvervsområde ændres til bolig- og erhvervsområde, hvor der potentielt kan etableres kontor- og liberalt erhverv samt kundeorienterede serviceerhverv. Imidlertid skal fremtidigt erhverv overholde vejledende støjgrænseværdier samt grænseværdier for støv, lugt og luft. Således vurderes det, at der ikke er kumulative forhold.

8.36 Miljøvurdering – Blandede byfunktioner

Fabriksparken 3 er beliggende i et område med mulighed for boliger og erhverv, hvor der er mulighed for, at der kan etableres kontor- og liberalt erhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv for eksempel advokatkontorer, ejendomsmæglere, klinikker og caféer, frisører, gallerier eller lignende. Planforslaget giver ikke mulighed for detailhandel.

De nævnte muligheder for anvendelse på Fabriksparken 3 skal overholde [Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder"](#) for blandet bolig- og erhvervsområde. Endvidere skal virksomheder overholde de vejledende støjgrænser for den såkaldte bygningstransmitteret støj, som indbefatter støj fra virksomheden til de omkringliggende boliger i bebyggelsen, der kan gå igennem vægge og mure.



Såfremt der etableres for eksempel caféer og klinikker eller lignende, hvor der er udsugning herfra, skal de vejledende regler herom ligeledes overholdes i forhold til lugt og anden luftforurening. Det vurderes således, at kommende erhverv vil overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder samt grænseværdier for støv, lugt og luft.

Det kan ses i afsnittet om ekstern støj fra virksomheder, at der skal etableres afværgeforanstaltninger i forhold til virksomhederne i området omkring Fabriksparken 3 ved at benytte den såkaldte "huludfyldningsregel". Der skal ikke etableres afværgeforanstaltninger i forhold til støv, lugt og anden luftforurening.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre, at der potentielt kan etableres kontor- og liberalt erhverv samt kundeorienterede serviceerhverv, der skal overholde vejledende støjgrænseværdier samt grænseværdier for støv, lugt og luft vurderes det, at indvirkningen vil være tilsvarende 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre ingen indvirkning af miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

8.37 Afværge – Blandede byfunktioner

Det vurderes, at der ikke er behov for afværgetiltag, da de blandede byfunktioner i planområdet ikke medfører en væsentlig negativ indvirkning på menneskers sundhed.

8.38 Overvågning – Blandede byfunktioner

Det vurderes, at der ikke er behov for overvågning af blandede byfunktioner i forbindelse med planen.



9. Klimatiske faktorer

I dette kapitel beskrives udledning af drivhusgasser, regnvandshåndtering samt hedebløge i planområdet med udgangspunkt i henholdsvis kvantitative og kvalitative beskrivelser samt vurderinger. Dette med henblik på en vurdering af planens indvirkning på klimatiske faktorer.

9.1 Vurderingsgrundlag

Vurderingen af planens indvirkning på klimatiske faktorer er foretaget på baggrund af:

- [Spildevandsplan](#) for 2016-2025 for Albertslund Kommune
- Oplysninger fra www.ois.dk
- Data fra [Danmarks Miljøportal](#)
- Oplysninger fra [CVR-registret](#)
- De på Fabriksparkens 3 beliggende virksomheders hjemmesider
- [Træers multifunktionelle egenskaber i klimatilpasningen af danske storbyer](#)
- Oplysninger fra Googlemaps
- Oplysninger fra Weblager
- [Boligopgørelsen fra Danmarks Statistik](#)
- Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3*
- Fagnotater for: [Regnvandshåndtering](#), [skybrud](#) og [LCA](#)

9.2 Eksisterende forhold

9.2.1 Udledning af drivhusgasser

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg, og der er ikke foretaget beregninger af CO₂-udledningen fra de køretøjer, som benytter disse vejanlæg.

Ifølge opslag i BBR-registret ejer Fabriksparken 3 ApS ejendommen, og der er registreret 8 virksomheder på adressen, som lejer sig ind [/BBR/](#).

Rune A Holding ApS

Rune A Holding ApS er registreret som et anpartsselskab med ukendt antal ansatte og én ejer. Virksomhedens formål er at eje og besidde kapitalandele i andre selskaber og virksomheder. Denne virksomhed har sammenfald i ejerforhold med Rutech ApS [/CVR \(2025\)/](#). Som følge af virksomhedens art og ejerforhold vurderes transporten tilknyttet Fabriksparken 3 at være begrænset.



Rutech ApS

Rutech ApS er registreret som et anpartsselskab med én ansat og én ejer. Virksomhedens formål er at drive elinstallatør virksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed. Denne virksomhed har sammenfald i ejerforhold med Rune A Holding ApS [/CVR \(2025\)/](#). Som følge af virksomhedens art og ejerforhold vurderes transporten tilknyttet Fabriksparken 3 at være begrænset.

R4R service ApS

R4R service ApS er registreret som et anpartsselskab med 8 ansatte og to ejere bosat i henholdsvis ind- og udland. Virksomheden beskæftiger sig med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil [/CVR \(2025\)/](#). Som følge af virksomhedens art og ejerforhold vurderes transporten tilknyttet Fabriksparken 3 at være begrænset.

Prof. Tagservice v/Henrik Thomassen

Prof. Tagservice v/Henrik Thomassen er registreret som en enkeltmandsvirksomhed, som beskæftiger sig med tagdækning [/CVR \(2025\)/](#). Som følge af virksomhedens art og ejerforhold vurderes transporten tilknyttet Fabriksparken 3 at være begrænset.

B/A ApS

B/A ApS er registreret som et anpartsselskab med 3-4 ansatte og to ejere begge bosat i Danmark. Virksomheden beskæftiger sig med posttjenester, gods- og varetransport samt transport [/CVR \(2025\)/](#). Det antages, at virksomheden på baggrund af branchekoden anvender Fabriksparken 3 som lager og/eller kontor. Dermed vurderes der at være noget transport tilknyttet Fabriksparken 3.

Tressermøbler.DK

Tressermøbler.DK er registreret som en enkeltmandsvirksomhed, der beskæftiger sig med detailhandel med brugte vare [/CVR \(2025\)/](#). Ifølge virksomhedens hjemmeside har de lager på Fabriksparken 3, hvor kunder skal ringe forud for ankomst [/Tressermøbler/](#). Som følge af virksomhedens art og ejerforhold vurderes transporten tilknyttet Fabriksparken 3 at være begrænset.

Ark D Consulting ApS

Ark D Consulting ApS er registreret som et anpartsselskab med én ansat og én ejer. Virksomheden beskæftiger sig med virksomhedsrådgivning og anden ledelsesrådgivning samt detailhandel med dagligvarer i supermarkeder og købmandsbutikker [/CVR \(2025\)/](#). Der er registreret én ansat i virksomheden. Som følge af virksomhedens art og ejerforhold vurderes transporten tilknyttet Fabriksparken 3 at være begrænset.



Prt Transport ApS

Prt Transport ApS er registreret som et anpartsselskab med ukendt antal ansatte og én ejer. Virksomhedens formål er at drive expeditions-, transport- og shippingvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed [/CVR \(2025\)/](#). Som følge af virksomhedens art og ejerforhold vurderes transporten tilknyttet Fabriksparken 3 at være begrænset.

Parkeringsforhold

Der er parkeringspladser nord, øst og vest for bygningen på Fabriksparken 3. Syd for bygningen er der opbevaring af containere med videre. Det samlede antal parkeringspladser for Fabriksparken 3 estimeres på baggrund af luftfoto til 52 stk., se kapitel 8 – Befolkning og menneskers sundhed.

Der er ikke umiddelbart nogen indikationer på, at der er en nævneværdig cykeltrafik tilknyttet Fabriksparken 3, da der ikke er konstateret nogen cykelparkeringsstativer- og områder [/arealinfo/](#).

Parkeringsarealer på Fabriksparken 3 er umiddelbart dimensioneret til hyppig lastbilkørsel. Affaldscontainerne er placeret på bygningens vestlige side. Der er porte ind til lagerbygningen på nord-, syd- og vestsiden af bygningen. Den østlige side af bygningen er indgang til kontorlokaler. Den tunge trafik til og fra Fabriksparken 3 vurderes således udelukkende at forekomme på bygningens nord-, syd- og vestside. Grundet virksomhedstyperne på Fabriksparken 3 og dimensioneringen af de befæstede arealer, vurderes omfanget af lastbilkørsel at være moderat for Fabriksparken 3. Det samlede antal ansatte i bygningen, jævnfør CVR-registreret, udgør ca. 20 ansatte. Personbilstrafikken vurderes primært at komme fra de ansattes kørsel til og fra arbejdet. [Jævnfør bilag - trafikal vurdering](#), estimeres det, at der i dag forekommer 142 ruter pr. døgn, fordelt på 128 personbiler og 14 lastbiler, til Fabriksparken 3. Det aktuelle udslip af drivhusgasser fra aktiviteterne på Fabriksparken 3 er ukendt, men idet virksomhederne, som er lokaliseret på adressen primært, omfatter transport og handel samt øvrige kontorlignende aktiviteter, vurderes udledningen af drivhusgasser udelukkende at komme fra transportaktiviteter. Dermed vurderes udledningen af drivhusgasser fra aktiviteterne på Fabriksparken 3, at være af moderat omfang.

Energiforbrug

Det fremgår af servitut 22.12.1988-10138-09, at der er tilslutningspligt til fjernvarme. Den nuværende varmekilde for bygningen på Fabriksparken 3 er således fjernvarme [/15/](#).

Industriejendommen, Fabriksparken 3, er opført i 1965 og er i 1966 efterfølgende blevet udvidet med lagerrum med birum samt udvidet med lagerhal og læssehal i 1969. I 2012 har Albertslund Kommune meddelt byggetilladelse til opdeling af eksisterende bygning i 4 enheder/lejemål, fordelt på 2 brandsektioner. I forbindelse med byggetilladelsen fra 2012 oplyses det, at bygningerne opvarmes til under 15°C [/weblager/](#).



Der fremgår af weblager ingen dokumentation for energioptimering af bygningen.

På den baggrund vurderes det, at bygningens energiforbrug er omtrent tilsvarende lager- og kontorbygninger i mursten fra samme periode, 1960'erne. Det vurderes dermed, at bygningens energiforbrug således må være signifikant højere end nybyggede kontorbygninger, hvor der stilles langt større krav til blandt andet isolering.

9.2.3 Regnvandshåndtering

Fabriksparken 3 er beliggende i Hersted Industripark, som er et erhvervs- og industriområde med en generel stor befæstelsesgrad.

Ifølge kommunen og forsyningen er den maksimale befæstelsesgrad for området 50 %, såfremt denne overskrides, skal der udføres intern forsinkelse af hverdagsregn.

Planområdets samlede areal:

Matrikel 5z (nordligt område) 9.054 m²

Matrikel 6bl+6bk (sydligt område) 2.476 m²

Det samlede matrikulære areal er: 11.530 m²

Den nordlige matrikel er for nuværende afvandet mod nord/nordvest, hvor den er tilsluttet offentlig kloak, og de sydlige matrikler afvander til skelbrønd mod sydøst.

Dette princip afstedkommer, at der afledes følgende maksimale vandstrømme for de 2 områder:

Dimensionsgivende regnvandsstrøm 110 l/s/Ha

Maksimal udledning matrikel 5z (0,5x9.054x0,011)50 l/s

Maksimal udledning matrikel 6bl+6bk (0,5x2.476x0,011)13,4 l/s /[bilag – regnvandsnotat/](#)

Hovedparten af det eksisterende areal i planområdet er befæstet og bebygget. Ikke befæstede eller bebyggede arealer inden for planområdet omfatter tre mindre arealer med græs og/eller beplantning. Disse tre områder er beliggende henholdsvis langs den østlige gavl af bygningen, langs det østlige skel og som en stribe på matrikel 6bk. Tilsammen udgør disse områder i alt ca. 1.000 m², således mindre end 10 % af planområdets samlede areal /[arealinfo/](#).

Den nuværende aktuelle afløbskoefficient for Fabriksparken 3 er som følge af den høje befæstelsesgrad ca. 0,90 og dermed signifikant højere end den maksimalt tilladte afløbskoefficient.



Simulering af en 100 årshændelse, når regnvandsledninger er fuldt løbende, og jordmatricen er mættet, er udført ved at lade en vandmængde på 50 mm afstrømme på en digital terrænmodel både før og efter udvikling af området [/bilag – scalgo/](#).

Det fremgår af figur 9.1, at den generelle terrænhældning og dermed naturlige strømningsretning i området er nordøstlig.

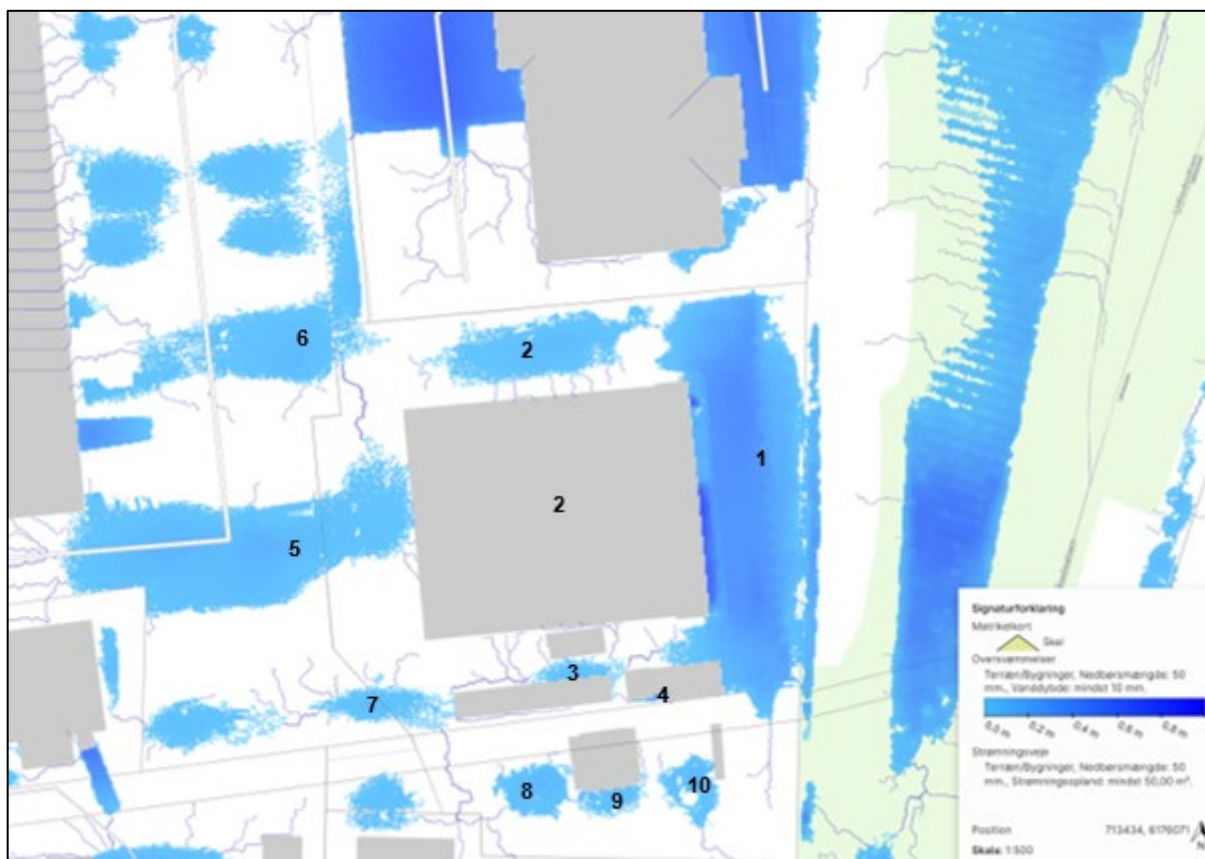


Figur 9.1: Højdekurver i planområdet. Pilen angiver den generelle terrænhældning [/SDFI/](#).

Internt i planområdet er det eksisterende terræn generelt omkring kote 24, men lokalt på den østligste del af ejendommen er terrænet sænket lokalt til ca. kote 23,5 [/bilag – scalgo/](#).

Opstuvning på terræn ved en nedbørsmængde på 50 mm, svarende til en 100-årshændelse, fremgår af figur 9.2. Til modelleringen er der anvendt en minimumvanddybde på 10 mm og afstrømningsopland på 50 m² [/bilag – scalgo/](#).





Figur 9.2: Opstuvning på terræn ved 100 års-hændelse [/bilag – scalgo/](#).

Som det fremgår af figur 9.2, er der 10 lavninger, nummereret 1 - 10. Lavningerne nr. 1, 5, 6 og 7 omfatter både arealer inden for planområdet og på nabomatrikler. I tabel 9.1 er de opstuede vandmængder opgivet, og det er ligeledes vurderet, hvor store mængder, der er beliggende inden for planområdet. Som det fremgår af tabel 9.1, opstaves ca. 700 m³ inden for planområdet. Heraf opstaves langt den største del, over 80 %, i lavning 1 på den østligste del [/bilag – scalgo/](#).



Tabel 9.1: Oversigt over opstuede vandmængder ved 100-årshændelse under eksisterende forhold [/bilag – scalgo/](#).

Lavning	Opstuvning ved 50 mm nedbør	Vurderet andel af lavning på egen matrikel	Vurderet opstuvning på matrikel
	m ³	Volumen %	m ³
1	643	90	579
2	15	100	15
3	24	100	24
4	1	100	1
5	163	15	24
6	235	15	35
7	22	40	9
8	9	100	9
9	2	100	2
10	4	100	4
Samlet	1.117		702

Delområde 2 og 3 er jævnfør kommuneplanen, retningslinje 26.6 beliggende inden for udpeget risikoområde, hvor der ved en 100 årshændelse kan være udfordringer i nogle ganske få områder af delområde 2 og 3.

9.2.4 Hedebløge

Hovedparten af Fabriksparken 3 omfatter en erhvervsejendom, der har et bebygget areal på ca. 3.460 m² samt befæstede arealer, se figur 9.3 [/arealinfo](#), [OIS](#)/.

Øst for bygningen er to mindre grønne områder, hvor det ene grænser op til Vestskoven og syd for bygningen er der et grønt område. Således udgøres de grønne arealer af små områder med kortklippet græs samt spredt forekomst af enkelte træer og småbuske, se figur 9.3 [/arealinfo](#)/.

Som det endvidere fremgår af figur 9.3, udgøres de nærmeste omkringliggende arealer til Fabriksparken 3 primært af bygninger og befæstede arealer. Der er mindre grønne arealer umiddelbart nord for planområdet, men det vurderes, at de primært består af græs og eventuelt buske. Endvidere er der mindre grønne arealer umiddelbart vest for den sydlige del af planområdet, men det vurderes, at de primært består af græs og eventuelt buske [/arealinfo](#)/.

De eksisterende beplantningsforhold på Fabriksparken 3 og de nærmeste omkringliggende arealer giver således ingen muligheder for skyggeområder i store dele af udendørsområderne henover dagen.





Figur 9.3: Oversigtskort over eksisterende erhvervsbygning og omkringliggende arealer på Fabriksparken 3 [/arealinfo/](#).

Planforslagets delområde 2 og 3 er omfattet af og reguleret af [Byplanvedtægt nr. 5: Hersted Industripark](#) fra 1964, hvor delområderne er udlagt til vejanlæg. I delområde 3 er der grønne arealer i midten af vejanlægget. Langs vejanlægget er der træer, som kan give skygge på varme sommerdage.



9.3 Fremtidige forhold

9.3.1 Udledning af drivhusgasser

Ved omdannelsen af Fabriksparken 3 fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde, vil der forventeligt forekomme en forøgelse af personbiltrafikken i området.

For at finde mængden af ture til og fra området i spidstimerne, anvendes [RawMobility](#)s turrater i forbindelse med byudvikling i Hersted Industripark. I området skal der opføres boliger i form af lejligheder, og disse boliger bliver stationsnære, da de ligger under 400 m fra den kommende letbanestation. Turraten for disse er derved 3,02 bilture pr. bolig pr. dag jævnfør Hersted Industripark – Trafik analyse. Disse ture inkluderer både beboernes ture til/fra ejendommene, lige såvel som det inkluderer gæstebesøg, varelevering, renovation med mere. 97 % af disse ture forventes at bestå af personbiler, mens de resterende 3 % er varebiler. Yderligere er det forudsat, at 17 % af turene genereres i morgenspidstimen, og at 5% af turene attraheres i morgenspidstimen. I eftermiddagsspidstimen er det henholdsvis 8 % og 20 % [/bilag – trafikal vurdering/](#).

Som et led i den grønne omstilling, vil der arbejdes med at etablere en delebilsordning i bebyggelsen, og for at fremme bæredygtig bilisme bliver alle parkeringspladser forberedt til opsætning af ladestandere til el-biler, hvor der ikke forekommer udstødningsgasser. Endvidere vil der, i modsætningen til de eksisterende forhold, blive etableret cykelparkering. Syd for boligbebyggelsen etableres den tværgående stiforbindelse Vandstien, som vil strække sig gennem hele Hersted Industripark fra vest til øst.

Beboerne i det kommende bolig- og erhvervsområde vil medføre et udslip af drivhusgasser. Ifølge boligopgørelsen pr. 1. januar 2025 er der i gennemsnit 2,1 personer pr. husstand i Danmark [/statistik bank/](#). I lokalplanområdet vil der blive opført ca. 210 boliger, dermed forventes det kommende beboerantal for Fabriksparken 3 at blive ca. 440 personer. Ifølge Danmarks Statistik var de danske drivhusgasudledninger i 2023 på 6,7 ton CO₂ ækvivalenter per indbygger [/dst/](#). Således bliver den samlede udledning af drivhusgasser fra planområdet ca. 2.950 ton CO₂ ækvivalenter.

Fabriksparken 3 er beliggende inden for Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde. Endvidere er planområdet omfattet af servitut 22.12.1988-10138-09, som indeholder bestemmelser om tilslutningspligt til fjernvarme. Denne servitut kan ikke fortrænges af lokalplanen, derfor vil varmeforsyningen til lokalplansområdet fortsat være fjernvarme [/LP-forslag/](#).

Ved realiseringen af lokalplanen er projektets samlede klimabelastning beregnet til 9,31 kg CO₂/m² pr. år. Denne beregning er udført med de nuværende emissionsfaktorer. Fra medio 2025, når de nye klimakrav til bygninger træder i kraft, skal de nye emissionsfaktorer anvendes. Disse emissionsfaktorer vil give en reduktion i klimabelastningen på ca. 1,33 kg CO₂/m² pr. år.



Derved vil klimabelastningen fra byggeriet være 7,98 kg CO₂/m² pr. år, og projektet skal reducere klimabelastningen med 0,48 kg CO₂/m² pr. år for at overholde det kommende krav [/bilag – lca/](#).

Derfor skal der ses på måder at reducere klimabelastningen, både for at overholde det kommende krav, men også til at have en fornuftig buffer. For ikke at ændre det nuværende design er der undersøgt, om den nødvendige reduktion kan opnås ved at anvende produktspecifikke EPD'er. EPD står for Environmental Product Declaration også kaldet miljødeklaration. EPD er et dokument, hvor oplysninger vedrørende byggematerialets indvirkning på miljøet fremgår. Der er valgt at undersøge, om følgende EPD'er kan give den nødvendige reduktion:

- Huldæk fra CRH
- Pladsstøbt beton med FutureCem
- Isover tagisolering
- Bewi EPS greenline

I nedenstående tabel 9.2 fremgår udgangspunktet, Baseline, og efterfølgende reduktionen i klimabelastningen for hvert tiltag samt en samlet klimabelastning med reduktionen fra det aktuelle tiltag [/bilag – lca/](#).

Tabel 9.2: Baseline for klimabelastningen og efterfølgende reduktionen for hvert enkelt tiltag [/bilag – LCA/](#).

	Reduktion [kg CO ₂ /m ² pr. år]	Klimabelastning [kg CO ₂ /m ² pr. år]
Baseline	0,00	7,98
Huldæk fra CRH	0,32	7,66
Pladsstøbt beton med FutureCem	0,13	7,53
Isover tagisolering	0,15	7,38
Bewi EPS Greenline	0,10	7,27

Som det fremgår af tabel 9.2, er det med de undersøgte materialer muligt at komme under det kommende klimakrav på 7,5 kg CO₂/m² pr. år.

Såfremt alle tiltagene implementeres, vil der være en buffer på ca. 0,23 kg CO₂/m² pr. år. For at sikre fortsat fokus på klimabelastningen i henholdsvis projekteringen og udførelsen, kunne supplerende tiltag implementeres, herunder produktspecifik EPD på tagbeklædning, teglsten og ydervægisolering. Hertil skal foretages et separat spor omhandlende klimabelastningen fra selve byggepladsen for at sikre, at udførelsen ikke kommer over 1,5 kg CO₂/m² pr. år [/bilag – lca/](#).



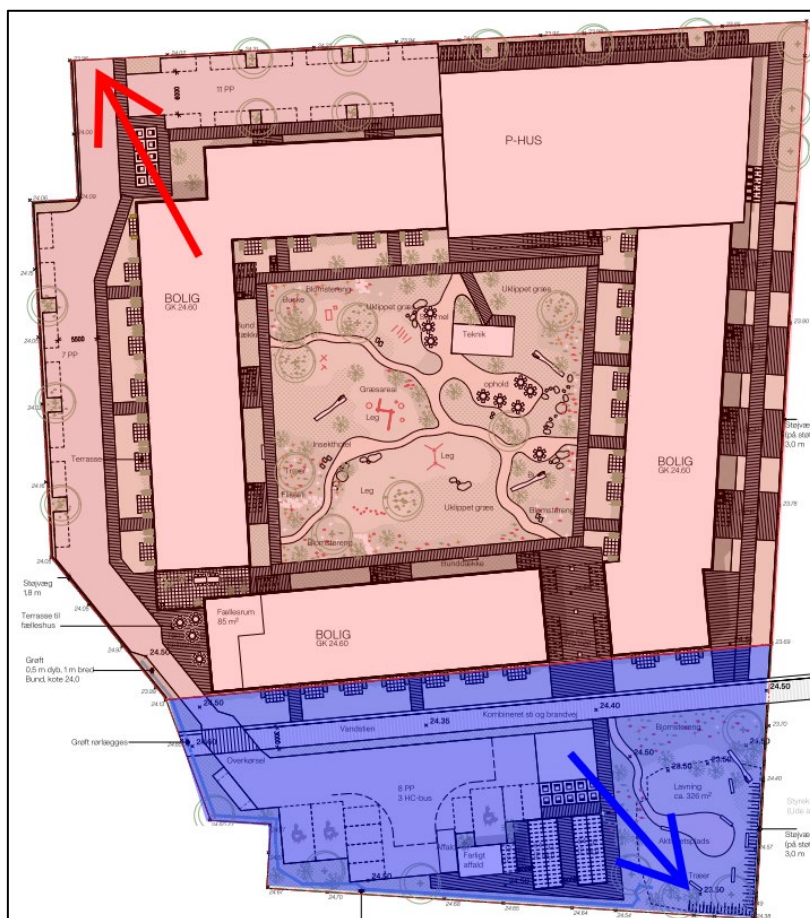
Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Lokalplanforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for delområde 2 og 3. Dermed kan der med nærværende planforslag ikke opføres bebyggelse. På den baggrund er en videre vurdering af udledning af drivhusgasser for delområde 2 og 3 irrelevant.

Der er ikke foretaget beregninger af CO₂-udledningen fra de køretøjer, som benytter disse vejanlæg.

9.3.3 Regnvandshåndtering

Afvandingen af hverdagsregn inden for planområdet vil fortsat være opdelt for henholdsvis nord og syd, tilsvarende de eksisterende forhold. Den nordlige del af planområdet afvandes til nyt regnvandsstik fremført til grundens nordvestlige hjørne og den sydlige del afvandes til eksisterende skelbrønd mod syd, se figur 9.4.



Figur 9.4: Det røde område angiver den nordlige del af planområdet og den røde pil angiver omtrentlig placering af det nye tilslutningspunkt. Det blå område angiver den sydlige del af planområdet og blå pil angiver omtrentlig placering af den eksisterende skelbrønd [/bilag – regnvand/](#).

Arealer, som afvandes til de to tilslutningspunkter henholdsvis nord og syd, fremgår af figur 9.5 og 9.6.

Type	Areal m ²	Afløbskoe.	Red areal m ²
Belægning	1920	1	1920
Tag	3640	1	3640
Ikke afvandet arealer	3494	0	0
Samlet	9054		5560

Figur 9.5: Arealerne for det nordlige område [/bilag – regnvand/](#).

Type	Areal m ²	Afløbskoe.	Red areal m ²
Belægning	1360	1	1360
Tag	0	1	0
Ikke afvandet arealer	1116	0	0
Samlet	2476		1360

Figur 9.6: Arealerne for det sydlige område [/bilag – regnvand/](#).

Ikke afvandede arealer er grønne områder og mindre flisearealer, hvor der forekommer passiv nedsivning. Arealerne i figur 9.5 og 9.6 anvendes til beregning af forsinkelse [/bilag – regnvand/](#).

Der anvendes følgende beregningsforudsætninger for forsinkelsesberegningen for hverdagsregn:

Gentagelsesperiode: 5 år

Sikkerhedsfaktor: 1,2

Hydrologisk reduktionsfaktor 1,0

For det nordlige område angiver beregningerne for hverdagsregnen, at der skal der udføres et regnvandsbassin med et volumen på minimum 48 m³. Der planlægges således for etablering af 61 m ø1000beton ledning, svarende til 48 m³ volumen. Det underjordiske rørforsinkelsesbassin placeres langs med det vestlige skel og tilsluttes med en regulator på 50 l/s, se [bilag – regnvand](#). Dermed sikres tilstrækkelig forsinkelse i henhold til afløbskoefficienten for planområdet [/bilag – regnvand/](#).



