



Høringsnotat til forslag af Lokalplan 5.11 og tilhørende miljørapport for Malervangen 1

Albertslund Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet [tirsdag den 14. maj 2024](#) at sende [forslag til Lokalplan 5.11 – Boliger og erhverv på Malervangen 1](#) med tilhørende [Miljørapport](#) i offentlig høring. Forslaget var i 8 ugers høring fra torsdag den 16. maj 2024 til og med søndag den 14. juli 2024.

Indholdsfortegnelse

Lovgrundlag.....	2
Planloven.....	2
Miljøvurderingsloven	3
Indkomne høringssvar og bemærkninger.....	4
1. Glostrup Kommune, Center for Miljø og Teknik, Rådhusparken 2, 2600 Glostrup	4
2. Cecilie Bonderup Steffen og Lasse Quvang Rasmussen, Malervangen 8, 2600 Glostrup.....	9
3. Klimabevægelsen og Bedsteforældrenes KlimaAktion i Albertslund	16
Forvaltningens præciseringer og tekniske rettelser	37
1. Præcisering af redegørelse vedrørende sekundær bebyggelse, delområde 1	37
2. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af hældning for bygningers tage, delområde 1.....	38
3. Præcisering af bestemmelser vedrørende altaners fremtræden, delområde 1	39
4. Præcisering af bestemmelse vedrørende gener ved etablering af solenergi, delområde 1	39
5. Præcisering af bestemmelse vedrørende udseendet af tekniske installationer på tagflader og facader, delområde 1	40
6. Præcisering af bestemmelse vedrørende blanding af naboer, delområde 1	40

7.	Præcisering af bestemmelse vedrørende cykeladgang til parkeringskælder, delområde 1	41
8.	Præcisering af bestemmelse vedrørende cykelparkering på terræn, delområde 1	42
9.	Præcisering af bestemmelse vedrørende ydre kantzoner, delområde 1	43
10.	Præcisering af bestemmelse vedrørende afskærmning af terrasser ud mod vej, delområde 1	43
11.	Præcisering af redegørelse vedrørende artsfredningsbekendtgørelsen	44
12.	Præcisering af redegørelse vedrørende Jagt- og Vildtforvaltningsloven.....	44
13.	Præcisering af redegørelse vedrørende private tilstandsservitutter	45

Lovgrundlag

Planloven

Planlovens § 24 fastsætter ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)), at efter kommunalbestyrelsens vedtagelse af et planforslag offentliggøres på [Plandata.dk's](#) hjemmeside. Ved offentliggørelsen skal der oplyses om fristen for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget, jf. stk. 3-6.

I henhold til stk. 3 fastsætter Kommunalbestyrelsen en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget, jf. dog stk. 4-7.

For forslag til ændringer af kommuneplanen (stk. 4), der ikke er truffet beslutning om i en strategi, der er vedtaget og offentliggjort efter reglerne i § 23 a, kan kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 4 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget, hvis der alene er tale om mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, eller uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur.

For forslag til lokalplaner kan kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 4 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget (stk. 5). For forslag til lokalplaner af mindre betydning kan kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 2 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget (stk. 6).

Ved fastsættelse af fristen efter stk. 3-6 skal kommunalbestyrelsen sikre, at fristen er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen jf. stk. 7.

I forbindelse med offentliggørelsen efter § 24 sendes planforslaget til erhvervsministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget, og til den berørte nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker samt lokale kulturmiljøråd såfremt planforslaget omfatter kulturmiljøinteresser.

Det fremgår blandt andet af § 26, at ejerne af de ejendomme, der er omfattet af forslaget, og lejerne i og brugerne af disse ejendomme skal have skriftlig underretning om høringen udover ejerne af ejendomme uden for forslagets gyldighedsområde og lejerne i og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor forslaget efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem. Desforuden skal de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive underrettet om lokalplanforslag ligeledes have skrift underretning om høringen.

I henhold til § 27 kan kommunalbestyrelsens efter udløb af høringsfristen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte planforslag jf. § 27 stk. 2. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig. Ved væsentlige ændringer i et forslag til kommuneplan skal erhvervsministeren have lejlighed til at udtale sig. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist herfor. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal dette offentliggøres m.v. efter reglerne i §§ 24 - 26.

Miljøvurderingsloven

Miljøvurderingslovens § 32, stk. 3, nr. 3. jf. § 12 fastsætter ([LBK nr. 4 af 03/01/2023](#)), at forslag til planer, som skal miljøvurderes, sendes i offentlig høring sammen med miljørapporten. Høringsfasen involverer både offentligheden og berørte myndigheder. De involverede parter skal have lejlighed til at udtale sig om planforslaget på grundlag af miljørapporten. Miljørapporten er på dette tidspunkt ikke et udkast men et færdigt dokument i modsætning til planforslaget, som den ledsager. **Det er altså planforslaget, der sendes i høring.**

Høringsperioden er en passende frist jf. § 32, stk. 5, medmindre der er fastsat en anden høringsperiode i de bestemmelser, der er grundlaget for planforslaget, jf. § 32, stk. 6. Planforslag og miljørapport skal således altid følges og være tilgængelige i hele høringsperioden. **Det er planforslaget, der er i høring og ikke miljørapporten, som blot ledsager planforslaget.**

Offentlighedens og de berørte myndigheders bemærkninger skal indgå i planmyndighedens videre overvejelser i forbindelse med planforslaget, uanset at de miljøhensyn, der ønskes varetaget, ikke skal varetages i henhold til den lovgivning, der er grundlaget for planen.

Miljørapporten er at betragte som færdig, når den sendes i høring sammen med planforslaget. Hvis der i forbindelse med høringen viser sig behov for at foretage ændringer i miljørapporten, kan det betyde, at såvel miljørapport som planforslag skal sendes i fornyet høring. Derimod kan der være friere rammer til at foretage planændringer, så længe disse ikke fører til ændringer af miljøpåvirkningerne i en sådan grad, at der skal foretages ændringer i miljørapporten.

Indkomne høringsvar og bemærkninger

Albertslund Kommune har modtaget høringsvar og bemærkninger fra 1 borger, 1 forening og fra 1 kommune.

Dette høringsnotat indeholder samtlige høringsvar og bemærkninger i forhold til forslag til Lokalplan 5.11 og den tilhørende miljøvurderingsrapport, der er modtaget i perioden. Forvaltningen har redigeret i brevene opsætningsmæssigt, men ingen budskaber er fjernet eller ændret.

Albertslund Kommune takker for interessen i høringsperioden.

1. Glostrup Kommune, Center for Miljø og Teknik, Rådhusparken 2, 2600 Glostrup

har tirsdag den 28. maj 2024 fremsendt en mail med følgende bemærkninger fra Byplanlægger og arkitekt Anders Christiansen:

Albertslund Kommune har udsendt et nyt lokalplanforslag i høring – Lokalplan 5.11 for boligbebyggelse på Malervangen 1.

Vi har i Glostrup Kommune gennemlæst lokalplanforslaget, og vi har følgende to bemærkninger til planen. Bemærkningerne skal dog ikke betragtes som indsigelser – blot som opmærksomhedspunkter.

Høringsvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>1.1 Bebyggelsesprocent</p> <p>Planen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på ejendommen Malervangen 1 på 175 %, og dertil er der i lokalplanen varslet en dispensation til at opføre yderligere 165 m².</p> <p>I Kommuneplanrammen er den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed fastlagt til 150 %. Da kommuneplanrammen dækker et større areal, kan det lade sig gøre at opnå, at de 150 % ikke overskrides, ved at andre dele af rammen udnyttes lavere. Eksempelvis udgør vejarealer en betydelig del af rammeområdet. Det skal dog medregnes, at Albertslund Kommune i 2021 vedtog lokalplan 5.5 for Malervangen 8A, hvor der på samme</p>	<p>1.1 Bebyggelsesprocent</p> <p>Malervangen 1 ligger i rammeområde BE09 - <i>Kirkevænget</i> i Kommuneplan 2022 – 2034, hvor den maksimale bebyggelsesprocent er 150 for området som helhed. Det betyder, at det er for hele rammeområdet, at den samlede bebyggelsesprocent må være 150, og ikke for den enkelte matrikel.</p> <p>Albertslund Kommune holder derfor regnskab med, hvor meget bebyggelsesprocenten bliver udnyttet på de forskellige matrikler inden for rammeområdet, således at den samlede bebyggelsesprocent for området som helhed ikke bliver overskredet.</p>	<p>1.1 Bebyggelsesprocent</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>måde blev fastlagt en byggeret svarende til en bebyggelsesprocent over 150 % for den konkrete ejendom. Byggeret på Malervangen 8 svarer til en bebyggelsesprocent på 181 %.</p> <p>Den fastlagte bebyggelsesprocent er altså ikke i strid med kommuneplanen, men Glostrup Kommune ønsker med denne bemærkning at henlede opmærksomheden på, at der måske med tiden kan opstå et pres fra områdets grundejere om at hæve rammeområdets bebyggelsesprocent, fordi den samlede byggeret bliver opbrugt.</p>	<p>Byggeret på Malervangen 8 svarer til en bebyggelsesprocent på 145 og ikke 181, da lokalplanens Byggefelt D's byggemuligheder på op til 4000 m² jf. § 3.6 " ... <i>kun må anvendes til parkeringsformål</i>" og dermed kan fratrækkes bebyggelsesprocenten jf. fradragsreglen i BR 18.</p> <p>I Principper for Hersted Industripark, fase 1, etape 1, s. 15 er det illustreret, at Kommuneplanramme BE09 forventes at indeholde forskellige bebyggelsestypologier og bygningshøjder. Området illustreres således nogle steder anvendt til rækkehuse og byhuse i 2-3 <i>etager</i>, hvilket forventeligt vil betyde en bebyggelsesprocent på under 150 % for disse eventuelle fremtidige lokalplanområder. Samme illustration viser, at området flere steder påtænkes at rumme etagebyggeri på mellem 3-6 <i>etager</i> samt eventuelle tårne på udvalgte steder i 7-9 <i>etager</i>. Denne målsætning om en blandet bygningstypologi var den planmæssige begrundelse for at fastsætte en bebyggelsesprocent for rammen som helhed.</p> <p>I forbindelse med lokalplanlægningen for Malervangen 1 har forvaltningen foretaget en konkret vurdering af en hensigtsmæssig bygningstypologi og dermed også bebyggelsesprocent, ud fra grundens beskaffenhed, herunder størrelse, placering og støjforhold. I Forslag til lokalplan 5.11 – <i>Boliger og erhverv på Malervangen 1</i> lægger</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>kommunalbestyrelsen derfor op til bebyggelse i op til 6 etager og en bebyggelsesprocent på 175, i overensstemmelse med Principper for Hersted Industripark, fase 1, etape 1, s. 15.</p>	
<p>1.2 Støj fra veje på facader</p> <p>Der er foretaget støjberegninger, hvor illustrationerne side 17 viser, at facader på det planlagt byggeri vil være belastet med mellem 67 og 69 dB. I teksten side 15 er det dog beskrevet, at disse facader er belastet med ca. 63 dB. Efter Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra Veje" bør der aldrig planlægges for boliger i områder med støjbelastning over 68 dB. Heller ikke med henvisning til "huludfyldningsreglen", som alene gælder i rummet mellem 58 dB og 68 dB. Hvis illustrationen er korrekt, er der i princippet tale om en lokalplan, som ikke kan opfylde det lovmæssige krav om at overholde støjvejledningens grænseværdier. Det er imidlertid en marginal overskridelse, som formodentlig vil kunne påvirkes væsentligt fx af ændret trafikplanlægning på Gamle Landevej. Glostrup Kommune ønsker ikke med denne bemærkning at fremtvinge etablering af en høj og skæmmende støjafskærmning langs Malervangen og Gamle Landevej. Her ser vi langt hellere den foreslåede grønne beplantning udført. Vi anbefaler dog at redegørelsens tekst og illustrationer bringes i overensstemmelse med hinanden.</p>	<p>1.2 Støj fra veje på facader</p> <p>Det er korrekt, at det fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra Veje", at:</p> <p><i>"Det bør tilstræbes, at de ikke udlægges hvor støjen er højere end 58 dB, men i situationer, hvor der ikke findes alternative placeringsmuligheder, kan der accepteres niveauer helt op til 68 dB"</i>.</p> <p>og</p> <p><i>"Der bør aldrig planlægges for boliger eller støjfølsom anvendelse i øvrigt, hvor støjniveauet er højere end 68 dB"</i>.</p> <p>I henhold til planlovens § 15 a, stk. 1 må en lokalplan (LBK nr. 572 af 29/05/2024):</p> <p><i>"kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 16, 26 og 29, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener"</i>.</p>	<p>1.2 Støj fra veje på facader</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>


Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 er udtryk for såkaldt "huludfyldningsregel", som blandt andet muliggør planlægning for ny boligbebyggelse i områder for blandede byfunktioner, når der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om støjisolering af de nye boliger.</p> <p>Af vejledningerne fremgår det vedrørende nye boliger i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner, at der kan opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébebyggelse, selv om grænseværdien på 58 dB for veje og 64 dB for jernbane på ingen måde kan overholdes. Der kan også i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende støjfølsom anvendelse) under forudsætning af, at det sikres, at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end 58 dB for vejtrafikstøj og 64 dB for jernbanetrafikstøj. Det samme gælder områder i nærheden af boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og • Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB for vejtrafikstøj og 52 dB for jernbanetrafikstøj 	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (f.eks. med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner), samt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden. <p>For boliger og lignende, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier.</p> <p>Anvendelsesområdet for de lempede støjkrav nævnt i ovennævnte vejledninger i forbindelse med planlægning for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder er sammenfaldende med anvendelsesområdet for Planlovens § 15, stk. 2, nr. 29, den såkaldte "<i>Huludfyldningsregel</i>" (se f.eks. Planklagenævnet orienterer nr. 18 – Lokalplanlægning på støjbelastede arealer af 9. november 2021).</p> <p>Det er således det indendørs støjniveau, der er afgørende for at kunne anvende "<i>huludfyldningsreglen</i>", og ikke det i vejledningen "<i>bør aldrig planlægges for boliger eller støjfølsom anvendelse i øvrigt, hvor støjniveauet er højere end 68 dB</i>".</p>	

2. Cecilie Bonderup Steffen og Lasse Quvang Rasmussen, Malervangen 8, 2600 Glostrup

har onsdag den 26. juni 2024 fremsendt en mail med følgende bemærkninger:

Som beboere og lodsejere på Malervangen 8 i Glostrup, og dermed genboer til Malervangen 1, takker vi for muligheden for at indlevere høringsvar til Forslag til lokalplan 5.11 – *Boliger og erhverv på Malervangen 1* i Albertslund Kommune.

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>2.1 Skygge- og indbliksgener samt bygningshøjder</p> <p>1) Skygge- og indbliksgener Lokalplanen vil føre til betydelige skygge- og indbliksgener for genboerne på Malervangen 2-8. Jf. skyggediagrammerne (bilag 5) vil størstedelen af genboernes have lægges i skygge i eftermiddag og aftentimerne på alle tider af året. Ligeledes vil byggeriet af bygning A (med facade mod Malervangen) medføre indblik i genboernes haver. Det vurderes i lokalplansforslaget, at: Det kan ikke udelukkes, at der som følge af forslag til projektlokalplan kan være væsentlig påvirkning af menneskers sundhed fra indblik- og skygge- samt vindgener for borgere på den anden side af kommunegrænsen. (side 28)</p> <p>Løsning: Højden af bygning A (med facade mod Malervangen) bør reduceres for at mindske skygge og indbliksgener for genboerne på Malervangen.</p> <p>2) Bygningshøjde ud til Malervangen</p>	<p>2.1 Skygge- og indbliksgener samt bygningshøjder</p> <p>Det fremgår af Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark, at der forventes mulighed for bebyggelse i op til 6 etager (svarende til ca. 24 meter med hævede gårdrum) og stedvist 9 etager i det område, som Malervangen 1 er beliggende i. På side 17 i Masterplan Hersted 2045 står der følgende:</p>  <p><i>Figur 1: Masterplan Hersted 2045 antal etager. Malervangen 1 ligger i det lyserøde område (det stationsnære kerneområde) med mulighed for op til 6 etager og stedvis 9 etager.</i></p>	<p>2.1 Skygge- og indbliksgener samt bygningshøjder</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>Masterplan Hersted 2045 (side 17)</i> planlægges det, at der kan opføres bebyggelse op til fem etager i området langs Malervangen. <i>Forslag til lokalplan 5.11</i> er dermed ikke i overensstemmelse med <i>Masterplan Hersted 2024</i>, som det ellers beskrives på side 27, da forslaget lægger op til 6 etager. Disse modstridende principper for bygningshøjder blev også påpeget i høringsprocessen for Kommuneplanrammer 2022-2034, hvor der blev fastsat højere bygningshøjder for <i>BE09, Kirkevænget</i> (området ud mod Malervangen) end <i>Masterplan Hersted 2045</i> havde foreskrevet.</p> <p>Som naboer til byudviklingen i Hersted Industripark blev vi med masterplanen mødt med en forventning om at bygningshøjderne ikke ville overstige 5 etager i vores område. Dette princip har man nu valgt at forbigå i både kommuneplan og det aktuelle lokalplansforslag. Det ville derfor være oplagt, at man som minimum reducerer bygningshøjden i den bygning (bygning A), der ligger nærmest genboerne på Malervangen, og skaber både skygge- og indbliksgener.</p> <p>Løsning: Højden af bygning A (med facade mod Malervangen) bør reduceres for at mindske skygge- og indbliksgener for genboerne på Malervangen.</p>	<p>I miljøvurderingen af forslag til Lokalplan 5.11 – <i>Boliger og erhverv på Malervangen 1</i> fremgår det (side 144), at:</p> <p><i>”Beboerne på Malervangen blev i efteråret 2021 hørt i forbindelse med udsendelse af forslag til Kommuneplantillæg 15 – Byomdannelse af Hersted Industripark, hvori der var mulighed for bebyggelse i op til 9 etager og 30 meters højde i rammeområde BE09 – Kirkevænget. Denne bebyggelseshøjde og antal etager er fastholdt i Kommuneplan 2022 – 2034, således at der generelt kan bebygges i op til 6 etager og 24 meters højde. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Samtidige giver den gældende kommuneplan mulighed for, at der efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager med en højde på 33 meter til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks.</i></p> <p><i>Det skal bemærkes, at Albertslund Kommuneplan 2009 – 2021 gav mulighed for byggeri i 5 etager og 18 meters højde i dette område (rammeområde E23 – Hersted Industripark Sydøst)”.</i></p> <p>Og videre på (side 150):</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p><i>"Jo større afstand der er fra den i lokalplanforslagets påtænkte bebyggelse i delområde 1 til naboerne, desto mindre vil indbliksgenen være.</i></p> <p><i>Det fremgår af standpunkt 6, der viser indblikket fra 3,5 meters højde mod øst, at der allerede i dag fra kontorbygningen i planforslagets delområde 1 til den østlige side af Malervangen er indblik. I forhold til at området omdannes fra et industri- og erhvervsområde til et bolig- og erhvervsområde vil der være aktiviteter i området på alle tidspunkter af døgnet herunder efter normal arbejdstid på hverdage og i weekenderne.</i></p> <p><i>Det må dog forventes, at i byområder generelt og for byområder, der i en årrække har været tanker og planer om at byomdanne og deraf ændrede kommuneplanrammer for disse områder med hensyn til bebyggelsesprocenter og etagehøjder, vil der være indbliksgener eller komme indbliksgener på sigt".</i></p> <p>Det er forvaltningens vurdering, at indblik- og skyggegener i forhold til bebyggelserne på den østlige side af Malervangen er inden for de naboretlige tålegrænser.</p> <p>Det er ydermere forvaltningens vurdering, at de maksimalt tilladte højder og etager i lokalplanen er i overensstemmelse med både Masterplan Hersted 2045 og forslag til Kommuneplantillæg</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	15 – Byomdannelse af Hersted Industripark , samt Kommuneplan 2022 – 2034 .	
<p>2.2 Venstresving forbudt fra Malervangen til Gamle Landevej</p> <p>For både nuværende og kommende beboer på Malervangen er der behov for en ordentlig og langtidsholdbar trafikløsning, der sikrer, at der er adgang til Ring 3 og til institutioner, faciliteter og detailhandel mv. i Glostrup Kommune.</p> <p>Den foreslåede løsning med venstresving forbudt ved Malervangens udgang til Gamle Landevej afskærer Malervangens nuværende beboere adgangen til deres egen kommune, og afskærer kommende beboere fra centrale hovedfærdselsårer som Ring 3, Hovedvejen og Glostrup Station.</p> <p>Venstresving forbudt vil lede Malervangens beboere ud på en omkørsel på knap 3 kilometer, hvis man skal benytte udkørslen til Ring 3 ved Fabriksparken.</p> <p>Venstresving forbudt for enden af Malervangen virker som en særligt uholdbar løsning i lyset af Masterplan Hersted 2045's (side 12) forslag om at lukke Gamle Landevej og de mere konkrete planer i Lokalplan 5.6, Smedeland 38 om at indsnævre Smedeland. Hvis disse to forslag realiseres samtidig med venstresving forbudt på</p>	<p>2.2 Venstresving forbudt fra Malervangen til Gamle Landevej</p> <p>Glostrup Kommune indgav i forbindelse med høringen af forslag til Lokalplan 5.5 – Boliger og erhverv ved Smedeland 8A en indsigelse efter Planlovens § 29 b:</p> <p><i>"En kommunalbestyrelse kan fremsætte indsigelse mod en nabokommunes planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling"</i>.</p> <p>Glostrup Kommunalbestyrelse behandlede og vedtog sagen om at frafalde indsigelsen på mødet onsdag den 19. maj 2021, hvoraf det fremgår af punkt 3 om trafik i bilag 4 til dagsordenpunktet, at:</p> <p><i>"Der tilføjes redegørelse vedr. trafik. Der indsættes bestemmelse om trafikløsning om tvunget højresving i krydset ved Malervangen og Gammel Landevej. Idet krydset ligger uden for planområdet forudsætter det, at der indgås udbygningsaftale med ejer/bygherre, såfremt der skal der skal tilføjes bestemmelser i lokalplanen"</i>.</p>	<p>2.2 Venstresving forbudt fra Malervangen til Gamle Landevej</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Malervangen, ledes trafikken fra Malervangen reelt ind til en blindgyde.</p> <p>Løsning: Drop venstresving forbudt ved Malervangens udgang til Gamle Landevej, eller lav en alternativ udkørsel fra Malervangen, så der fortsat er adgang fra Malervangen til Ring 3 og Glostrup kommune.</p>	<p>Albertslund Kommunalbestyrelse vedtog herefter Lokalplan 5.5 – Boliger og erhverv ved Smedeland 8A på mødet torsdag den 24. juni 2021.</p> <p>Glostrup Kommune indgav ligeledes en § 29 b indsigelse i forbindelse med høringen af Kommuneplan 2022 – 2034, hvilket efterfølgende førte til Den politiske aftale mellem Glostrup Kommune og Albertslund Kommune om indsigelse i henhold til planlovens § 29 b, der blev vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse på mødet onsdag den 22. juni 2022 og af Albertslund Kommunalbestyrelse på mødet tirsdag den 28. juni 2022.</p> <p>Planklagenævnet har endvidere bemærket i afgørelse af 9. maj 2022 (sagsnummer: 21/09515):</p> <p><i>”Miljørapporten skal kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder, jf. miljøvurderingslovens § 7, stk. 2. Miljøvurderingsloven stiller ikke krav om, at der skal foretages bestemte målinger eller beregninger af trafik, eller at disse udføres på en bestemt måde”.</i></p> <p>og</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p><i>"Det forhold, at beboerne på Malervangen ved planernes realisering vil opleve øget trafik og gene ved ikke at kunne køre direkte ind i egen kommune kan ikke føre til en anden vurdering.</i></p> <p><i>Planklagenævnet bemærker i den forbindelse, at reglerne i miljøvurderingsloven alene har processuel karakter. Miljøvurderingsloven fastlægger ikke grænser for, hvad myndighederne kan beslutte af politiske, økonomiske eller andre grunde, og kommunen er derfor ikke afskåret fra at vedtage planerne endeligt, selvom trafikmængden i området øges"</i></p> <p>samt</p> <p><i>"Det er anført i klagen, at der ikke er undersøgt alternative løsninger til at føre trafikken til planområdet via Malervangen, hvor den øgede trafik vil medføre gener for de nuværende beboere.</i></p> <p><i>Klageren gør gældende, at det vil være oplagt at undersøge mulighederne for at vejbetjene området fra Smedeland, hvor der vil være gode muligheder for at køre til parkeringshuset.</i></p> <p><i>Dette vedrører ikke retlige forhold efter miljøvurderingsloven, men spørgsmål om planernes hensigtsmæssighed, og</i></p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p><i>Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål”.</i></p> <p>Det er forvaltningens vurdering, at både den konkrete trafikafvikling på og af Malervangen, og den overordnede trafikafvikling er grundigt belyst gennem den forløbne proces. Trafikafviklingen vil løbende blive overvåget i forbindelse med projekter i Hersted Industripark – og i samarbejde med Glostrup Kommune – så der løbende kan tages højde for eventuelle udfordringer.</p> <p>På nuværende tidspunkt er der ikke udsigt til en ændring af disse aftaler mellem Albertslund og Glostrup Kommuner.</p>	

