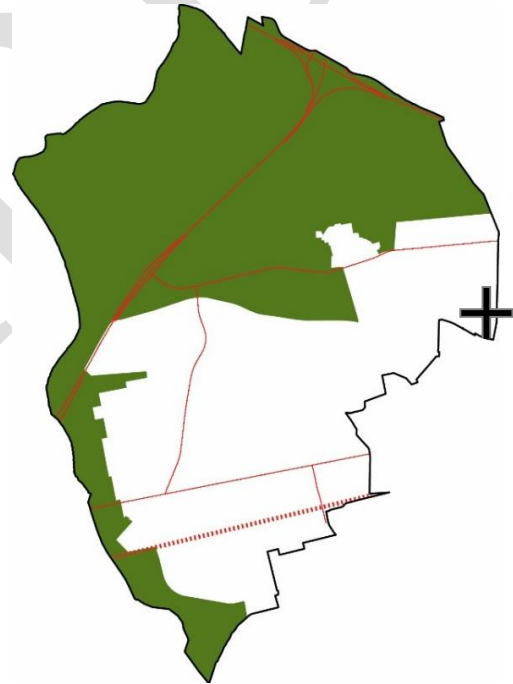
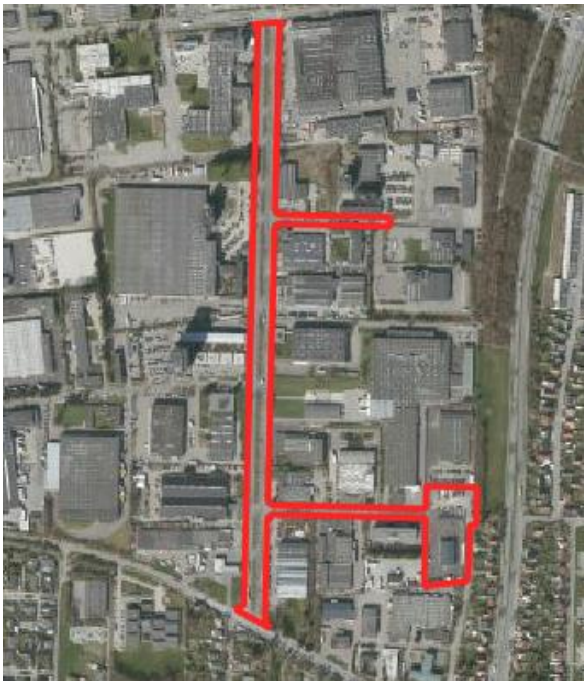


Forslag til Lokalplan 5.5

*Boliger på Smedeland 8A
2020*



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	3
Offentliggørelse	3
Høring	3
Hvad er en lokalplan	3
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes	3
Redegørelse	4
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens formål	5
Lokalplanens indhold	6
Teknisk forsyning i lokalplanområdet	15
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	17
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18
Afgørelse om miljøvurdering	20
Bestemmelser	21
§ 1. Lokalplanens formål	21
§ 2. Område og zonestatus	21
§ 3. Anvendelse	21
§ 4. Udstykning	21
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 7. Veje og stier	23
§ 8. Parkering – delområde 1	23
§ 9. Ubebyggede arealer	24
§ 10. Klimatilpasning og skybrudssikring	24
§ 11. Belysning – delområde 1	24
§ 12. Miljøforhold	25
§ 13. Tekniske anlæg og ledningsanlæg	25
§ 14. Grundejerforening	25
§ 15. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	26
§ 16. Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	26
§ 17. Midlertidige retsvirkninger	26
§ 18. Vedtagelsespåtegning	26
Bilagsfortegnelse	27

Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 5.5 Smedeland 8A, fremlægges til høring i perioden **xx. xxxx 2020 til xx. xxxxx 2020**. Forslag til lokalplan 5.5 Smedeland 8A kan ses på kommunens hjemmeside www.albertslund.dk/ihoring.

Efter endt høring vurderer kommunalbestyrelsen, om eventuelle bemærkninger og ændringsforslag giver anledning til at ændre forslaget. Kommunalbestyrelsen kan vedtage mindre omfattende ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at foretage omfattende ændringer af forslaget, så det reelt er en ny lokalplan, skal forslaget i ny høring.

Høring

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

byudvikling.erhverv@albertslund.dk

alternativt kan høringssvar sendes med post til

Sekretariat for Byudvikling & Erhverv
Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, som danner rammen om den fremtidige udvikling af et afgrænset område. Lokalplanen fastlægger bl.a. arealanvendelse, bygningers placering og udformning, beplantning, veje og stier. Samtidig

giver en lokalplan mulighed for, at borgerne og kommunalbestyrelsen kan vurdere konkrete ændringer i sammenhæng med den overordnede planlægning for kommunen. En lokalplan må ikke stride imod den overordnede planlægning som f.eks. kommuneplan og landsplandirektiver.

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

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

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

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

Hvornår skal en lokalplan udarbejdes

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

Redegørelse

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog i maj 2020 "Masterplan for Hersted Industripark", der sætter rammerne for omdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv.

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

Smedeland 8A er det første konkrete projekt i Hersted Industriparks omdannelse, hvor bygherre vil omdanne et eksisterende erhvervsområde til et levende og dynamisk by- og boligområde. Området vil komme til at ligge omkring 400 meter fra den kommende letbanestation Glostrup Nord, der forventes at åbne i år 2025.

Med denne lokalplan lægges der op til en byomdannelse på et bæredygtigt grundlag, hvor stationsnærhed i forhold til den planlagte anvendelse samt overgang fra erhvervs- til et blandet bolig- og erhvervsområde samlet set vil betyde en mindre miljøbelastning.

Lokalplanområdet

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

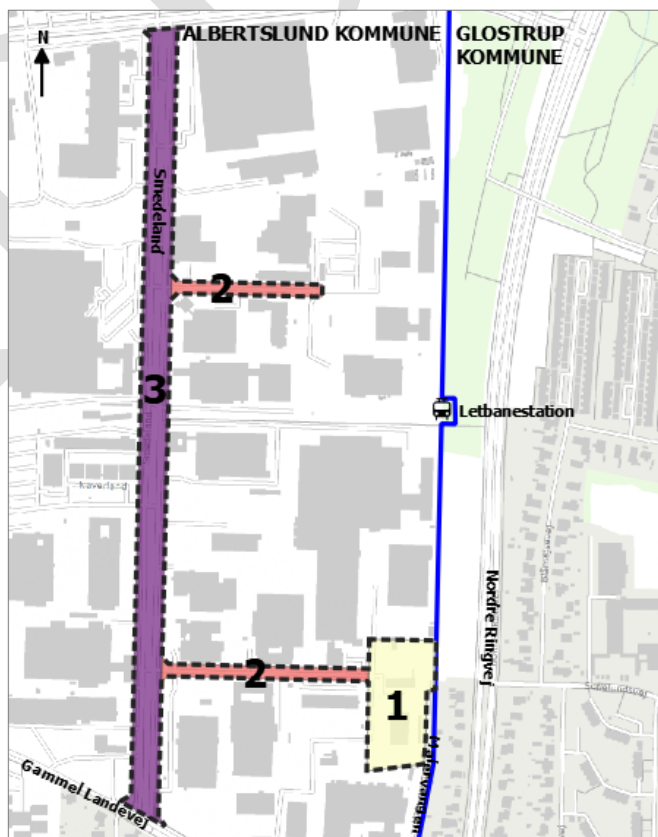
Området er beliggende i den østlige del af Hersted Industripark, og er inddelt i 3 delområder, se figur 1.

Delområde 1 afgrænses mod nord, vest og syd af industrivirksomheder beliggende ud til Smedeland og Malervangen, og mod øst af parcelhusbebyggelsen langs Malervangen beliggende i Glostrup Kommune. Mod nord-øst grænser området tillige op til et grønt areal, der også er beliggende i Glostrup Kommune.

Delområde 2 udgøres af de 2 private fællesveje, der fører fra Smedeland ned til henholdsvis Smedeland 8A og Smedeland 32 .

Delområde 3 omfatter den offentlige vej Smedeland.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 46.800 m², hvoraf delområde 1 udgør ca. 10.800 m² og delområderne 2 og 3 udgør tilsammen ca. 36.000 m². Området udgøres af matr. nr. 6i, 8aa, 8av, 8cb og vejlitra 7000y samt dele af litra 7000an Herstedøster By, Herstedøster. Området er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.



Figur 1 Lokalplanområdets afgrænsning med delområder

Områdets nuværende anvendelse

Delområde 1 anvendes af stilladsfirmaet Bryggen Stilladser A/S. På ejendommen er der opført en kontorbygning på 312 m² og en fabriks- og lagerbygning på 798 m². Begge bygninger er opført i én etage. Arealet nord for kontorbygningen anvendes til udendørs oplag.

Der er indkørsel til ejendommen fra Smedeland, og par-
kering sker på den sydlige del af grunden.

Ejendommen anvendes som adgang for Malervangen 5,
der har en deklareret vejret fra Smedeland mod syd
langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

Malervangen 5 har desuden vejadgang fra Malervangen
via matr.nr. 2u, Herstedøster by, Herstedøster og vejad-
gang fra Gamle Landevej via matr.nr. 2a Herstedøster
By, Herstedøster og via matr.nr. 2bq, Herstedøster by,
Herstedøster.

Lokalplanområdets omgivelser

Delområde 1 er beliggende i et eksisterende erhvervsom-
råde med forskellige former for erhvervs- og industri-
virksomheder. Den eksisterende bebyggelse på de til-
grænsende erhvervsjendomme er typisk opført i 1-3
etager, og hovedparten er opført i anden halvdel af 1960-
erne.

Langs Malervangens østlige afgrænsning er der opført 15
parcelhuse, alle beliggende i Glostrup Kommune. De
nordligste 5 af boligerne ligger i en afstand af ca. 40-45
meter øst for det kommende byggeri med haver ud mod
Malervangen. Med få undtagelser er alle boligerne op-
ført i første halvdel af 1950-erne og opført i max. 1,5
etage.

Parallelt med lokalplanens østlige afgrænsning inden for
en afstand af ca. 50-60 meter løber Nordre Ringvej, hvil-
ket medfører, at store dele af området er belastet af tra-
fikstøj.

Delområdet ligger under 600 meter til den kommende
letbanestation Glostrup Nord, og er således beliggende i
det stationsnære kerneområde i henhold til Fingerpla-
nen.

Eksisterende erhvervsvirksomheder grænser op til del-
områderne 2 og 3, der fungerer som adgangsveje for de
omkringliggende virksomheder.

Lokalplanområdet har også en let adgang til Nordre
Ringvej og supercykelstien "Albertslundruten" samt
kommunens øvrige fintmaskede cykelnetværk. Lokal-
planområdet er godt bundet op på både private og kol-
lektive transportformer.



Figur 2 Delområde 1 – omgivelser

Trafikale forhold

Ejendommen har i dag indkørsel fra Smedeland.

På ejendommen er der endvidere en tinglyst vejret for
ejendommen beliggende Malervangen 5 via Smedeland
8A. Det er vurderet, at det ikke i længden er hensigts-
mæssigt at lede erhvervsmæssig trafik hen over et bolig-
område. I overensstemmelse med *Masterplan for Her-
sted Industripark* forventes det, at det i forbindelse med
lokalplanlægningen for byomdannelsen af Malervangen
5 sikres, at adgang til Malervangen 5 sker til Malervan-
gen eller Gamle Landevej.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at området i fremtiden kan ud-
vikles som bolig- og erhvervsområde.

Formålet med lokalplanen er således at skabe det plan-
mæssige grundlag for, at der kan opføres op til 200 boli-
ger i form af etageboliger og enkelte erhvervsvirksomhe-
der i stueplan i form af kontor- og liberale erhverv ud
mod Malervangen.

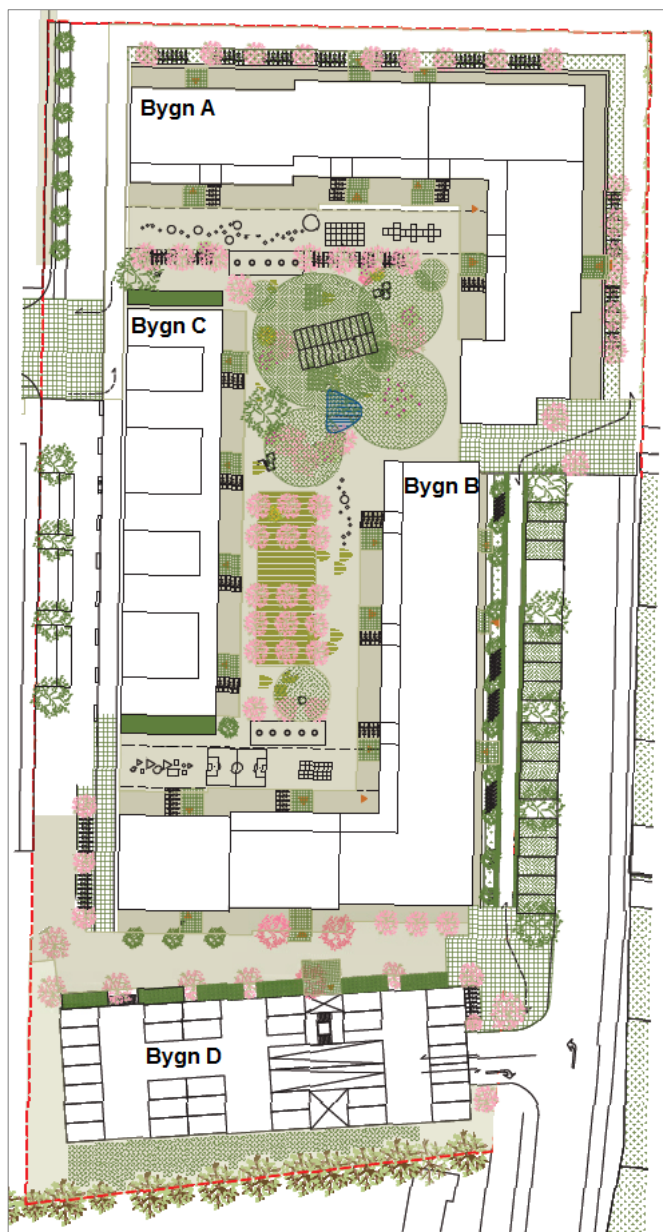
Det er desuden lokalplanens formål indenfor delområde
1 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang,
placering og arkitektur, samt fastlægge området vej- og
stiforbindelser.

Derudover sikrer lokalplanen, at der anlægges opholds- og legearealer til beboerne i delområde 1.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse – delområde 1

Med lokalplanen skabes der mulighed for at opføre en moderne boligbebyggelse med omdrejningspunkt i fælles grønne opholdsarealer, der skaber rum for både aktiv leg og rolige ophold, der appellerer på tværs af aldersgrupper. Endvidere kan der mod Malervangen i stueetagen etableres kontor- og liberalt erhverv.



Figur 3 Illustrationsplan for den nye bebyggelse med tilhørende udendørs opholdsarealer

Der planlægges for opførelse af op til 200 boliger bestående af lejligheder fra 45-100 m², som ligger i bygningskroppe på 3 til 8 etager. De varierede boligstørrelser er med til at skabe en diversitet i bebyggelsen og gør det attraktivt for en mangfoldighed af generationer.

Fra Smedeland til den kommende letbanestation skal der etableres stiforbindelse med offentlig adgang for gående og cyklister. Stiforbindelsen skal løbe i den nordvestlige del af området og langs det nordlige skel, se kortbilag 3.

Fra Malervangen til den kommende letbane station skal der etableres stiforbindelse med offentlig adgang for gående og cyklister. Stiforbindelsen skal løbe langs områdets østlige skel, se kortbilag 3.

Bebyggelsen udgøres af 3 boligbebyggelser (A, B og C), der tilsammen skaber en åben karré omkring et fælles grønt gårdrum. Sydligst i området etableres et parkeringshus (bygning D). Herudover etableres der private mindre haver/terrasser til bebyggelsens stueetager samt altaner til de øvrige lejligheder for at skabe private udendørs opholdsarealer. På udvalgte tagarealer er der endvidere mulighed for at indrette tagterrasser.



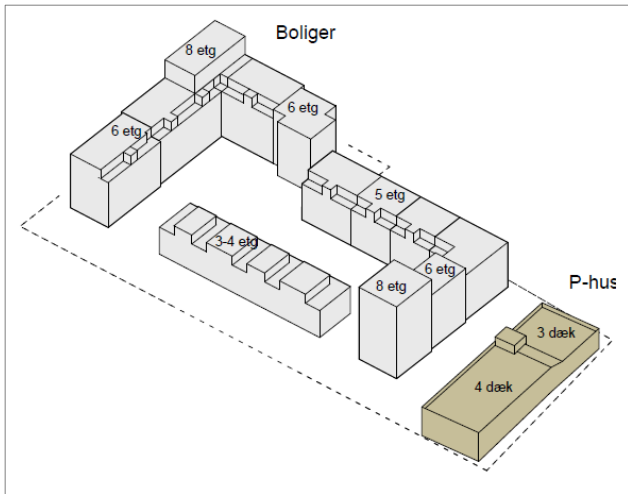
Figur 4 Visualisering af gårdrummet og bebyggelsen mod vest

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

Der udlægges 4 principielle byggefelt, indenfor hvilke bebyggelsen skal opføres. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning, drivhus og lignende.

Figur og udtryk

Bebyggelsen udgøres af to L-formede bygninger (A og B), der omfavner en mindre bygning (C).



Figur 5 Figur og udtryk

Bygning A er i 6 etager med mulighed for at placere op til 8 etager i det nordøstlige hjørne med en maksimal dybde, der korresponderer med underliggende tilbage-
trækninger.

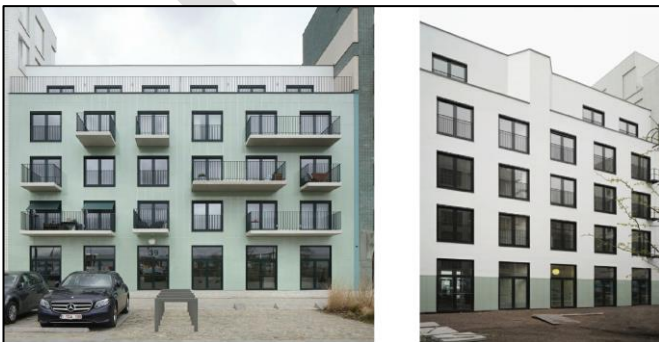
Bygning B er overvejende 5 etager med en optrapning til 6 og 8 etager i den sydvestlige del.

Sydligst i området er p-huset placeret (bygning D), der opføres i 3-4 dæk. P-huset skal rumme minimum 75 % af parkeringspladserne.

De maksimale højder for byggeriet for 3, 4, 5, 6 og 8 etager er henholdsvis 11 m, 14 m, 17 m, 20 m og 26 meter. Etagehøjden for parkeringshuset er 7 til 8,5 meter.

For at bringe skalaen ned har bygning A's og B's tagetager tilbage-
trækninger på minimum 2,5 meter ind mod gårdrummet. Bygning C er i 3 etager med mulighed for punktvis at gå op i 4 etager i op til 50 % af tagarealet. 4. etage tilbage-
trækkes minimum 2,5 meter fra facade mod gård og gavl.

Brugen af tilbagetrukne tagetager er med til at bringe skala og variation til bebyggelsen.



Figur 6 Eksempel på tilbagetrukne tagetager, der bringer skalaen ned

Alle opgange i bygning A og B udføres som gennemgående opgange således, at der er mulighed for adgang til

boligerne både inde fra gården og fra ydersiden ud mod gang-/cykelstien samt mod p-huset.

Indenfor byggefeltene skaber bebyggelsen gennem forskydninger og nicher naturlige og gode rum til ophold i byrummene omkring boligerne. Der arbejdes ligeledes med forskydninger i højden.