For det sydlige område angiver beregningerne for hverdagsregnen, at skal udføres et regnvandsbassin med et volumen på minimum 11 m³. Det planlægges således for etablering af 14 m Ø1000beton ledning, svarende til 11 m³ volumen. Det underjordiske rørforsinkelsesbassin placeres i den sydlige del af planområdet under bil- og cykelparkering. Rørbassinet tilsluttes med en regulator på 13,6 l/s, se [bilag – regnvand](#). Dermed sikres tilstrækkelig forsinkelse i henhold til afløbskoefficienten for planområdet [/bilag – regnvand/](#)

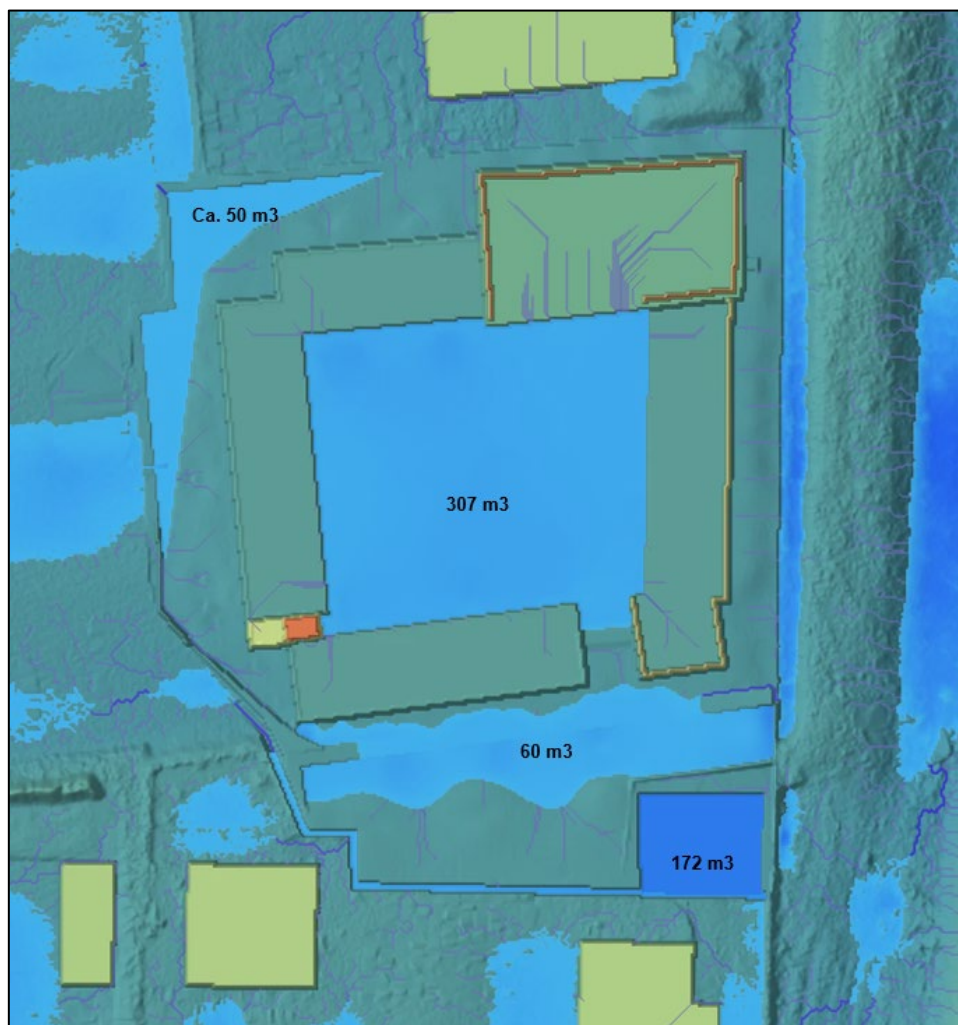
Fokus på spildevandsplanen er blandt andet gennemførelse af klimasikringsprojekter, hvor det ved nyanlæg og større ombygninger skal sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder skal indrette sig på et andet klima. Ved kloakering af nye områder skal der sikres mod oversvømmelse. Rammerne for vandmængderne, der må ledes til regnvandskloakken fastsættes i spildevandsplanen og angives via den maksimale afløbskoefficient [/ak- spildevandsplan/](#).

Ved realiseringen af lokalplanen er der udført en modellering af byggeprojektets indvirkning på opstuvningsmængder og overfladeafstrømning ved en 100 årshændelse. Der er udført en 3D simulering af opstuvning og overfladeafstrømning ved 50 mm nedbør. Modelleringen er udført i overfladeafstrømningsprogrammet Scalgo. Scalgo fungerer som en "glasplademodel", hvor afstrømning og opstuvning i lavninger beregnes momentant ud fra en defineret nedbørsmængde. Der er ved simuleringen anvendt følgende forudsætning:

- Tagflader er tilføjet kanter på ydersiden således, at alt tagvand ledes til gårdrummet.
- Der er tilføjet en tærskel i kote 24,60 til gårdrummet, så regnvandet kan opstuve. Terrænet i gården er i kote 24,45.
- Der er etableret en skybrudskanal langs planområdets sydlige skel, hvorigennem tilstrømmende vand fra den sydvestlige nabomatrikel kan løbe til et skybrudsbassin på planområdets sydøstlige del med bund i kote 23,50.
- Der skal etableres en brandvej hen over skybrudskanalen, det forudsættes derfor, at kanalen rørføres med et Ø500 – 600 mm betonrør på en strækning på ca. 4 m. Af modellen beregnes en afstrømning på 94 m³ gennem skybrudskanalen ved en 100 årshændelse. Ved overslagsberegning fås gennem et fuldtløbende Ø600 mm betonrør med ruhed 0,6 og 3 ‰ fald, en strømningshastighed på 374 l/s svarende til, at 94 m³ kan passere i løbet af ca. 4 minutter.
- Der etableres et overløb fra naboejendommen mod vest i kote 24,10. Herfra kan vandet strømme igennem den sydvestlige del af projektområdet og tilbage til naboen mod vest [/bilag – scalgo/](#).



Som det fremgår af figur 9.7, vil der under fremtidige forhold ved en 100 årshændelse opstuve ca. 590 m³ inden for planområdet, hvilket er ca. 15 % mindre end under eksisterende forhold [/bilag – scalgo/](#).



Figur 9.7: Opstuvningsvoluminer inden for planområdet ved 100 årshændelse, fremtidige forhold [/bilag – scalgo/](#).

Som det fremgår af figur 9.8, er mængder af opstuvet vand og afstrømningsmængder på nabomatriklerne altovervejende uændrede eller mindre i forhold til eksisterende forhold. I grøften beliggende øst i planområdet fremgår et opstuvningsniveau i kote 24,11, hvilket er 15 cm højere end under eksisterende forhold. Der ses ligeledes en afstrømning fra grøften mod nord på 39 m³ imod 20 m³. Det skal bemærkes, at grøften tidligere er blevet drænet mod projektområdet på grund af den menneskeskabte fordybning i planområdet. Ved en reduktion af denne afstrømning mod vest er det således ikke at forhindre vandets naturlige strømning. Det skal endvidere bemærkes, at grøften er beliggende i et ikke beskyttet ubebygget område og eventuelt relativt nemt kunne



aflastes hydraulisk mod det større lavtliggende område længere mod øst, hvilket må betragtes som områdets naturlige afstrømningsretning [/bilag – scalgo/](#).



Figur 9.8: Vandspejlskoter og strømning på terræn under henholdsvis eksisterende og fremtidige forhold ved 100 årshændelse. Røde pile angiver strømningsretning ved overfladisk afstrømning. De hvide tal angiver eksisterende koter og vandmængder. De sorte tal angiver fremtidige koter og vandmængder. Områder, hvor der ved fremtidige forhold opstaves/afstrømmer mere vand end ved eksisterende forhold, er markeret med gule cirkler [/bilag – scalgo/](#).



Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Lokalplanforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for delområde 2 og 3 og således kan der med nærværende planforslag ikke opføres bebyggelse og/eller tekniske anlæg. På den baggrund er en videre vurdering regnvandshåndtering for delområde 2 og 3 irrelevant.

Regnvandshåndtering i delområde 2 og 3 er i juli 2021 blevet miljøvurderet i forbindelse med miljøvurderingen af Masterplan Hersted 2045 og Forslag til Kommuneplantillæg 15 - *Byomdannelse af Hersted Industripark*. Af miljøvurderingen fremgår det blandt andet om delområde 3, at de store brede nord-sydgående veje Smedeland og Farverland omdannes, så der kan etableres grønne rekreative arealer i den ene halvdel af det nuværende vejareal. Disse grønne områder kan ligeledes fungere som klimatilpasningsområder, hvor der i forbindelse med skybrud eller flerdagsregnvejr kan afledes regnvand hertil og således sikre hele de nye boligområder mod oversvømmelser.

9.3.4 Hedebløge

Jævnfør Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) og [Naturplan 2020](#) er det kommunens ambition at sikre biodiversiteten lokalt. Endvidere fremgår det af kommuneplanens retningslinje 9.5, at det ved byudvikling skal sikres, at det samlede areal for bynatur i Albertslund Kommune, fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034 /[LP-forslag](#), [Kommuneplan 2022-2034](#)/.

Inden for planområdet skal minimum 80 % af beplantningen bestå af hjemmehørende arter og gårdrum, kantzoner og arealet mod sydøst skal indrettes som grønne områder, se figur 9.9 /[LP-forslag](#)/.





Figur 9.9: Oversigtskort over planområdet samt omfang af grønne arealer /LP-forslag/.

I gårdrummet planlægges der for skærmende beplantning, beplantning af træer, som frugttræer, tjørn og paradisæble samt områder med uklippet græs, stauder og høje græsser. Som det fremgår af figur 9.9, planlægges den sydøstlige del af planområdet som et grønt område med træer, blomstereng og aktivitetsplads /LP-forslag/.

Flade tage på sekundære bygninger, med undtagelse af væksthuse/drivhuse, kan udføres som grønne tage f.eks. sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter /LP-forslag/.



Planen omfatter grønne kantzoner, hvor der blandt andet etableres græs og hæk. For kantzonen mod Vandstien kan 0,5-1,0 m tættest på facaden anvendes som plantefelt til begrønning af facaden samt anden beplantning /LP-forslag/.

Overordnet vil beplantningen i planområdet være en blanding af blomstrende urter, både med og uden løg, stauder samt frugttræer og -buske /LP-forslag/.

Flade tage på sekundære bygninger, med undtagelse af væksthuse/drivhuse, kan udføres som grønne tage, f.eks. sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter. Grønne tage kan blandt andet optage en stor del af nedbøren, som falder på taget og mindsker varmøffekten. Endvidere er grønne tage ofte et overset element i biodiversitetsplanlægningen, idet områdets biodiversitet påvirkes positivt.

Træers skygge og fordampning kan sænke temperaturen og således bidrage til et mere behageligt klima på varme sommerdage /[Abildtrup 2016](#)/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Lokalplanforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for delområde 2 og 3 og således kan der med nærværende planforslag ikke opføres bebyggelse og/eller tekniske anlæg. På den baggrund er en videre vurdering hedebløge for delområde 2 og 3 irrelevant.

Hedebløge i delområde 2 og 3 er i juli 2021 blevet miljøvurderet i forbindelse med miljøvurderingen af Masterplan Hersted 2045 og Forslag til Kommuneplantillæg 15 - *Byomdannelse af Hersted Industripark*. Af miljøvurderingen fremgår det, at retningslinjer om opholdsarealer, som blandt andet bestemmer, at bebyggelse skal orienteres og udformes således, at der er områder med læ samt, at der kan komme sollys på fælles opholdsarealer. Områder med bynatur samt den høje bebyggelsesprocent vil medføre gode muligheder for skygge på varme sommerdage.



9.4 0-alternativet

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages og områdets udvikling vil være i henhold til Byplanvedtægt nr. 5 med en fortsættelse af områdets anvendelse som industri og erhverv.

Som følge af bygningens alder og forventede isoleringsforhold, vurderes det, at der er et væsentligt varmetab fra den eksisterende bygning. Dog vurderes CO₂-udledningen for henholdsvis trafikken og bygningerne at være mindre end ved realiseringen af lokalplanen.

Den eksisterende bygning og afvandingsforholdene på Fabriksparken 3 er ikke projekteret i henhold til kommende regnvejrshændelser som følge af klimaforandringer. Grundet områdets nuværende afløbskoefficient og de store befæstede/bebyggede arealer vurderes det, at området umiddelbart ikke vil kunne håndtere de kommende øgede nedbørsmængder.

Planområdets eksisterende befæstelsesgrad sammenholdt med den begrænsede beplantning, herunder skyggeområder vurderes det ikke at reducere risikoen for varmeøffekt.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre en mindre negativ indvirkning på miljøet.

Mindre negativ indvirkning: Virkningen vil kunne erkendes, men i en grad, hvor det ikke vurderes, at afværgende eller kompenserende foranstaltninger er nødvendige.

9.5 Kumulative forhold

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold vedrørende isoleringseffektiviteten af de kommende bygninger samt den forventede generelle forøgelse af beplantning i hele Hersted Industripark. Hertil vurderes det, at planlægningen af regnvandshåndteringen for henholdsvis hverdagsregn og 100 årshændelser i alle lokalplansområderne vil medføre kumulative forhold for hele Hersted Industriparks samlede klimatilpasning. Således vurderes de kumulative forhold at medføre en påvirkning af klimaet og klimatilpasningen i hele Hersted Industripark.



9.6 Miljøvurdering

9.6.1 Udledning af drivhusgasser

Implementeringen af tiltagene vedrørende cykel- og stiforholdene, delebilsordningen samt afstanden til offentlig transport vurderes at medføre, at den samlede forøgelse af biltrafikken og dermed udledningen af udstødningsgasser i området ikke forøges proportionelt med antallet af beboere i området.

Den samlede CO₂-udledning fra planområdet vurderes at ville stige i forbindelse med etableringen af lokalplanen. Men udledningen er kun en reel forøgelse for selve lokalplanområdet, da beboerne blot flytter fra en anden adresse, hvor der ikke nødvendigvis er samme muligheder for delebiler, ladestandere og offentlig transport med mere. Dermed kan den egentlige fremtidige CO₂-udledning for den enkelte beboer, som flytter til området, således være tilsvarende deres oprindelige udledning eller muligvis lavere.

Ved realiseringen af lokalplanen er projektets samlede klimabelastning beregnet til 9,31 kg CO₂/m² pr. år. Denne beregning er udført med de nuværende emissionsfaktorer. Fra medio 2025, når de nye klimakrav til bygninger træder i kraft, skal de nye emissionsfaktorer anvendes. Disse emissionsfaktorer vil give en reduktion i klimabelastningen på ca. 1,33 kg CO₂/m² pr. år. Derved vil klimabelastningen fra byggeriet være 7,98 kg CO₂/m² pr. år, og projektet skal reducere klimabelastningen med 0,48 kg CO₂/m² pr. år for at overholde det kommende krav.

Såfremt alle tiltagene vedrørende implementering af produktspecifikke EPD'er, vil der være en buffer på ca. 0,23 kg CO₂/m² pr. år. For at sikre fortsat fokus på klimabelastningen i henholdsvis projekteringen og udførelsen, kunne supplerende tiltag implementeres, herunder produktspecifik EPD på tagbeklædning, teglsten og ydervægsisolering. Hertil skal foretages et separat spor omhandlende klimabelastningen fra selve byggepladsen for at sikre, at udførelsen ikke kommer over 1,5 kg CO₂/m² pr. år.

Det vurderes, at realiseringen af lokalplanen vil medføre en forøget CO₂-udledning som følge af byggematerialerne. Såfremt der anvendes produktspecifikke EPD'er for de undersøgte materialer, vurderes det, at lokalplanen kan realiseres inden for de kommende klimakrav på 7,5 kg CO₂/m² pr. år, inklusiv en buffer 0,23 kg CO₂/m² pr. år. Hertil kan der opnås yderligere reduktion i CO₂-udledningen ved implementering af produktspecifik EPD på tagbeklædning, teglsten og ydervægsisolering.

Det samlede bebyggede areal i planområdet vil stige i forbindelse med realiseringen af lokalplanen, da den maksimale tilladte bebyggelsesprocent ændres til 150 % i forbindelse med ændringerne i plangrundlaget for området.



Ved at øge bygningsmassen kan der også opstå et øget energiforbrug til opvarmning. Dog vurderes det, at isoleringen og valg af ruder med mere i den kommende bebyggelse i planområdet vil være mere effektiv, således med et væsentligt mindre varmetab i forhold til de eksisterende forhold.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre en forøget udledning af drivhusgasser vurderes det, at indvirkningen vil være større end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en moderat negativ indvirkning på miljøet.

Moderat negativ indvirkning: Virkningen vil være mærkbar i en grad, hvor afværgende eller kompenserende foranstaltninger bør overvejes.

9.6.2 Regnvandshåndtering

Etableringen af rørbassinerne til tilbageholdelse af overfladevandet ved hverdagsregn, er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Spildevandsplan og sikrer dermed, at de maksimale afløbskoefficienter for planområdet bliver overholdt.

Modelleringen af projektets indvirkning på opstuvningsmængder og overfladeafstrømning inden for planområdet viser, at der under fremtidige forhold ved en 100 årshændelse vil opstuvne ca. 590 m³ inden for planområdet, hvilket er ca. 15 % mindre end under eksisterende forhold. Hertil vil der i grøften beliggende øst i planområdet forekomme et opstuvningsniveau 15 cm højere end under eksisterende forhold, samt vil afstrømningen fra grøften mod nord øges fra 20 m³ til 39 m³. I den forbindelse skal det bemærkes, at grøften tidligere er blevet drænet mod projektområdet på grund af den menneskabte fordybning i planområdet. Ved en reduktion af denne afstrømning mod vest er det således ikke at forhindre vandets naturlige strømning. Det skal endvidere bemærkes, at grøften er beliggende i et ikke beskyttet ubebygget område og eventuelt relativt nemt kunne aflastes hydraulisk mod det større lavtliggende område længere mod øst, hvilket må betragtes som områdets naturlige afstrømningsretning. Afstrømningen og opstuvningen af vandet er ved en 100 årshændelse planlagt således, at det ikke medfører skadevoldende oversvømmelser i planområdet. Dermed vurderes klimasikringen af planområdet at være i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Skybrudsplan. Det vurderes på den baggrund, at lokalplanforslaget for Fabriksparken 3 således er i tråd med visionerne og formålene med skybrudsplanen.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil kunne håndtere de kommende øgede nedbørsmængder, vurderes det, at indvirkningen vil være mindre end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en ubetydelig negativ indvirkning på miljøet.



Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

9.6.3 Hedebløge

Inden for planområdet skal minimum 80 % af beplantningen bestå af hjemmehørende arter og gårdrum, kantzoner og arealet mod sydøst skal indrettes som grønne områder. Overordnet vil beplantningen i planområdet være en blanding af blomstrende urter, både med og uden løg, stauder samt frugttræer og -buske.

Flade tage på sekundære bygninger, med undtagelse af væksthuse/drivhuse, kan udføres som grønne tage eller lignende med en høj andel af blomstrende planter. Grønne tage kan blandt andet optage en stor del af nedbøren, som falder på taget og mindsker varmepåvirkningen. Endvidere er grønne tage ofte et overset element i biodiversitetsplanlægningen, idet områdets biodiversitet påvirkes positivt.

Træers skygge og fordampning kan sænke temperaturen og således bidrage til et mere behageligt klima på varme sommerdage.

Mængden og typen af de kommende planter og træer i planområdet er således i overensstemmelse med Albertslund Kommunes ambition om at sikre den lokale biodiversitet. Endvidere vurderes beplantningen i planområdet at bidrage til forsinkelse og fordampning af regnvandet i området samt reduktion af temperaturen, som følge af skyggeforhold og varmepåvirkningen. Varmepåvirkningen af den forøgede bygningsmasse i planområdet vurderes at blive reduceret ved etablering af grønne tage.

Idet vedtagelsen af lokalplanen medfører øget beplantning herunder træer vurderes det, at indvirkningen vil være mindre end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en positiv indvirkning på miljøet.

Positiv indvirkning: Forslaget afstedkommer en sådan virkning for den pågældende miljøfaktor, at der er tale om forbedrede forhold for dennes tilstand.



9.7 Afværge

Det vurderes, at der ikke er behov for afværgetiltag, da planen ikke medfører en væsentlig negativ indvirkning på klimatiske faktorer.

9.8 Overvågning

Det vurderes, at der ikke er behov for overvågning af klimatiske faktorer i forbindelse med planen.



10. Jord

I dette kapitel beskrives håndteringen af jordforurening i planområdet med udgangspunkt i jordbundsforholdene samt jordforureningsundersøgelser i planområdet. Dette med henblik på en vurdering af planens indvirkning på mennesker ved den ændrede arealanvendelse samt risikoen for forurening af jord.

10.1 Vurderingsgrundlag

Vurderingen af planens påvirkning af jord er foretaget på baggrund af:

- Data fra [Danmarks Miljøportal](#).
- Oplysninger fra [coca-cola.com](#).
- Kortlægningsbrev.
- Miljø- og geotekniske undersøgelser.
- Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3*.

10.2 Eksisterende forhold

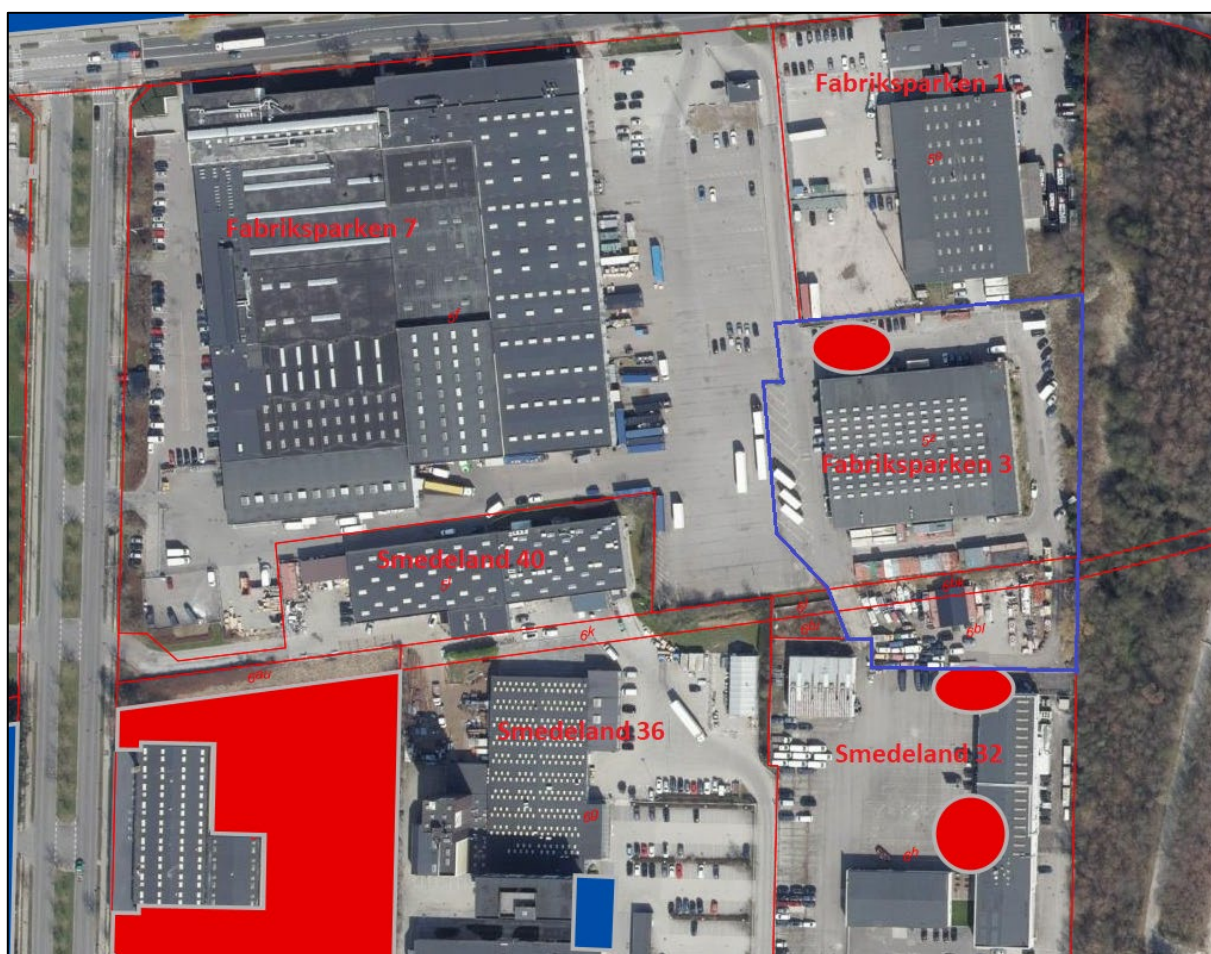
10.2.1 Kortlægninger

Planområdet er beliggende på matr. nr. 5z, 6bk og 6bl, og er omfattet af områdeklassificeringen, eftersom alt jord i byzonen i udgangspunktet er klassificerede som lettere forurenede jævnt før § 50 a, stk. 1 i Jordforureningsloven ([LBK nr. 282 af 27/03/2017](#)). Endvidere er matr. nr. 5z og 6bl delvist kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 (V2), hvilket betyder, at der er konkret viden om en forurening, se figur 10.1 /Danmarks Miljøportal/. Baggrunden for kortlægningerne beskrives i afsnit 10.2.4 Forureningsundersøgelser.

Smedeland 32

Smedeland 32, den sydlige nabomatrikel til planområdet, er delvist forureningskortlagt på V2, se figur 10.1. Den nordlige V2-kortlægning er sammenfaldende med V2-kortlægningen inden for planområdet, på matr. nr. 6bl /[Danmarks Miljøportal](#)/. Baggrunden for kortlægningerne beskrives i afsnit 10.2.4 Forureningsundersøgelser.





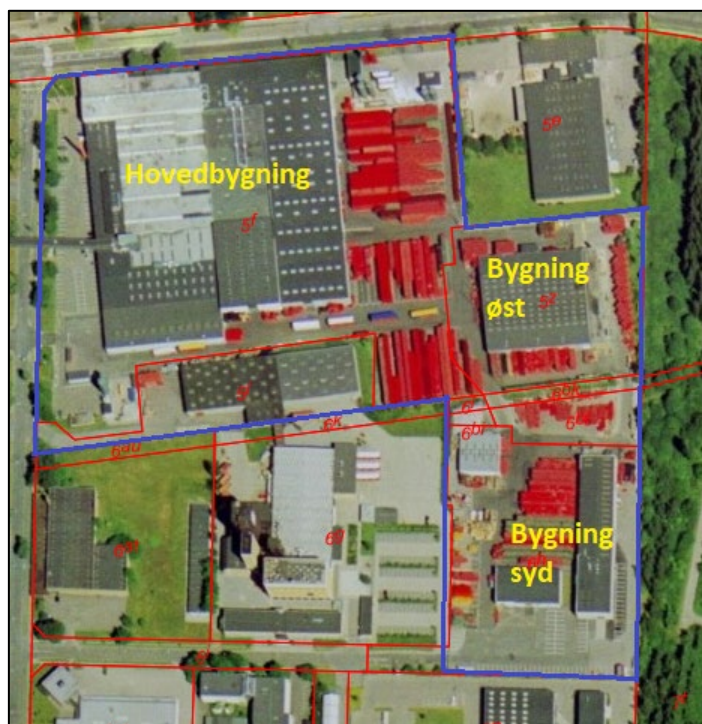
Figur 10.1: Oversigtskort over henholdsvis V1 og V2 kortlægninger inden for og i umiddelbar nærhed af Fabriksparken 3 /arealinfor/. Planområdet er markeret med blå streg.

10.2.2 Historisk redegørelse

I 1999 udførte Hedeselskabet for Coca-Cola Tapperierne A/S en orienterende forureningsundersøgelse på adresserne Fabriksparken 3 og 7 samt Smedeland 32, 2600 Glostrup og i den forbindelse udarbejdede Hedeselskabet en historisk redegørelse. Ejendommen blev inddelt i tre områder/bygninger, henholdsvis hovedbygning, bygning øst og bygning syd, se figur 10.2 /[bilag Hedeselskabet](#)/. Hovedbygningen vil ikke blive beskrevet nærmere i forbindelse med nærværende historiske redegørelse.

Bygning øst er beliggende på det nuværende Fabriksparken 3 og bygning syd er beliggende på Smedeland 32, som matrikulært grænser op til planområdet, se figur 10.2.





Figur 10.2: Ortofoto fra 1999 med markering af området og bygningerne; hovedbygning, bygning øst og bygning syd /[Danmarks Miljøportal](#)/.

Bygning øst

I 1965 ansøger I.C. Bentzens Karrosserifabrik om tilladelse til at nedgrave tre tanke, én på 50.000 l og to på 4.000 l til henholdsvis fyringsolie, hydraulikolie og brugt hydraulikolie. Karrosserifabrikken foretager vask, smøring og klargøring af vogne. Hertil ansøges om tilladelse til etablering af vaskehal, hvilket der gives tilladelse til. Afløb fra benzinudskiller skal føres til spildevandssystemet. Der foreligger kun sparsomme oplysninger om virksomhedens øvrige aktiviteter /[bilag Hedeselskabet](#)/.

I 1973 ansøges om anvendelse af eksisterende 2.000 l nedgravet tank til farvet benzin. I forbindelse med tanken anlægges en påfyldningsplads samt en 1.000 l benzinudskiller. Hertil etableres en benzinpumpe ved bygningens nordgavl /[bilag Hedeselskabet](#)/.

I 1988 erhverver Dadeko A/S ejendommen og får opgravet de to 4.000 l hydraulikolietanke i 1988/1989. Dadeko A/S er en fusionering af to virksomheder, der begge producerede Coca-Cola i Danmark efter 2. Verdenskrig. I 1992 opkøber Carlsberg aktiemajoriteten i Dadeko A/S, som ændrer navn til Coca-Cola Tapperierne A/S /[coca-cola.com](#), [bilag Hedeselskabet](#)/.