3. Klimabevægelsen og Bedsteforældrenes KlimaAktion i Albertslund

har onsdag den 10. juli 2024 fremsendt en mail med følgende bemærkninger fra Alex Larsen:

Hej

Hermed høringsvar til lokalplansforslag 5.11 Malervangen 1.

Da høringsvaret også indeholder forslag til bygherren, er det parallelt sendt til ejersleskabet Malervangen 1 Aps

På vegne af Klimabevægelsen og Bedsteforældrenes KlimaAktion i Albertslund.

Med venlig hilsen

Alex Larsen

Som vi alle er klar over, så venter klimaet ikke. Ifølge FN's klimapanel har vi kun få år til at gennemføre omfattende tiltag og samfundsmæssige forandringer, hvis vi bare tilnærmelsesvis skal have mulighed for at holde den globale opvarmning under de 2 grader – muligheden for at begrænse den globale opvarmning til 1,5 grad må siges allerede at være forskertset.

I dette høringsvar vil vi dels kommentere og komme med forslag til ændringer i lokalplansforslaget; dels komme med en række forslag og henstillinger til den kommende bygherre. Forslag til ændring af lokalplansforslaget er markeret med gult. Forslag eller henstillinger til udvikler/bygherre fremgår med fed.

Det er vores opfattelse, at der alligevel inden for planlovens rammer kan lægges bestemmelser ind, der medvirker til at forebygge og begrænse klimaforandringerne samt beskytte de kommende beboere mod vandforurening. Vi vil i det følgende derfor foreslå at lokalplanen kommer til at medtage disse bestemmelser.

Indledningsvis vil vi med det samme rose bygherre og kommunen (som jo har udarbejdet forslaget til lokalplan i dialog) for, at man lægger op til at anvende andet end mursten midten og i toppen!

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
3.1 Byggematerialer Beton er et af de mest klimabelastende byggematerialer. Meget byggeri er af beton. Beton er ikke særlig bæredygtigt og vil ikke blive	3.1 Byggematerialer De forhold, som en kommune kan regulere gennem lokalplanlægning, fremgår af planlovens § 15, stk. 2 (LBK nr. 572 af 29/05/2024), som	3.1 Byggematerialer Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>det indenfor en overskuelig tidshorisont. Cement til beton står for 7 % af den globale udledning af CO2. At bygge bæredygtigt betyder derfor dels at mindske anvendelsen af beton mest muligt og dels at den smule beton, der så er nødvendigt, bliver med det mindst mulige klimaaftryk. Vi har set på en række muligheder for at mindske anvendelsen af beton, som vi foreslår at bygherre overvejer. Iblandt disse er der også forslag til ændringer af lokalplansforslaget:</p> <p>a) Den bærende konstruktion og etagedæk samt tagkonstruktion. Her kan der enten anvendes træ alene (CLT har den fornødne styrke og findes som godkendt materiale til byggeri) eller træ i kombination med en indre betonkerne i bygningen. Se illustration i bilaget bakerst. Brug af biogene materialer er også en mulighed til etagedæk.¹ Vi foreslår at bygherre vælger en af disse muligheder som bærende konstruktion, etagedæk og tagkonstruktion.</p> <p>b) Fundament: Med en parkeringskælder er der nok ikke noget alternativ til beton i fundamentet – desværre. Vi vil dog foreslå bygherre at undersøger, om der kan være alternativer til beton i fundamentet.</p> <p>c) Ydre vægge: I § 6.9 bestemmes, at basen skal fremstå i tegl. Det er ikke her defineret,</p>	<p>indeholder en udtømmende opregning af de emner, der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan – det såkaldte "<i>Lokalplankatalog</i>".</p> <p>Eksempler på disse forhold, der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan, kan nævnes bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres (§ 15, stk. 2, nr. 6); bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligthed (§ 15, stk. 2, nr. 7); parkeringsforhold, herunder om antal, beliggenhed og udformning af parkeringspladser til forskellige anvendelser i området og om etablering af infrastruktur for alternative drivmidler til transport i tilknytning til parkeringspladser (§ 15, stk. 2, nr. 10); udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnforhold, naturforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer (§ 15, stk. 2, nr. 12) etc.</p> <p>Der kan ikke stilles krav om, at materialer skal opfylde miljøkrav, der går videre end gældende EU-regler og dansk lovgivning jf. rapporten fra den tværministerielle arbejdsgruppe: "<i>Muligheder for at stille miljøkrav til byggematerialer i forhold til EU-retten</i>".</p>	

¹ BUILD Rapport 2022:09 <https://build.dk/Pages/Biogene-materialers-anvendelse-i-byggeriet.aspx>

Høringsvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>hvilken type af tegl, der skal anvendes. Da fundamentet som nævnt sandsynligvis kommer til at bestå af beton, vil der altså være tale om en ydre, hovedsagelig kosmetisk beklædning. Her vil vi foreslå at bestemmelsen ændres således, at der skal anvendes teglskaller og ikke mursten. Produktionen og brugen af teglskaller kan formindske forbruget af CO2 op til 75 % fremfor almindelige tegl. Dette både fordi det kræver mindre materiale, brændingen er kortere og der skal bruges mindre mørtel². Hvad angår bygningernes midte og top bestemmes det, at der skal anvendes klinker i tegl, skærmtegl eller keramiske plader. CO2-udledningen ved en facade opbygget med skærmtegl, klinker af tegl er væsentligt lavere end en traditionel væg af mursten, bl.a. fordi materiale- og energiforbruget er betydeligt lavere. De ophænges med overlap på et skelet af træ eller på aluminiumsskinner. De skrues fast, og der bruges ingen mørtel. De kan derfor også let genbruges i forbindelse med ombygning eller tilbygning³. Beklædningstegl m.v. som yderbeklædning vil gøre det lettere at bruge af hempcrete eller lignende som væg- og isoleringsmateriale (se næste afsnit). Hvad angår keramiske plader til yderface, så har vi forsøgt at finde ud af hvor stort et</p>	<p>Forvaltningen kan således ikke stille krav i en lokalplan om <i>"den bærende konstruktion og etagedæk samt tagkonstruktion"</i>, <i>"fundament"</i>, samt <i>"isolering og indre vægge"</i>, der ikke er omfattet af lokalplankataloget.</p> <p>c) ydre vægge: Forvaltningen vurderer, at det er et grundlæggende princip for ejendommens arkitektur, at basen fremstår med en tyngde der forankrer bygningen. Det er også et grundlæggende princip, at den del af bygningen som borgere og beboere oftest er nærmest og i kontakt med (basen), skal have en materialemæssig og arkitektonisk kvalitet, der sikrer, at ejendommen får en lang og holdbar anvendelse.</p> <p>I dette projekt er der arbejdet med, at basen udføres i mursten, som dels gennem dets naturlige format sikrer, at der sker en detaljering, som giver stoflighed og udtrykker kvalitet. Samtidig får projektet en lang levetid i kraft af materialer, som har en høj robusthed og holdbarhed.</p> <p>Igennem håndværket hvormed mursten anvendes, kan en ejendom få et selvstændigt</p>	

² Albertslund kommune: "Høringsnotat til forslag af Lokalplan 13.10 ...", 2023.