Figur 7 Opstalt af bebyggelsen set fra Smedeland

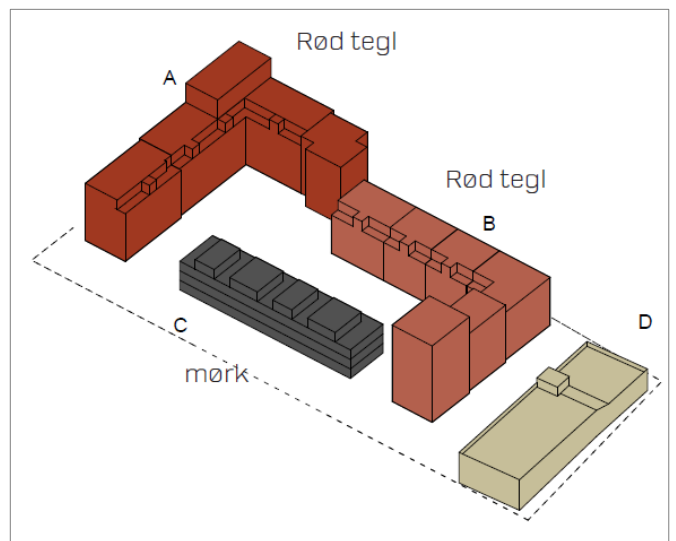
På bebyggelsens inderside skaber tilbagetrækninger i bebyggelsens øverste etage en nedskalering mod det fælles gårdrum, som på den måde bidrager til, at gårdrummet bliver behageligt at færdes og opholde sig i.

Bebyggelsen danner ryg mod øst og skærmer det indre gårdrum og øvrig bebyggelse for trafikstøj fra Nordre Ringvej.

Materialer

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 i tegl i forskellige varme og mørke jordfarver, hvor bygning A og B fremstår i forskellige nuancer af røde tegl, mens bygning C fremstår i tegl og/eller træ i mørke grå og sorte nuancer.



Figur 8 Forskellige facadeudtryk – bygning A-D

Stueetager markeres på forskellig vis for at give en nærhed til gård og gaderum. Dette kan være i form af facade-fremspring, nicher eller overdækkede indgangspartier.

I stueetagen trækkes vinduer i udvalgte områder tilbage, så der skabes mulighed for ophold i nicher langs facaden. Udover, at de tilbagetrukne vinduesnicher er med til at skabe privathed og ophold, fremhæver det også basen af bygningerne.

Der skal arbejdes med en differentiering i stenenes farver for hvert bygningsspring for at give identitet til de forskellige opgange. På den måde skabes let genkendelighed og tilknytning for beboerne.

Vinduer og døre udføres i aluminium i farverne sort eller aluminiumsfarvet, eller i ubehandlet eller olieret træ, der harmonerer med de valgte facadematerialer. For hver af de tre bygninger skal vinduer og døre fremstå ensartede.

De private altaners fronter kommer til at fremstå enten med slanke, lodrette balustre i gråt, grønt, brunt eller sort stål eller med altanfronter i glas. Altanerne på den enkelte bygning skal have en ensartet fremtræden, så det gennemgående udtryk forbliver det samme henover hver enkelt bygning. For at bidrage til de enkelte bygningers særegne arkitektur adskiller altanfronterne sig fra bygning til bygning.

Parkeringshuset skal gives et udtryk, der ved materiale- og farvevalg harmonerer med såvel boligbebyggelsen som omgivelserne og skal bidrage til, at området kan få et grønt præg.

Parkeringshuset udføres i en let konstruktion med facader i tegl og/eller træ eventuelt suppleret med mindre partier af metal. Facaderne begrønnes med beplantning bestående af vedbend suppleret med almindelig vildvin, som slynger sig op ad facaden.

Parkeringshusets sydvendte facade, som vender imod en eventuel kommende boligbebyggelse, skal af støjmæssige hensyn udføres som en lukket konstruktion i parkeringshusets nederste etage og fremstå med samme udseende som parkeringshusets øvrige facader.

Bebyggelsen skal opføres med naturlige materialer, det vil sige tegl, natursten, træ, metal og glas. Dette gælder også skure, overdækninger og bygningsdetaljer som vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger.

DGNB guldcertificering

Der stiles efter en DGNB guldcertificering af bebyggelsen, der sikrer et både energimæssigt, miljømæssigt og socialt bæredygtigt byggeri.

Veje, stier og parkering

Veje og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Smedeland og Malervangen. Den primære adgang til bebyggelsen for biler foregår via Malervangen.

I den nord-vestlige del af lokalplanområdet er der reserveret vejadgang til Malervangen 8B beliggende nord for. I den syd-vestlige del af lokalplanområdet er der en vejret for Malervangen 5. Ved en fremtidig byomdannelse af Malervangen 5 til boligområde, forventes vejadgangen ændret til Malervangen, og området omdannet til leg og ophold.

I tråd med *Masterplan for Hersted Industripark* håndteres størstedelen af parkeringen i et p-hus i grundens sydlige område.

Områdets gårdrum er friholdt for biler for at skabe større, sammenhængende og trygge grønne områder til ophold og leg. Er man på cykel benyttes lokalt placerede cykelstativer i bebyggelsen. Herfra bevæger man sig gennem det grønne opholdsrum til sin bolig.

I overensstemmelse med masterplanen etableres der en dobbeltrettet kombineret cykel- og gangsti, der løber fra Smedeland rundt nord om bebyggelsen og ned til Malervangen, hvor stien deler sig i to modsatrettede stier – én langs villaerne og én langs den ny bebyggelse.

I fremtiden vil stien mod nord koble sig på en forlængelse op mod det kommende letbanestop. På den måde vil adgangen fra Smedeland for cyklister og gående få større vægt i takt med udvikling af de omkringliggende områder.

Vejarealet ved indgangen til boligområdet fra Smedeland indrettes som en plads, der skal fungere som et fælles trafikrum.

Gennem pladsen forløber den dobbeltrettede cykel- og gangsti, der fordeler sig i to modsatrettede stier ned langs Smedeland.



Figur 9 Fælles trafikrum ved indgangen til boligområdet fra Smedeland

Det samme gør sig gældende ved indkørslen til p-huset, hvor fodgængere og cyklister ligeledes krydser indkørslen samt for enden af Malervangen ind til en evt. fremtidig boligbebyggelse i Glostrup Kommune.

Ved udformning af pladserne er det vigtigt klart at definere, hvor krydsende færdsel kan forekomme, og hvorledes trafikken er reguleret indbyrdes.

Brandredning

Bebyggelsen brandrednes parallelt med facader og indstik ind i gårdrummet fra vest. Sti nord om bygning A kan endvidere benyttes som brandvej.

Bilparkering

Ifølge Kommuneplan 2018-2030 er parkeringsnormen for biler minimum 1,5 pr. bolig ved etagebebyggelse. I det stationsnære kerneområde kan parkeringsnormen for biler reduceres med 50 %. Idet lokalplanområdet ligger indenfor en afstand af ca. 400 meter fra den kommende letbanestation og således inden for det stationsnære kerneområde, kan parkeringsnormen således reduceres til minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig. For kontor og liberale erhverv kan parkeringsnormen ligeledes reduceres fra 1 pr. 50 m² til 1 pr. 100 m².

For at optimere størrelsen af de udendørs opholdsarealer skal minimum 75 % af parkeringspladserne etableres i konstruktion, og derfor sker parkering for langt hovedparten af bilerne i parkeringshuset, som ligger i den sydlige del af lokalplanområdet med adgang fra Malervangen.

Resten af parkeringspladserne placeres på terræn hovedsageligt langs Malervangen, og der vil også være mulighed for parkering langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning i form af 3 handicap parkeringspladser.

Albertslund Kommunes ambitiøse mål om at gå forrest i den grønne omstilling bliver understøttet af mulighed for en delebilsordning, der fremmer bæredygtig mobilitet, ligesom der skal etableres ladestandere til elbiler.

Planloven giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen i forskellige situationer og under specifikke forudsætninger kan give tilladelse til at fravige lokalplanens generelle bestemmelser. Der er indsat en kompetencenorm, der giver Kommunalbestyrelsen mulighed for, efter en konkret vurdering, at nedsætte parkeringsnormen, såfremt der oprettes delebilsordning.

Cykelparkering

Ifølge Kommuneplan 2018-2030 er parkeringsnormen for cykler 2 pr. bolig og ligeledes 2 pr. kontor/liberalt erhverv.

Cykelparkeringen er hensigtsmæssigt fordelt i området og ca. halvdelen af pladserne er koncentreret omkring de primære ankomstpunkter langs med boligernes yder- og inderfacader. Den anden halvdel af cykelparkeringen er placeret i to etager henholdsvis i strædet langs p-huset og ved den sydlige og nordlige gavl af bygning C, og er overdækket.

Minimum halvdelen af pladserne skal være overdækket, da det vil øge trygheden, mindske slid på cyklerne og derigennem øge brugen af cykelparkering. Langs stierne på yderfacaden, skal cykelparkering så vidt muligt overdækkes, men kan undtagelsesvist undlades, hvis det forringer lysindfaldet i boligerne.



Figur 10 Eksempel på cykelskure i to etager med trælist og grønne tage

For at friholde gårdrummet mest muligt for cykelparkering etableres øvrig cykelparkering langs den nord- og østvendte facade af bygning A og langs bygnings B's øst-

lige facade, hvor dette ikke er i konflikt med brand/redningsvejen, samt foran indgangspartierne i gården. Der vil derudover være mulighed for at udnytte et mindre areal tæt på affaldsøen i planens nordlige område samt for enden af stikvejen mod syd.

Grønne områder, landskab og beplantning

Private opholdsrum

Alle stueetager indrettes med private haver/terrasser, hvor de sydvendte haver er væsentligt større end de nordlige. Alle lejligheder får altaner på minimum 6 m², som giver et privat opholdsrum.

Det grønne rum

Det store gårdrum er naturligt delt ind i felter med forskellige proportioner og karakteristika, se kortbilag 2.

Opholdsarealerne er let tilgængelige med direkte adgang fra den enkelte bolig eller opgang. Der lægges vægt på, at belysning, udformning, sol, læ og begrønning sikrer trygge uderum, som er behagelige at opholde sig i på tværs af generationer. Både ophold, leg og rekreative aktiviteter tilgodeses her i fredelige og støjsvage omgivelser.

Haven

Hjertet af bebyggelsen er *Haven*, som byder til ophold, der kan fremme fællesskabet og rummer forskellige fælles tiltag som drivhus og nyttehaver. I *Haven* etableres der områder til småbørnsleg og til lidt større børn. Der beplantes med træer i varieret højde, som skaber forskellige rum, skygge- og læophold. Der anlægges et regnvandsbed centralt i *Haven*, som skal fungere som lokal regnvandshåndtering og har en rekreativ værdi. Gårdrummet har masser af sydvestvendte zoner, og er således solrig og lys gennem hele dagen.



Figur 11 Eksempel på drivhus, der fungerer som socialt samlingssted for bebyggelsen

Legegaden

Den bilfri interne gade udføres i fast underlag, der giver plads til uformel leg og boldspil.



Figur 12 Intern gade med plads til leg og boldspil

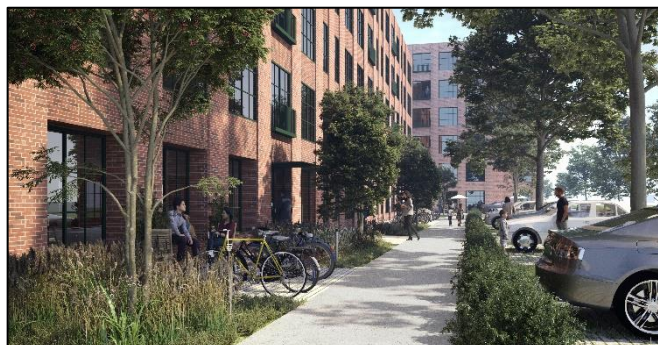
Ved p-huset

Vest- og sydsiden af p-huset giver plads til et mere roligt opholdsareal uden leg, hvor opstilling af borde og bænke langs p-husets sydlige facade indbyder til ophold i solen, og hvor der er fokus på biodiversiteten.

På parkeringshusets facader etableres der vedbend og vildvin på espalier, der har en biologisk nytteværdi, og beplantningen kan optage og lagre CO₂. Det vil også være her, at der kan indrettes insekthoteller til det tilflyttende insektliv.

Malervangen

Generelt er vej og gaderum begrønnede med træer. Særligt Malervangen forvandles til en grøn og blomstrende gade, der skaber sammenhæng til villahaverne på den anden side. Her plantes træer i felter mellem bilerne, der bryder parkering og facade op i mindre dele. Langs facaden plantes også træer, så man bevæger sig i et grønt rum. For enden møder gaden en gavl, der skaber en lille plads, hvor fodgængere og cyklister uformelt kan krydse.



Figur 13 Visualisering af bebyggelsen og beplantningen ud mod Malervangen

Beplantning og biodiversitet

I forlængelse af Kommuneplanstrategien, ”Mere Albertslund”, ”Naturplan 2020” og kommunens arbejde

med Verdensmål 6, 11, 13 og 15 udgøres beplantningen af hjemmehørende arter, der først og fremmest har en biologisk nytteværdi for lokalområdets insekter og fugle over hele vækstsæsonen, det vil sige marts til september. Nyttевærdien består i nektar, pollen, frugt og hjem til dyrelivet.

Beplantningen vil være en blanding af blomstrende urter, både med og uden løg, samt frugttræer og -buske. Med denne blanding af plantetyper sikres biologisk nytteværdi over hele vækstsæsonen. Der må ikke nogen steder på friarealerne opsættes bistader eller plantes siv eller halvgræs.

Af biodiversitets- og klimahensyn udføres tage på sekundære bygninger som grønne tage. Grønne tage udføres som sedumtage med en høj andel af blomstrende planter, og må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.



Figur 14 Sekundære bygninger med grønne tage

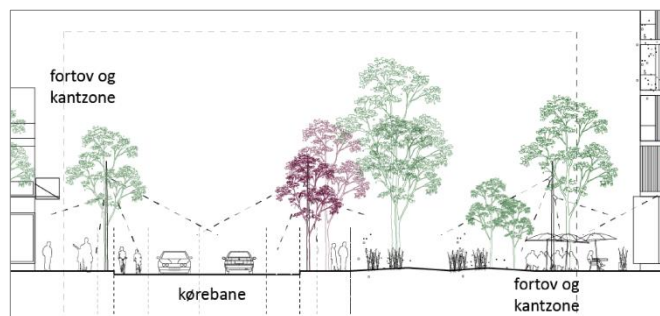
Beplantningen har først og fremmest til formål at øge lokalområdets biodiversitet, men vil gennem et mere varieret plante- og dyreliv samtidig bidrage til at skabe en øget trivsel og herlighedsværdi for bebyggelsens beboere.

Områdets anvendelse – delområde 2 og 3

Delområde 2 skal omlægges til en gade, hvor der med afsæt i det eksisterende vejanlæg anlægges fortove og cykelstier, der plantes vejtræer og etableres nyt inventar som belysning, bænke mm.

Delområde 3 skal ændres fra et bredt vejudlæg til en rekreativ boulevard med plads til ophold, aktivitet og rekreation. Den brede vejbane på Smedeland (litra 7000y) gøres smallere og omlægges til gader, og det resterende areal indenfor vejmatricken ændres til rekreative opholdsrum med forskellige aktiviteter og mødesteder.

Proces for delvis nedlæggelse af vejarealet vil blive gennemført efter lov om offentlige veje.



Figur 15 – Smedeland, tværprofil fra Masterplan for Hersted Industripark

Arealet rummer god plads til nye by- og landskabsrum og bliver fremover et af områdets markante byrum. Her ligger forskellige aktivitetsmuligheder, mødesteder og overdækkede mødesteder, herunder mindre pavilloner, men også karaktergivende ny beplantning og inventar.

Trafikstøj

Hele lokalplanområdet er støjbelastet af trafikstøj fra Nordre Ringvej, der øst for området løber parallelt i en afstand af 50-60 meter kun adskilt fra området af en række boliger beliggende i Glostrup Kommune.

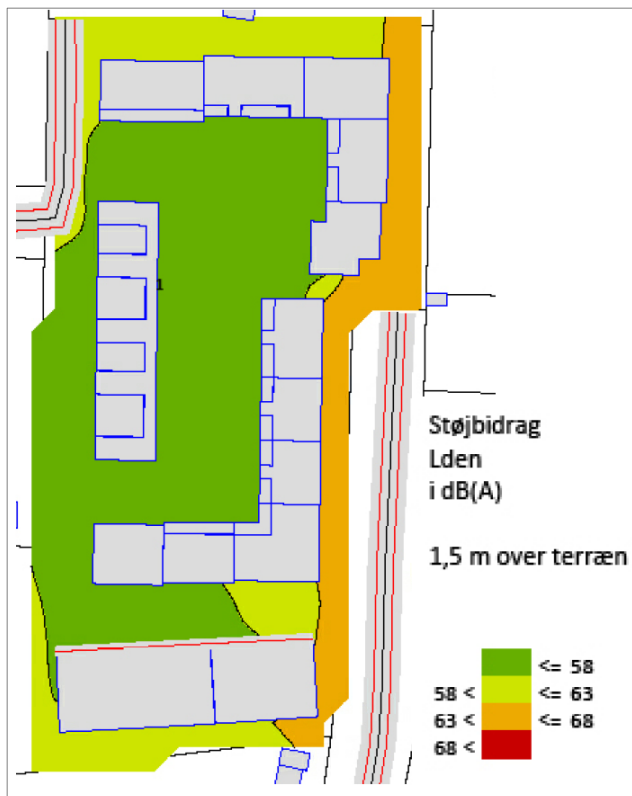
Det betyder, at der skal gøres en række tiltag for at skærme udearealer og boliger mod støj fra vejen.

Beregninger af støj fra veje viser, at der på østvendte, nordvendte og sydvendte facader kan forventes støjni-veauer højere end 58 dB, der er den maksimale støjbelastning for facader og udendørs opholdsarealer, mens de vestvendte facader og udendørs opholdsarealer kan overholde grænseværdien.

Derfor stilles der krav i lokalplanens bestemmelser om, at der på støjramte facader skal etableres støjdæmpende foranstaltninger, der sikrer, at støjgrænseværdierne kan overholdes indendørs med både åbne og lukkede vinduer.

Støjskærmede uderum

Bebyggelsen er planlagt således, at bebyggelsen på 5-6 etager skærmer langs den østlige side af grunden. På den måde skabes gode forhold for opholdsarealerne i det indre gårdrum for hele bebyggelsen, og det sikres dermed, at støjgrænserne for de primære udendørs opholdsarealer overholdes.



Figur 16 Vejtrafikstøj beregnet 1,5 meter over terræn

Støjskærmede boliger

I forhold til de boliger, der planlægges langs Nordre Ringvej, skal der arbejdes med en række støjskærmede tiltag i facadematerialer og vinduer for at sikre gode lydforhold indenfor.

Byomdannelse

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

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

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder			
Områdetype	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 hellig- dag kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

Kilde: *Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder".*

Figur 17 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder

Miljøstyrelsen anbefaler, at de vejledende grænseværdier kan lempes med op til 5 dB. I den første fase af byomdannelsen kan det dog efter en konkret vurdering være nødvendigt at lempe med mere end de 5 dB i forhold til de vejledende grænseværdier. Det kan kun undtagelsesvis forsvares at lempe støjgrænserne med mere end 5 dB for aften- og natperioden, da byomdannelsesområdets beboere har behov for hvile og søvn.

En lokalplan i et byomdannelsesområde kan således udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, såfremt det sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Lokalplanen i byomdannelsesområdet skal indeholde en redegørelse for hver af de virksomheder, som bidrager til støjbelastning af lokalplanens område, og beskrive hvilke realistiske foranstaltninger, der skal til, for at støjen i løbet af overgangsperioden kommer ned på Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, således at det sikres, at støjbelastningen både sundhedsmæssigt og miljømæssigt er acceptabel. Desuden gælder det generelt, at unødvendig støj skal undgås.