Der foreligger endvidere oplysninger om, at der udfor bygningens vestgavl har været en tank til oplag af kemikalier /[bilag Hedeselskabet](#)/.



Bygning syd

I 1965 erhverver International Harvester Company A/S ejendommen, som skal anvendes til reparation af blandt andet landbrugsmaskiner. Hertil ansøges om tilladelse til etablering af værkstedsbygning for biler og maskiner [/bilag Hedeselskabet/](#).

I 1966 etablerer virksomheden et afløbssystem omkring hele ejendommen til benzinholdigt spildevand samt en tilhørende 200 l benzinudskiller med sandfang. Det fremgår af en tegning over afløb, at der i én af bygningerne er etableret to smøregrave [/bilag Hedeselskabet/](#).

I 1967 ansøger virksomheden om tilladelse til etablering af en 8.000 l nedgravet tank til dieselolie. Påfyldnings- og aftapningssted er beliggende i et område omkring værkstederne. Nærmeste afløb findes i den nærliggende vaskeplads, hvor eventuel spildt væske vil flyde til. Afløbet indgår i afløbssystemet med benzinudskiller. Der foreligger imidlertid ingen færdigmelding af tanken [/bilag Hedeselskabet/](#).

I 1973 ansøger virksomheden om tilladelse til afvanding af vaskepladsen [/bilag Hedeselskabet/](#).

I 1976 erhverver Svend Petersen Automobiler A/S ejendommen, som blandt andet skal anvendes til service- og pladeværksted samt klargøring af nye lastbiler [/bilag Hedeselskabet/](#).

I 1977 etablerer virksomheden to smøregrave med gulvafløb og udsugning. Hertil opføres en lagerbygning til lastbiler [/bilag Hedeselskabet/](#).

I 1986 foretager Albertslund Kommune miljøtilsyn på virksomheden. Værkstedet er forsynet med en benzinudskiller, som formentlig er tilsvarende den fra 1966. Spildolie opsamles i henholdsvis én 1.000 l tank og to 2.500 l nedgravede tanke. Det konstateres ved tilsynet, at bremsevæske ledes direkte til kloak. Virksomheden oplyser imidlertid, at det udelukkende er vand fra maskinen til vask af motordele, som ledes til kloak [/bilag Hedeselskabet/](#).

I 1989 foretager Albertslund Kommune miljøtilsyn på virksomheden, som foreviser kvittering for tømning af henholdsvis olieudskiller og spildolie. Bremsevæske og kølevæske hældes sammen med spildolien. Rensevæsken, som anvendes i maskinen til vask af motordele, anvendes flere gange. Ved tømning filtreres vandet inden det løber til olieudskiller [/bilag Hedeselskabet/](#).

I 1992 erhverver Dadeko A/S (nu Coca-Cola Tapperierne A/S) ejendommen. Der er oplysninger om en nedgravet tank i en vinkel mellem to bygninger, som menes at være en spildolietank. Der foreligger ikke yderligere oplysninger om tanken [/bilag Hedeselskabet/](#).

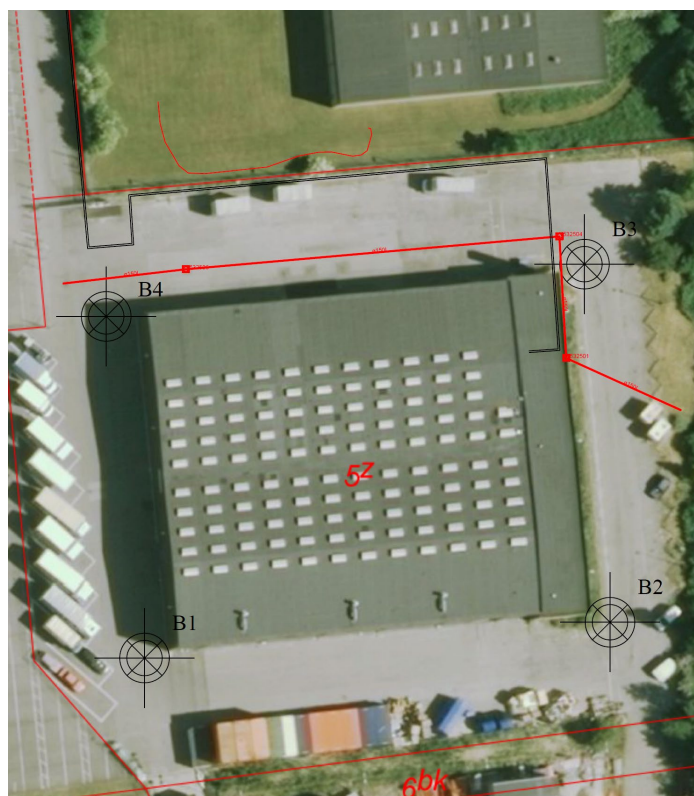


Der foreligger ingen oplysninger om, hvor oplag af blandt andet kemikalier eller akkumulatorer har været placeret [/bilag Hedeselskabet/](#).

I 2000 rykkede virksomheden til Fredericia [/bilag Hedeselskabet/](#).

10.2.3 Geotekniske forhold

I oktober 2021 udførte Jord Teknik A/S en geoteknisk undersøgelse på ejendommen. Der blev i forbindelse med undersøgelsen udført i alt 4 geotekniske borer, B1-B4 på ejendommen, se figur 10.3. Boringerne blev ført til 7 meter under terræn [/bilag Jord Teknik/](#).



Figur 10.3: Placering af de fire geotekniske borer udført i oktober 2021 [/bilag Jord Teknik/](#).

Under asfalten træffes stabilgrus til dybder mellem 0,4 og 1,4 meter under terræn og herunder senglaciale aflejringer i form af fed ler. Fra dybder mellem 0,8 og 2,1 meter under terræn skifter lagfølgen til de ældre glaciale aflejringer af moræneler med indslag af smeltevandsler, som generelt er mere "fedt" og mindre sandholdigt. Alle borer blev afsluttet i det glaciale moræneler 7,0 meter under terræn [/bilag Jord Teknik/](#).

Den geotekniske rapport fremgår af [bilag 3](#).



I september 2022 udførte DJ Miljø & Geoteknik P/S en kombineret miljø- og geoteknisk undersøgelse på ejendommen. Der blev i forbindelse med undersøgelsen udført i alt 14 geotekniske borer, B1-B14 på ejendommen, se figur 10.4. Boringerne blev ført til 8-10 meter under terræn [/bilag DJMG georap/](#).



Figur 10.4: Placering af de 14 geotekniske borer udført i september 2022 [/bilag DJMG georap/](#).



I lagfølgeboringerne blev der øverst truffet asfalt og varierende fyldjord bestående af sand, grus og ler til 0,30-1,7 meter under terræn. Herefter træffes moræneler, som fortsætter til boringernes slutdybde, hvori der træffes indlejrede lag af smeltevandssler. Boring B7 blev afsluttet i marint kalk.

Den geotekniske rapport fremgår af [bilag 3](#).

10.2.4 Forureningsundersøgelser

Hedeselskabet 1999

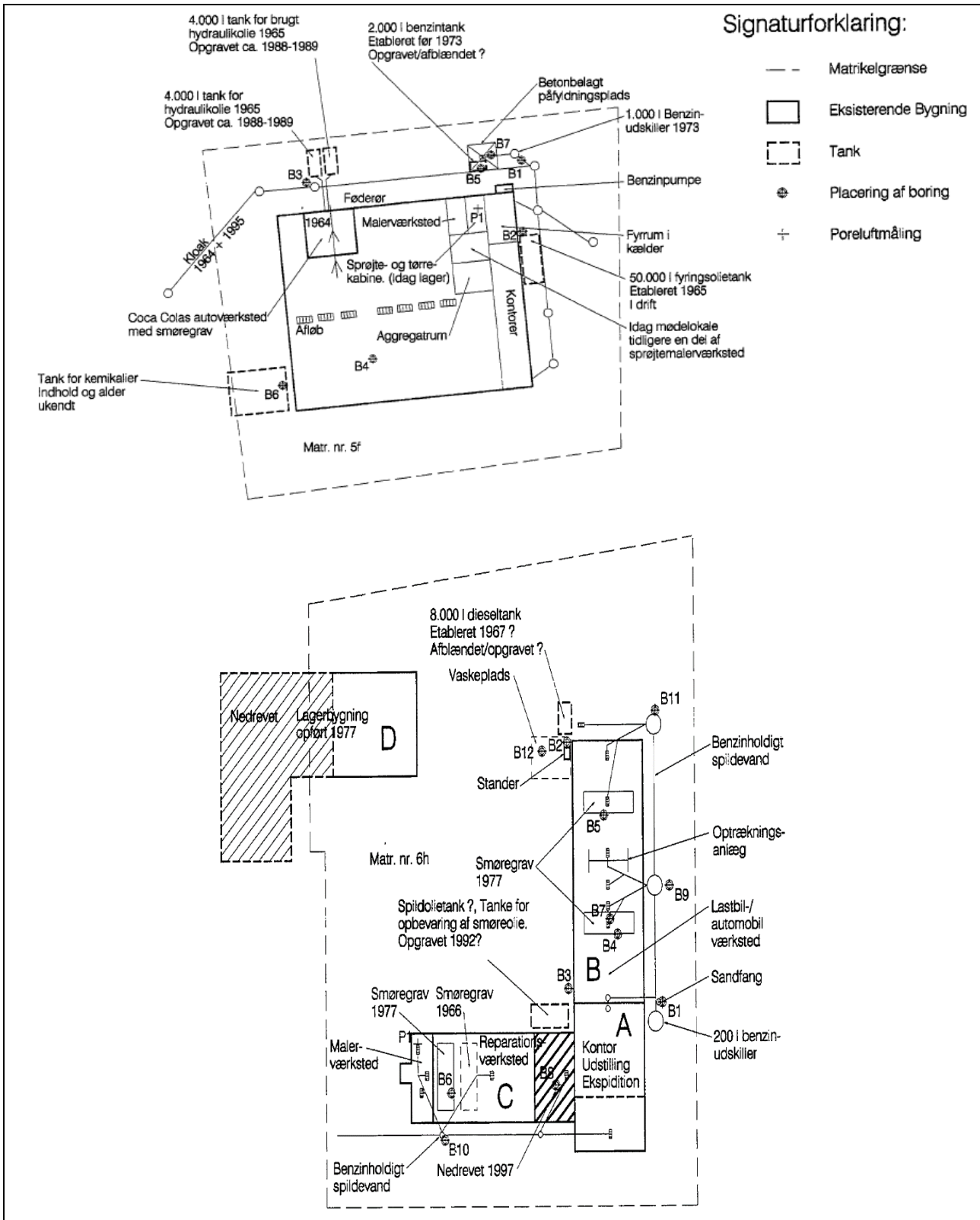
I 1999 udførte Hedeselskabet for Coca-Cola Tapperierne A/S en orienterende forureningsundersøgelse på Fabriksparken 7-9, 2600 Glostrup. Formålet med undersøgelsen var at identificere og karakterisere en eventuel forurening i jord og sekundært grundvand samt vurdere miljørisikoen forbundet med eventuelt forureninger. Undersøgelsen havde ikke til formål at afgrænse eventuelt forureninger /[bilag Hedeselskabet](#)/.

Af figur 10.5 fremgår placering af tanke, autoværksted, malerværksted med videre samt placering af henholdsvis borer og poreluftmålinger i forbindelse med forureningsundersøgelsen i 1999 /[bilag Hedeselskabet](#)/.

Forureningsundersøgelsen fandt primært sted på ejendommens bygning øst og syd, se figur 10.5, som tidligere er blevet anvendt til lastbilværksted samt karrosserifabrik, og i 1999 blev anvendt til blandt andet flaskesortering, lager og kontor. Hertil blev der udført en mindre undersøgelse ved to nedgravede olietanke, som var i drift i 1999 ved hovedbygningen, se figur 10.5 /[bilag Hedeselskabet](#)/.

De to nedgravede olietanke ved hovedbygningen er beliggende ud mod Smedeland, og undersøgelsen heraf vil ikke blive beskrevet yderligere, grundet afstanden til Fabriksparken 3.





Figur 10.5: Placering af boringer og poreluftmålinger ved henholdsvis bygning øst (øverst) og bygning syd (nederst) [/bilag Hedeselskabet/](#).

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udført 7 boringer, B1-øst til B7-øst, ved bygning øst og 12 boringer, B1-syd til B12-syd, ved bygning syd, se figur 10.5. Boringerne blev ført til mellem 2 og 5 meter under terræn. Hertil blev der udført to poreluftmålinger under gulv ved bygning øst og syd, se figur 10.5. Der blev ikke udført filtersætninger af boringerne, idet der ikke blev truffet sekundært grundvand i forbindelse med borearbejdet. På baggrund af PID-målinger og feltobservationer blev der fremsendt henholdsvis 6 jordprøver fra bygning øst og 10 jordprøver fra bygning syd til kemisk analyse for indhold af BTEX og totalkulbrinter. En prøve, B6-øst (4,0 meter under terræn), blev endvidere analyseret for indhold af klorerede opløsningsmidler. Poreluftprøverne blev analyseret for indhold af BTEX, totalkulbrinter og klorerede opløsningsmidler /[bilag Hedeselskabet](#)/.

Ved bygning øst blev der ved området for de to opgravede hydraulikolietanke konstateret indhold af totalkulbrinter på 2.600 mg/kg i prøven B3-øst (1,5 meter under terræn), svarende til højtstående kulbrinter. Prøven overskrider Miljøstyrelsens kvalitetskriterium, svarende til kraftigt forurenede jord. På baggrund af PID-målinger vurderes forureningen afgrænset til ca. 2,5 meter under terræn. Ved benzinpåfyldningspladsen blev der konstateret indhold af totalkulbrinter i prøverne B5-øst (2,5 og 3,5 meter under terræn), som overholder Miljøstyrelsens kvalitetskriterium, svarende til henholdsvis benzin og højtstående kulbrinter. Der blev ikke påvist indhold af klorerede opløsningsmidler i prøven B6-øst (4,0 meter under terræn). I poreluftprøven under bygning øst blev der konstateret indhold af Xylener på 112 µg/m³, således en mindre overskridelse af Miljøstyrelsens afdampningskriterium. Imidlertid vurderede Hedeselskabet, at indholdet ikke overskrider afdampningskriteriet /[bilag Hedeselskabet](#)/.

Ved bygning syd blev der ved den tidligere standerplads for dieselolie konstateret indhold af totalkulbrinter på henholdsvis 380 mg/kg i prøven B2-syd (0,5 meter under terræn) og 950 mg/kg, svarende til gasolie/dieselolie under biologisk nedbrydning. Prøverne overskrider Miljøstyrelsens kvalitetskriterium, svarende til kraftigt forurenede jord. Forureningen blev ikke afgrænset vertikalt, men det formodes, at forureningen fortsætter til mere end 4 meter under terræn, da der er observeret PID-udslag i 4 meter under terræn. Tæt på området ved den formodede spildolietank blev der konstateret indhold af totalkulbrinter på 2.700 mg/kg i prøven B3-syd (2,5 meter under terræn), svarende til gasolie/dieselolie under biologisk nedbrydning. Prøven overskrider Miljøstyrelsens kvalitetskriterium, svarende til kraftigt forurenede jord. Forureningen formodes at aftage omkring 4,0 meter under terræn, hvor der er konstateret et indhold af totalkulbrinter på 13 mg/kg i prøven B3-syd (4,0 meter under terræn). Ved smøregraven blev der konstateret et indhold af totalkulbrinter på 79 mg/kg i prøven B7-syd (0,6 meter under terræn), svarende til gasolie/dieselolie samt højtstående kulbrinter. Prøven overholder Miljøstyrelsens kvalitetskriterium. Ved området for den tidligere vaskeplads blev der konstateret indhold af totalkulbrinter på 310 mg/kg i prøven B12-syd (0,5 meter under terræn), svarende til gasolie/dieselolie under biologisk nedbrydning. Prøven overskrider Miljøstyrelsens



kvalitetskriterium. På baggrund af PID-målinger og feltobservationer vurderes forureningen ikke at sprede sig vertikalt til mere end 1,0 meter under terræn I poreluftprøven under bygning syd er der ikke påvist indhold af BTEX'er, totalkulbrinter eller klorerede opløsningsmidler, som overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterier /[bilag Hedeselskabet](#)/.

På baggrund af forureningsundersøgelsen udført af Hedeselskabet blev dele af ejendommen matr. nr. 5f og 6h, Fabriksparken 5-7 kortlagt på V2 i 2002 /[Kortlægningsbrev](#)/. Den del af matr.nr 5f der blev kortlagt på V2 er nu beliggende på matr.nr. 5z, således inden for planområdet.

Jord Miljø A/S

I 2021 udførte Jord Miljø A/S en undersøgelse på ejendommen. Der blev udført i alt 4 kombinerede miljø- og geotekniske borer, B1-B4, se figur 10.6, som blev ført til 7,0 meter under terræn. Hertil blev der udført 9 miljøboringer, M1-M9, som blev ført til 4-6 meter under terræn, hvor tre af borerne, B2, M3 og M7, blev filtersat med henblik på vandprøvetagning. Borerne, B2 og M3, var tørre /[bilag Jord Miljø](#)/.





Figur 10.6: Placering af borer i forbindelse med den kombinerede miljø- og geotekniske undersøgelse i 2021 /[bilag Jord Miljø](#)/.

På baggrund af PID-målinger blev i alt 54 jordprøver fremsendt til kemisk analyse for indhold af totalkulbrinter, BTEX, PAH'er og tungmetaller /[bilag Jord Miljø](#)/.

Som det fremgår af [bilag Jord Miljø](#), gør følgende analyseresultater sig gældende for de 54 jordprøver:

- 31 jordprøver overholder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier, svarende til ren jord, klasse 0/1, kategori 1.
- 6 jordprøver overskrider Miljøstyrelsens kvalitetskriterier, men overholder afskæringskriterierne, svarende til lettere forurenede jord, klasse 2/3, kategori 2. Overskridelserne skyldes forhøjet indhold af kulbrinter, svarende til asfalt/bitumen/olie.



- 3 jordprøver overskrider Miljøstyrelsens afskæringskriterier for nikkel, svarende til kraftigt forurenede jord, klasse 2/3, uden for kategori.
- 14 jordprøver overskrider Miljøstyrelsens afskæringskriterier, svarende til kraftigt forurenede jord, klasse 4, uden for kategori. Overskridelserne skyldes forhøjet indhold af kulbrinter, svarende til motor-/smøre-/hydraulikolie og diesel-/fyringsolie [/bilag Jord Miljø/](#).

Olieforureningen er konstateret ved de to tidligere nedgravede hydraulikolietanke og er afgrænset mod vest, men ikke mod nord, syd og øst. Olieforureningen er afgrænset vertikalt i 2,5-3,0 meter under terræn [/bilag Jord Miljø/](#).

En vandprøve blev fremsendt til kemisk analyse for indhold af totalkulbrinter, BTEX'N samt klorerede opløsningsmidler og deres nedbrydningsprodukter. Vandprøven overskrider Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterium for indhold af kulbrinter. Der er tale om en mindre overskridelse. Der er ikke konstateret indhold af klorerede opløsningsmidler eller deres nedbrydningsprodukter [/bilag Jord Miljø/](#).

DJ Miljø & Geoteknik P/S

I forbindelse med den geotekniske undersøgelse i 2022 blev der udført en orienterende og afgrænsende miljøundersøgelse. Undersøgelsen havde til formål dels at afgrænse en kendt jordforurening, undersøge i hvilket omfang den kendte olieforurening på matr. nr. 6h har spredt sig til nærværende ejendom i henholdsvis jord og grundvand samt undersøge for eventuel forurening under gulv i bygning omkring henholdsvis fyrsteder og afløb [/bilag DJMG jordrap./](#).

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udført i alt 8 borer, MB1, MB2, MB7, MBF17, M10, M11, M12 og M15, hvoraf MBF17 blev filtersat, se figur 10.7. Hertil blev der udtaget 6 poreluftprøver, PI1-PI6, under gulv i bygningen samt en udendørs referenceprøve, PI-ref., se figur 10.7 [/bilag DJMG jordrap./](#).

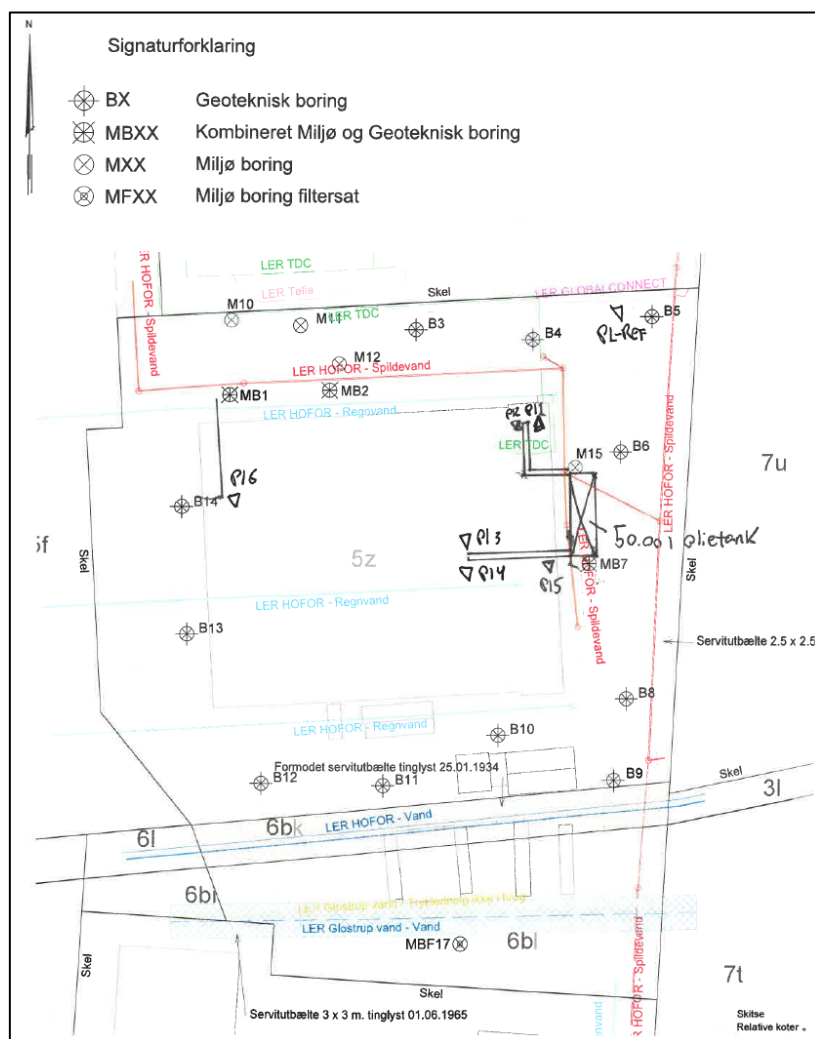
Boringerne MB1, MB2, M10, M11 og M12 blev udført omkring den kendte olieforurening, se figur 10.7. M10, M11 og M12 blev ført til 4 meter under terræn Boring MB1 og MB2 blev ført til 8 meter under terræn [/bilag DJMG jordrap./](#).

Boringerne M15 og MB7 blev udført omkring den 50.000 l nedgravede olietank, se figur 10.7. M15 blev ført til 4 meter under terræn og MB7 blev ført til 10 meter under terræn [/bilag DJMG jordrap./](#).

Boring MBF17 blev udført i den sydlige del af ejendommen og ført til 8 meter under terræn, se figur 10. 7. Grundet tør boring var det ikke muligt at udtage en vandprøve [/bilag DJMG jordrap./](#).



På baggrund af PID-målinger blev i alt 18 jordprøver fremsendt til kemisk analyse for indhold af totalkulbrinter BTEX'er, benz(a)pyren, PAH'er samt tungmetaller. Alle poreluftprøver blev analyseret for indhold af totalkulbrinter, BTEX'er samt klorerede opløsningsmidler og deres nedbrydningsprodukter /[bilag DJMG jordrap.](#)/.



Figur 10.7: Placering af borer og poreluftprøver i forbindelse med den orienterende og afgrænsende undersøgelse i 2022 /[bilag DJMG jordrap.](#)/.

Som det fremgår af [bilag DJMG jordrap.](#), gør følgende analyseresultater sig gældende for de 18 jordprøver:

- 14 jordprøver overholder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier, svarende til ren jord, klasse 0/1, kategori 1.
- 2 jordprøver overskrider Miljøstyrelsens kvalitetskriterier, men overholder afskæringskriterierne, svarende til lettere forurenede jord, klasse 2/3, kategori 2.



Overskridelserne skyldes forhøjet indhold af henholdsvis cadmium og kulbrinter, svarende til asfalt/bitumen/smøre-/hydraulikolie.

- 2 jordprøver overskrider Miljøstyrelsens afskæringskriterier, svarende til kraftigt forurenede jord, klasse 4, uden for kategori. Overskridelserne skyldes forhøjet indhold af kulbrinter, svarende til asfalt/bitumen/smøre-/hydraulikolie [/bilag DJMG jordrap./](#).

Som det fremgår af [bilag DJMG jordrap.](#), gør følgende analyseresultater sig gældende for de 6 poreluftprøver:

- 4 poreluftprøver overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium for indhold af totalkulbrinter, svarende til uidentificerede kulbrinter.
- 5 poreluftprøver overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium for indhold af benzen.
- 6 poreluftprøver indeholder spor af klorerede opløsningsmidler, alle under Miljøstyrelsens afdampningskriterium.
- Der er ikke konstateret spor af klorerede nedbrydningsprodukter i poreluftprøverne, over detektionsgrænsen [/bilag DJMG jordrap./](#).

På baggrund af undersøgelsen vurderes det, at olieforureningen (V2 kortlægning) er afgrænset horisontalt mod henholdsvis vest og øst, men ikke mod nord mod nabomatrikel eller mod syd mod bygning. Vertikalt vurderes forureningen at være overordnet afgrænset i ca. 3,0 meter under terræn. Olieforureningen vil blive undersøgt yderligere i forbindelse med kommende prøvetagning af jord [/bilag DJMG jordrap./](#).

Desuden vurderes det, at den nedgravede 50.000 liter olietanke, ikke har forårsaget forurening af det omkringliggende jordmiljø samt, at forureningen på matr.nr. 6h ikke har spredt sig ind i planområdet [/bilag DJMG jordrap./](#).

Det vurderes, at de målte koncentrationer i poreluften kan tilskrives en akkumuleret koncentration under gulv og/eller en afdampning fra betondækket, grundet spildhændelser. Betondækket fjernes i forbindelse med kommende byggeri. Imidlertid kan poreluftkoncentrationerne skyldes et hotspot under gulv, som forventeligt vil blive oprenset i forbindelse med det kommende byggeri [/bilag DJMG jordrap./](#).

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg, og der er ikke registreret jordforurening inden for disse delområder – dog kan disse områder måske også være blevet påvirket af generationsforureningen.



10.3 Fremtidige forhold

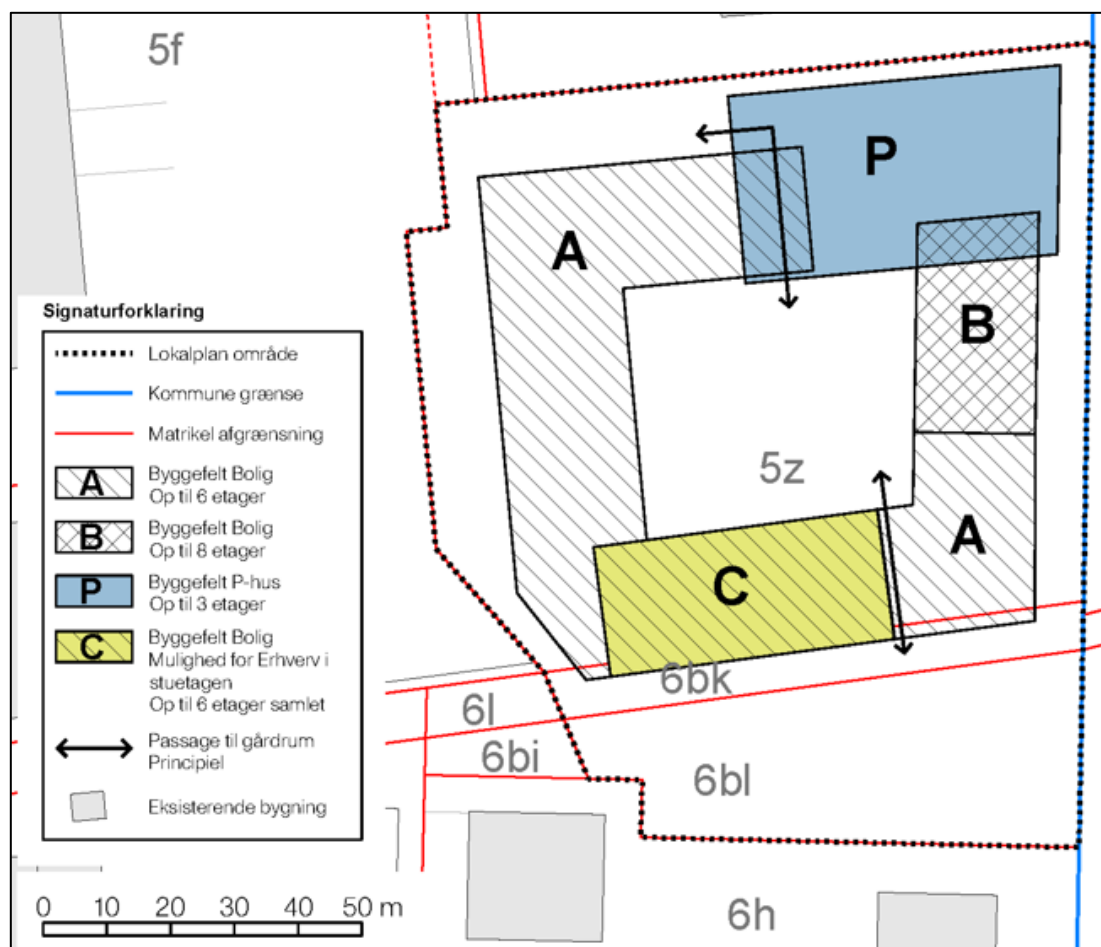
Den kommende bebyggelse på Fabriksparken 3 etableres som en sammensat karré omkring et fælles gårdrum. Bebyggelseshøjden vil variere fra 6 til 8 etager med den højeste del af bebyggelsen i den østlige side ud mod Vestskoven, se figur 10.8. Hertil vil der være parkering i konstruktion som P-hus beliggende i det nordøstlige hjørne af karrébebyggelsen, se figur 10.8. Nedsivning af regnvand er ikke tilladt i planområdet og parkeringspladser, hvor der kan forekomme spild af olie og andre miljøfremmede stoffer, skal således etableres med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning /[lokalplanforslag 5.14](#)/.

Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3* vil afstedkomme jordhåndtering, da der planlægges for boliger samt P-hus. Der vil forud for kommende jordhåndtering blive udført en forklassificering af alt jord til bortskaffelse. Forklassificeringen vil resultere i klassificerings- og graveplaner, hvoraf det fremgår, hvordan de enkelte jordpartier skal håndteres, og hvortil de skal bortskaffes. Al jordflytning skal godkendes af Albertslund Kommune.

Idet ejendommen er delvist kortlagt på V2, forudsætter påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde en § 8 tilladelse iht. jordforureningsloven.

De konstaterede kraftige jordforureninger vil blive opgravet og bortskaffet iht. gældende lovgivning ifm. anlægsarbejdet.





Figur 10.8: Situationsplan for byggefeltet på Fabriksparken 3 /Lokalplanforslag 5.14/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg, og delområde 2 og 3 er omfattet af planforslagets bestemmelser om grundejerforening. Delområde 2 skal fortsætte med at være et vejanlæg, mens delområde 3 på et senere tidspunkt skal anvendes til et teknisk anlæg, hvor den ene halvdel af det nuværende vejanlæg kan bruges til klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel skal fortsat være et vejanlæg.

Lokalplanforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for disse delområder, og således kan der ikke med nærværende planforslag opføres bebyggelse og/eller tekniske anlæg, og derfor er emnet vedrørende jordbund irrelevant i forhold til disse delområder.

Jordforurening i lokalplanforslagets delområde 2 og 3 er i juli 2021 blevet miljøvurderet af COWI A/S i forbindelse med [miljøvurderingen](#) af Masterplan Hersted 2045 og Forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark.



Det fremgår af førnævnte miljøvurdering, at idet der er kortlagt flere jordforureninger af både type V1 og V2, skal der i den senere konkrete planlægning tages højde for jordhåndteringen, og om det vil være nødvendigt og/eller miljømæssigt forsvarligt at fjerne eller indarbejde den forurenede jord.

10.4 0-alternativet

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages og områdets udvikling vil være iht. Byplanvedtægt nr. 5 med en fortsættelse af områdets anvendelse som industri og erhverv.

Som følge af den fortsatte anvendelse af området som erhverv, vurderes det, at de eksisterende kraftige forureninger i jorden ikke vil blive afværget, og der således kan være en mindre risiko for mobilisering af forureningerne samt eventuel fremtidige forureninger.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre en mindre negativ indvirkning på miljøet.

Mindre negativ indvirkning: Virkningen vil kunne erkendes, men i en grad, hvor det ikke vurderes, at afværgende eller kompenserende foranstaltninger er nødvendige.

10.5 Kumulative forhold

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold vedrørende en reduktion af forureningsomfanget i Hersted Industripark, hvis konstaterede kraftige forureninger i planområderne afværges. Således vurderes den kumulative effekt at medføre en indvirkning på forureningssituationen i hele Hersted Industripark.

10.6 Miljøvurdering

Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger på Fabriksparken 3* vil afstedkomme jordhåndtering, da der planlægges for boliger samt P-hus. Der vil forud for kommende jordhåndtering blive udført en forklassificering af alt jord til bortskaffelse. Forklassificeringen vil resultere i klassificerings- og graveplaner, hvoraf det fremgår, hvordan de enkelte jordpartier skal håndteres, og hvortil de skal bortskaffes. Al jordflytning skal godkendes af Albertslund Kommune.

Idet ejendommen er delvist kortlagt på V2, forudsætter påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde en § 8 tilladelse iht. jordforureningsloven.

De konstaterede kraftige jordforureninger vil blive opgravet og bortskaffet iht. gældende lovgivning i forbindelse med anlægsarbejdet.



Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejdet og byggeriet i planområdet konstateres kraftige jordforureninger eller affaldsdepot, skal arbejdet straks indstilles, og Albertslund Kommune skal underrettes herom. Alle kraftige jordforureninger skal afværges tilstrækkeligt til, at de ikke udgør en risiko for mennesker og miljø. Afværge af kraftige forureninger skal dokumenteres ved prøver. Da området skal anvendes til arealfølsom anvendelse, herunder beboelse, vil der blive udlagt 0,5 m dokumenteret ren jord på de ubefæstede arealer jævnfør jordforureningslovens § 72 b ([LBK nr. 282 af 27/03/2017](#)).

Således vurderes planen ikke at medføre en indvirkning på mennesker ved den ændrede arealanvendelse.

Idet vedtagelsen af lokalplanen ikke vurderes at medføre en indvirkning på mennesker ved den ændrede arealanvendelse, vurderes det, at indvirkningen vil være mindre end 0-alternativet.

Nedsivning af regnvand i planområdet er ikke tilladt og parkeringspladser, hvor der kan forekomme spild af olie og andre miljøfremmede stoffer, skal derfor etableres med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Dermed sikres det, at der ikke er risiko for forurening af jorden.

Således vurderes planen ikke at medføre forurening af jord ved den ændrede arealanvendelse.

Idet vedtagelsen af lokalplanen ikke vurderes at medføre en forurening af jord ved den ændrede arealanvendelse vurderes det, at indvirkningen vil være mindre end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en positiv indvirkning på miljøet.

Positiv indvirkning: Forslaget afstedkommer en sådan virkning for den pågældende miljøfaktor, at der er tale om forbedrede forhold for dennes tilstand.

10.7 Afværge

Det vurderes, at der ikke er behov for afværgetiltag, da planen ikke medfører risiko for væsentlig forurening af jord eller indvirkning på mennesker.

10.8 Overvågning

Det vurderes, at der ikke er behov for overvågning af jordforurening i forbindelse med planen.



11. Vand

I dette kapitel beskrives påvirkningen af grundvandet med udgangspunkt i områdets historik samt jordforureningsundersøgelser i planområdet. Dette med henblik på en vurdering af planens indvirkning på grundvandet som følge af ændret arealanvendelse og befæstelsesgrad samt risikoen for forurening af grundvand.

11.1 Vurderingsgrundlag

Vurderingen af planens indvirkning på grundvandet er foretaget på baggrund af:

- Data fra [Danmarks Miljøportal](#)
- Data fra Geoatlas
- Miljø- og geotekniske undersøgelser
- [Tillæg til Albertslund Spildevandsplan 2016 – 2025](#)
- [Byplanvedtægt nr. 5: Hersted Industripark](#) fra 1964
- Forslag til Lokalplan 5.14 – Boliger på Fabriksparken 3

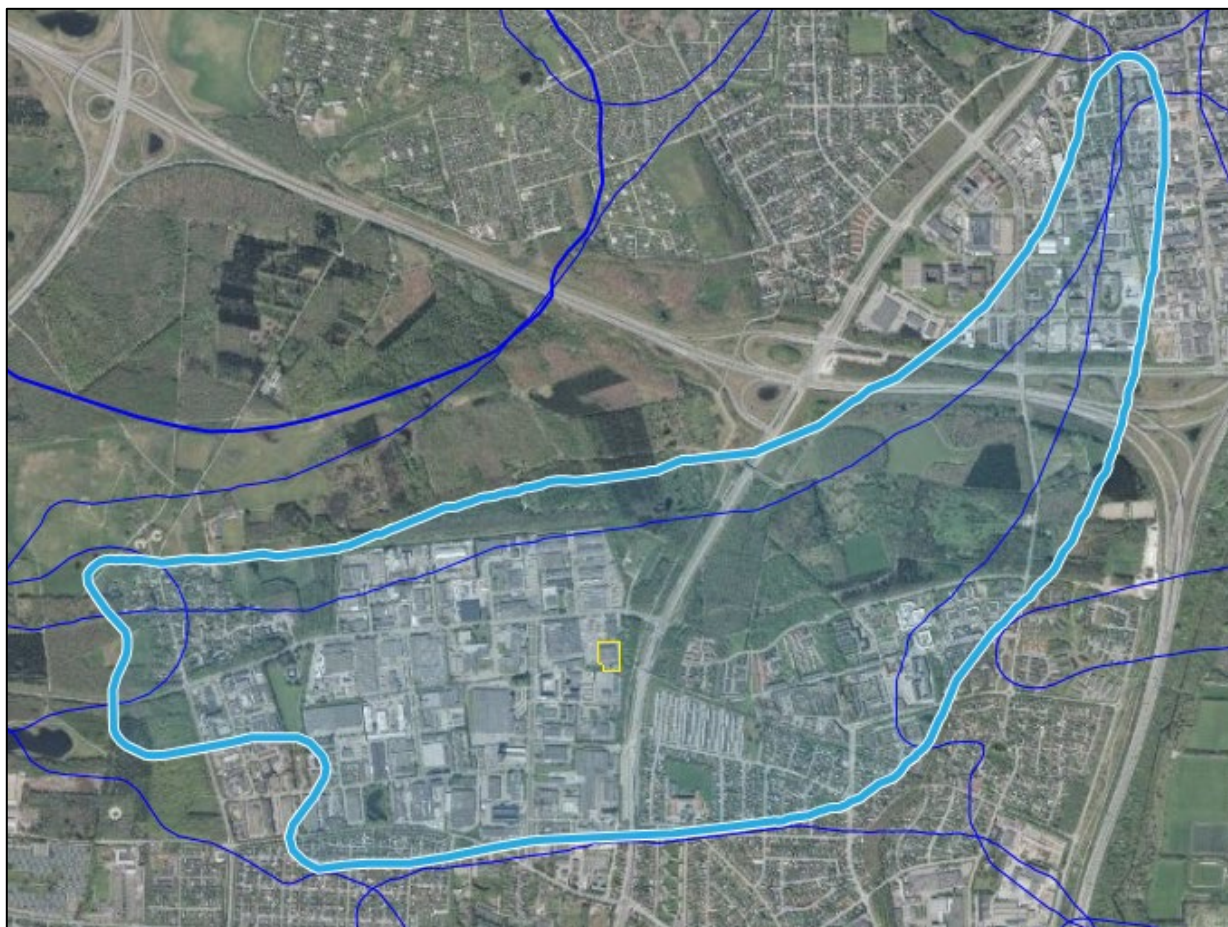
11.2 Eksisterende forhold

Fabriksparken 3 er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD) samt inden for indvindingsopland uden for OSD til Glostrup Hjelpevandværk_1, se figur 11.1. Endvidere er planområdet beliggende inden for nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) samt indsatsområde (IO) inden for NFI /[Danmarks Miljøportal](#)/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er omfattet af og reguleret af [Byplanvedtægt nr. 5 - Hersted Industripark](#) fra 1964, hvor delområderne er udlagt til vejanlæg. Delområde 2 er privat fællesvej, hvor afløbskoefficienten er 0,8 og delområde 3 er offentlig vej, hvor afløbskoefficienten er 0,9 /AK tillæg/.

Der er ingen bestemmelser om anvendelse af henholdsvis tømidler og pesticider i det eksisterende plangrundlag /byplan/.



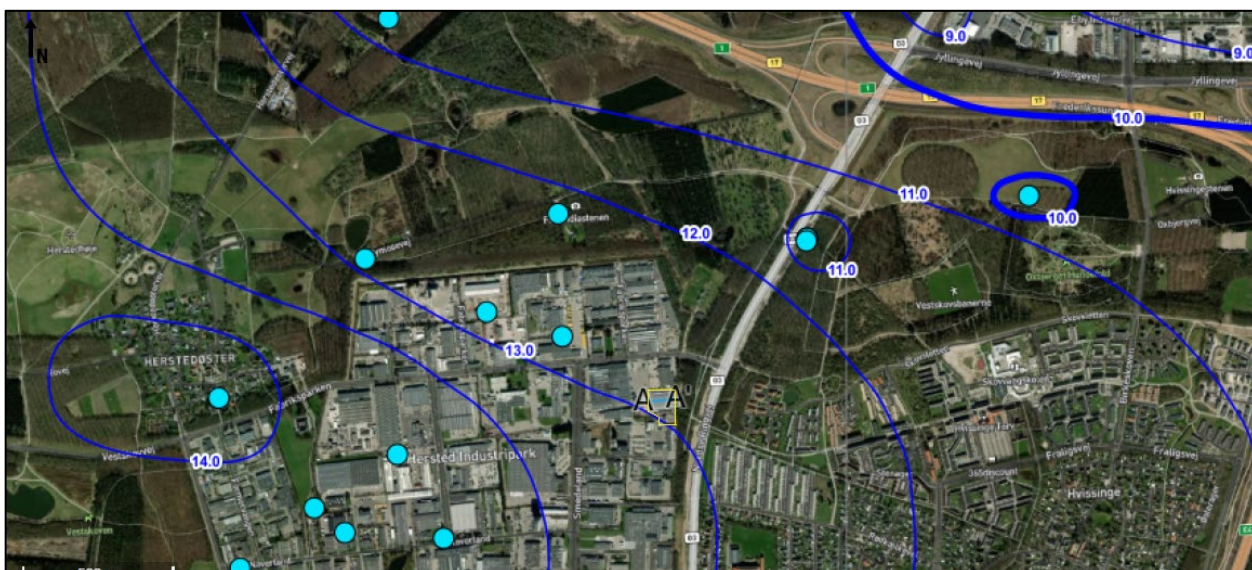


Figur 11.1: Oversigtskort over indvindingsopland til Glostrup Hjælpevandværk_1 markeret med blå /[Danmarks Miljøportal](#)/. Planområdet er markeret med gul.

Jævnfør potentialekortet er grundvandsstrømningsretningen mod øst og grundvandsspejlet forventes i ca. kote 13, se figur 11.2 /[Geoatlas](#)/.

Den nærmeste vandværksboring i grundvandsstrømningsretningen (DGU nr. 200.10951) er beliggende ca. 2,4 km øst for planområdet. Jævnfør borerapporten vandstanden pejlet til 10,91 meter under terræn i 2018.





Figur 11.3: Potentialekort over grundvandsstrømningsretningen /Geoatlas/. Planområdet er markeret med gul.

Planområdet er ikke beliggende inden for henholdsvis terrænnære eller dybe grundvandsforekomster, men er beliggende inden for regionale grundvandsforekomster, som er omfattet af Vandområdeplanerne for 2021-2027.

Det regionale grundvandsmagasin, DK204_dkms_3627_kalk, er identificeret som opsprækket bjergart inkl. karst og moderat produktiv. Det samlede areal for grundvandsmagasinet udgør ca. 664 km², og magasinet er ikke lagdelt.

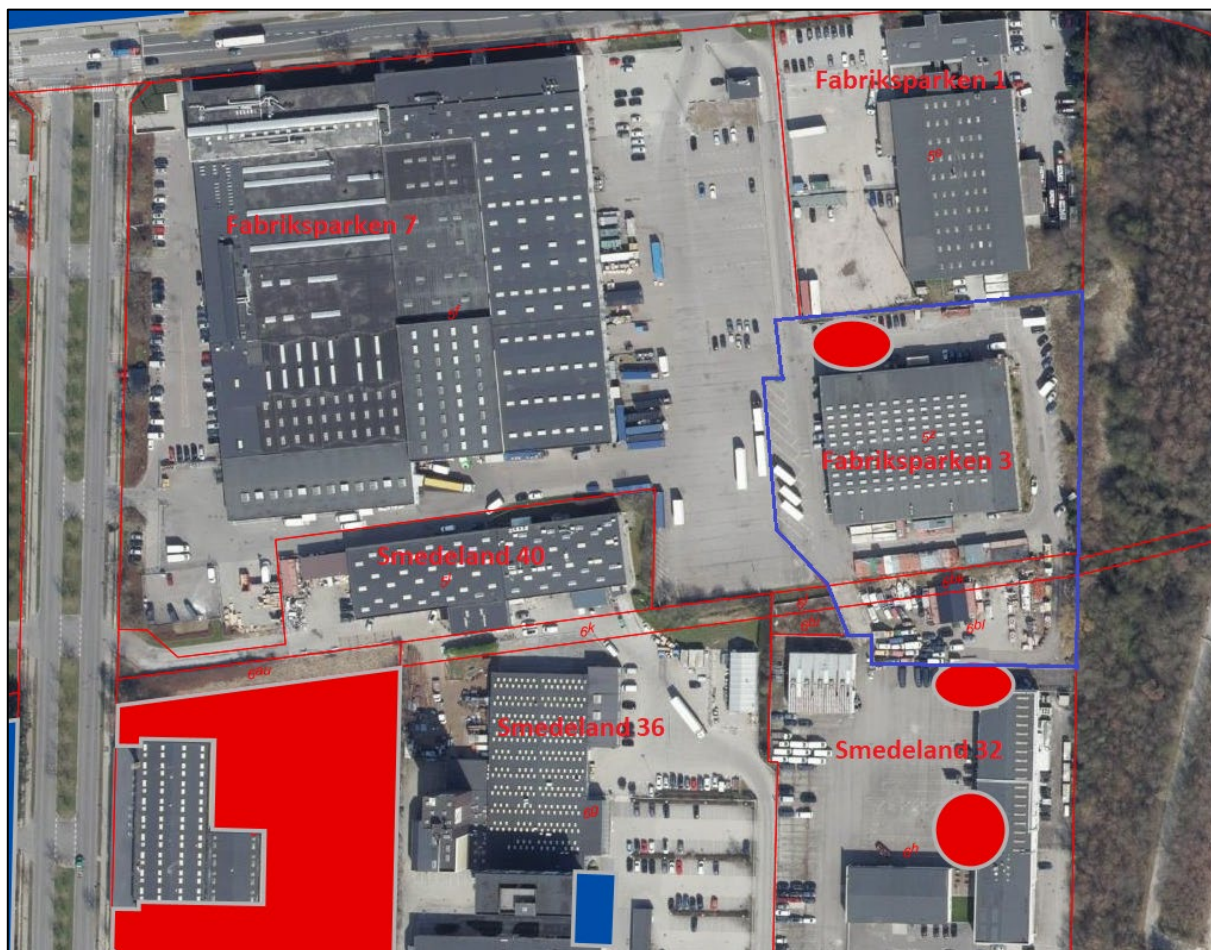
Magasinet er miljømålsat til god kvantitativ og kemisk tilstand. Den kvantitative tilstand og kemiske tilstand er vurderet som ringe. Den kemiske tilstand er vurderet ringe som følge af pesticider og påvirkning af drikkevand (Arsen, Klorerede opløsningsmidler, Chlorid, MTBE, Nikkel, Pesticider), hvormed der er risiko for manglende målopfyldelse for god kemisk tilstand i 2027. Den kvantitative tilstand er vurderet ringe som følge af en udnyttelsesgrad 68 %, hvor indvindingen muligvis kan påvirke den økologiske tilstand i vandløb /MiljøGIS genbesøg/.

11.2.1 Kortlægninger

Planområdet er beliggende på matr.nr. 5z, 6bk og 6bl og er omfattet af områdeklassificeringen. Områdeklassificering er en generel klassifikation jord i byzonen, som i udgangspunktet er klassificeret som lettere forurenede jævnfør § 50 a, stk. 1 i Jordforureningsloven ([LBK nr. 282 af 27/03/2017](#)). Endvidere er matr.nr. 5z og 6bl delvist kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 (V2), hvilket betyder, at der er konkret viden om en forurening, se figur 11.3. Smedeland 32, den sydlige nabomatrikel til planområdet, er delvist forureningskortlagt på V2, se figur 11.3. Den nordlige V2-kortlægning er sammenfaldende med V2-kortlægningen inden for planområdet, på matr.nr. 6bl



[/Danmarks Miljøportal/](#). Se kapitel 10 – Jord for yderligere beskrivelse kortlægningerne på Fabriksparken 3.



Figur 11.3: Oversigtskort over henholdsvis V1 og V2 kortlægninger inden for og i umiddelbar nærhed af Fabriksparken 3 [/Danmarks Miljøportal/](#). Planområdet er markeret med blå streg.

11.2.2 Miljø- og geotekniske undersøgelser

Jord Teknik A/S

I oktober 2021 udførte Jord Teknik A/S en geoteknisk undersøgelse på ejendommen. Der blev i forbindelse med undersøgelsen udført i alt 4 geotekniske borer, B1-B4 på ejendommen. Boringerne blev ført til 7 meter under terræn. Boringerne blev monteret med pejlerør, men ved borearbejdets afslutning blev der i ingen af boringerne konstateret fritstående grundvandsspejl. Ud fra kortmateriale er det primære grundvandspotentiale i kalken målt til at være beliggende i ca. kote +11 til +12, svarende til 12-13 meter under terræn [/bilag Jord Teknik/](#).



DJ Miljø & Geoteknik P/S

I september 2022 udførte DJ Miljø & Geoteknik P/S en kombineret miljø- og geoteknisk undersøgelse på ejendommen. Der blev i forbindelse med undersøgelsen udført i alt 14 geotekniske borer, B1-B14 på ejendommen, se figur 11.4. Boringerne blev ført til 8-10 meter under terræn /[bilag DJMG georap](#)/.



Figur 11.4: Placering af de 14 geotekniske borer udført i september 2022 /[bilag DJMG georap](#)/.



Boring B3, B7, B10 og B14 blev etableret med pejlerør. Der blev ved borearbejdets afslutning ikke konstateret frit vandspejl. Ved efterpejlingen blev der ikke konstateret frit vandspejl i boring B3 og B7. Imidlertid blev der konstateret vandspejl i B10 i kote +18,68, svarende til 5,40 meter under terræn og i B14 i kote +19,43, svarende til 4,70 meter under terræn /[bilag DJMG georap.](#)/.

I forbindelse med den geotekniske undersøgelse blev der udført en orienterende og afgrænsende miljøundersøgelse. Undersøgelsen havde til formål dels at afgrænse en kendt jordforurening, undersøge i hvilket omfang den kendte olieforurening på matr.nr. 6h havde spredt sig til nærværende ejendom i henholdsvis jord og grundvand samt undersøge for eventuel forurening under gulv i bygning omkring fyrsteder og afløb /[bilag DJMG georap.](#)/.

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udført i alt 8 boringer, MB1, MB2, MB7, MBF17, M10, M11, M12 og M15, hvoraf MBF17 blev filtersat, se figur 11.5. Hertil blev der udtaget 6 poreluftprøver, PI1-PI6, under gulv i bygningen samt en udendørs referenceprøve, PI-ref., se figur 11.5. Alle poreluftprøver blev analyseret for indhold af totalkulbrinter, BTEX'er samt klorerede opløsningsmidler og deres nedbrydningsprodukter /[bilag DJMG georap.](#)/.

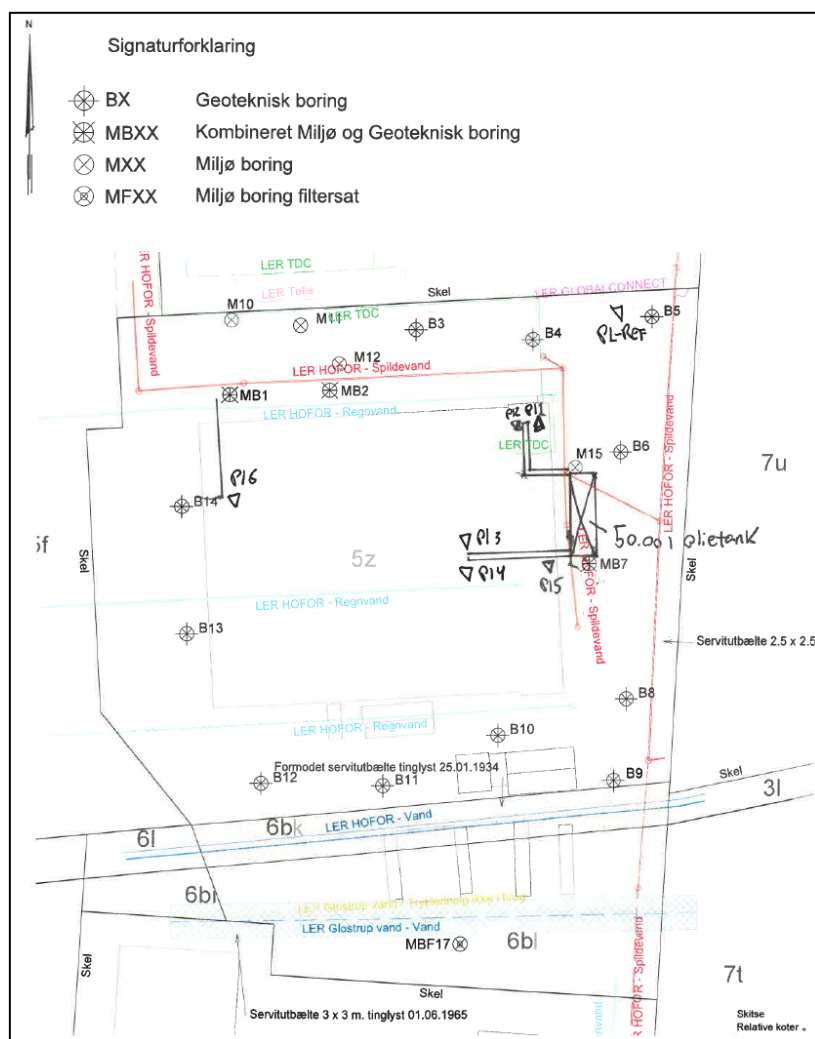
Boringerne MB1, MB2, M10, M11 og M12 blev udført omkring den kendte olieforurening, se figur 11.5. M10, M11 og M12 blev ført til 4 meter under terræn. Boring MB1 og MB2 blev ført til 8 meter under terræn /[bilag DJMG georap.](#)/.

Boringerne M15 og MB7 blev udført omkring den 50.000 l nedgravede olietank, se figur 11.5. M15 blev ført til 4 meter under terræn, og MB7 blev ført til 10 meter under terræn /[bilag DJMG georap.](#)/.

Boring MBF17 blev udført i den sydlige del af ejendommen og ført til 8 meter under terræn, se figur 11. 5. Grundet tør boring var det ikke muligt at udtage en vandprøve /[bilag DJMG georap.](#)/.

På baggrund af PID-målinger blev i alt 18 jordprøver fremsendt til kemisk analyse for indhold af totalkulbrinter BTEX'er, benz(a)pyren, PAH'er samt tungmetaller /[bilag DJMG georap.](#)/.





Figur 11.5: Placering af borer og poreluftprøver i forbindelse med den orienterende og afgrænsende undersøgelse i 2022 [/bilag DJMG georap./](#).

Som det fremgår af [bilag DJMG jordrap.](#), gør følgende analyseresultater sig gældende for de 18 jordprøver:

- 14 jordprøver overholder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier, svarende til ren jord, klasse 0/1, kategori 1.
- 2 jordprøver overskrider Miljøstyrelsens kvalitetskriterier, men overholder afskæringskriterierne, svarende til lettere forurenet jord, klasse 2/3, kategori 2. Overskridelserne skyldes forhøjet indhold af henholdsvis cadmium og kulbrinter, svarende til asfalt/bitumen/smøre-/hydraulikolie.
- 2 jordprøver overskrider Miljøstyrelsens afskæringskriterier, svarende til kraftigt forurenet jord, klasse 4, uden for kategori. Overskridelserne skyldes forhøjet indhold af kulbrinter, svarende til asfalt/bitumen/smøre-/hydraulikolie [/bilag DJMG jordrap./](#).



Som det fremgår af [bilag DJMG jordrap.](#), gør følgende analyseresultater sig gældende for de 6 poreluftprøver:

- 4 poreluftprøver overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium for indhold af totalkulbrinter, svarende til uidentificerede kulbrinter.
- 5 poreluftprøver overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium for indhold af benzen.
- 6 poreluftprøver indeholder spor af klorerede opløsningsmidler, alle under Miljøstyrelsens afdampningskriterium.
- Der er ikke konstateret spor af nedbrydningsprodukter i poreluftprøverne, over detektionsgrænsen /[bilag DJMG jordrap.](#)/.

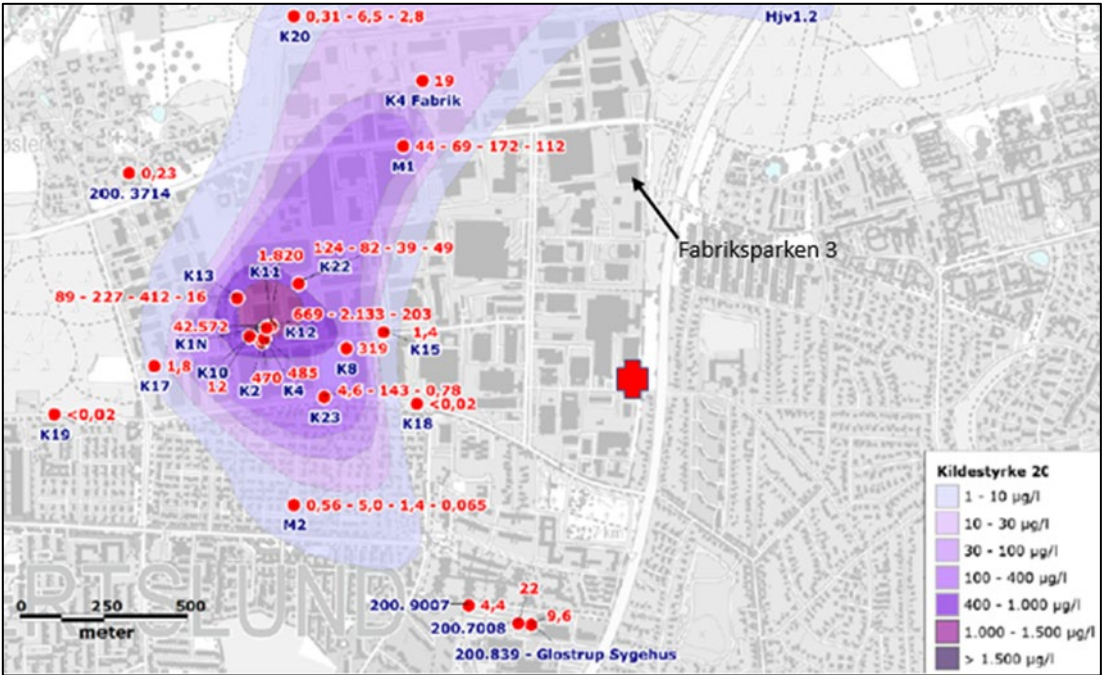
På baggrund af undersøgelsen vurderes det, at olieforureningen (V2 kortlægning) er afgrænset horisontalt mod henholdsvis vest og øst, men ikke mod nord mod nabomatrikel eller mod syd mod bygning. Vertikalt vurderes forureningen at være overordnet afgrænset i ca. 3,0 meter under terræn. Olieforureningen vil blive undersøgt yderligere i forbindelse med kommende prøvetagning af jord /[bilag DJMG jordrap.](#)/.