³ Oplysningerne skærmtegl, teglspån eller beklædningstegl vedr. klimabelastningen af forskellige tegltyper stammer fra "Byg smart fra start – bæredygtig byggeguide: <https://www.smartfrastart.dk/underside>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>klimaaftryk der er for disse. Dette er imidlertid ikke lykkedes, vi har fx ikke kunnet opspore EDP'er for de konkrete produkter, som vi har kunnet finde på markedet. Der findes produkter, som reklamerer med, at de er CO2 neutrale, men dette opnås kun ved et supplerende køb af klimakompensation, hvilket der kan sættes spørgsmålstejn ved, i ft. hvorvidt der faktisk opnås reduktion af klimabelastningen. Hvor stor klimabelastningen således reelt er, kan vi således ikke vurdere, men vi vil formode, at den er mindre en mursten og især mindre end beton. Men vi vil opfordre bygherre til at lave en LCA-beregning af klimabelastningen af disse forskellige materialer selvstændigt og vælge det produkt med det mindste klimaaftryk.</p> <p>d) Isolering og indre vægge: En rapport fra BUILD i 2022 om biogene materialers mulige anvendelse i byggeriet i Danmark konkluderer bl.a. "at byggeriet kan indlejre kulstof fra CO2 i nybyggeriet svarende til mere end de samlede CO2-udledninger fra hele det nuværende danske forbrug af beton. Derudover vil de biogene materialer kunne erstatte konventionelle byggematerialer som beton, stål, tegl og mineraluld i stor udstrækning."⁴</p> <p>Særligt hempcrete har en række fordele i</p>	<p>udtryk afhængig af bl.a. valg af forbandt og detaljeringen omkring hjørner, forskydninger mv., hvor man enten ser kopper (den korte side) eller løber (murstenen lange side) i samspil med f.eks. kvarte sten (petringer).</p> <p>Mursten har således igennem både deres format, materialitet og igennem håndværket, en række kvaliteter, som ikke så let kan opnås gennem brug af teglskaller.</p> <p>Lokalplanen muliggør anvendelse af lettere facadematerialer på de øvrige etager, hvilket giver et godt sammenspil med basens tyngde. Kvaliteten af basen er et vigtigt fundament for bygningen og dens kvaliteter. Hvis man muliggør benyttelsen af teglskaller, er det derfor forvaltningens vurdering, at man ikke med den nuværende lokalplan vil kunne sikre den samme arkitektoniske kvalitet, med fordelingen og brugen af lettere og tungere materialer.</p>	

⁴ BUILD Rapport 2022:09 <https://build.dk/Pages/Biogene-materialers-anvendelse-i-byggeriet.aspx>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>form af indeklima, at det kan anvendes som selv bærende konstruktion, det er nemt at montere m.v. se note⁵ Ulempen er, at det kræver en smule tykkere materiale end ved andre former for vægmateriale.</p> <p>Men ellers er der hør- og hampefibre, med hver deres fordele og ulemper. Se note⁶. Gips er jo et traditionelt materiale til indre vægge. I den udstrækning det kommer fra biprodukt er det nok også bæredygtigt, men som naturgips er det et ressourcspørgsmål.</p> <p>Hvad angår træfibre, papiruld eller halm vil vi ikke længere anbefale disse, da der vil være større behov for disse materialer i andre dele af den grønne omstilling.⁷</p> <p>Som isolation og som materiale til indre vægge m.v. vil vi opfordre bygherre til at anvende materialer som hempcrete, evt. halmbeton.</p>		
<p>3.2 Der skal opsættes solceller på bebyggelsen</p> <p>I § 6.35 fremgår det, at der <i>kan</i> "etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende". Vi foreslår derfor, at lokalplanen fastsætter, at sådanne anlæg <i>skal</i> etableres. Vi kan her bl.a. henvise til vores høringssvar til lokalplan 13.10, hvor vi gjorde opmærksom på "<i>Naturstyrelsens</i></p>	<p>3.2 Der skal opsættes solceller på bebyggelsen</p> <p>Det er korrekt, at planlovens 15, stk. 2 (LBK nr. 572 af 29/05/2024), det såkaldte "<i>lokalplankatalog</i>", giver mulighed for i en lokalplan at optage bestemmelse om bebyggelsers omfang og udformning, herunder</p>	<p>3.2 Der skal opsættes solceller på bebyggelsen</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

⁵ <https://www.bæredygtigtbyggeri.dk/isolering-hampeblokke-hempcrete>

⁶ <https://www.bæredygtigtbyggeri.dk/isolering>

⁷ Se bl.a. <https://klimamonitor.dk/nyheder/art9730432/En-myte-at-vi-skal-plastre-vores-byggerier-til-med-tr%C3%A6-for-at-lagre-CO2>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>vejledende udtalelse om opsætning af solenergianlæg”, hvoraf det fremgår, at det er muligt inden for planlovens § 15 at kræve opsætning af solceller. Vi må i den forbindelse beklage, at Albertslund kommunen ikke i sin hvidbog om høringssvareren forholder sig til dette spørgsmål. Fra Naturstyrelsens vejledning:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>“En lokalplan kan f.eks. indeholde krav om anvendelse af et bestemt tagmateriale eller lignende. Sådanne bestemmelser i en lokalplan kan dække opsætning af solenergianlæg, der altså vil kunne betragtes som tagmateriale mv., men det vil bero på en konkret vurdering af den pågældende bestemmelse samt på formålet med lokalplanen og det specifikke anlæg, se hertil bl.a. NMK-33-00888 og NMK-33-01359.</p> <p>Af nævnets bemærkninger i sag NMK-33-01560 fremgår; ”Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 7, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om bl.a. bebyggelsens udformning. Udformning omfatter ydre fremtræden, f.eks. tagform, materialer, facade, antenner og skiltning - solceller må ligeledes antages at være omfattet”⁸.</p> </div>	<p>til regulering af boligætheden (§ 15, stk. 2, nr. 7).</p> <p>For at kunne anvende ovenstående mulighed i lokalplankataloget, skal bestemmelsen i lokalplanen være planlægningsmæssigt begrundet og ved meget detaljerede lokalplaner være entydigt formuleret.</p> <p>I bemærkningen henvises til Naturstyrelsens tidligere afdeling for Tværgående Planlægning notat fra juni 2013: "Naturstyrelsens vejledende udtalelse om opsætning af solenergianlæg", hvori der blandt andet står:</p> <p><i>”Hvor en lokalplan specifikt regulerer opsætning af solenergianlæg, skal der ved vurderingen af, hvorvidt et givent solenergianlæg kan opsættes, tages udgangspunkt i den konkrete formulering af bestemmelsen.</i></p> <p><i>Det følger af planlovens § 18, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, hvorfor dispositioner i overensstemmelse med planen vil være umiddelbart tilladt. Hvor det specifikt fremgår af en lokalplan, at der kan opsættes solenergianlæg, kræves der således ikke dispensation fra</i></p>	

⁸ Naturstyrelsens vejledende udtalelse om opsætning af solenergianlæg af juni 2013:

<https://www.google.com/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=0CDgQw7AJahcKEwiIsf-n5NuAAxUAAAAAHQAAAAQAw&url=https%3A%2F%2Fmst.dk%2Fmedia%2F120443%2Fnaturstyrelsensvejledendeudtalelseomopstningafsole.pdf&psig=AOvVaw0D6MKoq9ofGqRpG6AHo7mM&ust=1692089922319961&opi=89978449>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Forslag til ændring af lokalplan: Vi vil foreslå at kommunalbestyrelsen udnytter dette ved en bestemmelse med krav om anlæg "til indvinding af solenergi eller lignende".</p> <p>Hvis en sådan bestemmelse ikke indføres, vil vi opfordre bygherre til at alligevel at sætte sådanne anlæg op.</p>	<p><i>lokalplanens bestemmelser. Ved opsætning af solenergianlæg bør borgeren dog altid tages hensyn til eventuelle naboer, da direkte hjemmel i en lokalplan til opsætning af solenergianlæg ikke sætter de naboretlige grundsætninger ud af kraft".</i></p> <p>Og videre:</p> <p><i>"Der kan også fastsættes bestemmelser, der skal sikre arkitektoniske hensyn. Hvis det er kommunalbestyrelsens ønske, at solenergianlæggene visuelt skal påvirke bebyggelsen mindst muligt, kan der stilles krav om, at solenergianlæg integreres i selve bebyggelsen f.eks. ved at være nedfældet i selve tagfladen, indbygget i altanfronter el. lign. Der kan også stilles krav til monteringsform, størrelse, farve m.v.".</i></p> <p>Det fremgår således af bestemmelserne i forslag til Lokalplan 5.11 – Boliger og erhverv på Malervangen 1, at:</p> <p><i>"6.34 Energitekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen.</i></p> <p><i>6.35 Der kan etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende.</i></p> <p><i>6.36</i></p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p><i>Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal tilpasses bygningens arkitektur og må ikke fremstå som selvstændige delelementer.</i></p> <p><i>Note: Ved tilpasning til bygningens arkitektur forstås, at anlæggene har samme taghældning som den flade, hvorpå de monteres. På "flade" tage tillades at vinkle fx solceller under forudsætning af, at de ikke er synlige fra de nærmeste vejarealer.</i></p> <p>6.37 <i>Solceller kan være tilpasset lodret montering, hvis de indgår i bygningens arkitektur.</i></p> <p>6.38 <i>Tekniske installationer på tage skal som minimum indrykkes i forholdet 1:1 mellem installationens højde og afstanden til bygningens ydre afgrænsning".</i></p> <p>Lokalplanen giver således mulighed for, at der kan etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at det kan blive uhensigtsmæssigt i forhold bebyggelsens arkitektur, at stille bestemmelsen som et krav.</p>	
<p>3.3 Definition af anlæg til indvinding af solenergi eller lignende</p> <p>Med dette lokalplansforslag er man gået væk fra at tale om solceller til i stedet an anvende den mere generiske betegnelse, "<i>anlæg til indvinding</i></p>	<p>3.3 Definition af anlæg til indvinding af solenergi eller lignende</p> <p>Udviklingen af teknologier inden for vedvarende energi er under rivende udvikling, og en lokalplan</p>	<p>3.3 Definition af anlæg til indvinding af solenergi eller lignende</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>af solenergi eller lignende</i>". Et udtryk, der efterhånden anvendes af flere kommuner i lokalplaner m.v. Så vidt vi forstår dette begreb fra anvendelsen i andre kommuner, dækker det stadig over solceller, blot at der kan være tale om både traditionelle solceller og om bygningsintegrerede solceller. <i>Vi skal bede forvaltningen om at specificere kommunens forståelse af udtrykket "anlæg til indvinding af solenergi eller lignende"</i>.</p>	<p>har ingen tidsbegrænsning (til forskel fra f.eks. en kommuneplan, hvis planperiode løber 12 år).</p> <p>Da solfangerne i sin tid kom frem, kan det ses i en række lokalplaner fra den tid, at der gives mulighed for at "<i>opsætte solfangere</i>", men på det tidspunkt var solceller endnu ikke fremkommet til kommercielt brug. Det gav og kan i nogle tilfælde give udfordringer for borgerne, at det således specifikt var fastsat i lokalplanen, at der var tale om solfangere og ikke solceller.</p> <p>Forvaltningen anvender derfor udtrykket "<i>anlæg til indvinding af solenergi eller lignende</i>", for at sikre holdbarheden af kommunens lokalplaner. Lokalplanerne fastlægger således ikke, om det er solfangere eller solceller eller en anden teknologi til indvinding af solenergi, der må opsættes i lokalplanområdet.</p>	
<p>3.4 De mest klimavenlige solceller</p> <p>Det er ikke ligegyldigt hvilke solceller der anvendes. Sidste år var der en debat om, hvor klimavenlige solceller egentlig er. Men som debatten bliver opsummeret i "Klimamonitor", så der findes der solceller, som er bæredygtige så der opnås en meget kort klima-</p>	<p>3.4 De mest klimavenlige solceller</p> <p>Se besvarelse af punkt 3.1.</p>	<p>3.4 De mest klimavenlige solceller</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget												
<p>tilbagebetalingstid – helt ned på 3-4 år.⁹ Her er opfordringen til bygherre naturligvis at vælge de mest klimavenlige typer af solceller - selvom vi er klar over, at det kan være svært at få tilstrækkelige data fra producenterne.</p>														
<p>3.5 Parkeringsnormen skal sættes yderligere ned med maksimumsparkeringsnorm</p> <p>Lokalplansforslaget stiller krav om mindst 0,75 p-plads per bolig samt 1 plads per 100 kvm kontor og liberalt erhverv. Der fremgår ikke et maksimumskrav! Det fremgår af sagsfremstillingen til kommunalbestyrelsen, at lokalplansforslaget "på baggrund af dialogen med bygherre" ikke åbner for reduktion pba. delebilsordning. Dette skal vi stærkt beklage. Netop delebilsordninger er et stærkt virkemiddel i ft. det erklærede formål for Albertslund om at reducere privatbilismen.</p> <p>Forslag til ændring af lokalplan: Vi foreslår at der på trods af " dialogen med bygherre" fastsættes en bestemmelse om det maksimale antal parkeringspladser svarende til de 0,75 per bolig + 1 per 100 kvm kontor m.v. reduceret med det antal som etableringen af delebilsordning åbner for.</p>	<p>3.5 Parkeringsnormen skal sættes yderligere ned med maksimumsparkeringsnorm</p> <p>I henhold til retningslinjer 7.1 i Kommuneplan 2022 – 2034 gælder der blandt andet følgende parkeringsnormer for biler:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Minimum antal parkeringspladser efter boligtype</th> </tr> <tr> <th>Anvendelse</th> <th>Antal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Åben-lav</td> <td>2 pr. bolig</td> </tr> <tr> <td>Tæt-lav</td> <td>2 pr. bolig</td> </tr> <tr> <td>Etagebebyggelse</td> <td>1,5 pr. bolig</td> </tr> <tr> <td>Almene ungdoms- og studieboliger samt kollegier</td> <td>0,25 pr. bolig</td> </tr> </tbody> </table> <p>Parkeringsnormen skal så vidt muligt reduceres med 50 % i de stationsnære kerneområder jf. retningslinje 7.3 i Kommuneplan 2022 – 2034, dvs. 0 – 600 m fra enten Albertslund Station eller</p>	Minimum antal parkeringspladser efter boligtype		Anvendelse	Antal	Åben-lav	2 pr. bolig	Tæt-lav	2 pr. bolig	Etagebebyggelse	1,5 pr. bolig	Almene ungdoms- og studieboliger samt kollegier	0,25 pr. bolig	<p>3.5 Parkeringsnormen skal sættes yderligere ned med maksimumsparkeringsnorm</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
Minimum antal parkeringspladser efter boligtype														
Anvendelse	Antal													
Åben-lav	2 pr. bolig													
Tæt-lav	2 pr. bolig													
Etagebebyggelse	1,5 pr. bolig													
Almene ungdoms- og studieboliger samt kollegier	0,25 pr. bolig													

⁹ <https://klimamonitor.dk/nyheder/art9137950/Forsker-kritiserer-Klimamonitor-Aalborg-Universitet-og-Avisen-Danmark-for-solcelleartikler> og <https://klimamonitor.dk/nyheder/art8707083/Klimaspecialist-opdagede-at-solcellers-egen-klimabelastning-ofte-er-m%C3%B8rkelagt>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>letbanestationen Glostrup Nord – Hersted. Det betyder, at når parkeringsnormen for etagebebyggelser er 1,5 pr. bolig, kan den reduceres til 0,75 pr. bolig i de stationsnære kerneområder. I det stationsnære områder, dvs. 600 – 1.200 meter fra én af to førnævnte stationer, skal parkeringsnormen så vidt muligt reduceres med 33 % jf. retningslinje 7.4.</p> <p>Deleøkonomien og tankerne om at være fælles om biler i form af debiler blev desuden indarbejdet med vedtagelsen af den gældende Kommuneplan 2022 – 2034 i retningslinje 7.8. Kommuneplanen giver dermed mulighed for, at parkeringsnormen kan reduceres til 0,59 pr. bolig i de stationsnære kerneområder, hvis der etableres debilsparkeringspladser jf. retningslinje 7.11.</p> <p>Kommuneplan 2022 – 2034 giver ikke mulighed for, at der kan fastsættes maksimumparkeringsnorm eller krav om, at der skal etableres debilsparkeringspladser i et lokalplanområde.</p> <p>Det fremgår blandt andet af planlovens § 13 (LBK nr. 572 af 29/05/2024), at en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen, og derfor kan forvaltningen ikke i en lokalplan fastsætte bestemmelser, der er i strid med kommuneplanen.</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>Desforuden skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelser, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen, jf. § 12, stk. 1.</p> <p>Forvaltningen vurderer således, at den angivne parkeringsnorm er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.</p>	
<p>3.6 Delebiler skal være et krav</p> <p>Forslag til ændring af lokalplan: Vi foreslår i forlængelse heraf at der som minimum etableres 3 delebils parkeringspladser for hver 25. bolig.</p>	<p>3.6 Delebiler skal være et krav</p> <p>Se besvarelse af punkt 3.5.</p>	<p>3.6 Delebiler skal være et krav</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
<p>3.7 Tinglysning af delebilsordninger</p> <p>Vi foreslår desuden, at man i lokalplanen oplyser, at etablering af delebilsordning vil blive pålagt via en servitut, hvilket i flg. oplysninger fra forvaltningen vil være den metode, hvorpå etableringen af delebilsordninger sikres i lokalplansområder.</p>	<p>3.7 Tinglysning af delebilsordninger</p> <p>Lokalplanen giver ikke mulighed for en delebilsordning med henblik på en yderligere reducere af parkeringsnormen, hvorfor forvaltningen vurderer, at forslaget ikke er relevant, med mindre kommunalbestyrelsen er uenige i forvaltningens vurdering ved punkt 3.5 og 3.6.</p> <p>Forvaltningen kan oplyse, at når en lokalplan forudsætter delebilsordning, sker det netop via tinglysning. Tinglysningen foregår i forbindelse med byggeansøgningen og den efterfølgende ibrugtagning af bebyggelsen.</p>	<p>3.7 Tinglysning af delebilsordninger</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>Bygherre kan til en hver tid vælge at udlægge en andel af sine parkeringspladser til delebiler, såfremt disse pladser rækker ud over den § 9.5 bestemte minimumsparkeringsnorm:</p> <p><i>§ 9.5. Der skal til bebyggelsen anlægges parkering svarende til:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Minimum 0,75 p-plads pr. bolig</i> <p><i>Note: Normen er inklusive handicap p-pladser.</i></p>	
<p>3.8 Ladestandere til alle parkeringspladser</p> <p>Lokalplansforslaget fastsætter, at der skal forberedes til opsætning af ladestandere. For at fremme anvendelsen af elbiler bør der udover denne bestemmelse fastsættes hvor mange ladestandere, der som minimum skal være etableret ved byggeriets ibrugtagning. I høringsnotatet vedr. lokalplan 13.10 henviser til forvaltningen ladestander bekendtgørelsen samt til kommunalbestyrelsens strategi for opsætning af ladestandere. Ingen af disse er imidlertid til hinder for, at lokalplanen fastsætter bestemmelser om opsætning af egentlige ladestandere og ikke blot infrastruktur til disse. Efter planlovens § 15, stk. 2 kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om "tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg". Det fremgik af forvaltningens høringsnotat til lokalplan 13.10, at forvaltningen opfatter sådanne fællesanlæg som</p>	<p>3.8 Ladestandere til alle parkeringspladser</p> <p>I forbindelse med den kommende delvise revision af Albertslund kommuneplan bliver der i Forslag til Planstrategi 2024 – Albertslund for alle henvist til de nye muligheder i planloven:</p> <p><i>"Planloven blev delvist evalueret den 28. december 2023 (Lov nr. 1790 af 28/12/2023), hvilke blandt andet medførte, at nye emner kan indgå i kommune- og lokalplanlægningen, og andre emner er blevet præciseret. Det kan læses af bemærkningerne til lovforslaget (2023/1 LSF 62), at baggrunden for ændringerne i planloven blandt andet handler om nye muligheder for at varetage klimahensyn og understøtte den grønne omstilling. Det drejer sig om, at det nu er muligt at øremærke parkeringspladser til el- og delebiler, herunder antallet af ladestandere, samt</i></p>	<p>3.8 Ladestandere til alle parkeringspladser</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>“fysiske faste anlæg”, hvilket en ladestander må siges at være.</p> <p>Vi kan heller ikke se, at den nugældende kommuneplan skulle være til hinder for et sådant krav.</p> <p>Forslag til ændring af lokalplan: Vi foreslår, at der fastsættes en bestemmelse om, at der som minimum opsættes faktiske ladestander ved hver parkeringsplads subsidiært som minimum ved hver tredje parkeringsplads.</p>	<p><i>om mulighed for at stille krav om en procentdel af grønne arealer i et planområde.</i></p> <p><i>Ovenstående eksempler viser, at evalueringen af planloven giver Albertslund Kommune nye muligheder i den fysiske planlægning af kommunen. En række af disse nye muligheder forventes indarbejdet i den kommende Kommuneplan 2026 – 2038, f.eks. i form af konkrete retningslinjer om omfanget af grønne arealer i lokalplaner”.</i></p> <p>Ovenstående betyder, at der i forbindelse med den delvise revision af kommuneplanen blandt andet vil blive set på, hvorvidt der skal stilles yderligere krav omkring ladestander til parkeringspladser end ladestanderbekendtgørelsen fastsætter (LBK nr. 181 af 05/03/2020). Det skal dog bemærkes, hvilket fremgår af bemærkningerne til planloven, at:</p> <p><i>”Der kan imidlertid – med fornøden planlægningsmæssig begrundelse – træffes bestemmelse om flere ladestander og forberedelser hertil end bekendtgørelsens mindstekrav. Hvis kravene i direktivet og dermed ladestanderbekendtgørelsen skærpes, vil disse gælde, selvom der er lempeligere regler i en allerede vedtaget lokalplan”.</i></p> <p>Forvaltningen vil derfor afvente med at stille yderligere krav til antallet af ladestander på</p>	