Tilsynsmyndigheden kan meddele påbud om støjdæmpning til virksomheder, der ikke er godkendelsespligtige, hvis de forårsager væsentlige støjulemper, jævnfør miljøbeskyttelsesloven § 42.

Byomdannelsesområdet kan også være påvirket af andre miljøforhold eksempelvis lugt, støv eller anden luftforurening, der giver anledning til væsentlige gener og ulemper for beboerne. Miljøstyrelsen anbefaler samme fremgangsmåde for disse gener som for støjgener med en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

Oplysningerne om virksomhederne skal så vidt muligt tilvejebringes i dialog med virksomhederne. Hvis en virksomhed ikke ønsker at medvirke til en dialog, må kommunen søge at skaffe de nødvendige oplysninger på anden måde.

Miljøpåvirkning fra virksomheder i lokalplanområdet

Virksomheder fra nedenstående adresser kan støjbelaste lokalplanområdet udover Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier:

- Malervangen 9
- Malervangen 11
- Smedeland 8B
- Smedeland 10
- Malervangen 5
- Smedeland 12

Der er udført interview, støjmålinger og støjberegninger hos de nærliggende virksomheder i det omfang, det har været muligt.

Malervangen 9

Virksomheden er et maskinværksted med buk og klip i plader, svejsning, boring mm. Virksomheden har en række afkast.

Den normale arbejdstid er hverdage mandag – fredag i tidsrummet kl. 7 – 16.

Virksomhedens væsentlige støjkilder vurderes at være 10 udsugningsanlæg/afkast på taget, levering af varer med lastbil og udendørs kørsel med gaffeltruck.

Det vurderes, at støjen fra virksomheden ikke indeholder tydeligt hørbare impulser eller toner, når man lytter til den fra lokalplanområdet.

Støjberegninger for virksomheden viser, at de vejledende grænseværdier ikke vil blive overskredet i lokalplanområdet, selvom grænseværdierne for støj fra virksomheder vil blive skærpet som følge af den ændret anvendelse af Smedeland 8A.

Beregninger af estimerede luftemissioner fra virksomheden viser, at virksomheden kan overholde grænseværdierne for luftemissioner ved de nye boliger, hvis de overholdes i dag, og at virksomheden ikke vil få vanskeligere ved at overholde grænseværdier for luftemissioner på grund af hensynet til de nye boliger i lokalplanområdet.

Malervangen 11

Virksomheden er et maskinværksted, og arbejdstiden er typisk hverdage mandag - fredag kl. 6 – 15.

Virksomheden har støjkilder i form af 11 afkast på taget fra udsugningsanlæg, lastbilkørsel i forbindelse med varelevering og udendørs kørsel med gasdrevet gaffeltruck.

Det vurderes, at støjen fra virksomheden ikke indeholder tydeligt hørbare impulser eller toner, når man lytter til den fra lokalplanområdet.

Støjberegninger for virksomheden viser, at de vejledende grænseværdier vil kunne overholdes i dagtimerne, men der vil være overskridelser af de skærpede grænseværdier ved boligerne i natperioden.

De vejledende grænseværdier overskrides med op til 12 dB på de dage, hvor der leveres varer med lastbil i tidsrummet kl. 6 – 7. Hvis vareleveringen undgås i dette tidsrum, og udelukkende foregår i dagtimerne mellem kl. 7 og 18 på hverdage, samtidigt med, at afkastene fra udsugning 5, 6 og 7 dæmpes med 4 – 5 dB, vil støjgrænsen for natperioden kunne overholdes.

Beregninger af estimerede luftemissioner fra virksomheden viser, at virksomheden kan overholde grænseværdierne for luftemissioner ved de nye boliger, hvis de overholdes i dag, og at virksomheden ikke vil få vanskeligere ved at overholde grænseværdier for luftemissioner på grund af hensynet til de nye boliger i lokalplanområdet.

Smedeland 8B

Virksomheden er en cateringvirksomhed med cirka 50 ansatte. Virksomhedens normale arbejdstider er:

Hverdage, mandag-fredag kl. 6 – 18
Lørdage, søndage og helligdage kl. 6 – 18

Ud over mad til store selskabelige arrangementer og lignende leverer virksomheden også sandwich til en dagligvarekæde.

Virksomhedens støjende aktiviteter er afkast fra udsugningsanlæg på taget, køleanlæg, en kompressor, varelevering med lastbiler (kølevogne), afhentning af affald med skraldebil, kørsel med personbiler og varevogne.

Støjberregninger viser, at virksomheden vil kunne overholde støjgrænserne på 55 dB(A) i dagtimerne på hverdage og støjgrænsen på 45 dB(A) i aftenperioden kl. 18 – 22. Støjgrænsen på 45 dB(A) for lørdage kl. 14 – 18 og søn- og helligdage forventes derimod at blive overskredet med omkring 6 dB. I natperioden er der beregnet et støjbidrag på 59 dB(A). Det er 19 dB mere end grænseværdien på 40 dB(A).

Teknisk set kan støjgrænserne overholdes ved de planlagte boliger på Smedeland 8A, hvis virksomheden undlader lastbilbetjening i natperioden og dæmper støjen fra kompressor, køleanlæg og afkast på taget med cirka 4 dB.

Lokalplanområdet har ikke udendørs opholdearealer mod nord, og bebyggelsens facade mod nord kan lydisoleres.

Virksomheden har et afkast på taget, der i perioder kan medføre lugt fra madlavning i omgivelserne. Virksomhedens faktiske lugtpåvirkning i omgivelserne og den eventuelle oplevede gene vil variere meget og er vanskelig og usikker at måle og beregne, selvom der findes metoder til lugtberregninger.

Ændringen af anvendelsen fra erhverv til boliger i lokalplanområdet vil medføre en skærpet grænseværdi for virksomhedens lugtpåvirkning i lokalplanområde fra 10 LE/m³ (lugtenheder) til 5.

Eventuelle lugtgener kan begrænses ved isætning af kulfiltre i virksomhedens ventilationsanlæg, ved at forhøje afkastet eller ved omlægning af afkastet, således at afkastet placeres længere væk fra lokalplanområdet.

Virksomheden ligger nord for lokalplanområdet, og med den dominerende vestenvind, samt den meget sjældne nordenvind, forventes det, at eventuelle lugtgener ved de planlagte boliger vil være begrænsede.

Smedeland 10

Virksomheden er et logistikfirma, som fra 1. maj 2020 har benyttet den store lagerhal på Smedeland 10 til mellemklagring og omlastning af gods. Virksomheden har aktiviteter på grunden på hverdage mandag-fredag fra kl. 4 om morgenen og frem til kl.16.

Virksomhedens støjende aktiviteter er lastbilkørsel, af- og pålæsning af lastbiler med palleløfter/elhund, varevognskørsel, pålæsning af varevogne med gasdrevet gaffeltruck og personbilkørsel (personalekørsel).

Læsning af lastbiler fra rampe med palleløfter/elhund vil give impulsstøj, som sandsynligvis vil være tydeligt hørbar i lokalplanområdet. Derfor skal der lægges et generelt tillæg på 5 dB til de beregnede støjværdier.

De største beregnede støjværdier i dagtimerne er 65 dB(A), hvilket er 10 dB over den vejledende grænseværdi for et område med blandet boliger og erhverv. I natperioden er det største støjbidrag på 73 dB(A), hvilket er 33 dB over grænseværdien.

Lokalplanområdet kan for eksempel sikres ved, at virksomheden undlader læsning ved portene i syd og i stedet benytter portene mod vest.

Det forventes igennem en konstruktiv dialog mellem virksomheden og miljømyndigheden, at det vil være muligt at finde løsninger, der både sikre overholdelse af de vejledende grænseværdier for støj ved de planlagte boliger og sikre virksomhedens fortsatte driftsmuligheder.

Det vurderes ikke, at virksomheden har aktiviteter, der kan forårsage lugt, støv eller anden luftforurening, der overskrider de vejledende grænseværdier.

Malervangen 5

Virksomheden er et logistikfirma, der lejer sig ind på Malervangen 5.

Der foreligger ikke konkrete data for virksomhedens støjklender på adressen. Virksomheden har dog oplyst, at der er lastbilkørsel løbende på alle dage i tidsrummet kl. 02 – 24, og der foregår bilvask i aftentimerne.

De mest støjende aktiviteter, der kan påvirke de planlagte boliger, er lastbilkørsel og varevognskørsel på grunden, støj fra kølevogne og muligvis også af- og pålæsning af lastbiler med palleløfter.

På grund af de manglende driftsdata er det ikke muligt at afgøre, hvilken støjbelastning virksomheden påfører lokalplanområdet, men via beregninger baseret på katalogværdier for lydeffektniveauer, kan man danne sig et indtryk af, hvilke aktiviteter virksomheden kan have på Malervangen 5 uden at overskride støjgrænserne i lokalplanområdet.

Beregningerne viser, at der i natperioden kl. 22 – 7 hverken kan køres med lastbiler på grunden eller læsses varer af eller på lastbiler, hvis de vejledende støjgrænser skal overholdes ved nærmeste bolig i lokalplanområdet. Ligeledes kan der ikke holde parkerede kølevogne med kølemaskinen i gang om natten, hvis støjgrænserne skal overholdes. En enkelt af disse aktiviteter vil medføre overskridelse af støjgrænserne ved de planlagte boliger.

I dagtimerne vil det være muligt at have en del transport med lastbiler og varevogne på virksomheden uden at overskride støjgrænserne ved de planlagte boliger.

Smedeland 12

Virksomheden er en sprøjttestøbevirksomhed, specialiseret i fremstilling af industrielle plastkomponenter. Produktionen foregår i 3-holdsskift, og der er omkring 35 ansatte.

Virksomheden har to ventilationsanlæg på taget i en afstand på cirka 85 meter fra lokalplanområdet, og der ligger en bygning mellem virksomheden og lokalplanområdet. Der er filter på ventilationsanlægget, som vedligeholdes regelmæssigt.

Virksomheden er ikke reguleret af bindende krav til støj eller luftemissioner, og der føres regelmæssigt tilsyn med virksomheden.

Det antages derfor, at virksomheden i dag overholder de vejledende grænseværdier, og det vurderes således, at virksomheden ikke kan påvirke lokalplanområdet som følge af afstanden hertil.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen bl.a. af infrastruktur-anlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom.

Der er udarbejdet forslag til udbygningsaftale for lokalplanen.

Baggrunden for aftalen er ønsket om vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 14 med tilhørende lokalplanforslag nr. 5.5 "Boliger på Smedeland 8A".

I lokalplanprocessen har Albertslund Kommune analyseret de trafikale konsekvenser ved projektet, og det er vurderet, at det er en forudsætning for ibrugtagning af boligerne, at der etableres cykel-/gangsti på den offentlige vej Malervangen for at sikre hensigtsmæssig trafikafvikling og adskillelse af hhv. de "bløde" trafikanter i form af gående og cyklende samt "hårde" trafikanter i form af biler, lastbiler mv.

Det er med udbygningsaftalen forudsat, at infrastruktur-anlæggene kan etableres på den offentlige vej Malervangen (litra 7000an, Herstedøster By, Herstedøster).

Projektet kan kun gennemføres, hvis kommunalbestyrelsen i Albertslund Kommune endeligt vedtager lokalplanforslaget for projektet.

Teknisk forsyning i lokalplanområdet

Affaldshåndtering

Affald skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for Husholdningsaffald/Regulativ for Erhvervsaffald.

Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser. Der skal altid reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald.

Der opsættes to affaldsøer i henholdsvis den nordlige og den sydlige del af bebyggelsen.

Her anlægges delvist nedgravede affaldssystemer til dagrenovation samt kildesortering af skrald.

Det skal sikres, at affaldsøerne lever op til den nye nationale klimastrategi for affaldsområdet fra juni 2020, der medfører yderligere krav om sortering af affald.

Området omkring det nedgravede affaldssystem begrønnes således, at der skabes et behageligt og indbydende rum.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandplan. Området ligger i et separat kloakeret opland. Spildevand fra området ledes i den offentlige spildevandskloak, mens overfladevand fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvandskloakken.

Ved parkeringspladser med plads til mere end 20 biler skal der som minimum etableres et 2.500 liters sandfang. Sandfanget skal inspiceres eller tømmes minimum 1 gang om året. Lokalplanområdet ligger indenfor HOFORs forsyningsområde. Albertslund Kommunes spildevandsplan indeholder regler om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand.

Klimatilpasning og skybrudssikring

For at reducere antal og omfang af oversvømmelser i Albertslund Kommune, må der ikke ledes mere regnvand til regnvandskloakken, end den er dimensioneret til. Ny bebyggelse må heller ikke føre til, at der ændres på afstrømningen fra området.

Planområdet skal således i henhold til Albertslund Kommunes [Spildevandsplan 2016 – 2025](#) overholde en afløbskoefficient på 0,5. Afløbskoefficienten angiver, hvor stor en del af det regnvand, der falder på en matrikel, som må ledes væk fra arealet og ned i kloakken. Det er grundejerens ansvar, at afledning af regnvand lever op til de anførte retningslinjer. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal ejeren for egen regning etablere foranstaltninger til reduktion af afledningen og/eller forsinkelse af regnvandet på egen grund, så afløbskoefficienten overholdes og kloaksystemet kan følge med.

Afløbskoefficient i forhold til arealanvendelse	
Arealanvendelse i forhold til kommuneplanen	Maksimal tilladte afløbskoefficient
Boligområde/tæt-lav bebyggelse	0,3
Boligområde/etagebebyggelse	0,5
Erhvervsområde	0,85
Centerområde	0,8
Offentlige institutioner	0,5
Offentlig og privat vej – og parkeringsareal	0,9
Privat vej- og parkeringsareal	0,8
Grønne områder	0

Kilde: Albertslund Kommune Spildevandsplan 2016 – 2025, [befæstelsesgraden](#).

Figur 18 Afløbskoefficient i forhold til arealanvendelse

Lokalplanen stiller således både krav om og giver mulighed for en række løsninger til håndtering af regnvandet inden for lokalplanområdet.

Det tillades ikke at nedsive regnvand i Hersted Industripark, eftersom der kan være jordforurening som følge af den produktion, som har været eller er i området. Endvidere ligger størsteparten af Hersted Industripark i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), og er således udpeget til et indsatsområde (IO), hvor en særlig indsats er nødvendig for at opretholde en god grundvandskvalitet, da disse områder også er sårbare over for andre forureninger end nitrat.

Lokalplanområdet skal skybrudsikres ved, at bygningerne skal kunne modstå 15 års regnvejrshændelse ved, at der kan stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, og der skal være fald væk fra bygningerne.

Parkeringsarealer kan for eksempel indrettes, så regnvandet kan håndteres i kanaler og regnvandsbede med filtermuld til rensning af vandet ved en 5 års regnvejrshændelse, og ved en 15 års regnvejrshændelse eller mere kan staves op i en højde af 10 cm under de parkerede biler.

Regnvandsbede er fordybninger i terrænet med udvalgte planter, som både kan tåle tørre og våde perioder, der samtidig forskønner området. Regnvandsbede kan være med til at fordampe og forsinke regnvandet fra tage og befæstede arealer. Regnvandsbede skal være tømt halvt på cirka 24 timer, så der er plads til næste regnsky. Regnvandsbede skal etableres med filtermuld, som sørger for rensning af vandet.

Træer er ofte et overset element i forhold til klimatilpasning, som både kan håndtere den øgede nedbør og fremtidens hyppigere hedebølger. Træer optager meget vand afhængig af sort og størrelse, og træernes skygge og fordampning kan sænke temperaturen med op til 8 – 10 grader på en varm sommerdag. Træer kan dog have svært ved at gro i byområder, men ved at plante træerne i rodvenlige bærelagssystemer eller bærelagsopbygninger (gartnermakadam), som skaber et porevolumen, der sikrer træerødderne ilt og vand, kan træerne få den alder og størrelse, der skal til for at være en effektiv og forskønnende løsning i klimatilpasning af et byområde.

Grønne tage optager i gennemsnit op til 50 procent af nedbøren, som falder på taget, og samtidig kan de grønne tage forsinke regnvandet ved et voldsomt regnsky. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs

eller stenurter, heraf navnet sedum fra latin, og bidrager til at øge biodiversiteten. Grønne tage kan ligesom træerne være med til at minimere varmeeffekten i byerne, fordi følgerne af solens varmeindstråling begrænses. Dermed kan det blive mere behageligt at opholde sig i husene og i byen.

Regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvands-håndtering kan indgå i lokalplanens friarealberegningen, og skal da udformes, så de kan benyttes til rekreative formål. Det kan eksempelvis være som et grønt areal, hvor skrænter har en hældningsprocent på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og indpasset i området. Det kan for eksempel også være en idrætsplads med dertilhørende faciliteter, som kun bliver oversvømmet i forbindelse med skybrud.

Eksisterende rør- og ledninger

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

Syd for p-huset løber der varmeledninger igennem grunden, som så vidt muligt skal friholdes for bebyggelse. Der skal med nærværende projekt flyttes ledninger på grundens nordøstlige side, da bebyggelsen her overskrider byggelinjen for ledningerne.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Jordforureningsloven

Der er ikke i lokalplanområdet registreret forurenede grunde på Vidensniveau 1 eller 2 (V1 eller V2).

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

Der er gennemført jordforureningsundersøgelser af planområdet. Der er fundet overfladisk forurening fra asfaltbelægningen umiddelbart under asfalten på de befæstede arealer. Dette lettere forurenede jordlag vil blive bortgravet i forbindelse med opgravning af asfalten, nedrivning af bygninger og byggemodning.

Der udlægges ½ meter ren jord på de grønne udeområder. Der vil således ikke være risiko for påvirkning af beboerne fra forurenede jord, hverken i boliger, på opholdsarealer eller i drivhuset.

Ren jord må genanvendes på egen grund uden særlig tilladelse. Hvis lettere forurenede jord ønskes genanvendt på egen grund, kræver det en tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

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

Naturbeskyttelse

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

Artsfredningsbekendtgørelsen

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

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

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder f.eks. i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Museumsloven

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

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang der berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum adviseres, jf. museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 358 af

08/04/2014). Henvendelser angående fund skal rettes til:

Museet på Kroppedal
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Grundvandsbeskyttelse

Hele lokalplanområdet ligger i nitrutfølsomt indvindingsområde (NFI-område). I nitrutfølsomme områder skal der tages særligt hensyn, da der sker stor grundvandsdannelse, og området er særligt følsomt over for forurening. På disse arealer vil kommunen stille særlige tekniske krav til forsinkelses anlæg.

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

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

Vandløbsloven

Der må ikke ske terrænregulering af byggegrunden, som medfører ændret overfladeafstrømning uden opnåelse af tilladelse efter vandløbslovens § 6.

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

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

Bestemmelser i lokalplanen sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje bliver overholdt både indendørs og på udendørs opholdsarealer.

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

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2018-2030

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområder E22 – Hersted Industripark Øst, E23 – Hersted Industripark Sydøst og C10 – Herstedcenter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanens rammeområde E23, hvor anvendelsen er erhvervsområde med en max. bebyggelsesprocent på 120, max. etagehøjde på 5 og en max. bygningshøjde på 18 m. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2018-2030, der udlægger området til blandet bolig- og erhvervsformål og muliggør bebyggelse i op til 8 etager med en højde op til 30 m og et maksimalt boligetaageareal på 15.650 m² og et maksimalt etageareal på 4.000 m² til parkering i konstruktion.

Kommuneplantillægget ændrer også på retningslinjerne for parkering og opholdsarealer indenfor området.

Kommuneplantillægget udpeger tillige Smedeland 8A til byomdannelsesområde i henhold til planlovens §§ 11a, nr. 2, 11b, nr. 5 og 11d. Det harmonerer med planlovens krav om, at byomdannelsesområder skal være områder, hvor erhvervs-lignende aktiviteter som f.eks. et stilladsfirma skal være ophørt, og hvor der fremadrettet skal opføres støjfølsomme anvendelser som f.eks. boliger.