Endvidere vurderes det, at den nedgravede 50.000 liter olietanke, ikke har forårsaget forurening af det omkringliggende jordmiljø samt, at forureningen på matr.nr. 6h ikke har spredt sig ind i planområdet /[bilag DJMG jordrap.](#)/.

Det vurderes, at de målte koncentrationer i poreluften kan tilskrives en akkumuleret koncentration under gulv og/eller en afdampning fra betondækket, grundet spildhændelser. Betondækket fjernes i forbindelse med det kommende byggeri. Imidlertid kan poreluftkoncentrationerne skyldes et hotspot under gulv, som forventeligt vil blive oprenset i forbindelse med det kommende byggeri /[bilag DJMG jordrap.](#)/.

Der er en velkendt forureningen med klorerede opløsningsmidler fra Naverland 26, som har spredt sig til et større område primært i nordøstlig retning, se figur 11.6. Grundvandsforureningen spreder sig vest for Fabriksparken 3 og påvirker forventeligt kun poreluften i et begrænset omfang. Det vurderes, at de målte koncentrationer af klorerede opløsningsmidler, som alle er under afdampningskriterierne, kan tilskrives afdampning fra grundvandsforureningen i det primære grundvandsmagasin fra Naverland 26. Dermed er de målte koncentrationer af klorerede opløsningsmidler ikke nødvendigvis forurening med klorerede opløsningsmidler inden for planområdet /[bilag DJMG jordrap.](#)/.





Figur 11.6: Grundvandsforurening med klorerede opløsningsmidler fra Naverland 26 vest for Fabriksparken 3 /[bilag DJMG jordrap.](#)/.

11.3 Fremtidige forhold

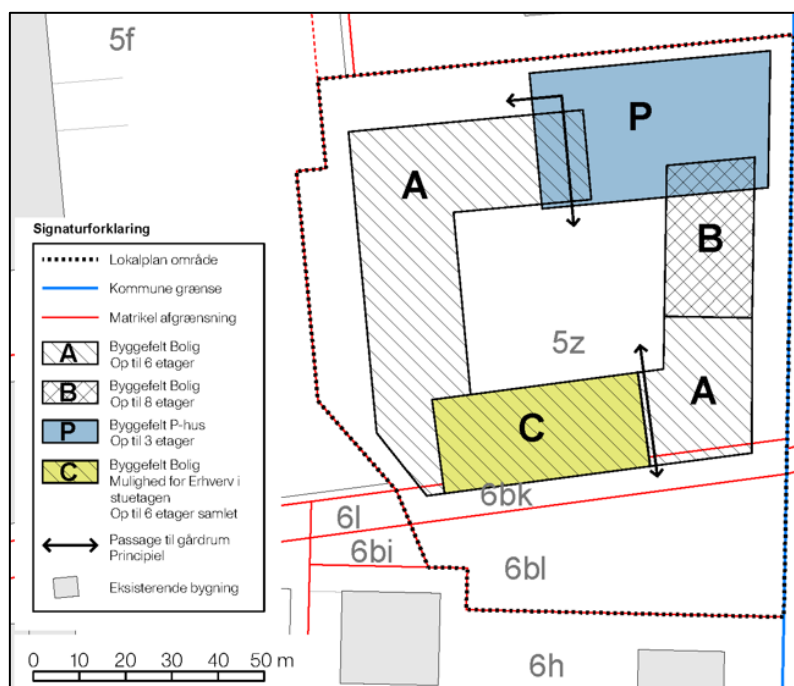
Området er i dag intensivt arealudnyttet, og med vedtagelsen af lokalplanen, vil området forsat blive intensivt arealudnyttet i form af boliger, således med en forøget bebyggelse og en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

Den kommende bebyggelse på Fabriksparken 3 etableres som en sammensat karré omkring et fælles gårdrum, se figur 11.7. Hertil vil der være parkering i konstruktion som P-hus beliggende i det nordøstlige hjørne af karrébebyggelsen. Aktiv nedsivning af regnvand er ikke tilladt i planområdet. Parkeringspladser, hvor der kan forekomme spild af olie og andre miljøfremmede stoffer, skal etableres med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning, således uden risiko for nedsivning /LP-forslag/.

Der er ingen bestemmelser vedrørende anvendelse af tømidler eller pesticider i planområdet. Albertslund Kommune henstiller til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler eller lignende til vedligeholdelse af arealer, samt at anvendelse af klorid og andre tømidler i forbindelse med vinterbekæmpelse/snerydning begrænses mest muligt /LP-forslag/.

De konstaterede kraftige jordforureninger vil blive opgravet og bortskaffet i henhold til gældende lovgivning i forbindelse med anlægsarbejdet.





Figur 11.7: Situationsplan for byggefeltet på Fabriksparken 3 /LP-forslag/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Delområde 3 planlægges for anvendelse som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel er det nuværende vejanlæg, kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Lokalplanforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for delområde 2 og 3 og således kan der med nærværende planforslag ikke opføres bebyggelse og/eller tekniske anlæg. På den baggrund er en videre vurdering grundvand for delområde 2 og 3 irrelevant.

Overfladevand i delområde 2 og 3 er i juli 2021 blevet miljøvurderet i forbindelse med [miljøvurderingen](#) af Masterplan Hersted 2045 og Forslag til Kommuneplantillæg 15 – *Byomdannelse af Hersted Industripark*. Af miljøvurderingen fremgår det, at idet der er flere forureningskortlægninger, henholdsvis V1 og V2, skal der i den senere konkrete planlægning tages højde for jordhåndteringen, og om det vil være nødvendigt og/eller miljømæssigt forsvarligt at fjerne eller indarbejde den forurenede jord. Det skal i den forbindelse sikres, at forureningen herfra ikke vil medføre forurening af overfladevandet.



11.4 0-alternativet

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages og områdets udvikling vil være i henhold til [Byplanvedtægt nr. 5](#) med en fortsættelse af områdets anvendelse som industri og erhverv. Der er ingen bestemmelser om anvendelse af tømidler og pesticider i det eksisterende plangrundlag, og det kan således ikke udelukkes, at der er blevet anvendt tømidler i forbindelse med vinterbekæmpelse og pesticider til vedligeholdelse af arealer. Ifølge Albertslund Kommunes indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, henstiller kommunen til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler eller lignende. Hertil henstiller kommunen til, at anvendelsen af tømidler og vejsalt begrænses mest muligt. Dermed vurderes det, at en potentiel anvendelse af kemiske ukrudtsmidler og tømidler vil begrænses mest muligt i 0-alternativet. Det vurderes således, at anvendelsen af kemiske ukrudtsmidler og tømidler vil medføre en mindre risiko for grundvandet.

Som følge af den fortsatte anvendelse af området som erhverv, vurderes det, at de eksisterende kraftige forureninger i jorden ikke vil blive afværget, og der således kan være en mindre risiko for nedsivning til grundvandet.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre en mindre negativ indvirkning på miljøet.

Mindre negativ indvirkning: Virkningen vil kunne erkendes, men i en grad, hvor det ikke vurderes, at afværgende eller kompenserende foranstaltninger er nødvendige.

11.5 Kumulative forhold

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold vedrørende dannelsen af grundvandsressourcen, når der ikke må ske nedsivning fra alle planområderne i Hersted Industripark. Der vurderes at være en mindre påvirkning af de kumulative forhold vedrørende dannelsen af grundvandsressourcen i Hersted Industripark.

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold vedrørende risikoen for mobilisering af eksisterende forureninger i Hersted Industripark. Da der ikke må ske aktiv nedsivning fra alle planområderne i Hersted Industripark, deres befæstelsesgrader øges og de kraftige forureninger forventeligt afværges, vurderes risikoen væsentligt reduceret for mobilisering af eksisterende forureninger. Således vurderes de kumulative forhold at medføre en påvirkning af risikoen for mobilisering af forurening i hele Hersted Industripark.



11.6 Miljøvurdering

Området er i dag intensivt arealudnyttet, og med vedtagelsen af lokalplanen, vil området forsat blive intensivt arealudnyttet i form af boliger, således med en forøget bebyggelse og en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

Fabriksparken 3 er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD) samt inden for indvindingsopland uden for OSD til Glostrup Hjelpevandværk_1. Endvidere er planområdet beliggende inden for nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) samt indsatsområde (IO) inden for NFI.

Planområdet udgør kun en lille del af indvindingsoplandet til Glostrup Hjelpevandværk_1. Således vurderes planen ikke eller kun i en ubetydelig grad at medføre en påvirkning af grundvandsdannelsen i området ved den ændrede arealanvendelse og øgede befæstelsesgrad.

De konstaterede kraftige jordforureninger vil blive opgravet og bortskaffet i henhold til gældende lovgivning i forbindelse med anlægsarbejdet.

Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejdet og byggeriet i planområdet konstateres kraftige jordforureninger eller affaldsdepot, skal arbejdet straks indstilles, og Albertslund Kommune skal underrettes herom. Alle kraftige jordforureninger skal afværges tilstrækkeligt til, at de ikke udgør en risiko for mennesker og miljø. Afværge af kraftige forureninger skal dokumenteres ved prøver.

Det eksisterende plangrundlag for området angiver ingen begrænsninger i forhold til nedsivning. Ved vedtagelse af nærværende lokalplan er aktiv nedsivning af regnvand i planområdet ikke tilladt. Parkeringspladser, hvor der kan forekomme spild af olie og andre miljøfremmede stoffer, skal etableres med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Dermed sikres det, at der ikke er risiko for forurening af grundvandet.

Det vurderes således, at risikoen for mobilisering af eksisterende forureninger i planområdet reduceres, da der ikke må forekomme aktiv nedsivning i planområdet og konstaterede kraftige jordforureninger afværges.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vurderes at medføre en oprensning af kraftige jordforureninger, vurderes det, at indvirkningen vil være mindre end 0-alternativet.

Der er ingen bestemmelser vedrørende anvendelse af tømidler eller pesticider i planområdet, men Albertslund Kommune henstiller til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler eller lignende til vedligeholdelse af arealer. Hertil henstiller kommunen til at anvendelse af klorid og andre tømidler i forbindelse med vinterbekæmpelse/snerydning begrænses mest muligt.



Det kan derfor ikke udelukkes, at der kan blive anvendt pesticider og tømidler inden for planområdet. Imidlertid vurderes det, at der ikke vil forekomme nedsivning af tømidler, da anvendelse af disse vil være på befæstede arealer, hvorfra der er kontrolleret afledning, således uden risiko for grundvandet. Den kemiske tilstand af det regionale grundvandsmagasin er vurderet som ringe, som følge af blandt andet pesticider og således vurderes en potentiel anvendelse af pesticider på grønne arealer, hvor der kan forekomme nedsivning i planområdet potentielt at kunne påvirke det regionale grundvandsmagasin.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vurderes at medføre en potentiel anvendelse af pesticider, vurderes det, at indvirkningen vil være tilsvarende 0-alternativet.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre en mindre negativ indvirkning på miljøet.

Mindre negativ indvirkning: Virkningen vil kunne erkendes, men i en grad, hvor det ikke vurderes, at afværgende eller kompenserende foranstaltninger er nødvendige.

11.7 Afværge

Det vurderes, at der ikke er behov for afværgetiltag, da planen ikke medfører risiko for indvirkning på grundvandsdannelsen eller væsentlig forurening af grundvand.

11.8 Overvågning

Det vurderes, at der ikke er behov for overvågning af grundvandet i forbindelse med planen.



12. Landskab

I dette kapitel beskrives ændringer i arealanvendelsen fra industri- og erhvervsområde til bolig- og erhvervsområde samt visuel påvirkning med udgangspunkt i en kvalitativ beskrivelse og vurdering af udpegninger og bindinger samt visualiseringer. Dette med henblik på en vurdering af planens indvirkning på landskabet.

12.1 Vurderingsgrundlag

Vurderingen af planens indvirkning på landskabet er foretaget på baggrund af:

- Data fra [Danmarks Miljøportal](#)
- Oplysninger fra [OIS](#)
- Oplysninger fra Googlemaps
- Oplysninger fra [ejerlaugets hjemmeside](#)
- Planloven ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#))
- Kroppedal Museums undersøgelse af "[Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund](#)"
- [Helhedsplan for Hersted Industri, udkast](#)
- Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3*
- Albertslund [Kommuneplan 2022-2034](#)
- [Byplanvedtægt nr. 5: Hersted Industripark](#) fra 1964
- [Masterplan Hersted 2045](#)

12.2 Eksisterende forhold

Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* omfatter matriklerne 5z, 6bl og 6bk Herstedøster By, Herstedøster. Planforslagets delområde 1, 2 og 3 er omfattet af eksisterende udpegninger og bindinger i henholdsvis Albertslund [Kommuneplan 2022-2034](#) samt [Byplanvedtægt nr. 5 - Hersted Industripark](#) fra 1964 i forhold til arealanvendelse, etagehøjde og udformning.

Den østlige del af Hersted Industripark, hvor planforslagets delområde 1, 2 og 3 er beliggende, er i Albertslund [Kommuneplan 2022-2034](#) er udpeget til et "Byomdannelsesområde" jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 /[AK 2022-2034](#)/.

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



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

Udpegningen til byomdannelsesområde sker for at understøtte den udvikling, der er i gang, hvor flere ejendomme i Hersted Industripark lokalplanlægges til blandede bolig- og erhvervsområder/[AK 2022-2034](#)/.

De nuværende planbestemmelser for Fabriksparken 3 er fastsat i [Byplanvedtægt nr. 5 - Hersted Industripark fra 1964](#). Planområdet for Fabriksparken 3 er i byplanvedtægten omfattet af delområde 2. Inden for delområde 2 i Byplanvedtægt nr. 5 må områderne kun anvendes til industri- og værkstedsvirksomhed, oplag samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som naturligt finder plads i industriområder. Hertil er den maksimale etagehøjde for bygningerne 3,0 m eller derunder. Såfremt bygningerne opføres med etagehøjde over 3,0 m, må de kun opføres i to fulde etager. Alle ydermure skal facadebehandles, ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et tiltalende udseende. Der må ikke foretages udstykninger med mindre areal end 10.000 m².

Planforslagets delområde 2 og 3 er omfattet af og reguleret af Byplanvedtægt nr. 5 - *Hersted Industripark* fra 1964, hvor delområderne er udlagt til vejanlæg, som er den faktiske anvendelse af delområderne. I delområde 3 er der træer, hvilket giver et visuelt indtryk af et forholdsvist grønt område midt i industrilandskabet /[Byplan 5](#)/.

12.2.1 Arealanvendelse

Fabriksparken 3 er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD) samt inden for indvindingsopland uden for OSD til Glostrup Hjelpevandværk_1. Endvidere er planområdet beliggende inden for nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) samt indsatsområde (IO) inden for NFI. Planområdet er omfattet af kommunens områdeklassificering og er delvist forureningskortlagt på vidensniveau 2 (V2) /[Danmarks Miljøportal](#)/.

Fabriksparken 3 er en del af Hersted Industripark, som er en del af vores industrielle kulturarv. Der er en række anbefalinger, som bør overvejes eller implementeres i forbindelse med udviklingen af Hersted Industripark, som for eksempel

"at de grønne strukturer og vejstrukturer bevares i videst mulige omfang og videreføres i den kommende planlægning" /[Frellsen et al. \(2012\)](#)/.



Der findes en række bygninger, som er væsentlige i bygnings- og kulturhistorisk sammenhæng og således bevaringsværdige, heriblandt Kaffesiloen på Smedeland 36, se figur 12.1 /[Frellsen et al. \(2012\)](#)/, som er beliggende ca. 150 m sydvest for lokalplanområdet.



Figur 12.1: Foto af Kaffesiloen, som er en del af et større kompleks, hvor især de to gulmalede 6 etagers høje bygninger udgør en væsentlig del af kompositionen /[Masterplan](#)/.

Kaffesiloen markerer sig i området som et kvadratisk tårn, der rager op. Den brune facade samt Karatkaffeskiltet signalerer tårnets tidligere funktion.

12.2.2 Servitutter

Fabriksparken 3 er omfattet af følgende servitutter.

Servitut 25.01.1934-8210-09

Denne servitut omfatter en ø1100 mm trykledning tilhørende HOFOR Vand København A/S. Inden for et servitútbælte på 6-8 meter omkring ledningen må der ikke bebygges eller foretages andet, der er til hinder for adgangen til ledningen. Trykledningen er sandsynligvis beliggende i trace på matr.nr. 6bk. Anlægsarbejde inden for servitútbæltet skal godkendes af HOFOR inden påbegyndelse. Servitутten kan ikke fortrænges af lokalplanen /[LP-forslag](#)/.



Servitut 04.04.1964-3937-09

Denne servitut indeholder bestemmelser, der regulerer udseende og udformning af bygninger på matrikelnummer (5z) samt ejendommens indretning. Servitutten er en privat tilstandsservitut, der fortrænges af lokalplanen /LP-forslag/.

Servitut 04.01.1965-135-09

Denne servitut indeholder bestemmelser, der regulerer udseende og udformning af bygninger på matrikelnummer 6l og 6bl samt ejendommens indretning. Servitutten er en privat tilstandsservitut, der fortrænges af lokalplanen /LP-forslag/.

Servitut 01.06.1965-7326-09

Denne servitut omfatter en hovedvandleddning tilhørende Glostrup Vand A/S matrikelnummer. 6bl. Inden for et servitútbælte på 6 m må der ikke bygges, plantes større træer/buske med dybdegående rødder eller hegnes med dyre langsgående hegn. Ledningsejer har ret til adgang til drift- og fornyelse af ledning. Eventuelt terrænregulering inden for servitutarealet udføres af ledningsejer for ejers regning. Servitutten kan ikke fortrænges af lokalplanen /LP-forslag/.

Servitut 16.11.1967-11658-09

Denne servitut omfatter en kloakledning tilhørende HOFOR Spildevand A/S. Inden for et servitútbælte på 2,5 m på hver side af ledningen må der ikke bygges, plantes større træer/buske med dybdegående rødder eller hegnes med dyre langsgående hegn. Ledningsejer har ret til adgang til drift- og fornyelse af ledninger. Servitutten kan ikke fortrænges af lokalplanen /LP-forslag/.

22.12.1988-10138-09

Denne servitut indeholder bestemmelser om tilslutningspligt til fjernvarme. Servitutten kan ikke fortrænges af lokalplanen /LP-forslag/.

Servitut 06.01.1989-165-09

Denne servitut indeholder bestemmelser om pligt til at aftage fjernvarme samt nærmere regulering af aftaleforholdet på matrikelnummer 6bl og er uopsigelig i 21 år. Servitutten kan ikke fortrænges af lokalplanen /LP-forslag/.

Servitut 04.05.2006-6373-09

Denne servitut indeholder bestemmelser om fordeling af bygningsvolumen i henhold til byplanvedtægt nr. 5. Der reserveres bygningsvolumen på 12.680 m³ fra ejendommen til benyttelse på naboejendommen. Denne bestemmelse har karakter af privat tilstandsservitut, der fortrænges af lokalplanen. Albertslund Kommune har oplyst, at servitutens § 1 om fordeling af bygningsvolumen bringes til ophør på ejendommen ved vedtagelse af lokalplanen /LP-forslag/.



Denne servitut indeholder endvidere bestemmelser om udlæg af privat fællesvej over naboejendommen til sikring af vedadgang, bestemmelser om gensidig respekt af fælles ledninger på ejendommen og naboejendommen, hvorfra den er udstykket samt bestemmelser om opsætning af hegn. Disse bestemmelser udgør en rådighedsservitut, som ikke kan fortrænges af lokalplanen. Det anbefales, at der gøres eksplicit op med servituten i henhold til planlovens § 15, stk. 2 nr. 24: *"ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servituten ikke vil bortfalde som følge af § 18"* /LP-forslag, [planloven](#)/.

12.2.3 Visuel påvirkning

Hersted Industripark, som oprindeligt og frem til 1995 hed Herstedøster Industricentrum, var en del af Herstedernes Kommune, i dag Albertslund Kommune, første dispositionsplan fra 1957. Hersted Industripark var et af tre områder, som i dispositionsplanen blev udlagt til industri- og erhvervsformål. Sammen med lignende industrikvarterer langs Ring 3 var Hersted Industripark en del af industrilokaliseringen i Storkøbenhavn /[Frellsen et al. \(2012\)](#)/.

Anlæggelsen af Hersted Industripark var på privat initiativ, som følge af et behov for byggegrunde i Københavnsområdet. Arealerne, som i dag udgør Hersted Industripark, omfatter opkøb af fire større gårde og otte gartnerier, svarende til ca. 230 ha, som efterfølgende blev fordelt med 55 ha til beplantning af Vestskoven, 8 ha til park, kirkegård med mere, 17 ha til vejarealer og 150 ha til industrigrunde. To af de oprindelige gårde, Pilehøj og Poppeminde, er stadig beliggende i området for Hersted Industripark, henholdsvis på Gamle Landevej 4 og Fabriksparken 33. Begge gårde er bevaret, men kraftigt ombygget /[Frellsen et al. \(2012\)](#)/.

Hersted Industripark blev udbygget i starten af 1960'erne, hvor de første virksomheder stod færdigbygget i december 1964. Området er arkitektonisk overvejende præget af denne periode, med fabriks- og lagerhaller samt tilhørende mindre kontorbygninger, ofte med flade tage, overvejende gule murstens- og betonfacader og enkelte høje tårne eller vartegn. Disse vartegn, som blandt andet omfatter Kaffesiloen og skorstene, er med til at bryde den flade karakter, som området ellers er præget af. Vejilledet er præget af grønne områder med træplantninger, græsrabatter og grønne forarealer /[Hasløv & Kjærsgaard \(2007\)](#), [Hersted Industripark](#)/.

Hersted Industripark består således den dag i dag af ældre ombyggede gårde, lagerhaller og distributions- og produktionsanlæg. Dermed kan udviklingen i området fra landbrugssamfund til industrisamfund stadig ses i området, hvilket giver området en værdifuld tidsdybde.



Erhvervsejendommen, Fabriksparken 3, er opført i 1965. Den toetagers bygning består henholdsvis af gule mursten og grå plader med fladt tag, se figur 12.2. Indkørsel er fra Fabriksparken mod nord til et ikke overdækket parkeringsareal på terræn på den nordlige, vestlige og østlige side af bygningen. Syd for bygningen er opbevaring af blandt andet containere. Øst for bygningen er to mindre grønne områder, hvor det ene grænser op til fredskov, Vestskoven /[Googlemaps OIS](#)/.



Figur 12.2: Facaden af Fabriksparken 3 set fra den nordlige side. Kaffesiloen ses i den højre side af billedet /[Googlemaps](#)/.

Som det fremgår af figur 12.2, er Kaffesiloen på Smedeland 36, der er en bygning med bygnings- og kulturhistoriske værdier i Hersted Industripark, beliggende sydvest for lokalplanområdet. Den eksisterende bebyggelse på de øvrige omkringliggende erhvervsejendomme er præget af store flade volumener i 1-3 etager i en blanding af enkle betonfacader og karakteristiske gule murstensfacader.

12.3 Fremtidige forhold

12.3.1 Arealanvendelse

Lokalplanforslaget medfører en ændring af arealanvendelsen for delområde 1 fra industri- og erhvervsområde til bolig- og erhvervsområde /[LP-forslag](#)/.

Inden for planområdet må der maksimalt etableres 210 boliger, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 %, hvilket således er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Albertslund Kommuneplan 2022-2034 /[LP-forslag](#)/.

Planområdets varmeforsyning vil blive fjernvarme, og HOFOR forsyner fortsat planområdet med vand. Aktiv nedsivning af regnvand er ikke tilladt i planområdet /[LP-forslag](#)/.



Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag vejanlæg og er omfattet af planforslagets bestemmelser om grundejerforening. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Der planlægges for, at delområde 3 skal anvendes som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel af det nuværende vejanlæg kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Lokalplanforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for delområde 2 og 3. Der kan således med nærværende planforslag ikke ændres på arealanvendelsen af delområde 2 og 3. På den baggrund er en videre vurdering af arealanvendelsen for delområde 2 og 3 irrelevant.

12.3.2 Visuelle forhold

Den kommende bebyggelse på Fabriksparken 3 planlægges som en sammensat karré omkring et fælles gårdrum, se figur 12.3. Bebyggelseshøjden planlægges at variere fra 6 til 8 etager med den højeste del af bebyggelsen i den østlige side ud mod Vestskoven. Hertil planlægges der for parkering i konstruktion, P-hus beliggende i det nordøstlige hjørne af karrébebyggelsen, se figur 12.4 /LP-forslag/.



Figur 12.3: Visualisering af det kommende gårdrum på Fabriksparken 3, som det kan komme til at se ud /LP-forslag/.



Boligernes facader planlægges opført primært i tegl i forskellige nuancer med indbygget spil i enten lyse eller mørke toner. Skift i nuance og/eller fugefarve er med til at skabe variation mellem de enkelte bygninger. Ved at anvende tegl får bebyggelsen en overflade med en stoflighed og et udtryk, der får den til at falde til i området. Ved parkeringshuset etableres beplantning, der kan klatre på facadens trælameller. Der planlægges variation med vinduer og altaner, der harmonerer med de valgte facadematerialer og stedets industrielle historie. Tagene planlægges flade og teknikken trukket tilbage fra kanten for at skjule den fra gadeniveau. Flade tage på sekundære bygninger kan udføres i metal, tagpap eller grønne tage /LP-forslag/.



Figur 12.4: Facade mod gaden med placering af P-hus på Fabriksparken 3 /LP-forslag/.

Planen omfatter grønne områder med træer og kantzoner, hvor der etableres græs og hæk. I den sydlige del af planområdet etableres Vandstien, som er en tværgående offentlig kombineret cykel- og gangsti, der kommer til at forbinde fremtidens Hersted fra øst til vest, se figur 12.5 /LP-forslag/.





Figur 12.2: Visualisering af henholdsvis syd- og vestfacaden på Fabriksparken 3, som det kan komme til at se ud samt Vandstien /LP-forslag/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag vejanlæg og er omfattet af planforslagets bestemmelser om grundejerforening. Delområde 2 skal fortsat være et vejanlæg. Der planlægges for, at delområde 3 skal anvendes som teknisk anlæg, hvor den ene halvdel af det nuværende vejanlæg kan anvendes til for eksempel klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel fortsat skal være et vejanlæg.

Lokalplanforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for delområde 2 og 3. Der kan således med nærværende planforslag ikke ændres på arealanvendelsen af delområde 2 og 3. På den baggrund er en videre vurdering af arealanvendelsen for delområde 2 og 3 irrelevant.



12.4 0-alternativet

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages og områdets udvikling vil være i henhold til Byplanvedtægt nr. 5 med en fortsættelse af områdets anvendelse som industri og erhverv. I 0-alternativet vil der ikke blive fortrængt nogen servitutter. Det vurderes således, at 0-alternativet ikke medfører en indvirkning på områdets samlede arealanvendelse.

Ved en fuld udnyttelse af byplanvedtægten i planområdet, hvor der således er mulighed for at øge bygningsmassen i højden, vil dette medføre ændrede visuelle forhold. Omfanget af de ændrede visuelle forhold vurderes ud fra områdets nuværende fremtoning og karakter at være ubetydelig.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre en ubetydelig negativ indvirkning på miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

12.5 Kumulative forhold

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold vedrørende de visuelle forhold og ændringer i arealanvendelsen fra industri- og erhvervsområde til bolig- og erhvervsområde i forbindelse med udviklingen af planområderne i Hersted Industripark. Således vurderes de kumulative forhold at medføre en indvirkning på arealanvendelsen i hele Hersted Industripark, da der vil være en mere effektiv udnyttelse af arealer, som er en begrænset ressource. Udviklingen af planområderne i Hersted Industripark vil medføre visuelle kumulative forhold idet industri- og erhvervsområdet vil ændre visuel karakter til bolig- og erhvervsområde med varierende bygningshøjder og udtryk.

12.6 Miljøvurdering

12.6.1 Arealanvendelse

Det eksisterende plangrundlag for området angiver ingen begrænsninger i forhold til nedsivning. Ved vedtagelse af nærværende lokalplan er aktiv nedsivning af regnvand inden for planområdet ikke tilladt. Parkeringspladser, hvor der kan forekomme spild af olie og andre miljøfremmede stoffer, skal etableres med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Da det ikke er tilladt at foretage aktiv nedsivning af regnvand inden for planområdet, samt at kraftige jordforureninger oprenses, vurderes vedtagelsen af lokalplanen således at medføre en indvirkning på grundvandet. Det vurderes således, at risikoen for mobilisering af eksisterende forureninger i planområdet reduceres, da der ikke må forekomme nedsivning i planområdet.



