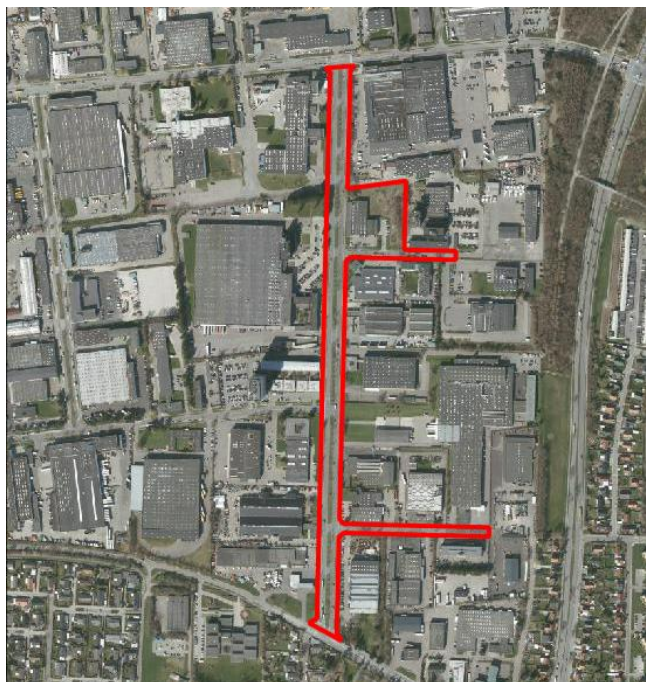


# Forslag til Lokalplan 5.6

*Boliger og erhverv på Smedeland 38  
Forslag af 14. september 2021*



# Indholdsfortegnelse

<b>Generelle oplysninger</b>	<b>3</b>
Offentliggørelse	3
Høring	3
Hvad er en lokalplan	3
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes	3
<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens formål	5
Lokalplanens indhold	5
Teknisk forsyning i lokalplanområdet	15
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	17
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18
Afgørelse om miljøvurdering	20
<b>Bestemmelser</b>	<b>22</b>
§ 1. Lokalplanens formål	22
§ 2. Område og zonestatus	22
§ 3. Anvendelse	22
§ 4. Udstykning	22
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 7. Skiltning	24
§ 8. Veje og stier	24
§ 9. Parkering – delområde 1	25
§ 10. Ubebyggede arealer	25
§ 11. Klimatilpasning og skybrudssikring	26
§ 12. Belysning – delområde 1	26
§ 13. Miljøforhold	26
§ 14. Tekniske anlæg og ledningsanlæg	27
§ 15. Grundejerforening	27
§ 16. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	27
§ 17. Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	28
§ 18. Midlertidige retsvirkninger	28
§ 19. Vedtagelsespåtegning	28
<b>Bilagsfortegnelse</b>	<b>29</b>

Med mindre andet er angivet, er alle billeder taget af Holscher Nordberg Architecture and Planning

# Generelle oplysninger

## Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 5.6 Smedeland 38, fremlægges til høring i perioden 28. september 2021 til 23. november 2021. Forslag til lokalplan 5.6 - *Smedeland 38* kan ses på kommunens hjemmeside [www.albertslund.dk/ihoring](http://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](mailto: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 38 er et af flere konkrete projekter i Hersted Industriparks omdannelse, hvor bygherre ønsker at omdanne et eksisterende erhvervsområde til en ny boligbebyggelse med mulighed for indretning af liberalt erhverv i stueetagen ud mod Smedeland. Området ligger i en afstand af 300-400 meter fra den kommende letbanestation Glostrup Nord, der forventes at åbne i år 2025.

Med denne lokalplan lægges der op til en byomdannelse, 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

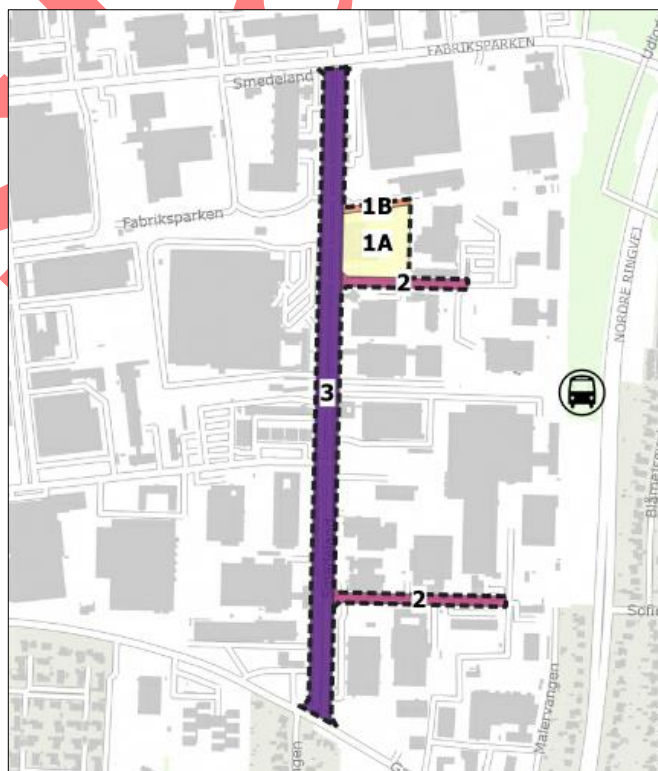
Området er beliggende i den østlige del af Hersted Industripark, og er inddelt i 3 delområder, se figur 1.