Planstrategi 2019

Hersted Industripark er i Albertslund Kommunes Planstrategi 2019 udpeget som et område med udviklingsmuligheder. Planstrategien beskriver, hvordan letbanen gør Hersted til et nyt omdrejningspunkt i Albertslund. Området omkring letbanestationen bliver et centralt udgangspunkt for den nye byudvikling. Letbanestationen giver nye muligheder for et blandet byområde for boliger og erhverv beliggende mellem skov og letbane. Der bliver både plads til nye typer erhverv og boliger til nye borgere, der sammen med de oprindelige albertslundere kan skabe en ny og spændende udvikling for hele byen. Lokalplanen er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes Planstrategi 2019.

Masterplan for Hersted Industripark

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med Masterplan for Hersted Industripark.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark. Den del af Byplanvedtægt nr. 5, der ligger inden for lokalplanens delområde 1, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen jf. planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

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

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 5.5 foretaget en gennemgang af servitutter for delområde 1 for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Servitutter, der ophæves, fremgår af lokalplanens § 16. Servitutredegørelse fremgår af bilag 10.

Albertslund Kommunes arkitekturpolitik

Kommunens arkitekturpolitik tager udgangspunkt i sammenbinding af nøgleordene arkitektur, bæredygtighed og gode boligmiljøer som tre uløseligt forbundne elementer.

Arkitekturpolitikken skal åbne mulighed for mangfoldighed og variation i en nutidig udformning. Ved renoveringer bør der fokuseres på materialer og bydstyr, som skal være genkendelige og være med til at skabe sammenhæng og identitet.

Rummene mellem husene og de fælles arealer skal være oplevelsesrige, varierede og indbyde til sociale kontakter. Den sociale kontakt og trygheden ved at færdes i byens forskellige områder skal prioriteres højt, når der sker omdannelse af eksisterende bebyggede områder.

Belysningsplan

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

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

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

Klimastrategi

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

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

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

Albertslund Kommune ønsker at området fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning og ser gerne, at der etableres lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger) med overfladisk tilbageholdelse af vand som et rekreativt element. Ved nyanlæg og større ombygninger skal

det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

Handicappolitik

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

I forbindelse med lokalplanlægning arbejdes der med tilgængelighed og tryghed ved forbindelser til eksisterende vej- og stinet, samt interne forbindelser i området, herunder sikring af adgang til private, fælles og offentlige friarealer, og adgang til indkøb og offentlige institutioner.

Kravene til bygningernes handicapegnethed sikres gennem gældende bygningsreglement, og Albertslund Kommune har opmærksomhed på forhold for handicappede ved udstedelse af byggetilladelser.

Afgørelse om miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 973 af 25/06/2020, indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en

miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Albertslund Kommune har på baggrund af en screening truffet afgørelse om, at lokalplanen er miljøvurderingspligtig efter miljøvurderingsloven.

Lokalplanen skal miljøvurderes, da den kan medføre ændrede forhold, som ikke på forhånd kan udelukkes at medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Det er blandt andet ændrede trafikforhold, visuelle påvirkninger og støj fra de omkringliggende virksomheder samt støj fra Nordre Ringvej, som skal undersøges.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens punkt 10b i bilag 2 i miljøvurderingsloven: *"Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg"*. Projektet er samtidig sammenfaldende i tid og areal med lokalplanen og mange af de samme miljøpåvirkninger for plan og projekt kan derfor forventes. Bygherre har derfor ansøgt om at udarbejde en frivillig miljøkonsekvensvurdering (VVM).

Bestemmelser

I henhold til ”Bekendtgørelse om Lov om planlægning” (LBK nr. 1157 af 01/07/2020 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 At fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål.

1.2 At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser.

1.3 At fastlægge bebyggelsens omfang, placering og arkitektur.

1.4 At sikre opholds- og legearealer for boligerne.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel matr. nr. 6i, 8aa, 8av, 8cb og vejlitra 7000y samt dele af litra 7000an Herstedøster By, Herstedøster samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.

2.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 1

2.3 Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål i form af etagebebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, adgangsvej til matr.nr. 8co, stiforbindelser, parkering samt opholds- og friarealer og anlæg til håndtering af overfladevand.

3.2 Delområde 2 må kun anvendes til privat fællesvej.

3.3 Delområde 3 må kun anvendes til offentlig vej og rekreative formål for grundejerforeningen, jf. afgrænsningen vist på kortbilag 8A.

3.4 Bebyggelsen inden for byggefelt A og C, jf. kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål.

3.5 Bebyggelsen inden for byggefelt B, jf. kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål med undtagelse af stueeta-

gen mod Malervangen, der enten kan anvendes til boligformål eller erhvervsformål i form af kontor og liberalt erhverv.

3.6 Bebyggelsen inden for byggefelt D jf. kortbilag 2, må kun anvendes til parkeringsformål.

§ 4. Udstykning

4.1 Der kan ikke ske udstykning indenfor delområde 1.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Ny bebyggelse skal opføres inden for de fire principielle byggefelter benævnt A, B, C og D, se kortbilag 2. Undtaget herfra er sekundære bygninger.

Delområde 1

5.2 Der må højst opføres 200 boliger.

5.3 Ingen bolig må være mindre en 45 m².

5.4 Op til 10 % af boligerne kan have en størrelse på 45-64 m².

5.5 Til hver enkelt bolig skal der være depotrum.

For boliger op til 90 m² - 3 m² i frit gulvareal

For boliger mellem 90 og 110 m² - 4 m² i frit gulvareal

For boliger over 110 m² - 5 m² i frit gulvareal

5.6 Det samlede etageareal inden for byggefelterne A, B og C må ikke overskride 15.626 m².

5.7 Det samlede etageareal inden for byggefelt D må ikke overskride 4.000 m².

5.8 Indenfor byggefelt A og B kan bebyggelsen opføres i op til 8 etager med en maksimal højde på 26 meter, som vist på bilag 5 og 6.

5.9 Indenfor byggefelt C kan bebyggelsen opføres i op til 4 etager med en maksimal højde på 14 meter, som vist på bilag 5 og 6.

Den del af bygning C, der opføres i 4 etager, må ikke overskride 50 % af det bebyggede tagareal.

5.10 Indenfor byggefelt D kan bebyggelsen opføres i op til 4 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

5.11 Der kan etableres private tagterrasser som vist på kortbilag 4.

Note: Opholdsareal på tagterrasser tæller ikke med i det bebyggede areal.

5.12 Alle bebyggelserne ind mod gårdrummet skal have tilbagetrukket tagetage på minimum 2,5 meter, som vist på kortbilag 5. For bygning C skal den del af bygningen, der opføres i 4 etager tillige tilbagetrækkes minimum 2,5 meter fra facade mod gavle.

5.13 Alle opgange i bygning A og B udføres som gennemgående opgange med adgang som vist på kortbilag 4.

5.14 Alle boliger skal have adgang til privat uderum i form af enten have/terrasse eller altan.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Facaderne på bygning A og B skal fremstå i forskellige nuancer af røde tegl, se bilag 5A.

6.2 Facaderne på bygningerne A, B og C skal i farvevalg adskille sig fra hinanden, jf. bilag 5 og 6.

6.3 Facaden på bygning C skal fremstå i mørke grå eller sorte tegl og/eller træ, jf. bilag 5A.

6.4 Facader på bygningerne A og B skal udføres med en detaljering i murværket og murværk omkring facadeåbninger, der differentieres, så facaden opdeles i base, mellemstykke og top efter principperne som vist på bilag 5B og for bygning B på bilag 6 nr. 1 og 2.

6.5 Facader på bygning C skal opdeles i base og top, hvor basen skal fremstå i tegl efter principperne som vist på bilag 6 nr. 3 og nr. 7.

6.6 Facaden på bygning D skal udføres i en let konstruktion i tegl og/eller træ evt. med mindre partier af metal, se bilag 5A. Facaden skal suppleres med espalier i felter, der beplantes med vedbend og almindelig vildvin. Espalier skal udgøre minimum 50 % af facaden.

6.7 Den nederste etage på Bygning D's sydvendte facade skal udføres som en lukket konstruktion og udføres som beskrevet i § 6.6.

6.8 Tilbagetrukket tagetage kan gives eget facadeudtryk.

6.9 Tage udføres enten som tagterrasse, eller som flade tage med en maksimal hældning på 15 grader målt fra horisontalt plan. Tagflader må udføres som grønne tage, der udføres som sedumtage med en høj andel af blomstrende planter. Sedumtagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

6.10 Vinduer og døre skal fremstå ensartede for hver bygning og skal udføres i aluminium i farverne sort eller aluminiumsfarvet, eller i ubehandlet eller olieret træ, se bilag 5B.

6.11 Altaner skal udføres med lodrette balustre i gråt, grønt, brunt eller sort stål eller med værn i glas, se bilag 5C.

6.12 Altanfronter på bygningerne A, B og C skal adskille sig fra hinanden.

6.13 Altaner skal have et minimums grundareal på 6 m².

6.14 Sekundære bygninger, som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger, skal fremstå med træbeklædning, dog undtaget drivhus, se bilag 5C. Tage skal udføres som sedumtage med en høj andel af blomstrende planter. Sedumtagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

6.15 Bygningsmaterialer til udvendige bygningssider må ikke være reflekterende og give anledning til blænding.

6.16 Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal tilpasses bygningens arkitektur og må ikke fremstå som selvstændige elementer.

Note: Ved tilpasning af bygningens arkitektur forstås, at anlæggene har samme hældning som den flade, hvorpå de monteres. På "flade" tage tillades at vinkle f.eks. solceller, så længe de ikke vil være synlige fra veje.

6.17 Der må ikke opsættes master, parabler, antenner, husstands vindmøller og lignende inden for lokalplanområdet.

Delområde 2

6.18 Der kan ikke opføres bebyggelse.

Delområde 3

6.19 Der kan ikke opføres bebyggelse bortset fra mindre pavilloner og overdækkede mødesteder til fælles formål samt busskure.

Veje og stier

Delområde 1

6.20 Vejadgang til området sker fra Malervangen og Smedeland, se kortbilag 3.

6.21 Vejadgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske via forbindelser til det offentlige stisystem, se kortbilag 3.

6.22 Veje og overordnede stier udlægges i princippet med en placering og tværsnit som angivet på kortbilag 3 og 7.

6.23 Der etableres en vendeplads ved Malervangen med en placering som vist i princippet på kortbilag 4.

6.24 Der udlægges 3 fælles trafikområder som vist på kortbilag 3.

6.25 Belægning på veje og parkeringsarealer må kun anlægges som asfalt eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning.

6.26 Ved fælles trafikrum kan vej- og stiarealer udføres i en kombination af flere overfladebelægningsarter.

6.27 Stier med offentlig adgang må kun befæstes med fast belægning af asfalt med overfladebelægning.

6.28 Interne stier skal befæstes med brosten, tegl, betonfliser eller lignende.

6.29 Parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning, og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

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

Delområde 2

6.31 Området skal indrettes som privat fællesvej med fortove og cykelstier.

Delområde 3

6.32 Området skal indrettes som gade (offentlig vej) og rekreative fællesarealer for grundejerforeningen jf. afgrænsningen vist på kortbilag 8A.

§ 7. Parkering – delområde 1

Biler

7.1 Der skal til bebyggelsen anlægges parkering svarende til:

- Minimum 0,75 p-plads pr. bolig

- Minimum 1,0 plads pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv

Note: Normen er inklusive handicap p-pladser.

7.2 Kommunalbestyrelsen kan, efter en konkret vurdering, nedsætte parkeringsnormen under forudsætning af, at der etableres delebilsordning.

7.3 Areal til p-pladser placeres efter principperne som vist på kortbilag 3 og 4 og indrettes med markerede parkeringsfelter på min. 2,5 x 5 meter.

7.4 Parkering i konstruktion skal udgøre min. 75 % af parkeringspladserne.

7.5 Der skal anlægges minimum 3 handicap p-pladser på 3,5 x 5 m og minimum 3 handicap p-pladser på 4,5 x 8 meter.

7.6 Handicapparkering skal placeres i tæt tilknytning til handicapvenlig adgang til bebyggelsen.

7.7 Der skal reserveres 1 plads til el-bil eller delebil pr. 20 parkeringspladser.

7.8 Alle parkeringspladser skal forberedes til opsætning af ladestandere ved trækning af tomrør eller kabelbakker til senere fremføring af kabler til ladestandere.

7.9 Der må indenfor lokalplanområdet ikke henstilles busser, lastbiler, campingvogne, både, køretøjer med en egenvægt på over 3.500 kg, påhængskøretøjer med en egenvægt på over 2.000 kg u-indregistrerede biler og lignende.

Cykler

7.10 Der skal etableres cykelparkering svarende til:

- Minimum 2 cykler pr. bolig
- Minimum 2 cykler pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv.

7.11 Areal til cykelparkering placeres efter principperne som vist på kortbilag 3 og 4.

7.12 Minimum halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket.

7.13 Maks. 50 % af cykelparkeringen kan etableres i 2 etager og placeres som vist på kortbilag 3.

Delområde 2 og 3

7.14 Der må ikke etableres parkering indenfor områderne.

§ 8. Ubebyggede arealer

Delområde 1

8.1 Der skal etableres lege- og opholdsarealer svarende til minimum 30% af etageboligarealet ved bebyggelse under 7 etager og 20% af etageboligarealet ved bebyggelse over 6 etager.

8.2 Lege- og opholdsarealer anlægges som vist efter principperne på kortbilag 4.

8.3 De udendørs opholdsrum opdeles i *Haven, Legegaarden, Ved P-huset* og de private haver efter principperne som vist på kortbilag 2.

8.4 I *Haven* skal der etableres et regnvandsbassin efter principperne som vist på kortbilag 4.

8.5 Op ad bygning D skal der plantes vedbend og vildvin på espalier.

8.6 De private haver skal mod gården afgrænses af beplantning på max. 1,2 meters højde.

8.7 De private haver kan mellem haverne afgrænses af faste hegn på max. 1,2 meters højde.

8.8 Ubebyggede arealer, der ikke gives en fast belægning, skal tilplantes.

8.9 Der må ikke opsættes bistader eller plantes siv eller halvgræs.

8.10 Alle brandveje og anlæg i lokalplanområdet skal tillade, at et 12 meter langt brandredningskøretøj med sædvanlige drejeradier kan nå frem og vende til max. 40 meter fra bebyggelsens indgange.

8.11 Udendørs oplag må ikke finde sted.

8.12 Der må kun foretages terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,3 meter, og ikke nærmere skel end 1 meter.

Delområde 2

8.13 Indenfor delområde 2 skal der plantes vejtræer og etableres inventar som belysning, bænke mm.

Delområde 3

8.14 Indenfor delområde 3 udlægges et fælles rekreativt opholds og legeareal til grundejerforeningen som vist på kortbilag 8A.

8.15 Grundejerforeningens fælles rekreative opholds- og legeareal skal etableres med en parklignende grøn struktur af træer, buske og andre planer og indrettes

med boldbaner, cykelbaner, naturlegepladser, trampoliner, grillpladser mm. samt rekreative anlæg til afledning af regnvand (LAR) som vist efter principperne på kortbilag 8A og 8B og i referencerne på bilag 8C.

8.16 Der må kun foretages terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,3 meter, og ikke nærmere skel end 1 meter

§ 9. Klimatilpasning og skybrudssikring

9.1 Nedsivning er ikke tilladt i lokalplanområdet.

9.2 Regnvand skal håndteres på egen matrikel op til en 5 års regnvejrshændelse.

9.3 Der må afledes 110 l/s/ha fra matriklen til det offentlige regnvandsystem.

9.4 Bygninger skal kunne modstå en 15 års regnvejrshændelse.

9.5 Bygninger skal kunne modstå, at der står 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, og der skal være fald væk fra bygningerne.

9.6 Alle former for forsinkelingsanlæg f.eks. regnvandsbassiner, regnvandsbede og grøfter skal udføres med impermeable bund.

9.7 Regnvandsbede skal konstrueres således, at det er halvt tømt på cirka 24 timer.

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

9.9 Terrænregulering i forhold til etablering af forsinkelingsanlæg eksempelvis regnvandsbassiner og regnvandsbede er undtaget bestemmelsen i § 9.12.

§ 10. Belysning – delområde 1

10.1 Belysning af vej- og stiarealer samt fælles parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 meter. Lys må ikke styres med bevægelsessensorer.

10.2 Offentligt tilgængelige stier skal belyses.

10.3 Affaldsstationer skal være belyste.

10.4 Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

§ 11. Miljøforhold

11.1 Træffes jordforurening i forbindelse med bygge- og/eller anlægsarbejde, skal den til enhver tid gældende lovgivning på området overholdes, og miljømyndigheden skal straks kontaktes.

11.2 Bebyggelsen skal disponeres så indendørs og uden-dørs opholdsarealer beskyttes mod trafik- og virksomhedsstøj.

11.3 Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007: "Støj fra veje". Det vil sige, at det for bebyggelsen inden for lokalplanområdet særligt gælder, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 (dB)
- Støjniveau på boligfacader: 68 (dB)
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 (dB)
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 (dB)
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 (dB)

11.4 Før nyt byggeri påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: "Ekstern støj fra virksomhed" og efterfølgende vejledninger herunder vejledning nr. 3/2003: "Ekstern støj i byomdannelse-områder".

11.5 Før nyt byggeri påbegyndes, skal det godtgøres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforurening kan overholdes.

§ 12. Tekniske anlæg og ledningsanlæg

12.1 Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

§ 13. Grundejerforening

13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere udpeget på kortbilag 9.

13.2 Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i grundejerforeningens område.

13.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

13.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

13.5 Grundejerforeningen skal forestå etablering af de i § 9.14 angivne fælles arealer efter principperne på kortbilag 8A og 8B og i referencerne på bilag 8C.

13.6 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder anlæg på fællesarealerne, jf. kortbilag 9. Grundejerforeningen skal medvirke til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer, private fællesveje indenfor grundejerforeningens område i det omfang, vedligeholdelsespligten helt/delvist for grundejerforeningens medlemmer er overgået fra Ejerlauget Hersted Industripark til grundejerforeningen.

13.7 Grundejerforeningen skal tage skøde på grundejerforeningens rekreative opholds- og legeareal i delområde 3.

13.8 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

13.9 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

13.10 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

13.11 Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer, og som udligner forskellen mellem medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesarealer.

13.12 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

13.13 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune.

§ 14. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

14.1 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres,:

- At der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. § 7.1.
- At der er anlagt opholds- og legearealer, jf. §§ 8.1 og 8.2.
- At gang- og cykelstier og dobbelttreppede gang- og cykelstier jf. kortbilag 3 er anlagt.
- At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafik- og virksomhedsstøj er overholdt, jf. §§ 11.3 og 11.4.
- At affaldsløsninger er etableret og godkendt af Albertslund Kommune.
- At der er stiftet grundejerforening, jf. § 14.1 og fællesanlæg efter § 8.14 etableres straks og i deres helhed ved det første byggeri, hvis der ikke dispenseres herfra. Som betingelse for dispensation, vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende medlems/ejendoms forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering, medmindre den forholdsmæssige andel er indbetalt til grundejerforeningen, jf. § 13.10.

§ 15. Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

15.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 5.5 Boliger på Smedeland 8A ophæves Byplanvedtægt nr. 5 Hersted Industripark for det område, der er omfattet af lokalplanens delområde 1, se bilag 1.

15.2 Nedenstående servitut, der er tinglyst på matr.nr. 8aa Herstedøster By, Herstedøster, ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

- Servitut 7930-09 af 26. juni 1964, som tinglyser byplanvedtægt 5 på delområde 1.