Boligernes facader planlægges opført primært i tegl i forskellige nuancer med indbygget spil i enten lyse eller mørke toner. Skift i nuance og/eller fugefarve er med til at skabe variation mellem de enkelte bygninger. Ved at anvende tegl får bebyggelsen en overflade med en stoflighed og et udtryk, der får den til at falde til i området. Det arkitektoniske udtryk for bebyggelsen tager således afsæt i områdets historie som industripark. Dermed vil der stadig være en ensartethed i de kommende bygningers udtryk, som endvidere vil bidrage til fortællingen om Hersted Industriparks historie. Den eksisterende vejstruktur og de overordnede grønne strukturer i Hersted Industripark ændres ikke i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Begrønningen af lokalplanområdet udgør en væsentlig del af områdets samlede udtryk og på den måde føres den overordnede grønne struktur i Hersted Industripark ind i planområdet. Omdannelsen af Fabriksparken 3 med Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* vil således værne om de udpegninger og strukturer, der er i Hersted Industripark samt bidrage til områdets historiske fortællinger. Den ændrede arealanvendelse i forbindelse med realiseringen af planen vurderes dermed ikke at have en negativ indvirkning på velfærdssamfundets kulturarv.

Servitut 25.01.1934-8210-09

Trykledningen er placeret i den sydlige del af planområdet, hvor der planlægges etablering af cykel- og gangsti, Vandstien. Anlægsarbejde inden for servitútbæltet vil blive godkendt af HOFOR inden påbegyndelse. Den ændrede arealanvendelse i forbindelse med realiseringen af planen vurderes dermed ikke at have en indvirkning på nærværende servitut.

Servitut 04.04.1964-3937-09

Denne servitut indeholder en række bestemmelser, der regulerer bygningers udseende og ejendommens indretning på matrikelnummer 5z, men nærværende servitut ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Den eksisterende bygning på Fabriksparken 3 er ikke udpeget som vartegn eller bevaringsværdig. Bygningen har således ikke i sig selv nogen arkitektonisk eller historisk fortælling, der specifikt relaterer sig til Hersted Industripark. Den kommende bebyggelse udføres primært i tegl, og det arkitektoniske udtryk for bebyggelsen skal således tage afsæt i områdets historie som industripark. Dermed vil der stadig være en ensartethed i de kommende bygningers udtryk, som endvidere vil bidrage til fortællingen om Hersted Industriparks historie. Den ændrede arealanvendelse i forbindelse med realiseringen af planen vurderes dermed ikke at have en indvirkning på nærværende servitut.

Servitut 04.01.1965-135-09

Denne servitut indeholder en række bestemmelser, der regulerer bygningers udseende og ejendommens indretning på matrikelnummer 6l og 6bl, men nærværende servitut ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Der planlægges for grønne arealer, parkering, Vandstien med videre på matrikelnummer 6bl, som er omfattet af nærværende lokalplan.



Den ændrede arealanvendelse i forbindelse med realiseringen af planen vurderes dermed ikke at have en indvirkning på nærværende servitut.

Servitut 01.06.1965-7326-09

Hovedvandledningen er placeret i den sydlige del af planområdet, hvor der planlægges etablering af grønt område og parkeringspladser. Anlægsarbejde inden for servitútbæltet vil blive godkendt af Glostrup Vand A/S inden påbegyndelse, samt planlægges der ikke for beplantning af større buske/træer med dybdegående rødder. Den ændrede arealanvendelse i forbindelse med realiseringen af planen vurderes dermed ikke at have en indvirkning på nærværende servitut.

Servitut 16.11.1967-11658-09

Anlægsarbejde inden for kloakledningens servitútbælte vil blive godkendt af HOFOR Spildevand A/S inden påbegyndelse, samt planlægges der ikke for beplantning af større buske/træer med dybdegående rødder. Den ændrede arealanvendelse i forbindelse med realiseringen af planen vurderes dermed ikke at have en indvirkning på nærværende servitut.

Servitut 22.12.1988-10138-09

Lokalplansområdet vil blive tilsluttet fjernvarme og således har den ændrede arealanvendelse i forbindelse med realiseringen af planen ingen indvirkning på nærværende servitut.

Servitut 06.01.1989-165-09

Denne servitut indeholder bestemmelser om aftag af fjernvarme på matrikelnummer 6bl og er uopsigelig i 21 år. Den ændrede arealanvendelse i forbindelse med realiseringen af planen vurderes ikke at have en indvirkning på nærværende servitut.

Servitut 04.05.2006-6373-09

Denne servitut indeholder bestemmelser om, at der reserveres bygningsvolumen på 12.680 m³ fra ejendommen til benyttelse på naboejendommen. Denne bestemmelse har karakter af privat tilstandsservitut, der fortrænges af lokalplanen. Albertslund Kommune har oplyst, at servitutens § 1 om fordeling af bygningsvolumen bringes til ophør på ejendommen ved vedtagelse af lokalplanen

Denne servitut indeholder endvidere bestemmelser om udlæg af privat fællesvej over naboejendommen til sikring af vedadgang, bestemmelser om gensidig respekt af fælles ledninger på ejendommen og naboejendommen, hvorfra den er udstykket samt bestemmelser om opsætning af hegn. Disse bestemmelser udgør en rådighedsservitut, som ikke kan fortrænges af lokalplanen. Det anbefales, at der gøres eksplicit op med servitutten i henhold til planlovens § 15, stk. 2 nr. 24. Den ændrede arealanvendelse i forbindelse med realiseringen af planen vurderes dermed ikke at have en indvirkning på nærværende servitut.



Overordnet

Området er i dag intensivt arealudnyttet. Med vedtagelsen af lokalplanen, vil området forsat blive intensivt arealudnyttet i form af boliger samt med en forøget bebyggelse og en maksimal bebyggelsesprocent på 150 %. Dermed inddrages der hverken landbrugsjord eller naturområder i forbindelse med realiseringen af planen. Boligerne på Fabriksparken 3 bliver opført tæt på den kommende letbanestation, inden for det stationsnære kerneområde. Dette er dermed i overensstemmelse med en bæredygtig udvikling, hvor anvendelsen af kollektiv trafik nedbringer CO₂-udledninger, og der ikke inddrages ny jomfruelig jord til byudvikling. Således vurderes det, at planen har en positiv indvirkning på arealanvendelsen i planområdet, da der planlægges for højere bebyggelsesprocent, end der er for det nuværende erhvervsområde, idet arealer betragtes som en begrænset ressource.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre en højere arealudnyttelse vurderes det, at indvirkningen vil være mindre end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en positiv indvirkning på miljøet.

Positiv indvirkning: Forslaget afstedkommer en sådan virkning for den pågældende miljøfaktor, at der er tale om forbedrede forhold for dennes tilstand.

12.6.1 Visuelle forhold

Den kommende bebyggelse på Fabriksparken 3 planlægges som en sammensat karré omkring et fælles gårdrum. Bebyggelseshøjden planlægges at variere fra 6 til 8 etager med den højeste del af bebyggelsen i den østlige side ud mod Vestskoven.

Boligernes facader planlægges opført primært i tegl i forskellige nuancer med indbygget spil i enten lyse eller mørke toner. Skift i nuance og/eller fugefarve er med til at skabe variation mellem de enkelte bygninger. Ved at anvende tegl får bebyggelsen en overflade med en stoflighed og et udtryk, der får den til at falde til i området. Ved parkeringshuset planlægges beplantning, der kan klatre på facadens trælameller. Der planlægges variation med vinduer og altaner, der harmonerer med de valgte facadematerialer og stedets industrielle historie.

Planen omfatter grønne områder med træer og kantzoner, hvor der etableres græs og hæk. Begrønningen af lokalplanområdet udgør således en væsentlig del af områdets samlede udtryk.

Byomdannelsen af Hersted Industripark er i proces, og de første bebyggelser er i gang med at blive opført. De visuelle forhold i Hersted Industripark blive ændret til bymæssig karakter i takt med udviklingen af området. Fabriksparken 3 er en del af denne omdannelse fra industri- og erhverv til



blandet bolig og erhverv. På baggrund af den igangværende omdannelsesproces i Hersted Industripark vurderes det, at planområdet visuelt vil passe ind i det omkringliggende miljø på sigt.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre ændringer af de visuelle forhold, der på sigt vil passe ind i det omkringliggende miljø, vurderes det, at indvirkningen vil være mindre end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en positiv indvirkning på miljøet.

Positiv indvirkning: Forslaget afstedkommer en sådan virkning for den pågældende miljøfaktor, at der er tale om forbedrede forhold for dennes tilstand.

12.7 Afværge

Det vurderes, at der ikke er behov for afværgetiltag, da planen ikke medfører en væsentlig negativ indvirkning på landskabet.

12.8 Overvågning

Det vurderes, at der ikke er behov for overvågning af landskabet i forbindelse med planen.



13. Kulturarv

I dette kapitel beskrives bevaringsværdierne i Hersted Industripark herunder vejstrukturer og træer m.m. i planområdet med udgangspunkt i en kvalitativ beskrivelse og vurdering i forhold til Hersted Industriparks særkender og eventuelle udpegninger. Dette med henblik på en vurdering af planens indvirkning på kulturarven.

13.1 Vurderingsgrundlag

Vurderingen af planens indvirkning på kulturarven i Hersted Industripark samt de særkender og udpegninger, der er i området, er foretaget på baggrund af:

- Kroppedal Museums undersøgelse af "[Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund](#)".
- Arkitekterne og byplanskonsulenterne Hasløv & Kjærsgaard's [Helhedsplan for Hersted Industri, udkast](#).
- [Ejerlauget Hersted Industripark](#).
- Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3*.
- Oplysninger fra Googlemaps.
- Oplysninger fra [OIS](#).

13.2 Eksisterende forhold

Hersted Industripark, som oprindeligt og frem til 1995 hed Herstedøster Industricentrum, var en del af Herstedernes Kommune, i dag Albertslund Kommune, første dispositionsplan fra 1957. Hersted Industripark var et af tre områder, som i dispositionsplanen blev udlagt til industri- og erhvervsformål. Sammen med lignende industrikvarterer langs Ring 3 var Hersted Industripark en del af industrilokaliseringen i Storkøbenhavn /[Frellsen et al. \(2012\)](#)/.

Anlæggelsen af Hersted Industripark var på privat initiativ, som følge af et behov for byggegrunde i Københavnsområdet. Arealerne, som i dag udgør Hersted Industripark, omfatter opkøb af fire større gårde og otte gartnerier, svarende til ca. 230 ha, som efterfølgende blev fordelt med 55 ha til beplantning af Vestskoven, 8 ha til park, kirkegård m.m., 17 ha til vejarealer og 150 ha til industrigrunde. To af de oprindelige gårde, Pilehøj og Poppeminde, er stadig beliggende i området for Hersted Industripark, henholdsvis på Gamle Landevej 4 og Fabriksparken 33. Begge gårde er bevaret, men kraftigt ombygget /[Frellsen et al. \(2012\)](#)/.

Hersted Industripark blev udbygget i starten af 1960'erne, hvor de første virksomheder stod færdigbygget i december 1964. Området er arkitektonisk overvejende præget af denne periode, med fabriks- og lagerhaller samt tilhørende mindre kontorbygninger, ofte med flade tage, overvejende gule murstens- og betonfacader og enkelte høje tårne eller vartegn.



Disse vartegn, som blandt andet omfatter Kaffesiloen og skorstene, er med til at bryde den flade karakter, som området ellers er præget af. Vejbilledet er præget af grønne områder, med træplantninger, græsrabatter og grønne forarealer /[Hasløv & Kjærsgaard \(2007\)](#), [Hersted Industripark](#)/.

Hersted Industripark består således den dag i dag af ældre ombyggede gårde, lagerhaller og distributions- og produktionsanlæg. Dermed kan udviklingen i området fra landbrugssamfund til industrisamfund stadig ses i området, hvilket giver området en værdifuld tidsdybde.

Som følge af de fysiske forhold og de kulturhistoriske kvaliteter har Hersted Industripark fire bærende kvaliteter:

1. "Planlægning og styring. Hersted Industripark er fra begyndelsen udstyret med et sæt servitutter, der i detaljer har reguleret, hvordan de opførte bygninger måtte se ud. Servitutbestemmelserne fra 1963 angiver blandt andet, at det tilstræbes bygninger i gule sten; alternativt vandskurede eller malede facader i hvid eller grå. Mange bygninger er opført i gulsten men med konstruktive elementer af beton. Efter etableringsperioden har grundejerforeningen fortsat lagt vægt på, at en vis styring skal sikre ensartethed i vedligehold, skiltning etc. Dermed har området et overordnet samlet præg.

2. Grøn struktur. Hersted Industripark er fra begyndelsen anlagt med stor vægt på de grønne strukturer. Dette er en kvalitet ved området, og en, som er blevet fremhævet i nærmest alle dokumenter, der beskriver området fra etablering til i dag. Det er derfor en meget synlig og karakteristisk kvalitet.

3. Infrastruktur. Hersted Industripark er fra begyndelsen anlagt med god fornemmelse for at dimensionere en infrastruktur, der kunne følge med udviklingen. Således er vejnettet rationelt og retvinklet med boulevarder på op til 33 meter i bredden, der stadig er tilstrækkeligt til nutidens trafik.

4. Velfærdssamfundets tidsdybde – fra landbrug til storskala. Hersted Industripark, eller Herstedøster Industricentrum som området hed indtil 1995, blev anlagt i midten af 1960'erne på privat initiativ. Anlæggelsen skal ses som et led i en længere proces, hvor industrien i takt med befolknings- og byvæksten er flyttet ud omkring København. Den store skala i området fortæller om et samfund i vækst. Det samme gør hastigheden, hvormed grundene blev solgt og bebygget. Jorden stammer fra fire store gårde i området. Af disse gårde ligger to i selve området, der af kommunen er defineret som Hersted Industripark. Begge gårde er bevaret om end kraftigt ombygget, ligesom de gamle haveanlæg er forsvundet. Men områdets tidsdybde fremstår i kraft



af de tilbageblevne gårde, som indordner sig i den nuværende struktur. Gårdene bør også have plads i den fremtidige struktur.

Den overordnede ensartethed fremhæves, men samtidig er det også væsentligt at have blik for, at området har en høj grad af variation.” /[Frellsen et al. \(2012\)](#)/.

På baggrund af de bærende kvaliteter i området, er der udarbejdet en række anbefalinger i forhold til områdets bevaringsværdier således, at en udvikling i Hersted Industripark kan gennemføres med respekt og under hensyntagen til områdets samlede karakter og den kulturhistorie, som Hersted Industripark repræsenterer.

Følgende anbefalinger bør overvejes eller implementeres i forbindelse med udviklingen af Hersted Industripark:

- *”at de grønne strukturer og vejstrukturen bevares i videst mulige omfang og videreføres i den kommende planlægning*
- *at tidligere industribygninger så vidt muligt genanvendes i kommende omdannelser*
- *at bevare de resterende gårde i videst mulige omfang*
- *at vertikale bygninger i videst muligt omfang bevares og genanvendes*

Der findes en række bygninger, som er væsentlige i bygnings- og kulturhistorisk sammenhæng. Hvorvidt de også har national betydning, er endnu for tidligt at sige, da vi generelt mangler et sammenligningsgrundlag på området... Det anbefales:

- *at disse bygninger inden nedrivning eller væsentlig omdannelse underkastes en konkret vurdering af deres arkitektoniske samt erhvervs- og kulturhistoriske værdi” /[Frellsen et al. \(2012\)](#)/.*

I Hersted Industripark er der udpeget 12 bygninger, som Kroppedal Museum vurderer at være væsentlige i bygnings- og kulturhistorisk sammenhæng. Disse bygninger bør undergå en konkret arkitektonisk vurdering inden en eventuel nedrivning eller væsentlig omdannelse. Bygningerne er sporadisk placeret inden for hele Hersted Industripark og omfatter blandt andet 1- og 2-plans administrationsbygninger med karakteristiske arkitektoniske udtryk fra 1960’erne, de to oprindelige gårde og høje vartegn, herunder Kaffesiloen og kontorhotellet på 17 etager /[Frellsen et al. \(2012\)](#)/.



Erhvervsejendommen, Fabriksparken 3, er opført i 1965. Den toetagers bygning består henholdsvis af gule mursten og grå plader med fladt tag, se figur 13.1. Indkørsel er fra Fabriksparken mod nord til et ikke overdækket parkeringsareal på terræn på henholdsvis den nordlige, vestlige og østlige side af bygningen. Syd for bygningen er opbevaring af blandt andet containere. Øst for bygningen er to mindre grønne områder, hvor det ene grænser op til fredskov, Vestskoven /[Googlemaps OIS](#)/.



Figur 13.1: Facaden af Fabriksparken 3 set fra den nordlige side. Kaffesiloen ses i den højre side af billedet /[Googlemaps](#)/.

Som det fremgår af figur 13.1, er Kaffesiloen på Smedeland 36, der er udpeget som en bygning med væsentlige bygnings- og kulturhistoriske værdier i Hersted Industripark, beliggende sydvest for lokalplanområdet. Den eksisterende bebyggelse på de øvrige omkringliggende erhvervsejendomme er præget af store flade volumener i 1-3 etager i en blanding af enkle betonfacader og karakteristiske gule murstensfacader.

Nærværende lokalplanområde og den eksisterende bygning er ikke blandt de udpegede bygninger med væsentlige bygnings- og kulturhistorisk sammenhæng. Imidlertid er lokalplanområdet omfattet af servitutbestemmelser vedrørende bygningens form og farve /[Frellsen et al. \(2012\)](#), LP-forslag/.

Planforslagets delområde 2 og 3 er et vejanlæg, og det fremgår af [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964, at disse vejanlæg har været der fra begyndelsen af udviklingen af Hersted Industripark, og udgør således en del af området infrastruktur og den grønne struktur. Det betyder, at det er en del af udpegningsgrundlaget for det værdifulde kulturmiljø.



13.3 Fremtidige forhold

Den kommende bebyggelse på Fabriksparken 3 etableres som en sammensat karré omkring et fælles gårdrum, se figur 13.2. Bebyggelseshøjden vil variere fra 6 til 8 etager med den højeste del af bebyggelsen i den østlige side ud mod Vestskoven. Hertil vil der være parkering i konstruktion som P-hus beliggende i det nordøstlige hjørne af karrébebyggelsen, se figur 13.3 /LP-forslag/.

I forbindelse med lokalplanforslaget for området, er det vigtigt for bevarelse af områdets karakter og kulturhistoriske værdier, at de identitetsskabende bygninger og områdets grønne karakter i videst muligt omfang bibeholdes og bliver en integreret del af områdets samlede udtryk.



Figur 13.2: Visualisering af det kommende gårdrum på Fabriksparken 3, som det kan komme til at se ud /LP-forslag/.

Med reference til områdets karakter, som industripark med mange forskellige bygningstyper med løbende tilføjelser og materialer, udformes bebyggelsen som en sammensat karré af forskellige størrelser, men med simple variationer, der giver hver bygning sin egen karakteristika. Således kommer bebyggelsen til at opleves som et samlet hele omkring et fælles gårdrum, men med forskellige karakterer og detaljer /LP-forslag/.



Bygningernes arkitektoniske udtryk tager afsæt i områdets historie som industripark, hvilket kommer til udtryk i enkle, klare facadegrid, detaljering i murværk og udformning af vinduer og altaner. Boligernes facader opføres primært i tegl i forskellige nuancer med indbygget spil i enten lyse eller mørke toner. Skift i nuance og/eller fugefarve er med til at skabe variation mellem de enkelte bygninger. Ved at anvende tegl får bebyggelsen en overflade med en stoflighed og et udtryk, der får den til at falde til i området. Ved parkeringshuset etableres beplantning, der kan klatre på facadens trælameller. Der skabes variation med vinduer og altaner, der harmonerer med de valgte facadematerialer og stedets industrielle historie. Tagene er flade og teknikken er trukket tilbage fra kanten for at skjule den fra gadeniveau. Flade tage på sekundære bygninger kan udføres i metal, tagpap eller grønne tage f.eks. sedum /LP-forslag/.



Figur 13.3: Facade mod gaden med placering af P-hus på Fabriksparken 3 /LP-forslag/.

Bebyggelsen omkranser et åbent gårdrum, der strækker sig en smule mod nordøst, som med sin varierede beplantning og øvrige udformning opfordrer til leg og aktivitet, men også til rolige stunder i fredelige omgivelser. Gårdrummet kan få karakter af have med stauder, buske og træer samt en legeplads. Alle stueetager indrettes med private terrasser, som afskærmes mod nabo og fælles grønne uderum af buske, hæk eller afskærmning i f.eks. træ. Alle øvrige lejligheder får altaner. Karréen åbner sig for forbipasserende og beboere med en bred port i to etager mod syd, hvilket gør det muligt at bevæge sig ind i gårdrummet, og opgange udføres som gennemgående, således med adgang fra henholdsvis gården og ydersiden. Imidlertid har opgange med mindre end 10 m til passagen kun én indgang. Kantzonerne mod Vandstien, der er en offentlig cykel- og gangsti, og den interne boligvej varierer mellem 3 og 5 m. Tættest på facaden kan 0,5-1 m anvendes som plantefelt til begrønning af facaden samt anden beplantning. De smalle plantefelter langs facaden vil definere rum til ophold og skabe en grøn overgang mellem privat bolig og fælles forarealer. Mellem opgange er der plads til plantefelter med mellemhøj beplantning, der udlægges vinkelret på facaden. Den integrerede brandvej i gården kan belægges med græsarmering eller slotsgrus og således indgå som en naturlig del af gårdrummet /LP-forslag/.



Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg, og delområde 2 og 3 er omfattet af planforslagets bestemmelser om grundejerforening. Delområde 2 skal vedblive med at være et vejanlæg, mens delområde 3 på et senere tidspunkt skal anvendes til et teknisk anlæg, hvor den ene halvdel af det nuværende vejanlæg kan bruges til klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel skal fortsat være et vejanlæg.

Planforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for disse delområder, og således kan der ikke med nærværende planforslag opføres bebyggelse og/eller tekniske anlæg, og derfor er emnet vedrørende kulturarv og arkitektonisk arv irrelevant i forhold til disse delområder.

13.4 0-alternativet

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages og områdets udvikling vil være iht. Byplanvedtægt nr. 5, hvor der blandt andet maksimal må etableres 3 etager á tre meter. Servitutbestemmelserne vedrørende bygningens udseende ophæves ikke i forbindelse med 0-alternativet. Endvidere vil en fuld udnyttelse af byplanvedtægten i planområdet ikke medføre ændringer af Hersted Industriparks struktur, bevaringsværdier og særkender.

Dermed vurderes 0-alternativet for kulturarven at medføre ingen indvirkning på miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

13.5 Kumulative forhold

Såfremt de udpegede bevaringsværdige bygninger, særkender og strukturer i Hersted Industripark ikke nedrives eller ændres i forbindelse med de kommende lokalplaner fra de øvrige planområder i Hersted Industripark, vurderes det, at der ikke er nogen væsentlige kumulative forhold i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

13.6 Miljøvurdering

Servitutbestemmelserne vedrørende bygningens udseende ophæves ved vedtagelsen af lokalplanen. Imidlertid skal den kommende bebyggelse på Fabriksparken 3 opføres primært i tegl i forskellige nuancer med indbygget spil i enten lyse eller mørke toner. Således tager det arkitektoniske udtryk for bebyggelsen afsæt i områdets historie som industripark. Dermed vil der stadig være en ensartethed i de kommende bygningers udtryk, som endvidere vil bidrage til fortællingen om Hersted Industriparks historie.

De overordnede grønne strukturer i Hersted Industripark ændres ikke i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Som det fremgår af lokalplanen, vil begrønningen af lokalplanområdet udgøre en



væsentlig del af områdets samlede udtryk. Begrønningen i lokalplanområde vil bidrage til flere formål, herunder herlighedsværdien af området. Dermed bibeholdes og videreføres de eksisterende grønne strukturer i Hersted Industripark med lokalplanen.

Tidsdybden i Hersted Industripark kommer blandt andet til udtryk i de oprindelige gårde, Pilehøj og Poppelminde samt bygningerne, som udgør områdets vartegn og særkender, herunder Kaffesiloen og de øvrige bevaringsværdige bygninger. I forbindelse med Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3* vil der ikke blive ændret på Hersted Industriparks udpegede bevaringsværdige bygninger og vartegn. Den eksisterende bygning på Fabriksparken 3, er ikke udpeget som henholdsvis vartegn eller bevaringsværdig og har således ikke i sig selv nogen arkitektonisk eller historisk fortælling, der specifikt relaterer sig til Hersted Industripark. Det vurderes, at da Fabriksparken 3 ikke er et af Hersted Industriparks væsentlige industrielle vartegn og dermed ikke er med til at definere områdets identitet, vil lokalplanen for Fabriksparken 3 således ikke medføre ændringer i kulturarven for Hersted Industripark, herunder dets særkender og udpegninger.

Idet vedtagelsen af lokalplanen ikke vil medføre ændringer af Hersted Industriparks struktur, bevaringsværdier og særkender vurderes det, at indvirkningen på kulturarven vil være tilsvarende 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre ingen indvirkning på miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

13.7 Afværge

Det vurderes, at der ikke er behov for afværgetiltag, da planen ikke medfører nedrivning eller ændringer af bevaringsværdige bygninger eller særkender for Hersted Industripark.

13.8 Overvågning

Det vurderes, at der ikke er behov for overvågning af Hersted Industriparks bevaringsværdier eller områdets struktur i forbindelse med planen.



14. Materielle goder

I dette kapitel beskrives omdannelsen af området fra industri og erhverv til blandede byfunktioner. Beskrivelsen tager udgangspunkt i en kvalitativ beskrivelse og vurdering af henholdsvis adgang til daginstitutioner, skoler, grønne områder, kulturelle goder og kollektiv transport. Dette med henblik på en vurdering af planens indvirkning på materielle goder.

14.1 Vurderingsgrundlag

Vurderingen af planens indvirkning på materielle goder er foretaget på baggrund af:

- Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3*.
- Data fra [Danmarks Miljøportal](#).
- Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#).
- Oplysninger fra [Infrastrukturplan 2035](#).
- Oplysninger fra [albertslund.dk](#)
- Oplysninger fra [dinletbane.dk](#)

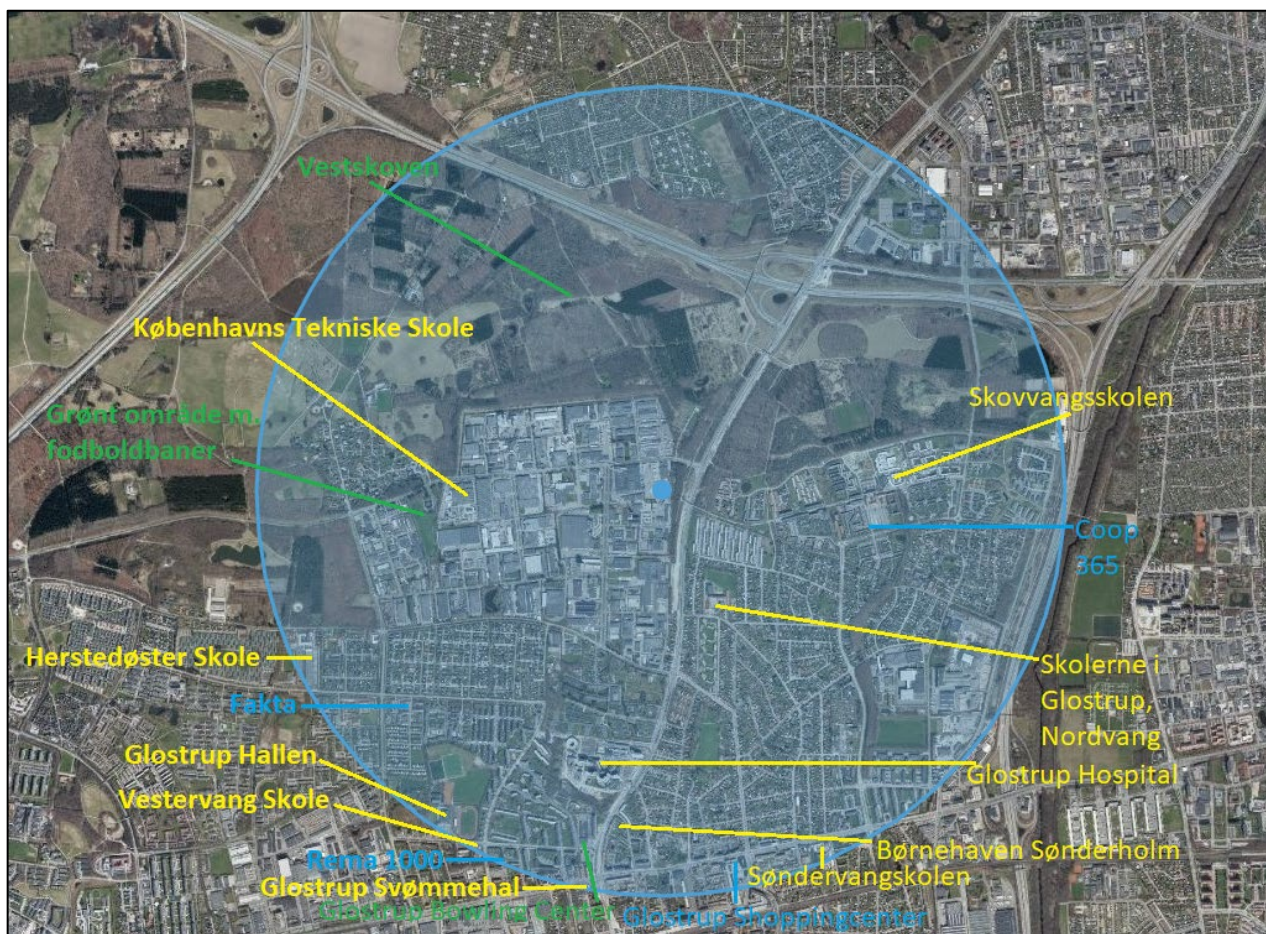
14.2 Eksisterende forhold

Materielle goder kan inddeles i henholdsvis menneskeskabte goder og naturskabte goder. De menneskeskabte goder omfatter blandt andet adgang til veje, kollektiv transport, cykel- og gangstier, indkøbsmuligheder, arbejdsplads samt offentlig service, som f.eks. skoler, daginstitutioner, biblioteker med videre. De naturskabte goder omfatter blandt andet adgang til parker, naturområder samt fri- og opholdsarealer inden for planområdet.