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>parkeringspladser i et lokalplanområde, indtil kommunalbestyrelsen i forbindelse med den delvise revision af kommuneplanen har taget stilling hertil.</p>	
<p>3.9. Cykler</p> <p>Vedrørende cykelparkeringspladser Forslag til ændring af lokalplan: Vi foreslår at det minimum af 3 pladser per bolig som lokalplansforslaget fastsætter alle skal anlægges i forbindelse med byggeriets opførelse. Samt at alle cykelparkeringspladser skal være i én etage – helst i terræn.</p> <p>Ladcykler. Forslag til ændring af lokalplan: Hvis det skal være muligt for børnefamilier at undgå bil eller bil nummer 2, er det afgørende, at der er mulighed for at have en ladcykel. Lokalplansforslaget har ikke bestemmelser om etablering ladcykelparkeringspladser. Da mulighed for ladcykler er væsentligt for såvel børnefamilier som andre for at undgå at anskaffe en privatbil, bør der ved at lokalplaner fastsættes bestemmelser om obligatoriske ladcykelparkeringspladser. Vi foreslår derfor, at der skal etableres 12 ladcykelparkeringspladser per 100 boliger.</p>	<p>3.9 Cykler</p> <p>Med hensyn til forslaget om et krav om 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, så informerer forvaltningen hermed om, at lokalplanen følger Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 7.18:</p> <p><i>”I det stationsnære kerneområde skal der udlægges minimum 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse”.</i></p> <p>Forvaltningen vurderer, at der ikke er særlige forhold omkring denne lokalplan, der kan begrunde et behov for at stille krav om et større antal cykelparkeringspladser end det som Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 7.18 beskriver.</p> <p>Med hensyn til forslaget om ladcykelparkeringspladser, så vurderer forvaltningen, at forslaget om en parkeringsnorm for ladcykler stemmer overens med kommunens visioner for en grøn by samt brug af cykel.</p>	<p>3.9 Cykler</p> <p>Der indskrives en ny bestemmelse i lokalplanen vedrørende ladcykelparkering:</p> <p><i>§ 9.17</i> <i>En andel af cykelparkeringspladserne til boliger skal etableres som ladcykelparkeringspladser, svarende til 1 plads pr. 1500 m² boligetagemeter.</i></p>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>Forvaltningen foreslår derfor, at der i lokalplanen tilføjes en parkeringsnorm for ladcykler. Til denne vurdering indgår også det faktum, at lokalplanen <i>ikke</i> stiller krav om en delebilordning med medfølgende bestemmelse om ladcykelparkering jf. Kommuneplan 2022 – 2034, retningslinje 7.19:</p> <p><i>Ved etablering af delebilsordning skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 ladcykelparkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil.</i></p> <p>Forvaltningen vurderer dog ikke, at antallet af ladcykelparkeringspladser bør styres af antallet af boliger, eftersom boligstørrelserne kan variere. Forvaltningen foreslår derfor at bestemme antallet af ladcykelparkeringspladser i forhold til boligetagearealet:</p> <p><i>§ 9.17</i> <i>En andel af cykelparkeringspladserne til boliger skal etableres som ladcykelparkeringspladser, svarende til minimum 1 plads pr. 1.500 m² boligetagemeter.</i></p> <p>Med en gennemsnitlig boligstørrelse på 80 m² svarer dette til ca. 1 pr. 19 boliger og 5 pr. 100 boliger.</p>	
3.10 Cirkulært byggeri	3.10. Cirkulært byggeri	3.10. Cirkulært byggeri

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Det er vigtigt, at de anvendte byggematerialer kan genanvendes, når engang husene ikke længere skal stå. Her er det fx vigtigt ikke at anvende cementmørtel, hvor der anvendes mursten m.v.</p> <p>Så vi vil opfordre bygherre til at undgå cement, men at anvende kalkmørtel for at muliggøre genanvendelse.</p>	<p>Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er en umiddelbar visuel forskel på de omtalte mørtelformer, hvorfor der ikke kan argumenteres for, at cementmørtel er en særlig del af bebyggelsens ydre fremtræden.</p> <p>Som det også fremgår af besvarelse af punkt 3.1, så kan forvaltningen derfor ikke opsætte bestemmelser i en lokalplan om dette, der ikke fremgår af planlovens såkaldte lokalplankatalog.</p> <p>Forvaltningen er ellers enige i, at det vil være gavnligt for miljøet, hvis lokalplankataloget gav mulighed for, at forvaltningen kan indstille sådanne bestemmelser for kommunalbestyrelsen. Dette ville forvaltningen også gerne gøre i forhold til cement, da det i dag er muligt at få cement, hvori der er genbrugs cement jf. DR P1's "Guld og grønne skove", episode 25 fra tirsdag den 25. juni 2024.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>
<p>3.11 Bæredygtig byggeplads</p> <p>Det er jo ikke kun materialer, solceller m.v., der har betydning for byggeriets klimabelastning. Også selve opførelsen og byggepladsen har betydning. Byggebranchen selv er optaget af dette og har projekter med dette fokus.¹⁰ Her vil vi opfordre til, at bygherren tager de nyeste</p>	<p>3.11. Bæredygtig byggeplads</p> <p>En lokalplan kan ikke regulere forhold i anlægsfasen herunder om en byggeplads skal være bæredygtig, men kan dog behandles i miljøvurderingen til planforslaget, hvilket dog ofte kun er kutyme at gøre i forbindelse med</p>	<p>3.11. Bæredygtig byggeplads</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

¹⁰ <https://molio.dk/kurser/kursusemner/baeredygtigt-byggeri/kompetencecenter-for-baeredygtigt-byggeri/byggeri/udforelse> og <https://molio.dk/nyheder-og-viden/netvaerk/contech-lab/indsatser/pionerprojekter/minimering-af-ressourceforbrug-pa-byggepladsen>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>metoder og redskaber i anvendelsen til at minimere klimabelastningen fra selve opførelsen af byggeriet.</p>	<p>meget store planer for byudviklingsprojekter f.eks. "Lynetteholmen".</p> <p>Bygherre skal dog i forbindelse med miljøvurderingen af det konkrete projekt (VVM), redegøre for de miljømæssige påvirkninger i anlægsfasen. På den baggrund vil miljømyndigheden vurdere, hvorvidt projektet/byggeriet er omfattet af miljøvurderingspligt. Det betyder, at hvis projektet/byggeriet er miljøvurderingspligtigt, skal der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (tidligere benævnt VVM-redegørelse), der blandt andet vil belyse de miljømæssige konsekvenser i anlægsfasen.</p>	
<p>3.12 Miljørapport og CO₂-udledning</p> <p>Det glæder os, at miljørapporten nu medtager en vurdering af byggeriets klimapåvirkning. Det er klart, at det på dette tidspunkt ikke er muligt at estimere det faktiske klimaaftryk præcist.</p> <p>En række af vores forslag og idéer fremgår af det ovennævnte høringssvar til lokalplansforslaget. Men udover dette vil vi opfordre bygherre til et højt ambitionsniveau. Som det fremgår af projektet "Reduction Roadmap", så skal nyt dansk boligbyggeri nedbringe udledningen fra et</p>	<p>3.12 Miljørapport og CO₂-udledning</p> <p>Forvaltningen har arbejdet for at få bygherre til, at få certificeret byggeriet f.eks. efter DGNB-normen og helst højst mulige niveau. Det er dog ikke et krav, som lokalplankataloget giver mulighed for at stille, og derfor kan forvaltningen ikke fastsætte bestemmelser herom i en lokalplan jf. besvarelse af punkt 3.1.</p>	<p>3.12 Miljørapport og CO₂-udledning</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.</p>