§ 16. Midlertidige retsvirkninger

16.1 Indtil lokalplanen er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, lokalplanen omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

16.2 Der gælder ifølge planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

16.3 Forslaget til lokalplan skal i offentlig høring i mindst fire uger. Når fristen for indsendelse af indsigelser og bemærkninger er udløbet, kan der ifølge planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med forslaget.

16.4 De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato forslaget til lokalplan er offentliggjort, og til den endelige lokalplan er offentliggjort. Dog højst ét år efter forslagets offentliggørelse. Vedtages forslaget til lokalplan ikke inden tre år efter offentliggørelse, bortfalder forslaget.

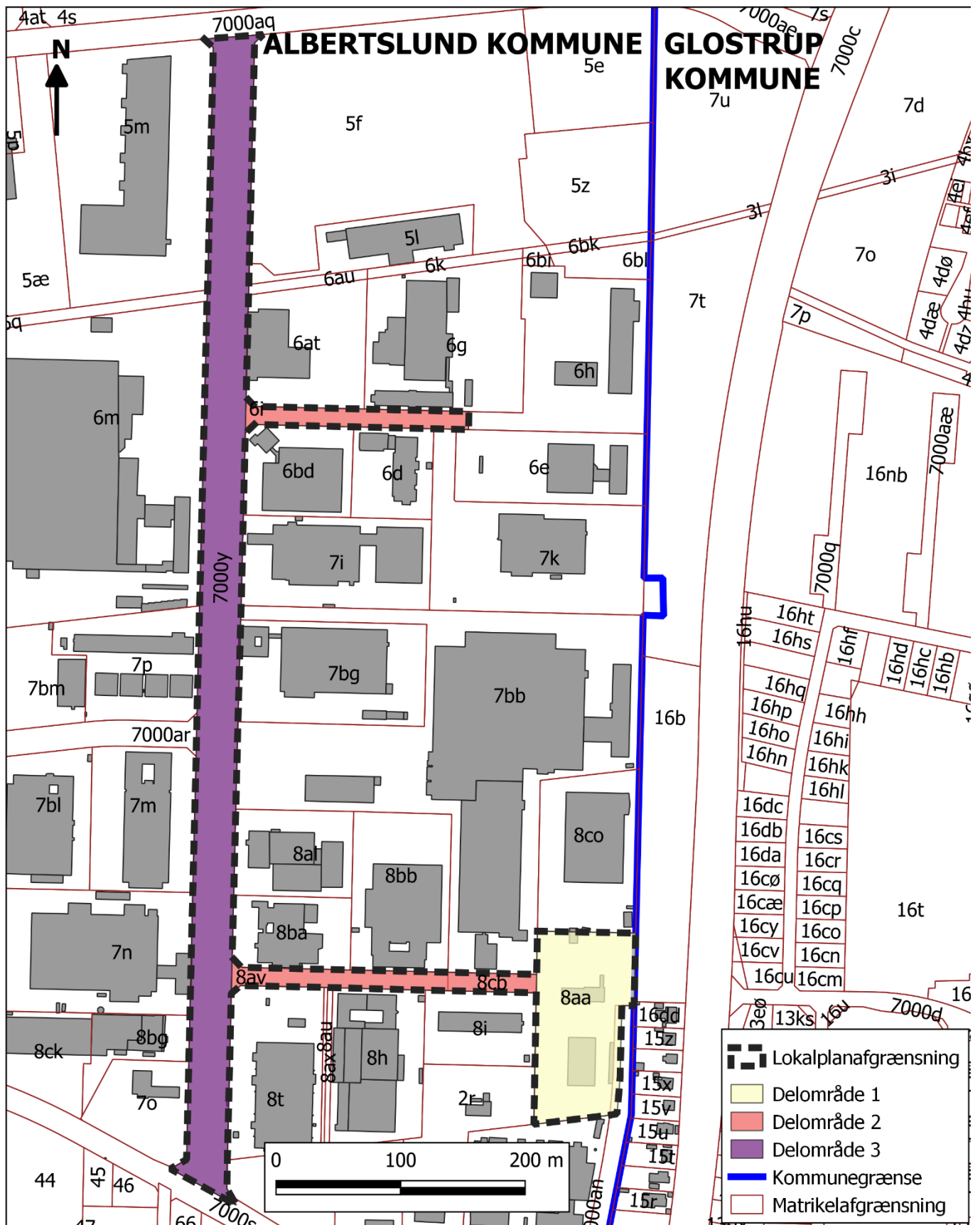
§ 17. Vedtagelsespåtegning

17.1 I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til lokalplan nr. 5.5 Smedeland 8A vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den **xx. xxxxxxxx 2020.**

Borgmester Steen Christiansen/
Kommunaldirektør Jette Runchel

Bilagsfortegnelse

- Kortbilag 1: Lokalplan- og delområdeafgrænsning
- Kortbilag 2: Delområde 1 – Byggefelter og friarealer
- Kortbilag 3: Delområde 1 – Vejadgang, veje, stier og parkering
- Kortbilag 4: Delområde 1 – Illustrationsplan
- Bilag 5: Arkitektur og materialer
- Bilag 5A: Materialer og farver
- Bilag 5B: Vinduer og døre og variation i murværk
- Bilag 5C: Altaner, sekundære bygninger og begrønning
- Bilag 6: Facadeopstalter
- Bilag 7 Kantzoner (A-I)
- Bilag 7A: Kantzoner og indgange – skitser og referencer
- Kortbilag 8A: Delområde 3 – Principper for indretning af Smedeland – Vej og fælles opholdsarealer
- Kortbilag 8B: Vejprofil Smedeland – vej og opholdsarealer
- Bilag 8C: Eksempler på indretning af delområde 3 – Smedeland
- Kortbilag 9: Afgrænsning af grundejerforening
- Bilag 10: Servitutgennemgang



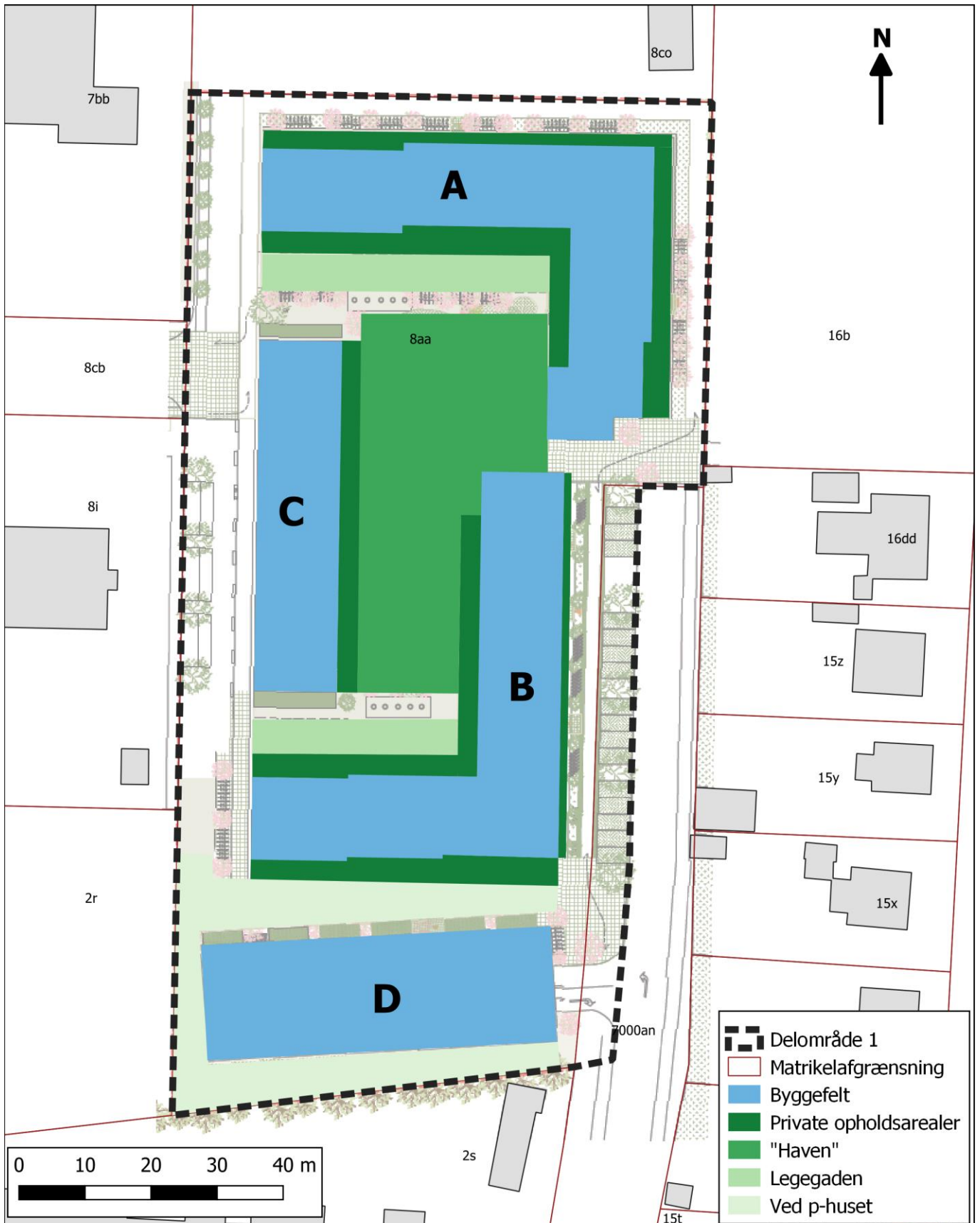
**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

Kortbilag 1 - Lokalplan- og delområdeafgrænsning
Ejerlav: Herstedøster By, Herstedøster

September 2020



Albertslund Kommune



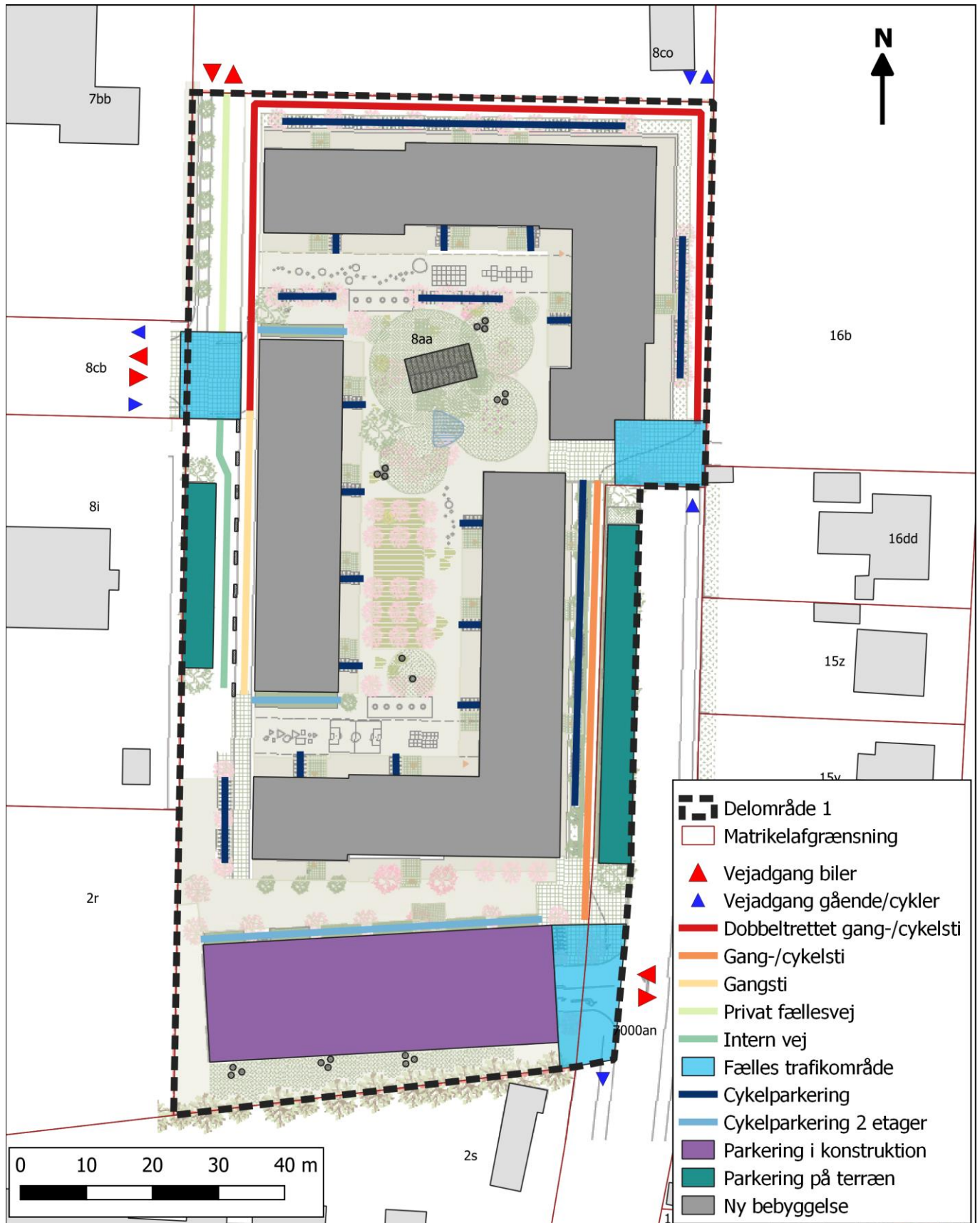
**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

Kortbilag 2 - Delområde 1
Byggefelter og friarealer

September 2020



Albertslund Kommune



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

Kortbilag 3 - Delområde 1
Vejadgang, veje, stier og parkering

September 2020



Albertslund Kommune



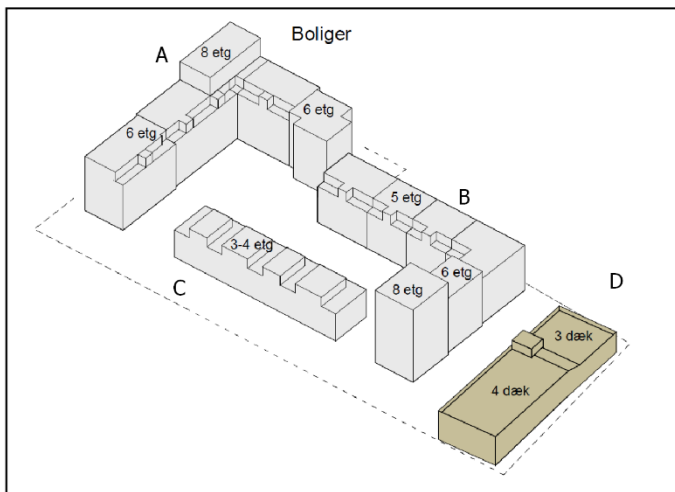
**Forslag Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

Kortbilag 4 - Delområde 1
Illustrationsplan

September 2020



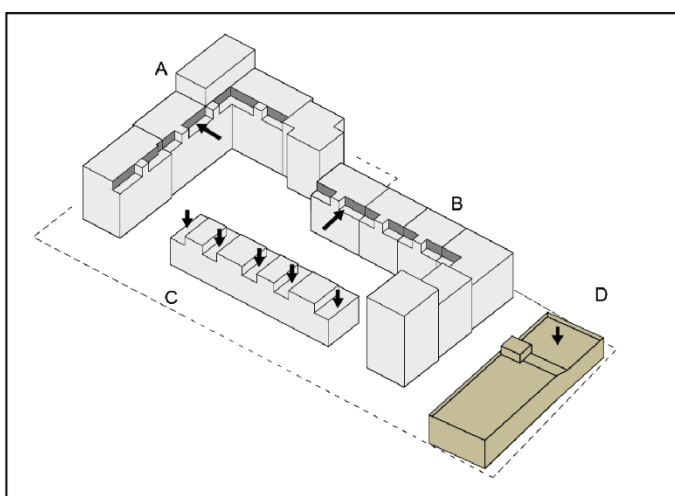
Albertslund Kommune



FIGUR OG UDTRYK

Bebyggelsen udgøres af to L-formede bygninger (A og B), der omfavner en mindre bygning (C). Sammen danner de en åben karre. Syd for bebyggelsen ligger p-huset (D).

Den nordlige bygning (A) er 6 etager, mens den sydlige ud mod Malervangen (B) er 5 etager. Begge bygninger trapper lokalt op til 8 etager. Både bygning C og D er i 3-4 etager.

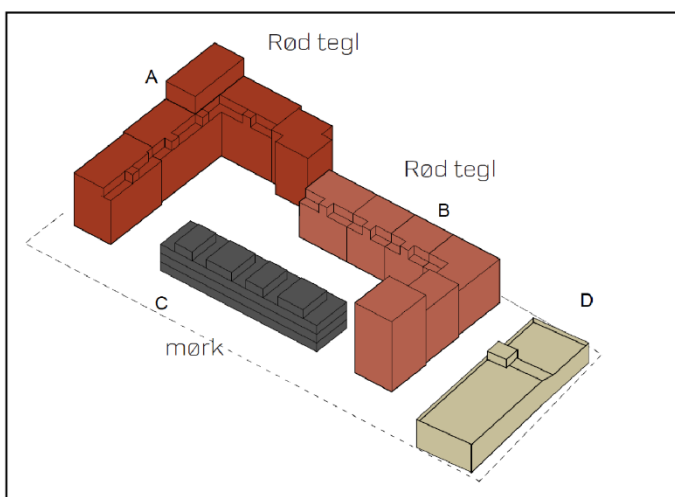


TILBAGETRUKNE TAGETAGER

Brugen af tilbagetrukne tagetager er med til at bringe skalaen mod gårdrummet ned.

Bygning A og B har tilbagetrukne tagetager i størstedelen af facadens længde mod gården, så de møder det fælles uderum med en etage mindre.

Bygning C står i 3 etager med punktvis 4 etager, der ligeledes er trukket tilbage fra gårdfacade og gavle af hensyn til lys og skala.



MATERIALER

Facaderne for bygning A og B udføres i tegl i rødlige nuancer. Fugefarverne tilpasses stenvæg og ønsket udtryk.

Nuancer, fugefarver, forbandter og detaljering differentieres mellem de to bygninger, så der skabes indbyrdes variation. Det samme gælder for altan og vinduer.

Bygning C udføres i tegl og/eller træ i mørke toner.

Bygning D opføres som let konstruktion med facader i lette materialer. Facaden udføres i en udformning og materialemæssig kvalitet, der tilsvarende boligbebyggelsen.