Fabriksparken 3 er beliggende i Hersted Industripark, som er et industri- og erhvervsområde. I en radius af ca. 2 km fra planområdet er henholdsvis Herstedøster Skole, Vestervangskolen, Søndervangskolen, Børnehaven Sønderholm, Glostrup Svømmehal samt Glostrup Hallen inkl. udendørs sportsbaner beliggende, se figur 14.1. Hertil er Glostrup Hospital og Herstedøster Kirke beliggende inden for en radius af 2 km fra planområdet. Endvidere er der adgang til indkøb idet henholdsvis Rema1000, Fakta, Coop365 og Glostrup Shoppingcenter er beliggende i en radius af ca. 2 km fra planområdet samt adgang til biograf og bowlingcenter. Inden for selve Hersted Industripark er Københavns Tekniske Skole beliggende.

Planområdet er endvidere beliggende med gode forbindelser til det overordnede vejnet, henholdsvis Ring 3 (Nordre Ringvej) og MotorRing 4, der fører videre til Frederikssundsmotorvejen og Køge Bugt Motorvejen. Hertil er der den cykelsti langs med Ring 3, der er koblet sammen med den øvrige del af cykel- og gangstisnetværket i Albertslund Kommune.





Figur 14.1: Oversigtskort over placering af f.eks. offentlig service (gul), indkøbsmuligheder (blå) samt frilufts- og fritidsmuligheder (grøn) i en radius af 2 km fra planområdet /DJMG/.

Vestskoven er beliggende i umiddelbar nærhed af planområdet. Hertil er Solvangsparken beliggende i en radius af 2 km til planområdet. Inden for selve Hersted Industripark er der et grønt område, hvor der er fodboldbaner, se figur 14.1.

På baggrund af den høje befæstelsesgrad i planområdet, spredt forekomst af enkelte træer og småbuske samt små områder med kortklippet græs, se figur 14.2, vurderes det, at adgangen til grønne arealer inden for planområdet er begrænset.





Figur 14.2: Oversigtskort over eksisterende erhvervsbygning og omkringliggende arealer på Fabriksparken 3 [/arealinfo/](#).

Planforslagets delområde 2 og 3 er et vejanlæg, og derfor er emnet irrelevant i forhold til disse delområder.

14.3 Fremtidige forhold

Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg, og delområde 2 og 3 er omfattet af planforslagets bestemmelser om grundejerforening. Delområde 2 skal vedblive med at være et vejanlæg, mens delområde 3 på et senere tidspunkt skal anvendes til et teknisk anlæg, hvor den ene halvdel af det nuværende vejanlæg kan bruges til klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel skal fortsat være et vejanlæg.



Planforslaget har ingen byggeretsgivende bestemmelser for disse delområder, og således kan der ikke med nærværende planforslag opføres bebyggelse og/eller tekniske anlæg, og derfor kan det ikke vurderes, hvorvidt det kommende tekniske anlæg til klimatilpasningsløsninger kan indeholde elementer, der kan bidrage til naturskabte goder.

Menneskeskabte goder

Planområdet er tilsvarende de eksisterende forhold beliggende med gode forbindelser til det overordnede vejnet, henholdsvis Ring 3 og MotorRing 4, der fører videre til Frederikssundsmotorvejen og Køge Bugt Motorvejen.

Planområdet er beliggende ca. 400 m fra letbanestationen Glostrup Nord, som har forbindelse til henholdsvis Herlev Station og Glostrup Station med gode omstigningsmuligheder til S-tog og busforbindelser. Letbanen åbner i efteråret 2025 på strækningen mellem Ishøj og Rødovre Nord, som også omfatter Glostrup Nord. I 2026 skal der etableres fjern- og regionaltogsperroner på Glostrup Station, hvilket vurderes at være et positivt tiltag i forhold til adgangen til offentlig trafik /[Din letbane](#), [Infrastrukturplan 2035](#)/.

I den sydlige del af planområdet etableres Vandstien, som er en tværgående offentlig kombineret cykel- og gangsti, der kommer til at forbinde fremtidens Hersted fra øst til vest, se figur 14.3. Vandstien kobles til cykelstien langs Ring 3, og dermed er der nem adgang for de bløde trafikanter til letbanestationen, Glostrup Nord. Hertil er cykelstien koblet sammen med den øvrige del af cykel- og gangstisnetværket i Albertslund Kommune.





Figur 14.3: Oversigtskort over planområdet samt placering af Vandstien /LP-forslag/.



Adgangen til indkøb er tilsvarende de eksisterende forhold idet henholdsvis Rema1000, Fakta, Coop365 og Glostrup Shoppingcenter er beliggende i en radius af ca. 2 km fra planområdet. Glostrup Station er beliggende ved siden af Glostrup Shoppingcenter og er således lettilgængelig med den nye letbane. Albertslund Centrum er beliggende ca. 3,7 km fra planområdet og rummer blandt andet kulturelle tilbud, som f.eks. bibliotek, biograf og spillested.

Der er en daginstitution i en radius af 2 km af planområdet. Imidlertid planlægges der, jævnfør Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) for etablering af daginstitutioner i Hersted Industripark forventeligt i 2025 og 2027. Der er endnu ikke udarbejdet byggeretsgivende lokalplaner for etablering af daginstitutioner. Der er flere skoler inden for en radius af 2 km fra planområdet, men ikke inden for selve Hersted Industripark. Jævnfør Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) arbejdes der på at udvide kapaciteten på de eksisterende skoler i kommunen samt muligheden for at etablere en ny skole. Placering af en eventuel ny skole er ikke nærmere præciseret i kommuneplanen, men grundet de mange kommende beboere i Hersted Industripark inkl. Fabriksparken 3, bør det overvejes at placere en ny skole i Hersted Industripark [/AK 2022-2034/](#).

Glostrup Hospital er beliggende inden for en radius af 2 km fra planområdet.

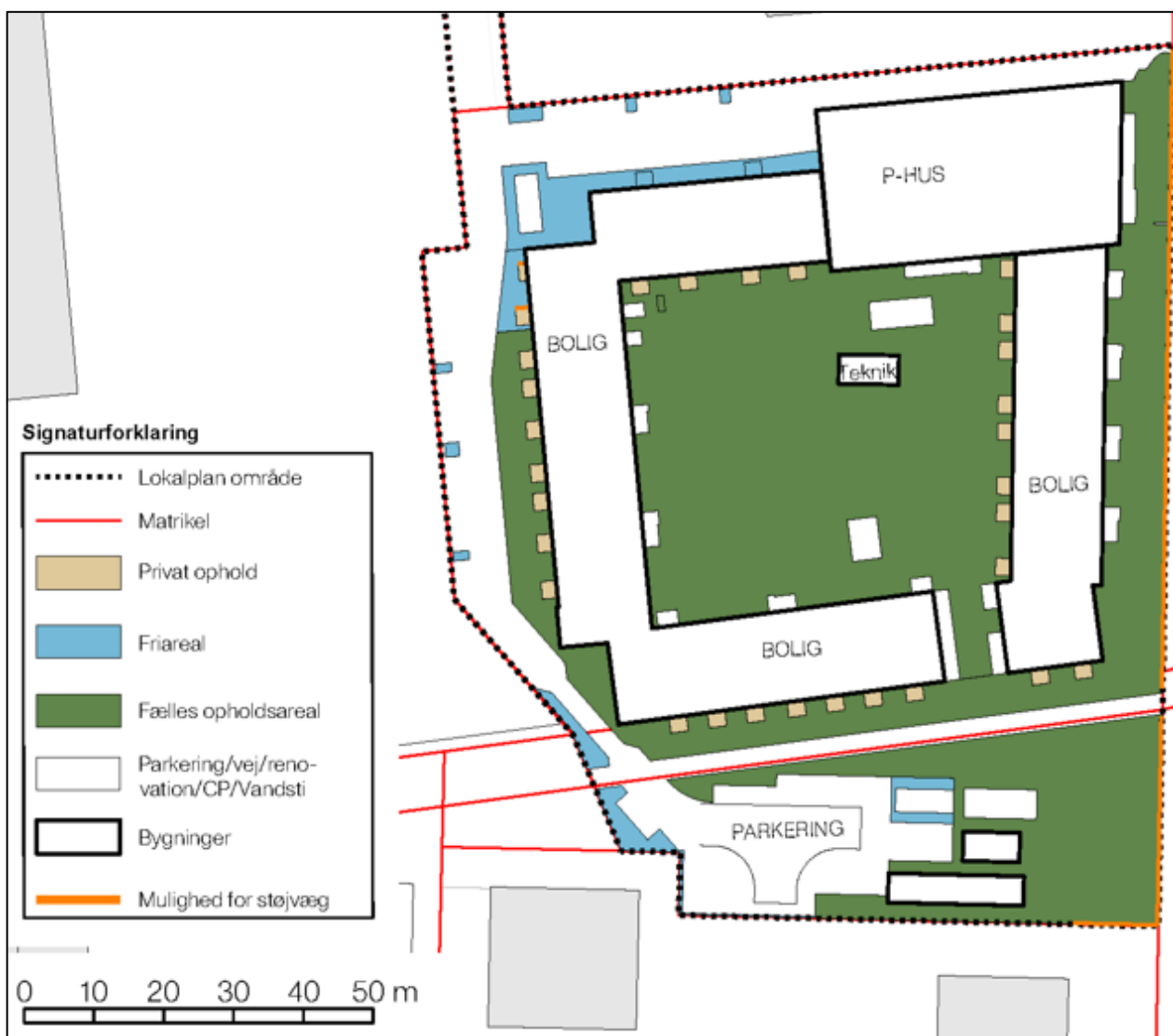
Naturskabte goder

Jævnfør retningslinje 9.3 i Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) skal der ved lokalplanlægning af nye boliger i større byudviklingsområder sikres let adgang til et grønt område så vidt muligt. Grønne områder omfatter naturområder og bynatur [/AK 2022-2034/](#).

I Albertslund Kommune er der flere naturområder blandt andet Vestskoven beliggende i umiddelbar nærhed af planområdet samt Kongsholmparken, Vallensbæk Mose og St. Vejle ådal. Hertil er Solvangsparken beliggende ca. 1 km fra lokalplanområdet [/albertslund.dk/](#).

Inden for planområdet planlægges der for arealer til fælles ophold samt private opholdsarealer, se figur 14.4 [/lp-forslag/](#).





Figur 14.4: Oversigtskort over henholdsvis friarealer, fælles opholdsarealer og privat ophold /LP-forslag/.

Gårdrummet friholdes for biler, for at skabe større, sammenhængende og trygge områder til ophold og leg. I planområdet sydøstlige del planlægges der for etablering af aktivitetsplads, se figur 14.3 /lp-forslag/.

Private haver afskærmes mod nabo og fællesareal med beplantning og afskærmning f.eks. i træ. Haverne indrettes med terrasse og grønt område. Alle øvrige lejligheder får altaner/lp-forslag/.

Imidlertid kan der i forbindelse med kommende bebyggelse på matriklerne henholdsvis syd, vest og nord for planområdet blive planlagt for grønne områder med videre ind mod nærværende planområde.



14.4 0-alternativet

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages og områdets udvikling vil være iht. Byplanvedtægt nr. 5 med en fortsættelse af områdets anvendelse som industri og erhverv. En fuld udnyttelse af byplanvedtægten i planområdet vil medføre fortsat begrænset adgang til grønne områder og fællesarealer, men vil ikke medføre reduceret adgang til øvrige materielle goder.

Dermed vurderes 0-alternativet for materielle goder at medføre en ubetydelig negativ indvirkning på miljøet.

Ubetydelig negativ indvirkning og/eller ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

14.5 Kumulative forhold

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold vedrørende adgang til materielle goder i Hersted industripark i forbindelse med udviklingen af planområderne idet omfanget af henholdsvis menneskeskabte goder og naturskabte goder vurderes at blive øget i forbindelse med udviklingen af Hersted Industripark. Således vurderes den kumulative effekt at medføre en indvirkning på materielle goder i hele Hersted Industripark samt de omkringliggende områder, da der også planlægges for daginstitution og liberale erhverv inden for Hersted Industripark.

14.6 Miljøvurdering

Planområdet er beliggende med gode forbindelser til det overordnede vejnet, henholdsvis Ring 3 og MotorRing 4, der fører videre til Frederikssundsmotorvejen og Køge Bugt Motorvejen.

Planområdet er beliggende ca. 400 m fra letbanestationen Glostrup Nord, som har forbindelse til henholdsvis Herlev Station og Glostrup Station.

Henholdsvis Rema1000, Fakta, Coop365 og Glostrup Shoppingcenter er beliggende i en radius af ca. 2 km fra planområdet. Glostrup Station er beliggende ved siden af Glostrup Shoppingcenter og er således lettilgængelig med den nye letbane. Albertslund Centrum er beliggende ca. 3,7 km fra planområdet og rummer blandt andet kulturelle tilbud, som f.eks. bibliotek, biograf og spillested.

I den sydlige del af planområdet etableres Vandstien, som er en tværgående kombineret cykel- og gangsti, der kommer til at forbinde fremtidens Hersted fra øst til vest. Vandstien kobles til cykelstien langs Ring 3, og dermed er der nem adgang for de bløde trafikanter til letbanestationen Glostrup Nord. Hertil er cykelstien koblet sammen med den øvrige del af cykel- og gangstisnetværket i



Albertslund Kommune. Det vurderes på den baggrund, at der vil være nem adgang til offentlig transport, at naturområderne i Albertslund Kommune vil være tilgængelige for de kommende beboere i planområdet samt at Albertslund Centrum kan tilgås på cykel.

Der er daginstitutioner i umiddelbar nærhed af planområdet. Imidlertid planlægges der, jævnfør Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) for etablering af daginstitutioner i Hersted Industripark forventeligt i 2025 og 2027, hvilket ikke er endeligt planlagt. Der er flere skoler inden for en radius af 2 km fra planområdet, men ikke inden for selve Hersted Industripark. Jævnfør Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) arbejdes der på at udvide kapaciteten på de eksisterende skoler i kommunen samt muligheden for at etablere en ny skole. Placering af en eventuel ny skole er ikke nærmere præciseret i kommuneplanen, men grundet de mange kommende beboere i Hersted Industripark inkl. Fabriksparken 3, bør det overvejes at placere en ny skole i Hersted Industripark.

Der planlægges for en stor andel af opholdsarealer inden for planområdet, herunder private opholdsarealer og fælles opholdsarealer, hvor der er fokus på sammenhængende og trygge områder til ophold og leg samt afskærmning.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vil medføre en øget adgang til materielle goder vurderes det, at indvirkningen vil være mindre end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre en positiv indvirkning på miljøet.

Positiv indvirkning: Forslaget afstedkommer en sådan virkning for den pågældende miljøfaktor, at der er tale om forbedrede forhold for dennes tilstand.

14.7 Afværge

Det vurderes, at der ikke er behov for afværgetiltag, da planen ikke medfører en væsentlig negativ indvirkning på de materielle goder.

14.8 Overvågning

Det vurderes, at der ikke er behov for overvågning af de materielle goder i forbindelse med planen.



15. Biologisk mangfoldighed

I dette kapitel beskrives bilag IV-arter og bynatur med udgangspunkt i henholdsvis en besigtigelse af planområdet samt en kvalitativ beskrivelse og vurdering. Dette med henblik på en vurdering af planens indvirkning på biologisk mangfoldighed.

15.1 Vurderingsgrundlag

Vurderingen af planens indvirkning på den biologiske mangfoldighed er foretaget på baggrund af:

- Data fra [Danmarks Miljøportal](#)
- [Naturdata](#)
- [Arter.dk](#)
- Oplysninger fra Googlemaps
- Oplysninger fra [OIS](#)
- Forslag til Lokalplan 5.14 – *Boliger og erhverv på Fabriksparken 3*
- Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#)
- [Flagermusundersøgelse](#)

15.2 Eksisterende forhold

15.2.1 Bilag IV-arter

Der er ikke registreret fredede eller beskyttede arter inden for eller i umiddelbar nærhed af planområdet, herunder den del af Vestsåkov, som planområdet grænser op til [/naturdata, arter.dk/](#).

Imidlertid skal den eksisterende bygning på ejendommen fra 1965 nedrives for at realisere planen. Da det ikke kan udelukkes, at bygningen kan være egnet som leve- og/eller opholdssted for flagermus, er der udført en flagermusundersøgelse af ejendommen, idet en eventuel udslusning af flagermus skal foretages forud for den kommende nedrivning af bygningen [/bilag flagermus/](#).

Alle danske arter af flagermus er fredede efter artsfredningsbekendtgørelsen, BEK. nr. 521 af 25/03/2021 og anført på habitatdirektivets bilag IV, Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992, Bonn-konventionens liste II, BKI nr. 88 af 13/09/1990 og Bern-konventionens liste II, BKI nr. 83 af 15/09/1986 [/bilag flagermus/](#).

At flagermus er fredede betyder, at flagermus ikke må fanges eller slås ihjel. Hertil må deres ynglesteder og de områder, de vender jævnligt tilbage til for at finde føde ikke ødelægges eller beskadiges. Iht. habitatdirektivets bilag IV omfatter beskyttelsen forbud mod blandt andet:

- Alle former for forsætlig indfangning eller drab af enheder af disse arter i naturen.



- Forsætlig forstyrrelse af disse arter, i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer.
- Beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder [/bilag flagermus/](#).

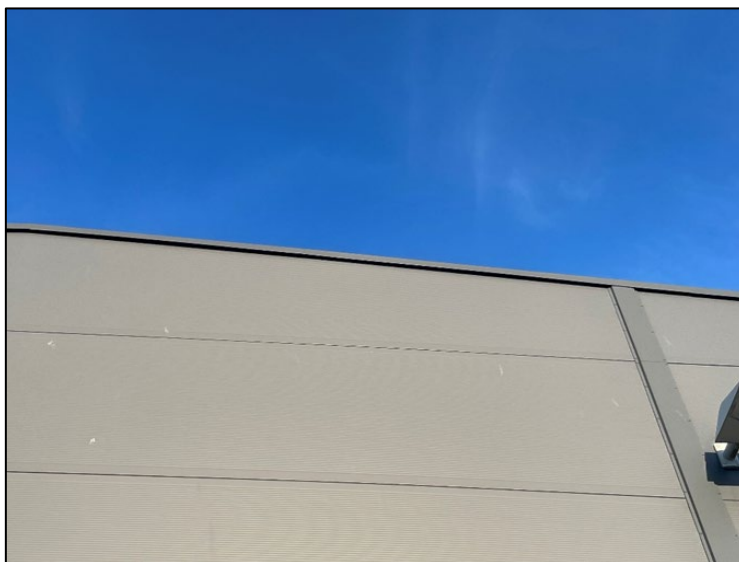
I Danmark findes der 17 arter af flagermus. De mest almindeligt udbredte arter er sydflagermus, dværgflagermus, skimmelflagermus og vandflagermus. Alle danske flagermusarter orienterer sig og jager ved hjælp af ekkolokalisering. Nogle arter følger ledelinjer, som levende hegn, skovbryn, rækværk, grøfter m.m., når de transporterer sig i landskabet. Flagermus er nataktive og lever af at jage insekter. Om dagen og i vinterhalvåret, hvor de er i dvale, opholder de sig på beskyttede, lune steder, som frosthulheder i træer, i kældre, på lofter m.m. [/bilag flagermus/](#).

Flagermus er i dvale om vinteren fra ca. november til marts, alt efter vejret. Flagermusene yngler sidst på foråret eller i forsommeren. I yngleperioden samles flagermushunner i kolonier på normalt 20 til 200 hunner, varierende afhængigt af art og omstændigheder [/bilag flagermus/](#).

I september 2023 udførte DJ Miljø & Geoteknik P/S en flagermusundersøgelse på ejendommen. For at lokalisere eventuel forekomst af flagermus blev ejendommen undersøgt ved besigtigelse af eksisterende bygning samt omkringliggende beplantning. I forbindelse med besigtigelsen blev bygningen undersøgt for mulige ind- og udflyvningshuller, raste- og opholdssteder i bygningen samt for spor, som f.eks. ekskrementer, fra flagermus [/bilag flagermus/](#).

Bygningen

Facaderne mod henholdsvis nord, syd og vest er etableret med jernplader, der ved besigtigelsen var intakte uden synlige huller eller sprækker, se figur 15.1 [/bilag flagermus/](#).



Figur 15.1: Eksempel på bygningens facade mod henholdsvis nord, syd og vest, hvor facaden fremstår med intakte jernplader [/bilag flagermus/](#).



Facaden mod øst er muret med topgavl af metalplader og fremstår ren samt uden synlige tegn på f.eks. flagermusekskrementer, se figur 15.2. Imidlertid er der mindre revner og sprækker langs den østlige gavl i overgangen mellem murværk og jernplader, se figur 15.2, således i en højde af ca. 6 m over terræn. Revnerne stammer fra renovering af facaden, hvor der blev fjernet lamper. Revnernes størrelse varierer, men har en maksimal størrelse på 6x2 cm. Endvidere blev facaden omfuget for 5-6 år siden på grund af forekomst af murerbier [/bilag flagermus/](#).



Figur 15.2: Af øverste billede fremgår bygningens østlige facade, som fremstår muret og med topgavl af jernplader. På nederste billede er markeret tre revner med rød ring, hvor murværk møder jern [/bilag flagermus/](#).

Indvendigt består bygningen af haller, der fremstod intakte og uden tegn på flagermus eller skadedyr [/bilag flagermus/](#).



Ved besigtigelsen blev det oplyst, at der i forbindelse med skadedyrsbekæmpelse hver 3. måned ikke er observeret flagermus eller tegn på flagermus. Hertil blev det oplyst, at f.eks. huller i taget bliver repareret med det samme af hensyn til de opmagasinerede genstande, der ikke tåler fugt [/bilag flagermus/](#).

Beplantning

Inden for planområdet var der buske samt et piletræ, se figur 15.3. Piletræet fremstod umiddelbart intakt og uden sprækker og hulheder, hvilket i kombination med placering, alder og størrelse medfører, at piletræets egnethed som flagermustræ vurderes at være lav-moderat [/bilag flagermus/](#).



Figur 15.3: Oversigtskort over planområdet i forhold til placering af henholdsvis buske, piletræ, nåletræ samt birketræer [/bilag flagermus/](#).

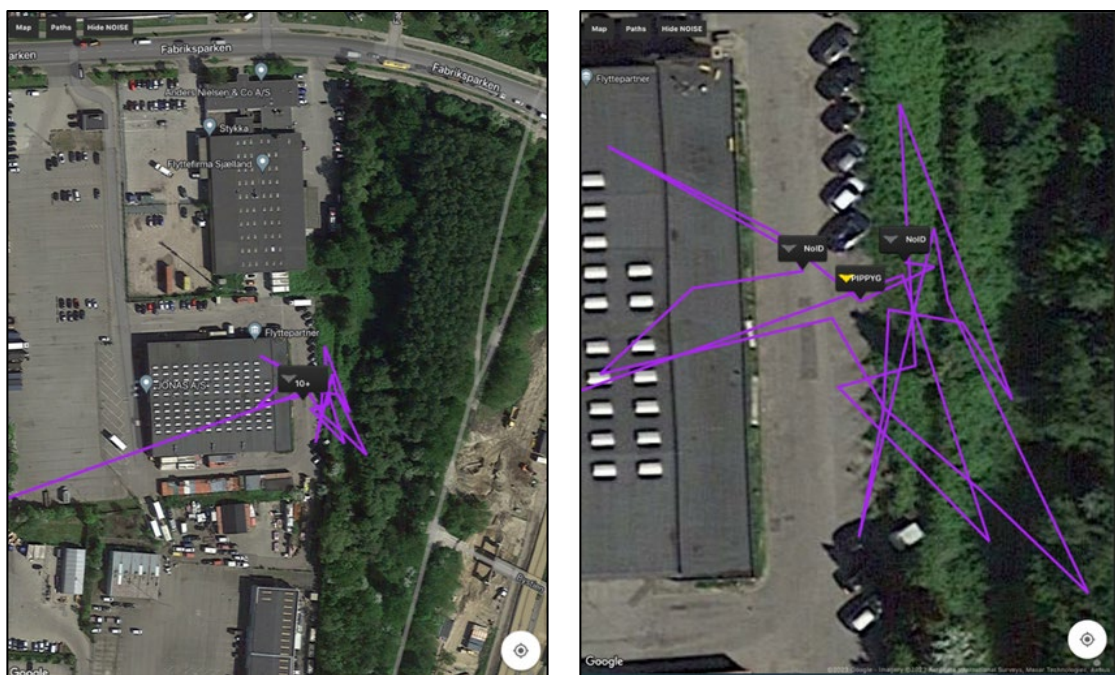
Som det fremgår af figur 15.3, er der et nåletræ umiddelbart øst for matrikelskel ind mod fredskoven, som var intakt og uden hulheder eller revner. Birketræerne i fredskoven fremstod tyndstammede og intakte, således uden hulheder eller revner. Flagermus er generelt tilknyttet løv- og blandskov. Idet fredskoven vurderes hovedsageligt at bestå af birketræer, enkelte nåletræer samt brombærkrat, vurderes det, at fredskoven har en moderat diversitet af tilknyttede insekter. Endvidere kan belysningen på ejendommen inden for planområdet bidrage til, at der kommer insekter frem i skumringstiden og således medføre yderligere fouragering for flagermus [/bilag flagermus/](#).

Flagermusundersøgelsen

Flagermusundersøgelsen blev udført d. 7. september 2023 fra ca. 1 time før solnedgang og ca. 3 timer frem, hvor vejrforholdene var stabile med klar, let overskuet himmel og temperaturer mellem 18 og 21°C [/bilag flagermus/](#).



Der blev ikke registreret ud- eller indflyvningsaktivitet i eller omkring bygningen. Imidlertid blev der registreret en enkelt forekomst af dværgflagermus i fredskoven, se kortlagt flyverute af figur 15.4. Som det fremgår af figur 15.4, er indflyvningen fra sydvest og det vurderes, at den kommer fra nærliggende bygninger eller lignende. Flyveruten indikerer fourageringsadfærd og forekommer på den oplyste del af ejendommen i tilknytning til fredskoven, som således tiltrækker insekter [/bilag flagermus/](#).



Figur 15.4: Flyverute for registreret dværgflagermus. Lilla linje markerer flyverute. Venstre billede er oversigtsbillede med flyverute. Højre billede er nærfoto af flyverute [/bilag flagermus/](#).

Hvis der mod forventning forekommer et hulrum i tagets konstruktion nær revnerne på den østlige side af bygningen, vurderes de at være uegnede som vinterkvarter. Dette skyldes, at der vil være en meget høj temperatur om sommeren og meget lav temperatur om vinteren, ofte under frysepunktet. Vinterkvarteret skal have en stabil temperatur på ca. 2-8°C for at være egnet til flagermus.



15.2.2 Bynatur

Biodiversitet er af FN defineret som *“Mangfoldigheden af levende organismer i alle miljøer, både på land og i vand, samt de økologiske samspil, som organismerne indgår i”*. Biodiversitet er således ikke blot antallet af forskellige arter i et afgrænset område, men også den genetiske diversitet, variation i landskabet og de økologiske samspil. I forlængelse heraf kan økosystemer defineres som *“samspillet mellem de levende organismer og deres fysiske omgivelser. Økosystemer kan afgrænses på mange niveauer”* /[Miljøstyrelsen - økosystemer](#)/.

Et område med høj biodiversitet er således karakteriseret ved at være et afgrænset område med stor diversitet af arter, genetisk variation inden for og imellem arter, variation i jordbundsforhold og vegetationslag, lysforhold samt lang kontinuitet, der kan tillade naturlig succession af arter. Tiltag der understøtter et eller flere af disse elementer, vil ligeledes styrke biodiversiteten i et givent område.

Globalt er der en biodiversitetskrise, der indebærer, at arter forsvinder med en hastighed, der er omkring 1.000 gange højere end den almene baggrundsuddøen /[Rull V. 2021](#)/.

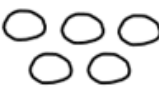
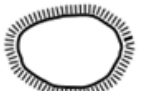
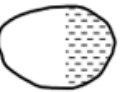
Urbaniseringen medfører, at byområder og urbane arealer udvides. Studier peger på, at såfremt de nuværende tendenser i befolkningstilvækst fortsætter og arealer med høj sandsynlighed for omlægning til byområder, omlægges hertil, vil arealet af urbane områder være tredoblet i 2030 sammenholdt med år 2000 /[Seto, K. C. m.fl.](#)/.

Der er således behov og potentiale for at indtænke biodiversitet og grønne byudviklingsløsninger i de urbane områder. I dag arbejdes der i stigende grad med bynatur, som redskab til at sikre effektiv klimatilpasning, styrke biodiversitet og gavne mennesker. Jævnfør Københavns Kommune, er bynatur *“en fælles betegnelse, der dækker over alle levende væsner og vækster i byen”*. Bynaturen dækker således alle grønne og områder i byen, herunder søer, vandløb, havne, parker, kirkegårde, grønne tage, haver og grønne mosaikker /[Habitats \(2013\)](#), [Københavns Kommune - Bynatur i København](#)/.

Byudvikling med fokus på bynatur rummer potentiale for at skabe en højere biodiversitet inden for byens områder, når denne planlægges med afsæt i biologiske principper.

Når kvaliteten af et områdes bynatur skal måles, bliver områdets eksisterende biodiversitet og potentiale ofte brugt som mål herfor. Potentialet for øget biodiversitet afstedkommer af øget variation, såfremt blandt andet pladskrav ligeledes er opfyldt. Af figur 15.5 fremgår de 8 grundprincipper i forhold til arealudlægning, som kan påvirke biodiversiteten henholdsvis positivt og negativt /[Habitats \(2013\)](#)/.