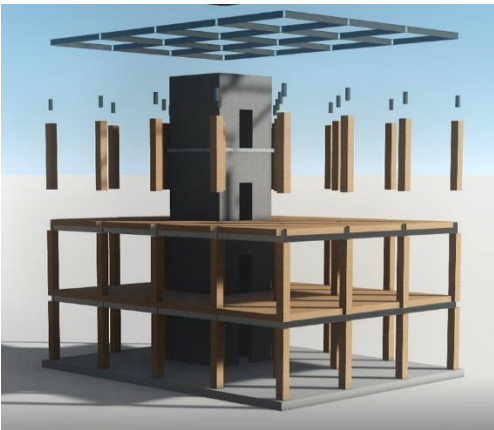
Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>nuværende gennemsnit på 9,6 kg CO₂eq/m² pr. år til gennemsnitligt 0,4 kg CO₂eq/m² pr. år.¹¹</p> <p>Og det kan lade sig gøre. På klimafolkemødet i Middelfart sidste år fortalte virksomhederne bag "Reduction Roadmap" om kommercielle etagebyggerier, som var under opførelse og som tilstræber at komme ned på o. 4-5 kg CO₂eq/m² pr år. Realdania og Villumfonde har sat gang i en række eksempel byggerier, hvor bl.a. 5 private bygherrer, hvor "hver bygherre forpligter sig med bevillingen til at stile efter en klimabelastning på kun 2,5 kg CO₂-ækv/m²/år. Det er en fjerdedel af den gennemsnitlige klimabelastning ved nybyggeri i Danmark i dag og omtrent en femtedel af den nye lovmæssige grænseværdi på 12 kg CO₂-ækv/m²/år."¹² "4til1planet" har en række eksempler – også på etagebyggeri – der kommer meget lavt med i udledninger.¹³</p> <p>Samtidig mener "We Build Denmark", at det ikke er dyrere at øge graden af bæredygtighed i et byggeri.¹⁴</p> <p>Et andet byggeri i Albertslund, som er under projektering (Posthusgrunden) har offentliggjort en ambition om at nå ned på 6 kg CO₂eq/m² pr. år og samtidig opnå en DGNB Planet certificering.</p>		

¹¹ <https://reductionroadmap.dk>

¹² <https://www.4til1planet.dk/nyheder/nibygherrervilskrivedanmarkshistorie>

¹³ <https://www.4til1planet.dk/eksempelbyggeri>

¹⁴ <https://webuilddenmark.dk/fokusomraader/baeredygtigt-byggeri-og-cirkulaer-oekonomi>

Høringssvar/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Der foregår i øjeblikket forhandlinger i folketinget om nye grænseværdier for byggeriet udledninger af CO2 med henblik på fastsættelse i et nyt bygningsreglement for 2025. I den sammenhæng foreslår "Reduction Roadmap" at der fastsættes en grænse gennemsnitligt 5,8 kg CO2eq/m2 pr. år; men således at grænseværdierne differentieres, hvor forslaget for etageboliger er maksimalt 6,5 kg CO2eq/m2 pr. år.</p> <p>Så vores opfordring er, at bygherre som minimum stræber efter samme niveau og samtidig højeste grad af certificering inkl. DGNB Planet.</p>		
<p>Bilag</p> 		

Sagsnummer forslag til lokalplan: 01.02.05-P16-21-22
Sagsnummer miljøvurdering: 09.40.05-P16-6-22
Sagsnummer høring af forslag til lokalplan med miljørapport: 01.02.05-K04-10-24

Forvaltningens præciseringer og tekniske rettelser

Forvaltningen foreslår desuden følgende tekniske rettelser:

1. Præcisering af redegørelse vedrørende sekundær bebyggelse, delområde 1

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af redegørelse vedrørende sekundær bebyggelse</p> <p>I redegørelsen står: <i>Der udlægges 3 principielle byggefelter, inden for hvilke bebyggelse kan opføres. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning, drivhus/orangeri, elevator/trappehuse og lignende (s. 10)</i></p> <p><i>Sekundære bygninger som drivhus/orangeri, trappe/elevatorhus og lignende, skal fremstå med trælistebeklædning, glas og/eller tegl (s. 12).</i></p> <p><i>Af biodiversitets- og klimahensyn skal tage på sekundære bygninger udføres som grønne tage – undtaget sekundære bygninger, såsom drivhuse/orangeri eller lignende, hvor glastage er bedre egnede for at lade solen trænge ind til planter og mennesker (s. 15).</i></p> <p>I anvendelsesbestemmelserne angående sekundær bebyggelse står: <i>§ 5.3. Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefelterne A, B og C, i princippet som vist i kortbilag 2. Undtaget herfra er altaner og sekundær bebyggelse som fx cykelskure,</i></p>	<p>Præcisering af redegørelse vedrørende sekundær bebyggelse</p> <p>Et orangeri er ikke sekundær bebyggelse såfremt det indrettes og/eller anvendes til længerevarende ophold, da det så ændrer karakter til at være beboelse/opholdsrum.</p> <p>Såfremt et orangeri derimod indrettes og/eller anvendes til kortvarigt ophold, såsom dyrkning af planter, så anses bygningen som værende et drivhus og er dermed fradragsberettiget, da det betragtes som sekundær bebyggelse.</p> <p>En mindre del af drivhuset kan godt være indrettet med borde og stole, men disse må kun anvendes til kortvarigt ophold.</p> <p>Det er altid indretningen og den faktiske anvendelse af en bygning, som definerer, hvorvidt bygningen anses som sekundær bebyggelse.</p> <p>Derfor foreslår forvaltningen at slette ordet "orangeri" i sætninger omhandlende sekundær bebyggelse, i redegørelsen og i bestemmelserne. Kun ordet "drivhus" vil stå tilbage i disse tilfælde.</p>	<p>Præcisering af redegørelse vedrørende sekundær bebyggelse</p> <p>Redegørelsen tilrettes således: Der udlægges 3 principielle byggefelter, inden for hvilke bebyggelse kan opføres. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning, drivhus/orangeri, elevator/trappehuse og lignende (s. 10)</p> <p>Sekundære bygninger som drivhus/orangeri, trappe/elevatorhus og lignende, skal fremstå med trælistebeklædning, glas og/eller tegl (s. 12).</p> <p>Af biodiversitets- og klimahensyn skal tage på sekundære bygninger udføres som grønne tage – undtaget sekundære bygninger, såsom drivhuse /orangeri eller lignende, hvor glastage er bedre egnede for at lade solen trænge ind til planter og mennesker (s. 15).</p> <p>Anvendelsesbestemmelser tilrettes således: 5.3. Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefelterne A, B og C, i princippet som vist i kortbilag 2. Undtaget herfra er altaner og sekundær bebyggelse som fx cykelskure, drivhus /orangeri, elevator/trappehuse og lignende.</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p><i>drivhus/orangeri, elevator/trappehuse og lignende.</i></p> <p><i>§ 6.55. Sekundære bygninger på terræn, herunder drivhus/orangeri, trappe/elevatorhus og lignende mindre bygninger skal fremstå med facader i træ, glas, polycarbonatplader eller tegl.</i></p>		<p>§ 6.55. Sekundære bygninger på terræn, herunder drivhus/orangeri, trappe/elevatorhus og lignende mindre bygninger skal fremstå med facader i træ, glas, polycarbonatplader eller tegl.</p>

2. Præcisering af bestemmelse vedrørende regulering af hældning for bygningers tage, delområde 1.

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af bestemmelse omkring hældning for bygningers tage</p> <p>I anvendelsesbestemmelserne angående hældning for bygningers tage står:</p> <p><i>§ 6.14. Tage må kun udføres som flade tage.</i></p>	<p>Præcisering af bestemmelse omkring hældning for bygningers tage</p> <p>Hensigten med bestemmelsen var oprindeligt kun rettet mod etageboligernes tage.</p> <p>Med denne ordlyd gælder bestemmelsen dog for alle tage indenfor området, herunder sekundær bebyggelse som fx drivhuse og cykelskure. Dette er uhensigtsmæssigt, da det sætter unødvendige begrænsninger for disse bygningstyper.</p> <p>Derfor forslår forvaltningen at tilføje sætningen "Undtaget herfra er sekundær bebyggelse som fx drivhus", til bestemmelsen.</p>	<p>Præcisering af bestemmelse omkring hældning for bygningers tage</p> <p>§ 6.14. Tage må kun udføres som flade tage. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse som fx drivhus.</p>

3. Præcisering af bestemmelser vedrørende altaners fremtræden, delområde 1

Præciseringer/tekniske rettelse	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af bestemmelser vedrørende altaners fremtræden</p> <p><i>§ 6.28. Altaners delelementer som fx værn og dæk skal fremstå med samme farve, i princippet som vist i bilag 1B. Glas i forbindelse med støjafskærmning er undtaget herfra.</i></p>	<p>Præcisering af bestemmelser vedrørende altaners fremtræden</p> <p>Ordet "dæk" kan misforstås som altanens "belægning" eller "gulv".</p> <p>Intentionen var at bestemme udseendet af altanens bundramme, således at farven kan ses fra terrænniveau. Altaners belægning kan ikke ses fra terrænniveau.</p> <p>Derfor forslår forvaltningen at ændre ordet "dæk" til ordet "bundramme".</p>	<p>Præcisering af bestemmelser vedrørende altaners fremtræden</p> <p>§ 6.28. Altaners delelementer som fx værn og bundramme skal fremstå med samme farve, i princippet som vist i bilag 1B. Glas i forbindelse med støjafskærmning er undtaget herfra.</p>

4. Præcisering af bestemmelse vedrørende gener ved etablering af solenergi, delområde 1

Præciseringer/tekniske rettelse	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende gener ved etablering af solenergi</p> <p><i>§ 6.35. Der kan etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, hvis det kan ske uden genevirkning for omgivelserne.</i></p>	<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende gener ved etablering af solenergi</p> <p>Den sidste del af bestemmelsen "hvis det kan ske uden genevirkning for omgivelserne" er et naboretligt emne og kan ikke håndhæves med en lokalplan.</p> <p>Derfor forslår forvaltningen at slette den sidste del af bestemmelsen.</p>	<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende gener ved etablering af solenergi</p> <p>§ 6.35. Der kan etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende.</p>