Forslag til Lokalplan 5.5 Boliger ved Smedeland 8A

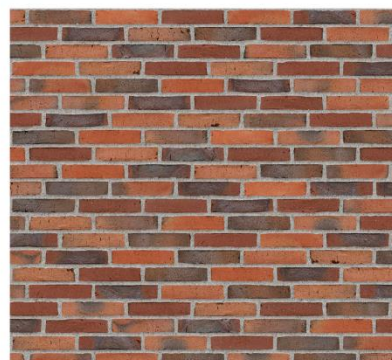
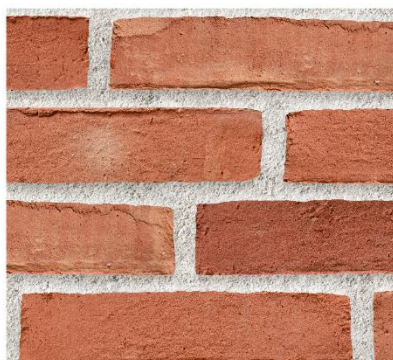
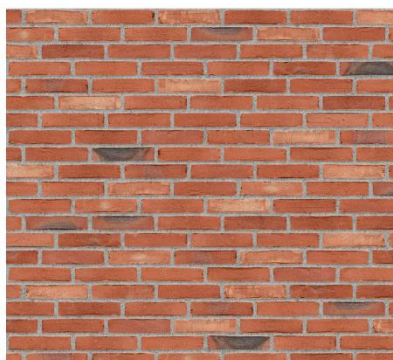
Bilag 5: Arkitektur og materialer

September 2020



Albertslund Kommune

BYGNING A og B



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

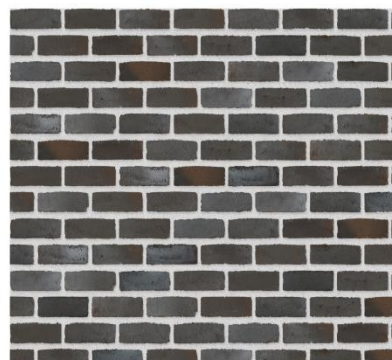
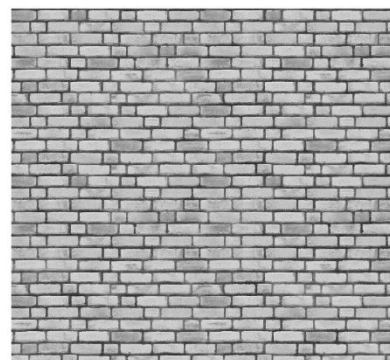
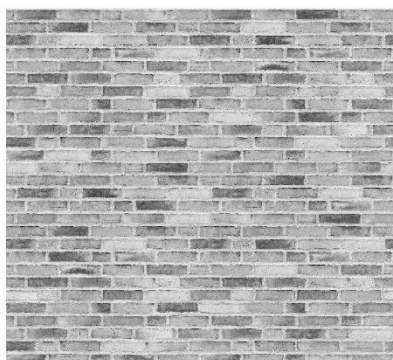
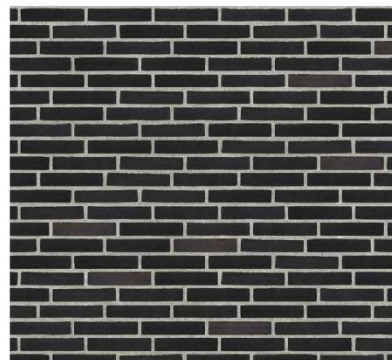
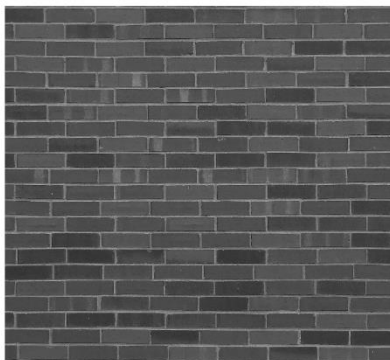
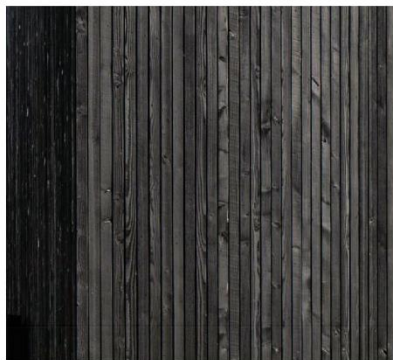
Bilag 5A: Materialer og farver bygning A og B
Nuancer af røde teglsten
(skal ses på en skærm)

September 2020



Albertslund Kommune

BYGNING C



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

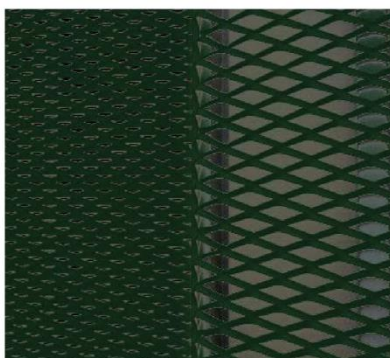
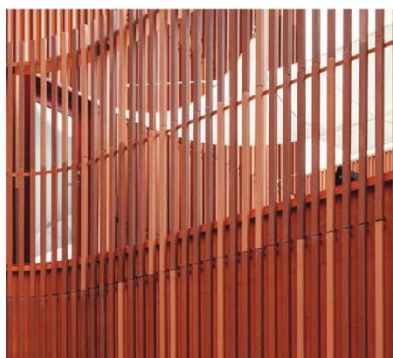
Bilag 5A: Materialer og farver bygning C
Træbeklædning samt nuancer af sorte og grå teglsten
(skal ses på en skærm)

September 2020



Albertslund Kommune

BYGNING D



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

Bilag 5A: Materialer og farver bygning D
Let konstruktion - tegl, træ og metal

September 2020



Albertslund Kommune

Vinduer og døre



Vinduer og døre i sort aluminium



Døre og vinduer i ubehandlet/olieret træ eller i aluminium



Tilbagetrukket vindue i ubehandlet eller olieret træ

Variation i murværk



Relief i murværk



Indadgående relief



Udadgående relief

**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

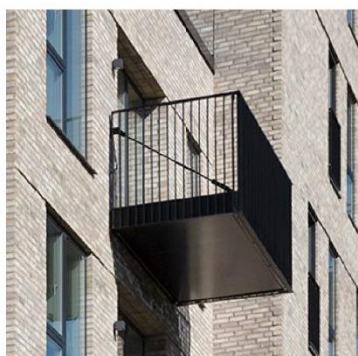
Bilag 5B: Vinduer og døre og variation i murværk

September 2020

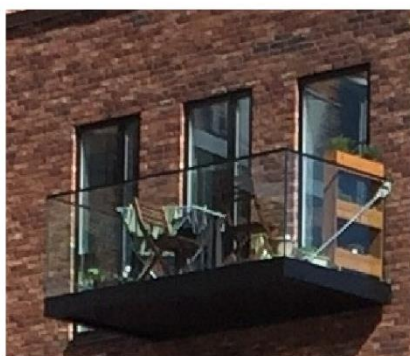


Albertslund Kommune

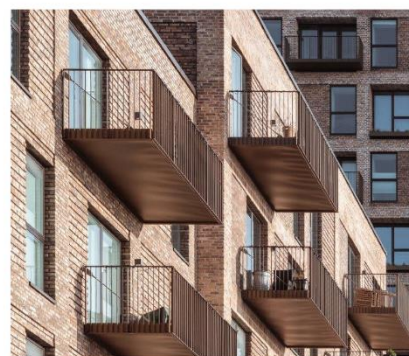
ALTANER



Altaner med lodrette balustre i sort stål



Altaner med glasværn



Altaner med lodrette balustre i brunt stål

SEKUNDÆRE BYGNINGER



Cykelskure med trælister

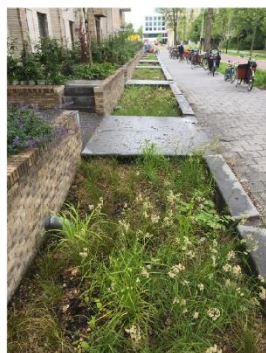


Skure med trælister og grønne tage



Væksthus/drivhus i glas

BEGRØNNING



Regnvandsbed med små broer, der giver adgang til terrassen



Plantekasser som kant til privatzone



Dyb kantzone med havebeplantning

**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

Bilag 5C: Altaner, sekundære bygninger og begrønning

September 2020

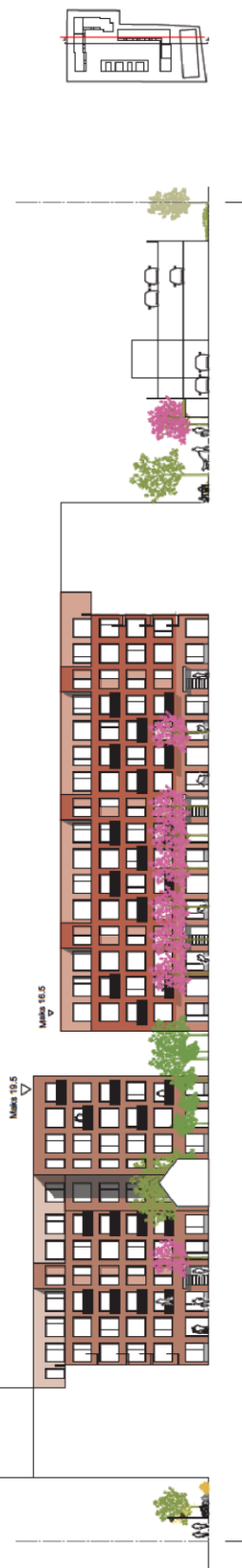


Albertslund Kommune

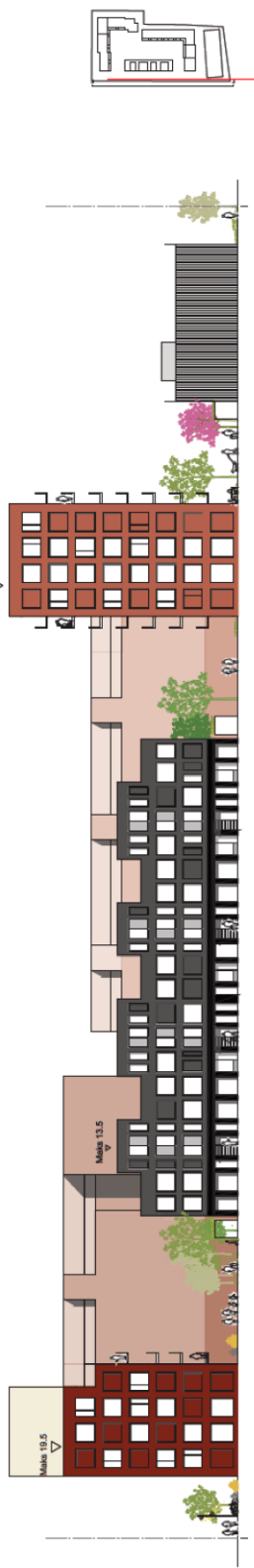
Facadeopstalt nr. 1: Bygning A, B og D set fra Malervangen mod vest



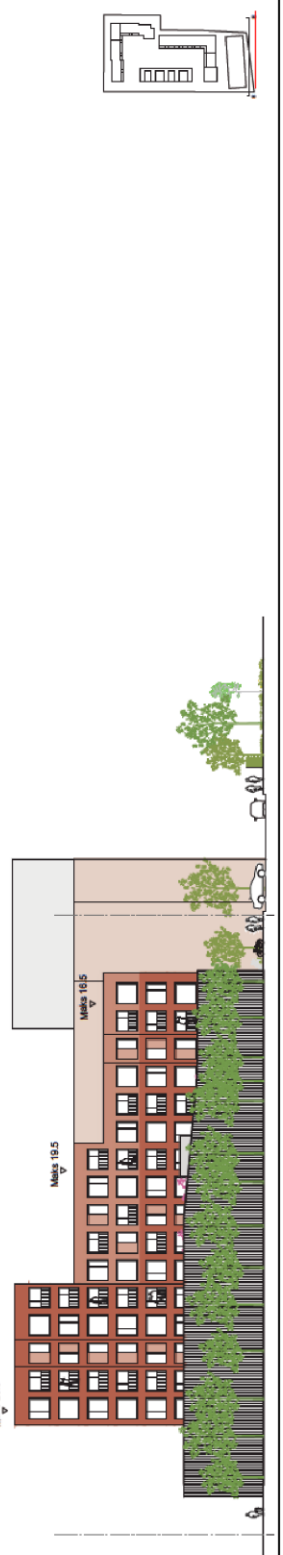
Facadeopstalt nr. 2: Bygning A, B og D set fra gårdrummet mod øst



Facadeopstalt nr. 3: Bygning A, B, C og D set fra Smedeland mod øst



Facadeopstalt nr. 4: Bygning B og D set fra Malervangen 11 mod nord



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

Bilag 6: Facadeopstalter

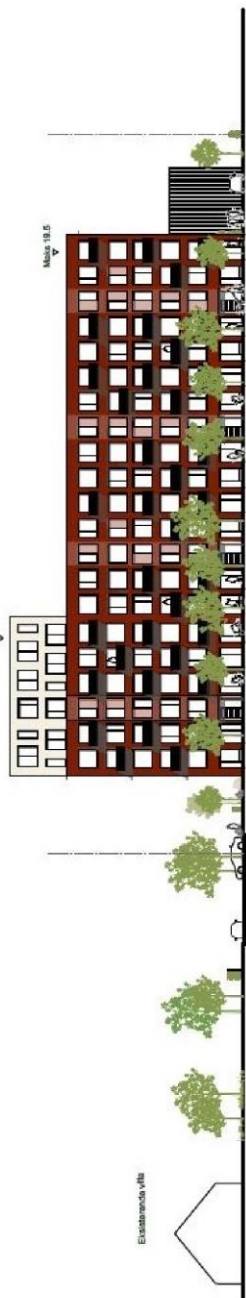
September 2020



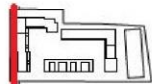
Albertslund Kommune

Facadeopstalt nr. 5: Bygning A set fra Smedeland 8B mod syd

Maks 25,5

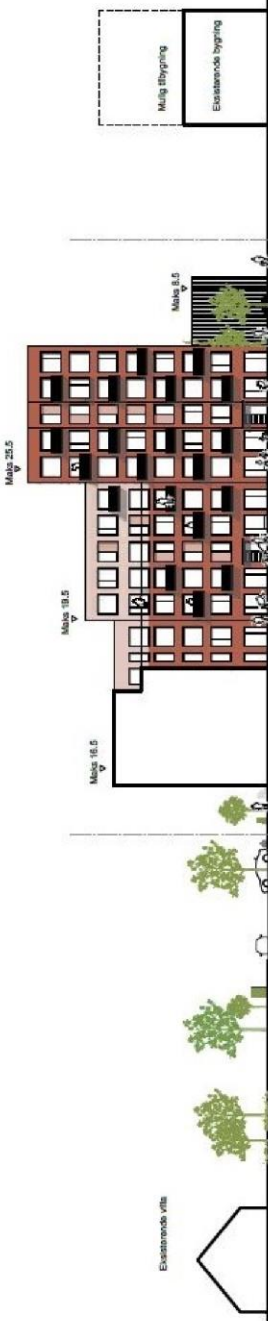


Maks 19,5



Facadeopstalt nr. 6: Bygning B set fra gårdrummet mod syd

Maks 25,5



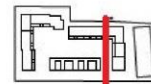
Maks 19,5

Maks 19,5

Maks 25,5

Maks 9,5

Miljøbygning
Eksisterende bygning



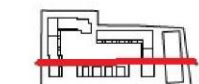
Facadeopstalt nr. 7: Bygning C og D set fra gårdrummet mod vest

Maks 25,5

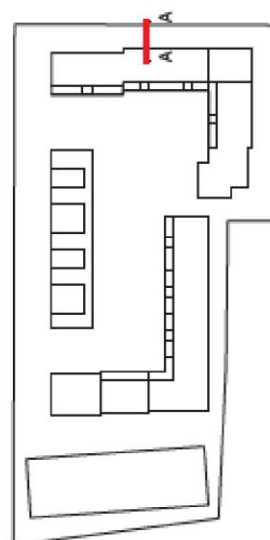
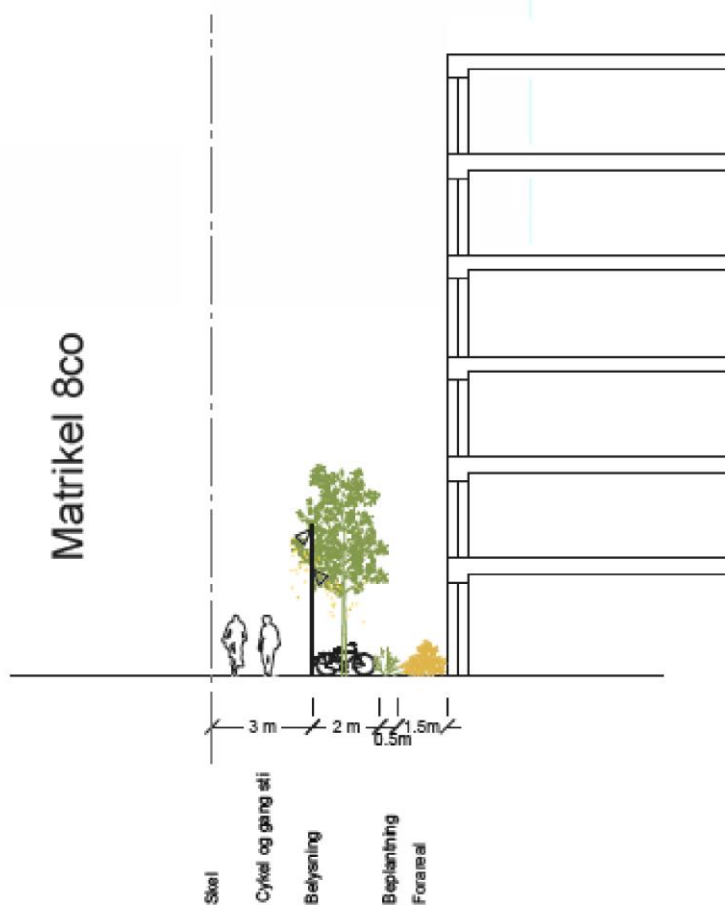


Maks 19,5

Maks 13,5



KANTZONE A



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

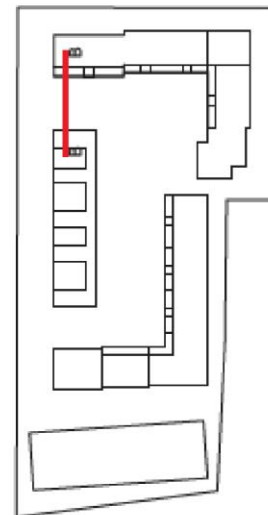
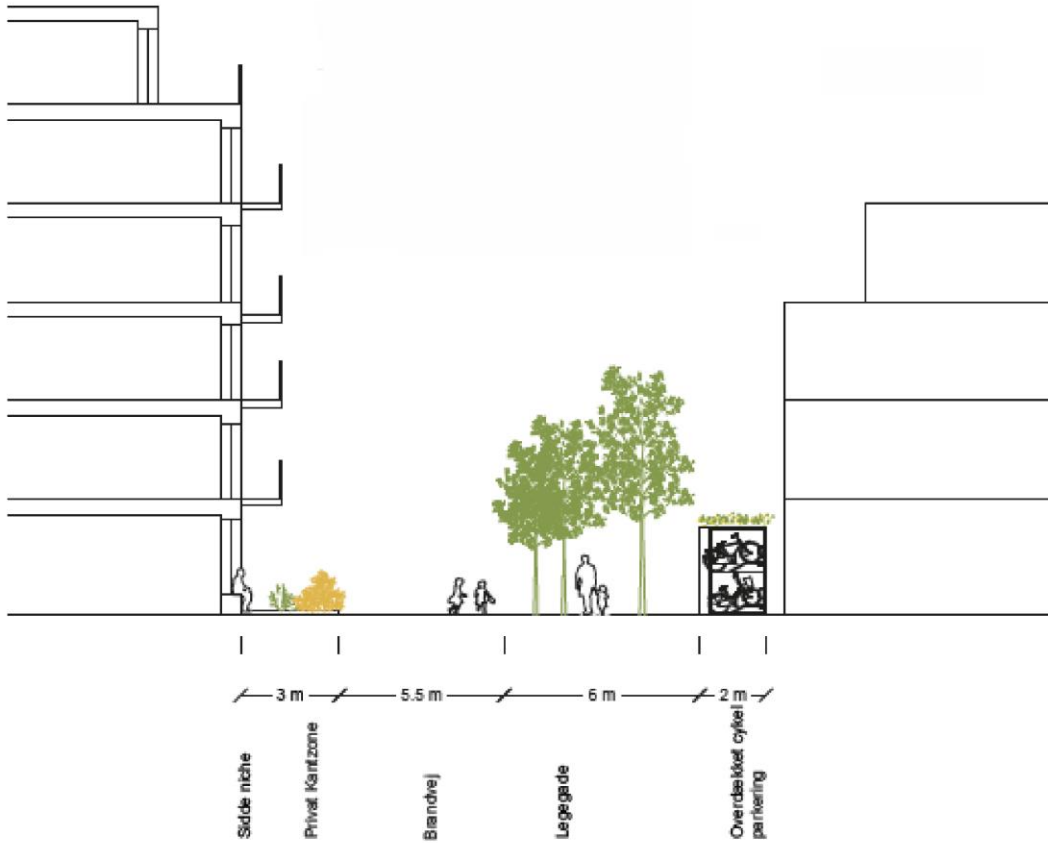
Bilag 7: Kantzoner A