Principbegreb	Godt	Ikke godt	Forklaringer
Afstand			Afstanden mellem naturområder bør være så lille som muligt. Vanskeligt at give råd om konkrete afstande målt i meter, da forskellige arter har forskellige evner til at bevæge sig i landskabet.
Størrelse			Generelt kan store naturområder rumme større artsdiversitet end små områder. Vær opmærksom på at nogle områder er vigtige som ynglepladser, mens andre områder benyttes til at finde føde eller som korridorer. Der skal biologisk ekspertise til at vurdere dette.
Form			Naturområder bør være så runde som muligt. Da bliver afstanden til centrum størst muligt og dermed øges mulighederne for en uforstyrret kerne, der kan rumme de mere følsomme arter.
Arealvariation			Variation i mellem arealstørrelser i varetager flere arters livsgrundlag en hvis områderne alle er lige store. Dog vægter princippet om så stor størrelse som muligt højere.
Korridorer			Forbindelser mellem naturområder anses som af betydning for arters muligheder for at sprede sig i landskabet. Turveje og grønne bakke-drage f.eks. i boligområder, langs veje, jernbaner og bække kan fungerer som sprednings korridorer mellem naturområder.
Bufferzone			Rundt vigtige naturområder er det fint hvis man kan holde indgreb og aktiviteter på et lavt niveau. Ofte kan indgreb i kantzonen spores langt ind i et naturområde.
Biotopvariation			Læg mærke til indholdet i naturområderne; er der en god biotop-variation områderne i mellem? Er indholdet varieret med hensyn til vegetation, fugtighedsgradienter, lys og skygge, jordbundsforhold? Sikre områderne den beskyttelsesværdige natur for stedet?
Alder	Beskyt på gamle biotoper	Ryd eksisterende natur, for så at etablere ny	Det tager mange år at etablere et værdifuldt naturområde med høj biodiversitet. Skøn derfor hellere natur når der bygges nyt, fremfor at fjerne eksisterende natur for så at etablere nyt.

Figur 15.5: Grundprincipper for biodiversitet i forhold til udvælgelse og bearbejdning af arealer /[Habitats \(2013\)](#)/.

Som det fremgår af figur 15.5, bør afstanden mellem bynaturområder begrænses mest muligt for at sikre, at arter kan sprede sig mellem områderne. Endvidere er større, sammenhængende områder bedre end små, usammenhængende områder. Arealvariation er bedre end ensformige arealer, for dermed at skabe plads til arter med forskellige levestedskrav. Imidlertid gælder det, at princippet om størrelse på arealet vægter højere end variation mellem arealer. Hertil fremgår det, at korridorer, bufferzoner og alder på habitater har en positiv effekt på biodiversitet /[Habitats \(2013\)](#)/.

Trusler for dansk biodiversitet er primært pladsmangel, egnede levesteder samt udledning af næringsstoffer. Hertil udgør blandt andet invasive arter, kvaliteten af levesteder, klimaforandringer og mangel på dødt ved yderligere trusler mod biodiversiteten.



Planområdet

Planområdet omfatter en erhvervsejendom, der har et bebygget areal på ca. 3.460 m². Adgang til planområdet er fra Fabriksparken mod nord til et ikke overdækket parkeringsareal på terræn på henholdsvis den nordlige, vestlige og østlige side af bygningen, se figur 15.6. Syd for bygningen er opbevaring af blandt andet containere. Øst for bygningen er to mindre grønne områder, hvor det ene grænser op til fredskov, Vestskoven /[Googlemaps \(2025\)](#), [OIS \(2025\)](#)/.

Den eksisterende biodiversitet inden for planområdet er lav, som følge af den høje befæstelsesgrad, spredt forekomst af enkelte træer og småbuske samt små områder med kortklippet græs, se figur 15.6. Vestskoven kan bidrage til, at enkelte arter kortvarigt vil kunne befinde sig inden for planområdet. Imidlertid vurderes det, at eventuelt arter ikke eller kun i lav grad vil raste eller søge føde inden for planområdet. Da der er et mindre antal planter og dyr inden for planområdet, vil dette definitions-mæssigt være et område med bynatur, om end dette vurderes som værende af ringe kvalitet. En positiv kvalitet ved det eksisterende planområde er et lavere niveau af menneskelig forstyrrelse, da nogle af bygningerne fremstår halvtomme samt ubemandede uden for almindelig arbejdstid.



Figur 15.6: Oversigtskort over eksisterende erhvervsbygning og omkringliggende arealer på Fabriksparken 3 /[arealinfo](#)/.



Planforslagets delområde 2 og 3 er reguleret af [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964, hvor disse områder er udlagt til vejanlæg.

15.3 Fremtidige forhold

Jævnfør Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) og Naturplan 2020 er det kommunens ambition at sikre biodiversiteten lokalt. Endvidere fremgår det af kommuneplanens retningslinje 9.5, at det ved byudvikling skal sikres, at det samlede areal for bynatur i Albertslund Kommune, fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034 /[LP-forslag, Kommuneplan 2022-2034](#)/.

Inden for planområdet skal minimum 80 % af beplantningen bestå af hjemmehørende arter og gårdrum, kantzoner og arealet mod sydøst skal indrettes som grønne områder, se figur 15.7 /LP-forslag/.



Figur 15.7: Oversigtskort over planområdet samt omfang af grønne arealer /LP-forslag/.



I gårdrummet planlægges der for skærmende beplantning, beplantning af træer, som frugttræer, tjørn og paradisæble samt områder med uklippet græs, stauder og høje græsser, se figur 15.8. Fuglehuse og insekthoteller kan endvidere indgå som en del af gårdrummet. Som det fremgår af figur 15.7, planlægges den sydøstlige del af planområdet som et grønt område med træer, blomstereng og aktivitetsplads /LP-forslag/.



Figur 15.8: Visualisering af det kommende gårdrum på Fabriksparken 3, som det kan komme til at se ud /LP-forslag/.

Flade tage på sekundære bygninger, med undtagelse af væksthuse/drivhuse, kan udføres som grønne tage f.eks. sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter /LP-forslag/.

Planen omfatter grønne kantzoner, hvor der blandt andet etableres græs og hæk. For kantzonen mod Vandstien kan 0,5-1,0 m tættest på facaden anvendes som plantefelt til begrønning af facaden samt anden beplantning /LP-forslag/.

Overordnet vil beplantningen i planområdet være en blanding af blomstrende urter, både med og uden løg, stauder samt frugttræer og -buske /LP-forslag/.



Planforslagets delområde 2 og 3 er i dag et vejanlæg. Delområde 2 skal vedblive med at være et vejanlæg, mens delområde 3 på et senere tidspunkt skal anvendes til et teknisk anlæg, hvor den ene halvdel af det nuværende vejanlæg kan bruges til klimatilpasningsløsninger, og den anden halvdel skal fortsat være et vejanlæg.

Planforslaget medfører ikke fældning af træer eller inddragelse/reduktion af eksisterende grønne områder, og derfor er emnet vedrørende biologisk mangfoldighed irrelevant i forhold til disse delområder.

15.4 0-alternativet

0-alternativet repræsenterer den situation, hvor lokalplanen ikke vedtages og de eksisterende bestemmelser for planområdet fortsat er gældende, med en maksimal bebyggelsesprocent på 120 % og minimum 50 % af ejendommens nettogrundareal skal friholdes til parkering, vej, sti, ophold og beplantning. Endvidere med en fortsat anvendelse af området som erhverv. I 0-alternativet vil der fortsat være bynatur af ringe kvalitet og uden levesteder for bilag IV-arter.

Dermed vurderes 0-alternativet at medføre en moderat negativ indvirkning på miljøet.

Moderat negativ indvirkning: Virkningen vil være mærkbar i en grad, hvor afværgende eller kompenserende foranstaltninger bør overvejes.

15.5 Kumulative forhold

Det vurderes, at der kan være kumulative forhold vedrørende ændringer i arealanvendelsen fra industri- og erhvervsområde til bolig- og erhvervsområde i forbindelse med udviklingen af planområderne i Hersted Industripark idet henholdsvis Albertslund [Kommuneplan 2022 - 2034](#) og lokalplaner vil stille krav om øget fokus på biodiversitet og bynatur ved en høj grad af begrønning inden for planområderne. Således vurderes den kumulative effekt at medføre en indvirkning på den biologiske mangfoldighed i hele Hersted Industripark.

15.6 Miljøvurdering

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret fredede eller beskyttede arter inden for eller i umiddelbar nærhed af planområdet, herunder den del af Vestskoven, som planområdet grænser op til. Imidlertid skal den eksisterende bygning på ejendommen fra 1965 nedrives for at realisere planen. Da det ikke kan udelukkes, at bygningen kan være egnet som leve- og/eller opholdssted for flagermus, er der udført en flagermusundersøgelse af ejendommen, idet en eventuel udslusning af flagermus skal foretages forud for den kommende nedrivning af bygningen.



Inden for planområdet var der buske samt et piletræ. Piletræet fremstod umiddelbart intakt, uden sprækker og hulheder. Piletræets beskaffenhed i kombination med placering, alder og størrelse medfører, at piletræets egnethed som flagermustræ vurderes at være lav til moderat. På baggrund af alder, tilstand og størrelse af den øvrige del af beplantningen inden for planområdet vurderes den uegnet som rasteområde for flagermus. Fredskoven vurderes at være egnet som opholds- og fourageringsområde for flagermus. Endvidere kan belysningen på ejendommen inden for planområdet bidrage til, at der kommer insekter frem i skumringstiden og således medføre yderligere fouragering for flagermus.

Der blev ikke registreret ud- eller indflyvningsaktivitet i eller omkring bygningen. Imidlertid blev der registreret en enkelt forekomst af dværgflagermus i fredskoven. Flyveruten indikerer fourageringsadfærd og forekommer på den oplyste del af ejendommen i tilknytning til fredskoven, som således tiltrækker insekter.

Nedrivning af bygninger og fældning af egnede træer kan påvirke dværgflagermus. Idet der ikke blev registreret ind- eller udflyvning af flagermus på ejendommen vurderes det, at det er usandsynligt, at der opholder sig flagermus i bygningen eller beplantningen inden for planområdet. Hvis der mod forventning forekommer et hulrum i tagets konstruktion nær revnerne på den østlige side af bygningen, vurderes de at være uegnede som vinterkvarter, idet der vil være en meget høj temperatur om sommeren og meget lav temperatur om vinteren, ofte under frysepunktet. Vinterkvarteret skal have en stabil temperatur på ca. 2 - 8°C, for at være egnet til flagermus. Den udendørs belysning på bygningen vurderes at gøre bygningen mindre attraktiv for flagermus, idet flagermus fouragerer i skumringen efter solnedgang. Endvidere bliver f.eks. huller i taget repareret med det samme af hensyn til de opmagasinerede genstande, der ikke tåler fugt, og det vurderes usandsynligt, at eventuelle flagermus har direkte adgang til hallerne.

Det vurderes, at bygningerne ikke anvendes som permanent leve- eller opholdssted for flagermus. På den baggrund vurderes det, at nedrivningen af bygningen ikke medfører en forsætlig forstyrrelse af yngle- eller rasteområder for flagermus i området.

Bynatur

Inden for planområdet skal minimum 80 % af beplantningen bestå af hjemmehørende arter og gårdrum, kantzoner og arealet mod sydøst indrettes som grønne områder. Overordnet vil beplantningen i planområdet være en blanding af blomstrende urter, både med og uden løg, stauder samt frugttræer og -buske.



I gårdrummet planlægges der for skærmende beplantning, beplantning af træer, som frugttræer, tjørn og paradisæble samt områder med uklippet græs, stauder og høje græsser. Fuglehuse og insekthoteller kan endvidere indgå som en del af gårdrummet. Den sydøstlige del af planområdet planlægges som et grønt område med træer, blomstereng og aktivitetsplads. Højt græs gavner biodiversiteten i langt højere grad end kortslået græs, da dette tilbyder henholdsvis gemmesteder for mindre arter samt fremmer forekomsten af insekter og andre bestøvere. Hjemmehørende træer har generelt en højere biodiversitet end ikke-hjemmehørende træer, da de har haft mange år til at udvikle symbiotiske forhold med en lang række af tilknyttede arter. Fokus på beplantning, der har nytteværdi for planområdets insekter og fugle over hele vækstsæsonen, svarende til marts til september, medfører en forlængelse af sæsonen, hvor der er gemmesteder og føde tilgængelig for områdets arter. Således vurderes det, at beplantningen vil fremme forekomsten af insekter, sommerfugle samt bestøvere, herunder bier, i planområdet.

Endvidere kan de grønne private haver have en positiv effekt ved at skabe en mosaik af mindre habitater, hvilket imidlertid forudsætter, at de private haver etableres med egnet beplantning og hjemmehørende arter.

Flade tage på sekundære bygninger, med undtagelse af væksthuse/drivhuse, kan udføres som grønne tage, f.eks. sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter. Grønne tage kan blandt andet optage en stor del af nedbøren, som falder på taget og mindsker varmøffekten. Endvidere er grønne tage ofte et overset element i biodiversitetsplanlægningen, idet områdets biodiversitet påvirkes positivt. Hertil bidrager grønne tage til at øge det samlede grønne areal, hvilket påvirker, hvor mange arter, der samlet set kan befinde sig i et område. Gennem blomstrende planter styrkes grundlaget for blandt andet flyvende insekter. Hertil er der ikke landlevende rovdyr på tage, hvormed grønne tage potentielt kan gavne ynglende fugle.

Et fokus på grønne kantzoner bidrager til det samlede grønne areal. Grønne kantzoner kan fungere som småbiotoper eller korridorer for arter, der har behov for grønne rasteområder eller spredningskorridorer, som padder, krybdyr, insekter, mindre pattedyr med videre. I forbindelse med udvikling af boligområder er det oftest ikke muligt at udlægge et større, sammenhængende og uforstyrret areal til biodiversitetsformål. Et alternativ hertil kan således være at skabe en mosaik af flere mindre grønne områder med forskellige habitattyper. Dette gavner både et områdes biomasse og diversitet. For nærværende planområde vurderes dette at gøre sig gældende.



I den sydøstlige del af planområdet er der udlagt et grønt område, som er beliggende i tilknytning til Vestskoven. Dermed skaber det grønne område inden for planområdet en korridor i landskabet, hvor det vurderes, at arter i Vestskoven potentielt vil kunne raste, yngle og søge føde inden for planområdet, hvormed biodiversitetsprincipperne omkring afstand, størrelse og korridorer opfyldes. Endvidere vurderes det, at planområdets forskellige biotoper opfylder grundprincipperne omkring biotop- og arealvariation.

Ved at stille krav til en grøn bebyggelse med fokus på grønne kantzoner og opholdsrum, vurderes det endvidere, at lokalplanen understøtter Albertslund Kommunes ambition om at sikre biodiversiteten lokalt.

Overordnet

Sammenholdt med 0-alternativet vil en større del af planområdets areal være udlagt til grønne arealer samt arealer med sammenhæng til eksisterende grønne områder, Vestskoven. Endvidere vil planen medføre en større biotopvariation samt højere grad af grønne arealer, som udgøres af *minimum* 80 % hjemmehørende arter. Grønne kantzoner kan fungere som småbiotoper eller korridorer for arter, der har behov for grønne rasteområder eller spredningskorridorer, som padder, krybdyr, insekter, mindre pattedyr med videre. Således vurderes det, at de grønne områder i planområdet kan bidrage til forekomst af fredede og beskyttede arter, herunder bilag IV-arter.

Det vurderes, at planområdet vil udgøre bynatur af højere kvalitet end 0-alternativet samt potentielt medføre øget biodiversitet.

Idet vedtagelsen af lokalplanen vurderes at medføre bynatur af højere kvalitet samt potentielt kan fremme forekomsten af blandt andet bilag IV-arter, vurderes det, at indvirkningen vil være mindre end 0-alternativet.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen at medføre ingen indvirkning på miljøet.

Ingen indvirkning: Der forventes ikke at være nogen virkning på miljøet. Eller eventuelt, at virkningerne må anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved implementering af planen.

15.7 Afværge

Det vurderes, at der ikke er behov for afværgetiltag, da realiseringen af planen ikke medfører en væsentlig negativ indvirkning på den biologiske mangfoldighed.



15.8 Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning af den biologiske mangfoldighed i forbindelse med planen.

16. Opsamling på vurdering af indvirkning

For hver miljøfaktor er der afslutningsvis vurderet på planens sandsynlige påvirkning af den pågældende miljøfaktor. Vurderingen er foretaget efter skalaen jævnfør kapitel 7 Metode. I dette afsnit opsummeres miljøfaktorenes grader af miljøpåvirkning, se tabel 16.1.

Tabel 16.1: Opsummering af miljøfaktorenes og 0-alternativets sandsynlige indvirkning på miljøet.

Miljøfaktor	Lokalplanforslag	0-alternativet
Befolkning og menneskers sundhed		
Trafik	Væsentlig	Ingen
Støjpåvirkning - Trafik	Væsentlig	Mindre
Støjpåvirkning - Virksomheder	Væsentlig	Mindre
Skyggeforhold	Mindre	Ubetydelig
Indbliksgener	Mindre	Ingen
Vindforhold	Moderat	Ubetydelig
Byomdannelse	Ingen	Ingen
Blandede byfunktioner	Ingen	Ingen
Klimatiske faktorer		
Udledning af drivhusgasser	Moderat	Mindre
Regnvandshåndtering	Ubetydelig	Mindre
Hedebølge	Positiv	Mindre
Jord	Positiv	Mindre
Vand	Mindre	Mindre
Landskab		
Arealanvendelse	Positiv	Ubetydelig
Visuelle forhold	Positiv	Ubetydelig
Kulturarv	Ingen	Ubetydelig
Materielle goder	Positiv	Ubetydelig
Biologisk mangfoldighed	Ingen	Moderat

16.1 Manglende viden og usikkerheder

16.1.1 Klima

I forbindelse med vurderingen af den nuværende CO₂-udledning og energiforbrug tilknyttet Fabriksparken 3, er der ikke foretaget en konkret beregning heraf. Vurderingen af CO₂-udledning og energiforbrug tilknyttet det nuværende Fabriksparken 3 er baseret på en afvejning af antallet af ansatte, den primære transportform og bygningens alder, herunder forventet isoleringsgrad.



De anvendte parametre til vurderingen af CO₂-udledning og energiforbrug vurderes imidlertid at være tilstrækkelige data til at foretage en samlet miljøvurdering i forhold til det kommende planforhold.

16.1.2 Jord og vand

I forbindelse med vurderingen af forureningsgraden af jorden i planområdet, er der udført orienterende undersøgelser og således ikke en forklassificering af området. Dermed kan der forekomme usikkerhed vedrørende det samlede forureningsomfang i hele planområdet. De konstaterede kraftige jordforureninger vil blive opgravet og bortskaffet i henhold til gældende lovgivning i forbindelse med anlægsarbejdet. Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejdet og byggeriet i planområdet konstateres kraftige jordforureninger eller affaldsdepot, indstilles arbejdet straks. Alle kraftige jordforureninger afværges tilstrækkeligt til, at de ikke udgør en risiko for mennesker og miljø.



17. Litteraturliste

[se også Albertslund Hjemmeside: <https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/litteratur>]

Aarhus Universitet (2021): <http://lpdv.spatialsuite.dk/spatialmap>. *Luften på din vej*. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi

Abildtrup (2016): [*Træers multifunktionelle egenskaber i klimatilpasningen af danske storbyer*](#), Abildtrup, Britt Hjerl 2016

Albertslund.dk (2025): <https://albertslund.dk/by-og-bolig/vej-og-park/park-og-natur/biodiversitet-og-naturpleje> , hentet marts 2025

Albertslund Kommune (1964): [*Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark*](#). Albertslund Kommune

Albertslund Kommune (2012): [*Klimatilpasning Albertslund 2012, Strategi og handlinger*](#). Miljø- og Teknikforvaltningen, Albertslund Kommune

Albertslund Kommune (2015): [*Spildevandsplan for 2016-2025*](#). Albertslund Kommune

Albertslund Kommune (2019a): [*Masterplan Hersted 2045. Albertslund Kommune*](#)

Albertslund Kommune (2019b): [*Mere Albertslund*](#). Albertslund Kommune

Albertslund Kommune (2020a): [*Forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark 2021*](#). Albertslund Kommune

Albertslund Kommune (2020b): [*Klimaplan 2050*](#). Albertslund Kommune

Albertslund Kommune (2021-2026): [*Affaldsplan 2021-2026, Kommunal plan for håndtering af affald i Albertslund og handleplan for cirkulær økonomi på affaldsområdet*](#). Albertslund Kommune [*Byens affaldsordninger | Albertslund Kommune*](#) – hentet d. 03.07.2025

Albertslund Kommune (2021a): [*Skybrudsplan*](#). Albertslund Kommune

Albertslund Kommune (2021b): [*Tillæg til Albertslund Spildevandsplan 2016 – 2025*](#), Albertslund Kommune d. 22. oktober 2021

Albertslund Kommune (2022a): [*Kommuneplan 2022-2034*](#). Albertslund Kommune



Albertslund Kommune (2022b): [*Principperne for udvikling af Hersted Industripark, fase 1, etape 1.*](#) Albertslund Kommune, december 2022

Albertslund Kommune (2024): [*Afgrænsningsnotat til: Miljøvurdering af Lokalplan 5.14 - Boliger og erhverv på Fabriksparken 3.*](#) Albertslund Kommune, sagsnummer: 09.40.05-P16-8-22

Albertslund Kommune (juni 2025): *Forslag til Lokalplan 5.14. Boliger og erhverv på Fabriksparken 3.* Udkast 10. juni 2025. Albertslund Kommune

arter.dk (2025): <https://arter.dk/search/record-search?excludeUnderlyingTaxons=true&speciesGroup=Pattedyr&speciesGroup=Krybdyr%20og%20Opadder&hasMedia=false&includeDescendantTaxons=true&includeSpeciesGroupFacet=true&includeOrphanRecords=false&tabMode=Map>, hentet marts 2025

By- og Landskabsstyrelsen (2009): [*Vejledning om lokalplanlægning.*](#) Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen, ISBN 978-87-92256-66-9

Coca-Cola (2025): <https://www.coca-cola.com/dk/da/media-center/90-ars-magi-pa-flaske-i-danmark>, hentet maj 2025

CVR (2025): <https://datacvr.virk.dk/data/>. Oplysninger fra CVR-registret, hentet juli 2025

Danmarks Miljøportal (2025): <https://arealinformation.miljoportal.dk>. Data fra Danmarks Miljøportal, hentet juli 2025

Danmarks Statistik (2025a): <https://www.dst.dk/da/Statistik/temaer/klima>, hentet d. juli 2025

Danmarks Statistik (2025b): <https://www.statistikbanken.dk/3415>, hentet juli 2025

Din letbane (2025): <https://dinletbane.dk/da/>, hentet marts 2025

Erhvervsstyrelsen (2019): [*Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning.*](#) Erhvervsstyrelsen

Erhvervsstyrelsen (2021): [*kort.plandata.dk*](#). Erhvervsstyrelsen, hentet juli 2025

FN (2015): <https://www.verdensmaalene.dk/maal> - hentet d. 03.07.2025



Frellsen et al. (2012): [*Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund*](#). Frellsen, C., Monfared, D. & Mortensen, M.T., Kroppedal Museum for Albertslund Kommune, ISBN: 978-87-993025-8-1

Geoatlas (2025): <https://data.geo.dk/geoatlas-live>. Oplysninger fra Geoatlas, hentet juni 2025

Googlemaps (2025): <https://www.google.dk/maps>. Oplysninger fra Google, hentet marts 2025

Habitats (2013): [*Biodiversitet i byer– forslag til synergier mellem biodiversitet og byudvikling*](#)

Hasløv & Kjærsgaard (2007): [*Helhedsplan for Hersted Industri, udkast*](#). Hasløv & Kjærsgaard Arkitekter Byplanskonsulenter for Albertslund Kommune

Hedeselskabet (1999): *Coca Cola Tapperierne A/S, Orienterende forureningsundersøgelse, Fabriksparken 7-9, 2600 Glostrup*, Hedeselskabet d. 2. juni 1999

Hersted Industripark (2025): <https://herstedindustripark.dk/>. Oplysninger fra ejerlaugets hjemmeside, hentet marts 2025

Infrastrukturplan (2021): [*Aftale mellem regeringen \(Socialdemokratiet\), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Nye Borgerlige, Liberal Alliance, Alternativet og Kristendemokraterne om: Infrastrukturplan 2035*](#). D. 28. juni 2021

Kortlægningsbrev (2002): *Kortlægning af dele af ejendommen, matr.nr. 5f og 6h, Herstedøster By, Herstedøster, Fabriksparken 5-7 på vidensniveau 2*, Københavns Amt, Teknisk Forvaltning, d. 8. februar 2002, sagsnr. 9838956-1

Københavns Kommune – Bynatur i København (2025): <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/klima-og-miljoe/bynatur-i-koebenhavn>, hentet marts 2025

Miljøstyrelsen – Økosystemer (2025): <https://mst.dk/erhverv/rig-natur/naturen-i-danmark/biodiversitet/hvad-er-biodiversitet>, hentet marts 2025

Naturdata (2025): <https://naturdata.miljoportal.dk/speciesSearch>, hentet marts 2025

OIS (2021): www.ois.dk. Oplysninger fra OIS, hentet juli 2025

Planloven (2024): [*LBK nr. 572 af 29/05/2024*](#), *Bekendtgørelse af lov om planlægning*

Rull V. (2021): [*Biodiversity crisis or sixth mass extinction?*](#) *EMBO reports*, 23(1), e54193.



Seto, K. C., Güneralp, B. & Hutya, L. R. (2012). [*Global Forecasts of Urban Expansion to 2030 and Direct Impacts on Biodiversity and Carbon Pools*](#). Proceedings of the National Academy of Sciences. 109

Tresse møbler (2025): [Shop - tressermøbler.dk](http://shop-tressermøbler.dk), hentet juli 2025

Weblager (2025): <https://www.weblager.dk/>. Oplysninger fra weblager, hentet juli 2025



18. Bilag

[se også Albertslund Hjemmeside: <https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/miljoevurderinger>]

- /1/ [Jord Teknik A/S \(2021\): Indledende jordbundsundersøgelse på byggegrund, Jord Teknik A/S, d. 13. oktober 2021](#)
- /2/ [Hedeselskabet \(1999\): Coca Cola Tapperierne A/S, Orienterende forureningsundersøgelse, Fabriksparken 7-9, 2600 Glostrup, Hedeselskabet d. 2. juni 1999](#)
- /3/ [DJ Miljø & Geoteknik P/S \(2022\): Geotekniks rapport, parameterundersøgelse, Fabriksparken 3, 2600 Glostrup, DJ Miljø & Geoteknik P/S, d. 28. september 2022](#)
- /4/ [Jord Miljø \(2021\): Miljønotat, Fabriksparken 3, 2600 Glostrup, matr.nr. 5z, 6bk og 6bl, Hvessinge By, Glostrup, Jord Miljø A/S, d. 26. oktober 2021](#)
- /5/ [DJ Miljø & Geoteknik P/S \(2025\): Orienterende og afgrænsende miljøundersøgelse, Fabriksparken 3, 2600 Glostrup, DJ Miljø & Geoteknik P/S, d. 24. marts 2025](#)
- /6/ [DJ Miljø & Geoteknik P/S \(2023\): Miljønotat, Flagermusundersøgelse på Fabriksparken 3, 2600 Glostrup i forbindelse med planlagt nedrivning af eksisterende bygning, med det formål at skabe plads til fremtidigt nyt boligbyggeri, DJ Miljø & Geoteknik P/S, d. 26. september 2023](#)
- /7/ [DJ Miljø & Geoteknik P/S \(2025\): Miljønotat, Vurdering af indbliksgener i forbindelse med Lokalplanforslag til Fabriksparken 3, 2600 Glostrup, DJ Miljø & Geoteknik P/S, d. 23. april 2025](#)
- /8/ [Nordstern \(2024\): LCA-notat – Fabriksparken, Nordstern 5. juli 2024](#)
- /9/ [DJ Miljø & Geoteknik P/S \(2025\): Vurdering af luft- og lugtemissioner, Fabriksparken 3, 2600 Glostrup, DJ Miljø & Geoteknik P/S, d. 11. marts 2025](#)
- /10/ [Sweco \(2025\): Notat: IFP K10 C08 N01 – Regnvandsnotat, Sweco, d. 1. april 2025](#)
- /11/ [DJ Miljø & Geoteknik P/S \(2025\): Teknisk notat, Dokumentation af overfladeafstrømning ved 100-års hændelse, DJ Miljø & Geoteknik P/S, d. 20. juni 2025](#)
- /12/ [DJ Miljø & Geoteknik P/S \(2025\): Miljønotat, Vurdering af lys- og skyggeforhold i forbindelse med Lokalplanforslag til Fabriksparken 3, 2600 Glostrup, DJ Miljø & Geoteknik P/S, d. 23. april 2025](#)



/13/ [Artelia \(2025\): Trafikal vurdering – Intern trafikafvikling, Artelia, d. 24. juni 2025](#)

/14/ [dB Støj ApS \(2025\): Fabriksparken 3, Albertslund Kommune, Beregning af vejtrafikstøj ved fremtidig boligbebyggelse, dB Støj ApS, d. 30. juni 2025](#)

/15/ [Svend Ole Hansen ApS \(2025\): Fabriksparken 3, Glostrup, Vindmiljøvurdering, Svend Ole Hansen ApS, d. 18. juni 2025](#)

/16/ [Gade & Mortensen, Akustik A/S \(2025\): Fabriksparken 3, Albertslund Kommune. Ekstern støj fra p-hus, Gade & Mortensen, Akustik A/S, d. 13. juni 2025](#)

/17/ [AFRY \(2025\): Virksomhedsstøj, AFRY, d. 1. juli 2025](#)

/18/ [Artelia \(2025\): Trafikal vurdering, Artelia, d. 19. december 2024](#)