5. Præcisering af bestemmelse vedrørende udseendet af tekniske installationer på tagflader og facader, delområde 1

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende udseendet af tekniske installationer på tagflader og facader</p> <p><i>§ 6.41. Tekniske installationer på tagflader og facader skal fremstå inddækkede. Inddækningen skal fremstå i samme farve som den omgivende tagflade eller facade. Undtaget herfor er solcelleanlæg.</i></p>	<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende udseendet af tekniske installationer på tagflader og facader</p> <p>Lokalplanen giver mulighed for at tagenes farve kan variere - eftersom tagene alligevel ikke kan ses fra terrænniveau, da de skal være flade jf. lokalplanens § 6.14 (undtaget er sekundær bebyggelse).</p> <p>Med den nuværende formulering af § 6.41 risikerer man dermed, at inddækningen af tekniske installationer vil fremstå med <i>forskellige farver</i>.</p> <p>Dette kan give bebyggelsen et uharmonisk udtryk og skabe uhensigtsmæssigt meget fokus på de tekniske installationer, da de vil "stå mere ud" fra omgivelserne.</p> <p>Derfor forslår forvaltningen, at inddækningen af de tekniske installationer som er placeret i nærheden af hinanden (samme tag eller samme facade) skal fremstå med samme farve.</p>	<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende udseendet af tekniske installationer på tagflader og facader</p> <p>§ 6.41. Tekniske installationer på bygningstage og facader skal fremstå inddækkede. Inddækningen af tekniske installationer placeret på taget af samme bygning eller på samme facade, skal fremstå med samme farve. Undtaget herfor er solcelleanlæg.</p>

6. Præcisering af bestemmelse vedrørende blænding af naboer, delområde 1

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende blænding af naboer</p>	<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende blænding af naboer</p>	<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende blænding af naboer</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>I anvendelsesbestemmelserne angående blænding fra anlæg står der:</p> <p><i>§ 6.42. Ingen anlæg må give anledning til blænding til naboer og offentlig vej.</i></p>	<p>Den sidste del af bestemmelsen "<i>give anledning til blænding til naboer og offentlig vej</i>" er et naboretligt emne og kan ikke håndhæves med en lokalplan.</p> <p>Derfor forslår forvaltningen at slette den sidste del af bestemmelsen og i stedet indsætte ordet "<i>reflekterende</i>".</p>	<p>§ 6.42. Ingen anlæg må fremstå reflekterende.</p>

7. Præcisering af bestemmelse vedrørende cykeladgang til parkeringskælder, delområde 1

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende cykeladgang til parkeringskælder</p> <p><i>§ 8.6. Der kan anlægges en cykelrampe fra terræn til p-kælder, som vist i princippet i kortbilag 4 og 5.</i></p>	<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende cykeladgang til parkeringskælder</p> <p>Cykelrampen beskrevet i § 8.6 giver med lokalplanen kun en mulighed ("kan") for, at den kan blive anlagt og vil ikke være et krav i en byggetilladelse. Såfremt cykelrampen til parkeringskælderen ikke bliver anlagt, er alternativet for cyklisterne at bruge enten elevatoren i gårdrummet eller bilrampen til parkeringskælderen.</p> <p>Forvaltningen vurderer at elevatoren i gårdrummet ikke vil have kapacitet til, at transportere nok cykler i spidstimerne morgen og eftermiddag.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at hældningen på bilrampen og samkørslen med biler på bilrampen vil være utrygt for mange beboere.</p>	<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende cykeladgang til parkeringskælder</p> <p>§ 8.6. Der skal anlægges en cykelrampe fra terræn til p-kælder, som vist i princippet i kortbilag 4 og 5.</p> <p>Alternativt- eller udover en selvstændig cykelrampe, skal bilrampen til p-kælderen jf. § 8.3, gøres tilgængelig for cykler ved at rampens kørebanebredde skal være minimum 6 m plus sikkerhedsbredde på 0,3 m til den ene side og et markeret cykelområde med en bredde på minimum 1,5 m, således at rampen får en samlet bredde på minimum 7,8 m. Den del af rampen som skal give adgang til cykler, må ikke hælde/stige mere end 100 ‰ for mere end 50 m og skal udformes med tilstrækkelige overgangsstykker mellem rampe og vandret plan.</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	<p>Resultatet af disse to løsninger (én elevator og bilrampen) forventes at være, at mange beboere vil vælge en nemmere og tryggere løsning: at parkere deres cykel på terræn. Forvaltningen vurderer ikke, at der er tilstrækkeligt plads til cykelparkering på terræn. Forventningen er derfor, at mange beboere vil parkere deres cykler uden for cykelstativerne: på opholdsarealer, oveni beplantning og på brandredningsarealer, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.</p> <p>Forvaltningen forslår derfor at sikre en god tilgængelighed for cykler til p-kælderen ved, at tilrette bestemmelse § 8.6, således at der enten skal etableres en separat cykelrampe på området, eller at bilrampen til p-kælderen gøres tilgængelig for cykler med et separat spor og en hældning der ikke er for stejl til, at brugerne kan trække deres cykel ad rampen eller vælge at cykle på den, eller at der etableres en ekstra elevator i gårdrummet til cykler.</p>	<p>Alternativt- eller udover en cykel-rampe (selvstændig eller i kombination med bilrampen) skal der etableres en separat cykelevator i gårdrummet med adgang til parkeringskælderen, som vist i princippet på kortbilag 4 og 5, og som skal etableres udover den i § 8.8 beskrevne elevator.</p> <p><i>Note: Man skal være særligt opmærksom på at der ved udkørsel fra parkeringskældre og lignende ikke forekommer uhensigtsmæssige gener, fra bilernes lygter, fx ind i modstående bygningers beboelsesrum, når bilerne kører op ad en rampe.</i></p>

8. Præcisering af bestemmelse vedrørende cykelparkering på terræn, delområde 1

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende cykelparkering på terræn</p> <p><i>§ 9.14 Areal til cykelparkering på terræn må kun etableres i ét niveau.</i></p>	<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende cykelparkering på terræn</p> <p>Formuleringen kan skabe forvirring om hvorvidt der er tale om at cykelparkeringsarealet kun må være i ét niveau eller om det er cykelparkeringsstativer, som kun må være i ét</p>	<p>Præcisering af bestemmelse vedrørende cykelparkering på terræn</p> <p>§ 9.14 Cykelparkering på terræn må kun etableres i ét niveau.</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	niveau. Forvaltningen præciserer, at der menes cykelparkeringsstativer i ét niveau og forslår at ændre dette i bestemmelsen.	

9. Præcisering af bestemmelse vedrørende ydre kantzoner, delområde 1

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
Præcisering af bestemmelse vedrørende ydre kantzoner <i>§ 10.8 Syd- og vestvendte ydre kantzoner ud mod fortov skal være minimum 5 meter brede. Nord- og østvendte ydre kantzoner ud mod fortov eller sti skal være minimum 3 meter brede, som vist i princippet i kortbilag 3.</i>	Præcisering af bestemmelse vedrørende ydre kantzoner Jf. kortbilag 3 er der ingen ydre kantzoner mod vest. Forvaltningen forslår at slette ordet "vest" fra bestemmelsen.	Præcisering af bestemmelse vedrørende ydre kantzoner § 10.8 Sydvendte ydre kantzoner ud mod fortov skal være minimum 5 meter brede. Nord- og østvendte ydre kantzoner ud mod fortov eller sti skal være minimum 3 meter brede, som vist i princippet i kortbilag 3.

10. Præcisering af bestemmelse vedrørende afskærmning af terrasser ud mod vej, delområde 1

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
Præcisering af bestemmelse vedrørende afskærmning af terrasser ud mod vej <i>§ 10.33 Imellem terrasser i stueetagen ud mod vej må der kun etableres afskærmning i form af hegn i træ eller af beplantning og i en højde på maksimalt 1,80 meter, i princippet som vist på bilag 3A.</i>	Præcisering af bestemmelse vedrørende afskærmning af terrasser ud mod vej Formuleringen kan skabe forvirring om hvorvidt højden på afskærmningen skal måles fra det omkringliggende terræn eller fra terrassens belægning.	Præcisering af bestemmelse vedrørende afskærmning af terrasser ud mod vej § 10.33 Imellem terrasser i stueetagen ud mod vej må der kun etableres afskærmning i form af hegn i træ eller af beplantning og i en højde på maksimalt 1,80 meter målt fra terrassens belægning, i princippet som vist på bilag 3A.

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
	Forvaltningen præciserer, at der menes fra terrassens belægning og forslår at ændre dette i bestemmelsen.	

11. Præcisering af redegørelse vedrørende artsfredningsbekendtgørelsen

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af redegørelse vedrørende artsfredningsbekendtgørelsen</p> <p>I redegørelsen er der henvist til en ældre bekendtgørelse: nr. 14466 af 6. juni 2018:</p> <p><i>Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 14466 af 6. juni 2018:</i></p> <p>Loven er opdateret med bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021.</p>	<p>Præcisering af redegørelse vedrørende artsfredningsbekendtgørelsen</p> <p>Lokalplanen bør henviser til den mest opdaterede lovgivning.</p> <p>Forvaltningen forslår derfor at ændre formuleringen, så der henvises til den mest opdaterede lovgivning: bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021.</p>	<p>Præcisering af redegørelse vedrørende artsfredningsbekendtgørelsen</p> <p>Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021.</p>

12. Præcisering af redegørelse vedrørende Jagt- og Vildtforvaltningsloven

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af redegørelse vedrørende Jagt- og Vildtforvaltningsloven</p> <p>I redegørelsen er der henvist til en ældre bekendtgørelse: nr. 270 af 12. april 2018:</p>	<p>Præcisering af redegørelse vedrørende Jagt- og Vildtforvaltningsloven</p> <p>Lokalplanen bør henviser til den mest opdaterede lovgivning.</p>	<p>Præcisering af redegørelse vedrørende Jagt- og Vildtforvaltningsloven</p> <p>Der er forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder f.eks.</p>

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder f.eks. i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.</p> <p>Loven er opdateret med bekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023.</p>	<p>Forvaltningen forslår derfor at ændre formuleringen, så der henvises til den mest opdaterede lovgivning: bekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023.</p>	<p>i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven, lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023.</p>

13. Præcisering af redegørelse vedrørende private tilstandsservitutter

Præciseringer/tekniske rettelser	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til planforslaget
<p>Præcisering af redegørelse vedrørende private tilstandsservitutter</p> <p>I redegørelsen er der henvist til en forkert paragraf i planloven:</p> <p><i>Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.</i></p> <p>Den korrekte paragraf er: planlovens § 15, stk. 2, nr. 24.</p>	<p>Præcisering af redegørelse vedrørende private tilstandsservitutter</p> <p>Lokalplanen bør henvises til korrekte paragraffer i planloven.</p> <p>Forvaltningen forslår derfor at ændre formuleringen, så der henvises til den korrekte paragraf: planlovens § 15, stk. 2, nr. 24.</p>	<p>Præcisering af redegørelse vedrørende private tilstandsservitutter</p> <p>Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 24.</p>

Forvaltningen vil desuden foretage redaktionelle rettelser i lokalplanen, og konsekvensrettelser som følge af de oplyste ændringsforslag angivet i Høringsnotatet.