September 2020



Albertslund Kommune

KANTZONER



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

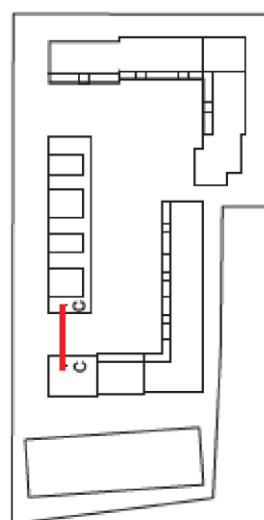
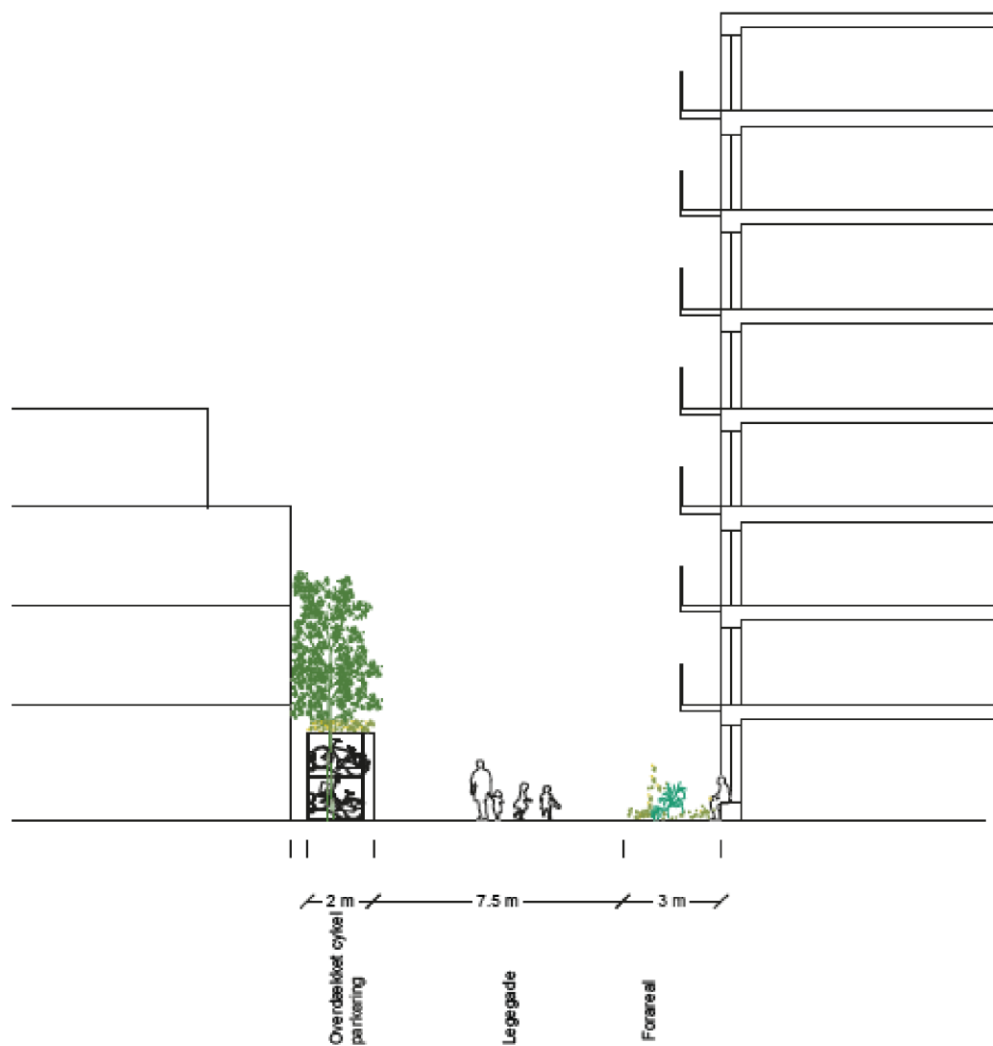
Bilag 7: Kantzoner B

September 2020



Albertslund Kommune

KANTZONE C



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

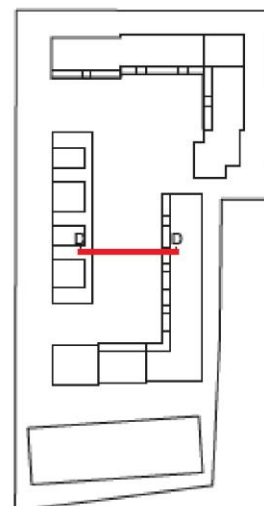
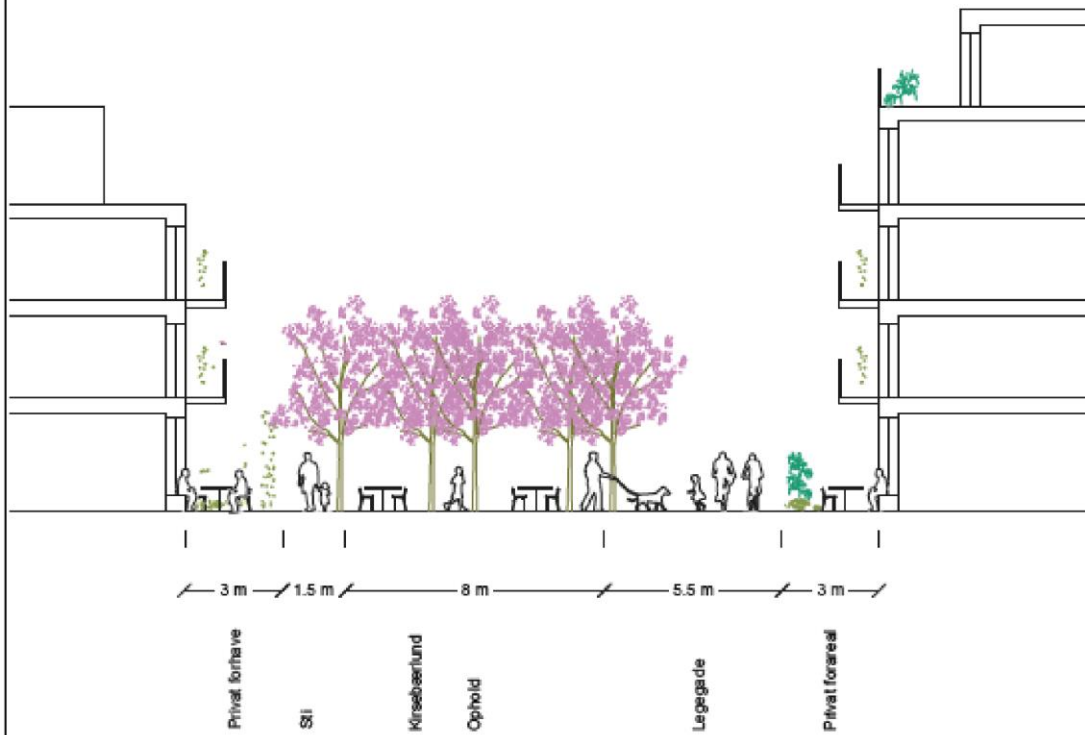
Bilag 7: Kantzoner C

September 2020



Albertslund Kommune

KANTZONE D



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

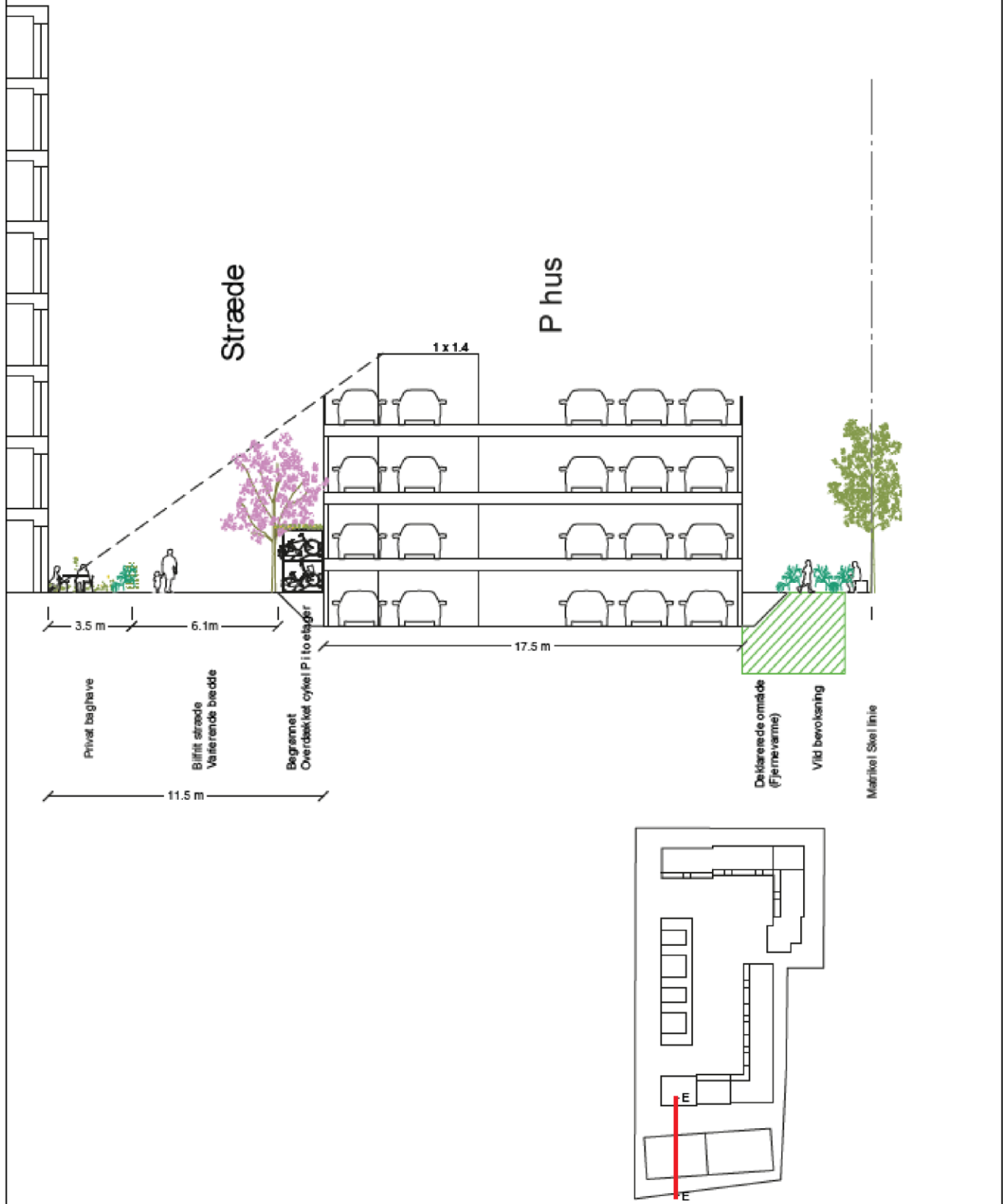
Bilag 7: Kantzoner D

September 2020



Albertslund Kommune

KANTZONE E 1



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

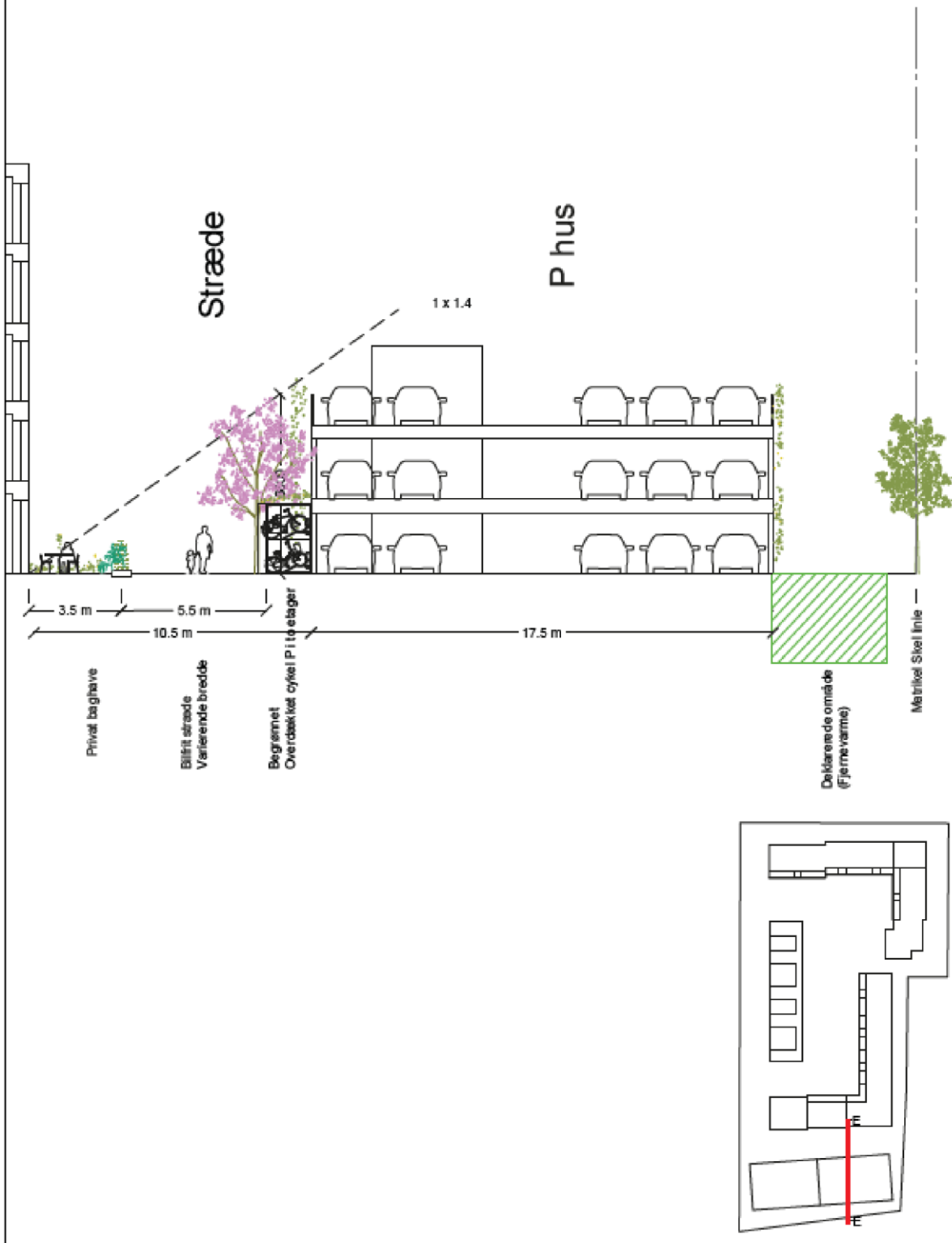
Bilag 7: Kantzoner E1

September 2020



Albertslund Kommune

KANTZONE E 2



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

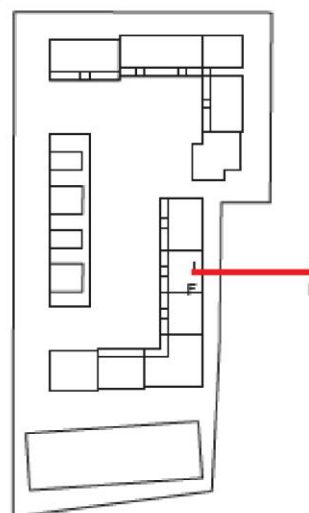
Bilag 7: Kantzoner E2

September 2020



Albertslund Kommune

KANTZONE F



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

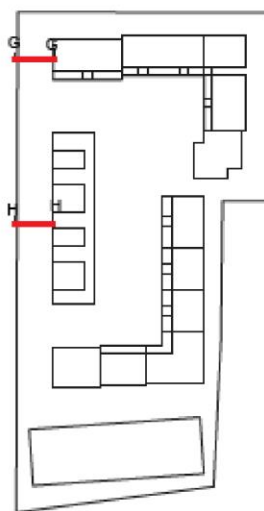
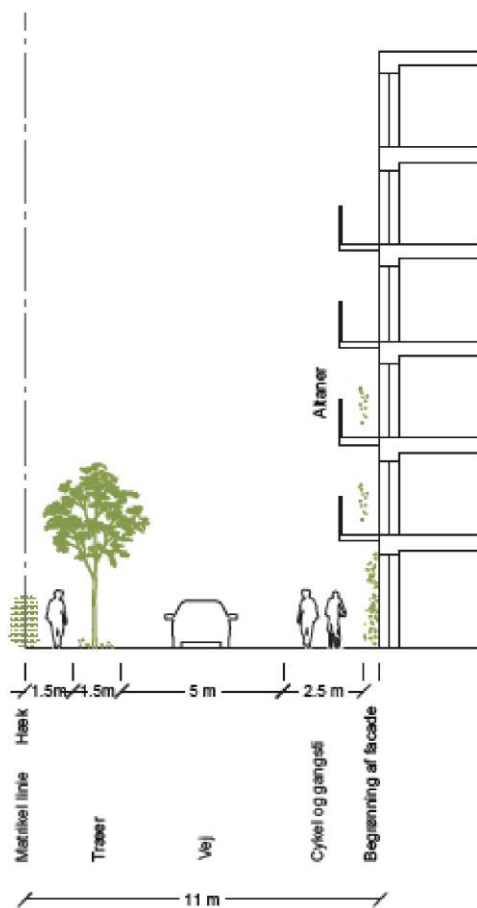
Bilag 7: Kantzoner F

September 2020



Albertslund Kommune

KANTZONE G OG H



Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A

Bilag 7: Kantzoner GH

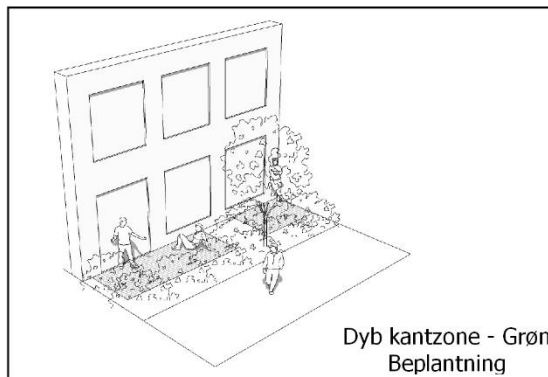
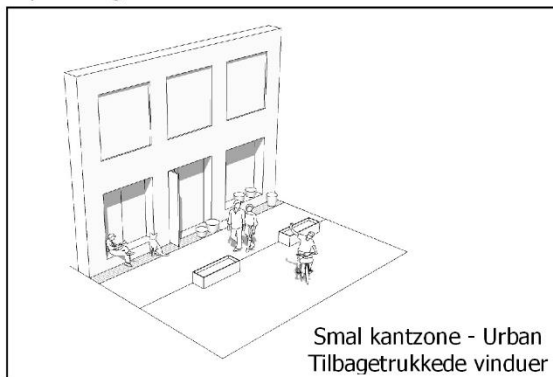
September 2020



Albertslund Kommune

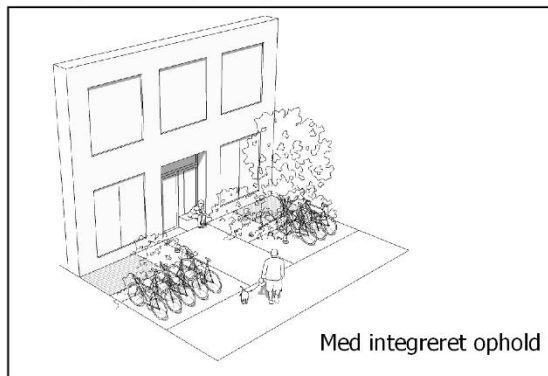
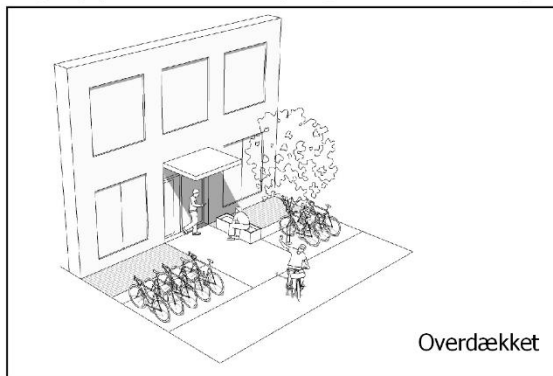
KANTZONER

Kantzoner bearbejdes, så de skaber rum og muligheder for ophold. Smalle kantzoner mod stier udføres med dybe vinduesnicher i facaden, der skaber øget privathed samt mulighed for ophold. Dybe kantzoner udføres med en høj grad af beplantning.



INDGANGE

Indgangspartier markeres tydeligt med overdækning eller dyb tilbagetrækning med integreret ophold.



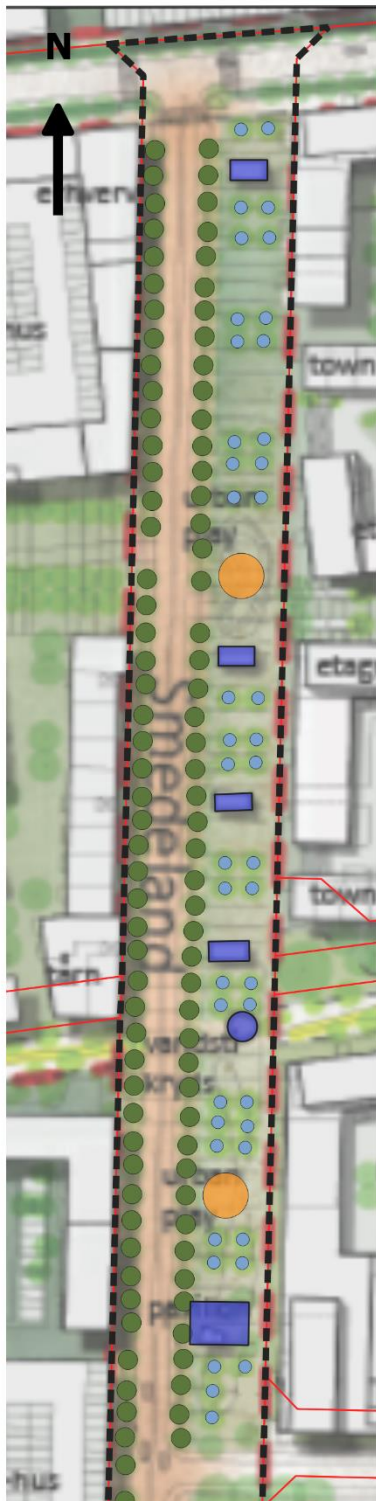
**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

Bilag 7A: Kantzoner og indgange - skitser og referencer

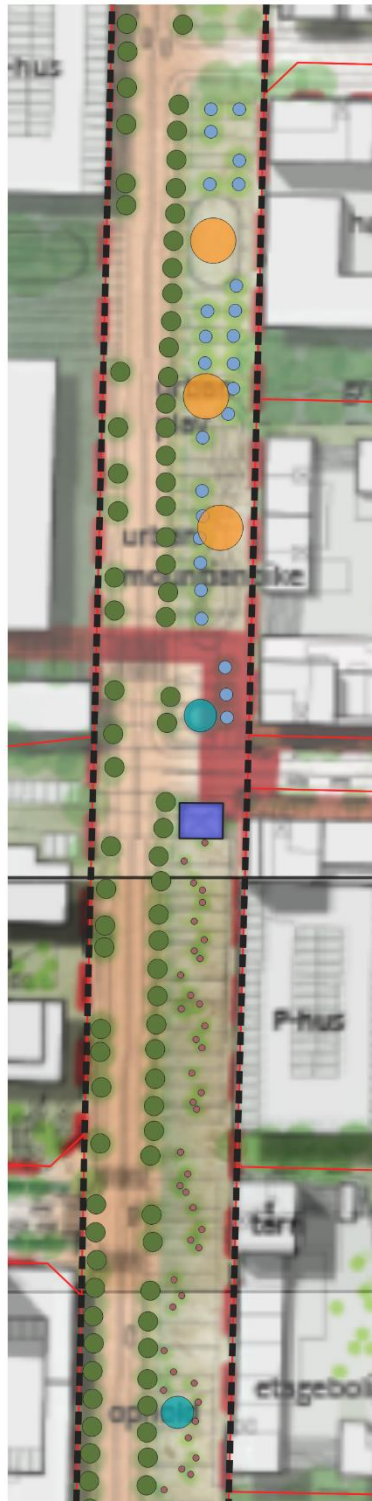
September 2020



Albertslund Kommune



Smedeland Nord



Smedeland Midt



Smedeland Syd

- Matrikelafgrænsning
- Allébeplantning

- Trægrupper
- Spredt beplantning

- Leg/Urban play

- Ophold

- Overdækket opholdsrum

**Forslag Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

Kortbilag 8 A: Delområde 3
Principper for indretning af Smedeland
Vej og fælles opholdsarealer

Juni 2020



Albertslund Kommune

**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

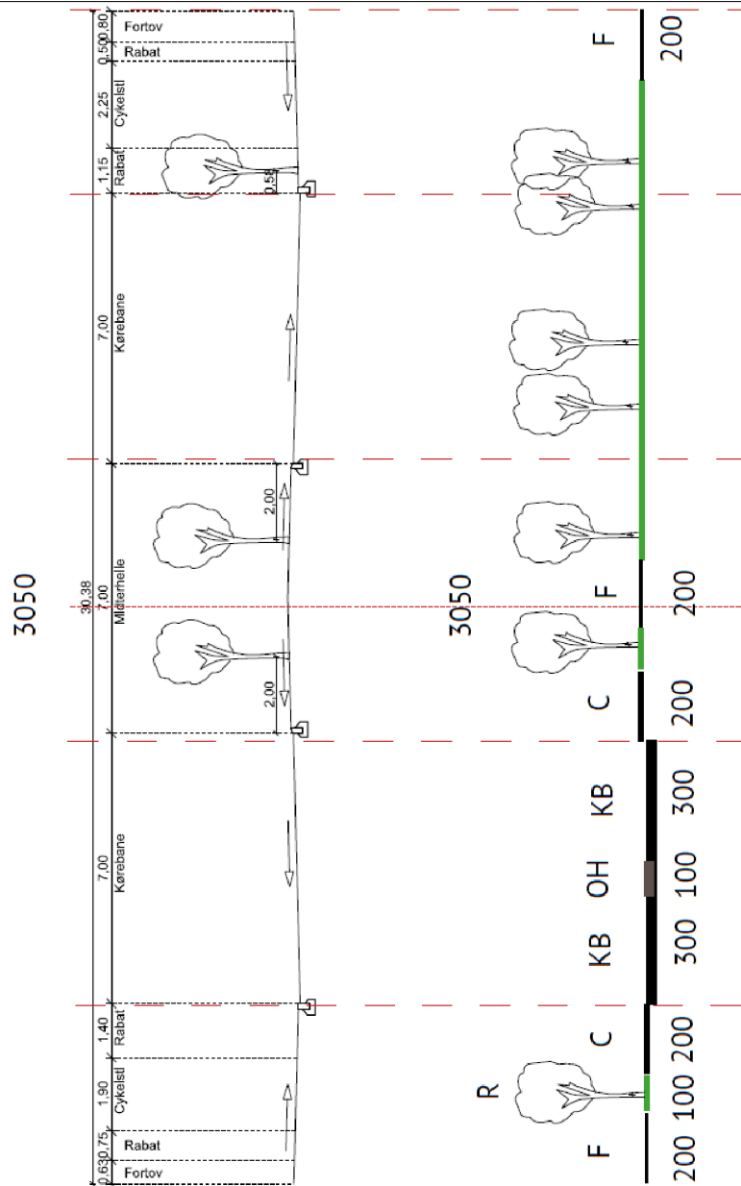
September 2020

Bilag 8B: Vejprofil
Delområde 3
Smedeland



Albertslund Kommune

EKSISTERENDE



**2-SPORET PROFIL
KAN SKIFTE SIDE**



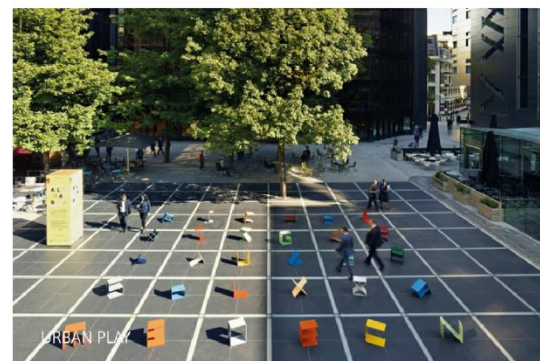
SEB Bank, Skaterforbindelsen, SLA Arkitekter



CBS Campus Promenade, Marianne Levensen Landskab



Søndre Boulevard, SLA Arkitekter



Urban Play



Urban Play, Køge



Superkilen Nørrebro



Urban Mountain Bike Track

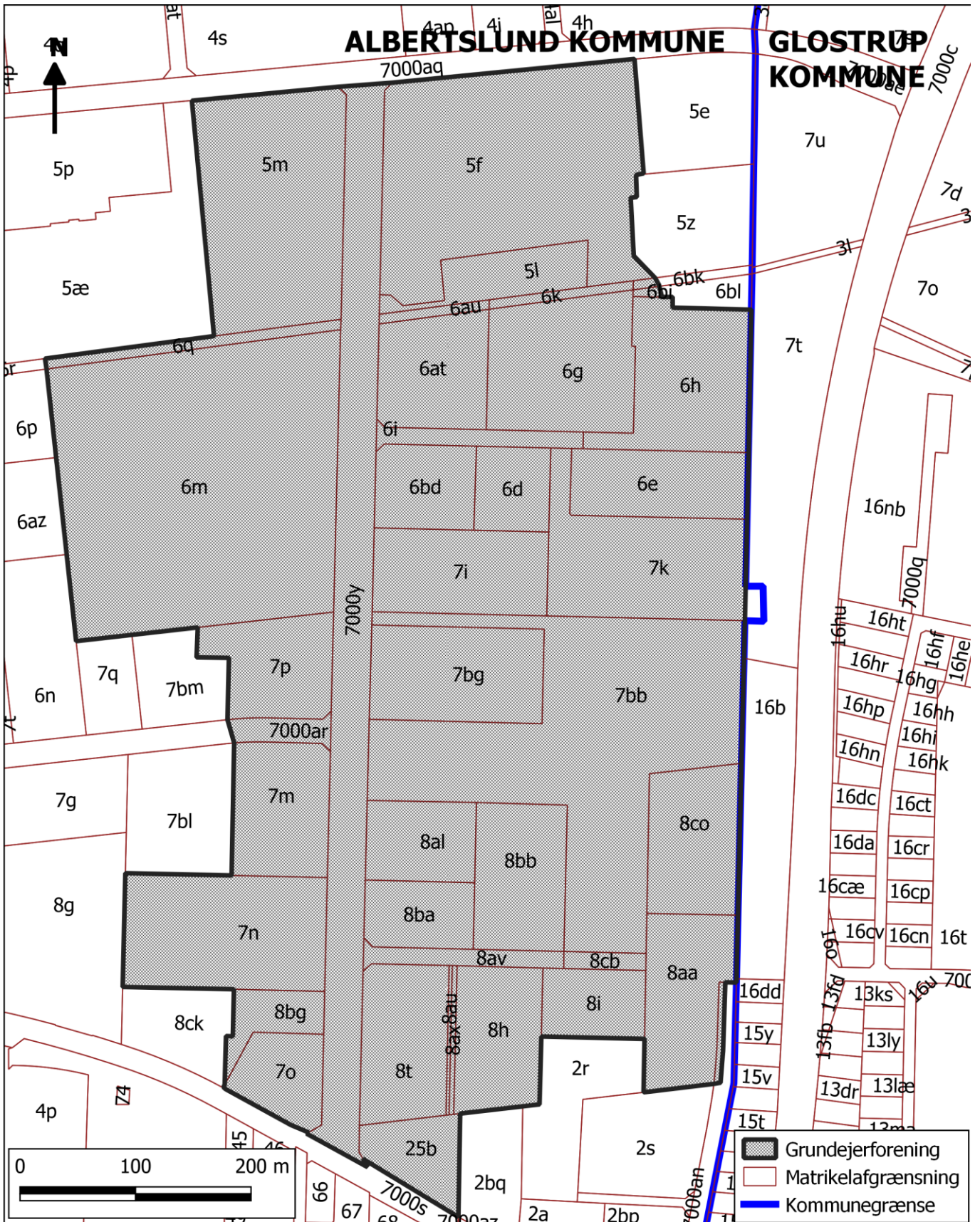
**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

**Bilag 8C: Eksempler på indretning af delområde 3
Smedeland**

September 2020



Albertslund Kommune



**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

Kortbilag 9 - Afgrænsning af grundejerforening

September 2020



Albertslund Kommune

LE34LE34 København
Energivej 34
2750 BallerupLars Vognsen Christensen
+45 7733 2286
+45 5131 4286
lvc@le34.dkProjekt: 2001619
Dokument: D20-287616

23-06-2020

Servitutredegørelse vedr.

Denne redegørelse er udarbejdet med henblik på at få et overblik over de tinglyste servitutter som er lyst på ejendommen, og som forventes at indgå eller forventes at blive naboer til et kommende boligbyggeri på ejendommen.

Ballerup d. 23.06.2020
 Lars Vognsen Christensen
 Vognsen Christensen
 Dato: 2020.06.23
 13.2.4.39 +02907
 Lars Vognsen Christensen
 Landinspektør

Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Bemærkning	Påtaleberettiget
Matr.nr. 8aa Herstedøster By, Herstedøster				
1	26.06.1964-7930-09	Byplanvedtægt	Ejendommen er omfattet af byplansvedtægt nr. 302-5, som blandt andet indeholder bestemmelser om Ejendommens anvendelse. Servituten erstattes af en ny lokalplan ved et nyt projekt. Kan udslettes af tingbogen ved henvisning til at byplanvedtægten findes på Plansystem.dk	Albertslund kommune

Vi henviser til vores politik vedrørende behandling af personoplysninger, som findes [her](http://www.le34.dk/GDPR) eller via www.le34.dk/GDPR
 Landinspektørfirmaet LE34 A/S | Medlem af Praktiserende Landinspektørers Forening | DS/EN ISO 9001 Certificeret

Side 1 af 3

Forslag til Lokalplan 5.5 Boliger ved Smedeland 8A

September 2020



Albertslund Kommune

2	23.09.1964-12099-09	Dok om bygningernes form mv ikke til hinder for prioritering	<p>Servituten indeholder bestemmelser om regulering af fremtidig bebyggelse på Ejendommen, herunder fsva. form, materiale, placering og farve.</p> <p>Servituten omfatter de oprindelige ejendomme matr.nr 8i og matr.nr 8aa, men ikke ejendommen matr.nr 8aa. Matr.nr 8aa overføres senere til matr.nr 2r, og servituten bør derfor udslættes på ejendommen matr.nr 8aa.</p> <p>Servituten indeholder en ret til at anbringe underjordiske kabler og have en uhindret ret til eftersyn og vedligeholdelse</p> <p>Lyst på ejendommen matr.nr 8aa, som ikke længere er en del af matr.nr 8aa. I dag en del af matr.nr 2r Herstedøster og 8i. Det fremgår af servituten, at denne er uopsigelig og at der er ydet en erstatning på 500 kr.</p>	Bestyrelsen i ejerlaug for Industricentrum Herstedøster, ligesom Albertslund kommunalbestyrelse har påtaleret.
3	16.11.1965-16654-09	Dok om kabelanlæg mm ikke til hinder for prioritering	<p>Kommunen har adgangsrret til eftersyn, reparation og fornyelser af kloakledninger og lignende. Et areal på 2,5 m på hver side af ledningerne må ikke bebygges.</p> <p>Servituten omfatter ikke matr.nr 8aa Herstedøster, men ligger på matr.nr 2s smst.. Det bør konstateres i marken om dele af ejendommen er omfattet af beskyttelsesbæltet på 2,5m. Landvæsenkommissionskendelse tinglyst med hjemmel i dagældende vandløbslovs § 89, stk. 1, som er en ekspropriationsbestemmelse.</p>	Nordsjællands Elektricitets- & Sporvejs Aktieselskab eller til hvem denne har overdraget sine rettigheder
4	16.11.1967-11658-09	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	<p>Servituten omfatter ikke matr.nr 8aa Herstedøster, men ligger på matr.nr 2s smst.. Det bør konstateres i marken om dele af ejendommen er omfattet af beskyttelsesbæltet på 2,5m. Landvæsenkommissionskendelse tinglyst med hjemmel i dagældende vandløbslovs § 89, stk. 1, som er en ekspropriationsbestemmelse.</p>	Albertslund kommune
5	18.01.1977-671-09	Dok om forsynings-/afblødsledninger mv	<p>Ejeren af matr.nr. 8i er berettiget til at lade en afløbsledning for regnvand føre igennem matr. 8a, mens Ejeren af matr. 8aa er berettiget til at føre en underjordisk afløbsledning ind over den sydvestlige del af matr. 8i.</p> <p>Servituten ligger oprindeligt på matr.nr 8aa, som sammenlægges med matr.nr 8aa. Arealen er siden blevet en del af matr.nr 2r Herstedøster og 8i. Skal slættes på ejendommen.</p>	Ejeren af Ejendommen, matr.nr. 8i og 8aa.
6	28.10.1988-	Ekspropriationsfortegnelse	Servituten vedrører ekspropriation af servitutpålæg m.v. i	Albertslund kommune

Forslag til Lokalplan 5.5 Boliger ved Smedeland 8A

Bilag 10: Servitutredegyrelse

September 2020



Albertslund Kommune

8645-09			anledning af anlæg af fjernvarmeledning. Servituttten bør sandsynligvis slettes i Tingbogen, da forsyningssystemet tilsyneladende er tinglyst 20.11.2013-1004969806. Kommunen bør høres om ikke den senere deklaration afløser denne matrikulære og tingbogs-mæssige ordning.	
7	22.12.1988-10138-09	Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg	Ejendommen er underlagt en pligt til at tilslutte sig det kollektive varmforsyningsanlæg.	Albertslund kommune
8	23.03.1990-2207-09	Dok om vejret mv, Vedr 8AA	Servituttten indeholder en forpligtelse for ejeren til at sikre fri og uhindret færdsel på den nordligste del af Malervangen for de ejendomme der grænser op hertil. Forventes opretholdt af hensyn til afvikling af trafikken.	Albertslund kommune
9	02.02.1999-1258-09	Dok. om færdselsret mv.	Ejeren af matr. Nr. 2 r har kørsels-/vejret over matr. 8aa.	PakkeTrans A/S
10	20.11.2013-1004969806	Deklaration om varmeledninger i Albertslund Kommune	Servituttten indeholder bestemmelser om, at varmeledningerne til enhver tid skal tåles og respekteres og have lov til at henligge uforstyrret. Ledningerne er således ikke underlagt gæsteprincippet. Der må ikke bygges eller etableres faste anlæg i bæltet 0-2 m på hver side af den yderste del af varmeledningerne.	Albertslund kommune
13	12.06.2020-1011939388	Salgs- og Pantstætningsforbud	Forbud mod salg og pantsætning, herunder også matrikulære ændringer so udstykning og arealoverførsel.	Smedeland 8A ApS

**Forslag til Lokalplan 5.5
Boliger ved Smedeland 8A**

Bilag10: Servitutredegerelse

September 2020



Albertslund Kommune

KLADDE