Delområde 1 afgrænses mod vest og syd af henholdsvis den offentlige vej Smedeland og den private fællesvej Smedeland og mod nord og øst af industrivirksomheder beliggende ud til ovenstående veje.

Delområde 2 udgøres af de to 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 m<sup>2</sup>, hvoraf delområde 1 udgør 10.000 m<sup>2</sup> og delområderne 2 og 3 udgør tilsammen ca. 36.000 m<sup>2</sup>. Området udgøres af matr. nr. 6i, 6at, 6au, 8av, 8cb og vejlitra 7000y 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 skiltemageren Dansign A/S. På ejendommen er der i 1965 opført en industribygning med et registreret erhvervsareal på 2.700 m<sup>2</sup>. Bygningen er opført i én etage, og ligger med facade mod vest ud mod Smedeland og med indkørsel fra syd ad den private fællesvej Smedeland til et større parkeringsareal. Arealet nord og øst for bygningen og p-arealet er udlagt som grønt område.



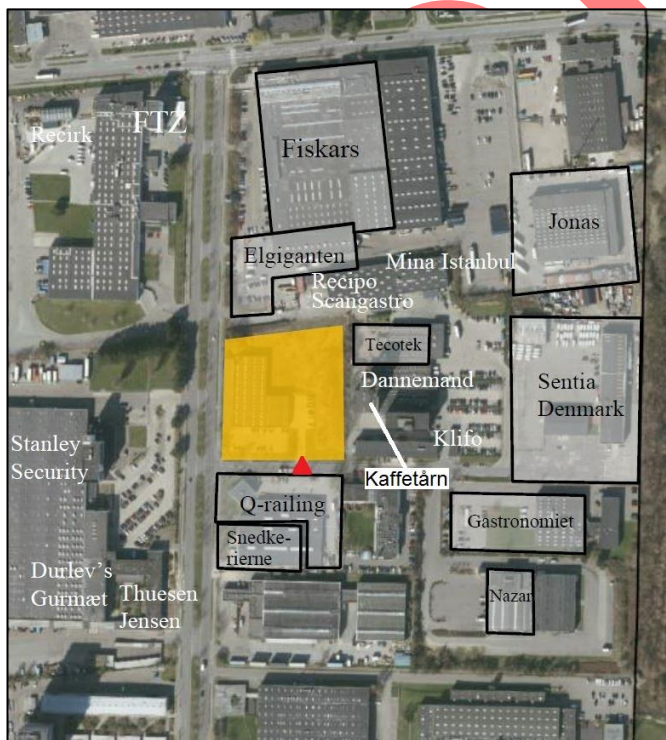
## Lokalplanområdets omgivelser

Delområde 1 er beliggende i et eksisterende erhvervsområde med forskellige former for erhvervs- og industri-virksomheder. Den eksisterende bebyggelse på de tilgrænsende erhvervsejendomme er i dag præget af store flade volumener i 1-3 etager i en blanding af enkle betonfacader og karakteristiske gule murstensfacader. Enkelte bygninger som for eksempel kaffetårnet fungerer som markører og identitetsskabere. Hovedparten af bebyggelsen er opført i anden halvdel af 1960-erne.



Figur 2 Ejendommen i dag set fra syd med kaffetårnet i baggrunden

Den offentlige vej Smedeland grænser op til lokalplanens vestlige afgrænsning, hvilket medfører, at store dele af området er belastet af trafikstøj. Derudover er der støj fra de omkringliggende virksomheder.



Figur 3 Delområde 1 (gul markering) og omgivelser

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

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

## Trafikale forhold

Indkørsel til delområde 1 sker i dag fra den private fællesvej Smedeland.

## Lokalplanens formål

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

Formålet med lokalplanen er således at skabe det planmæssige grundlag for, at der kan opføres op til 184 boliger i form af etageboliger og enkelte erhvervsvirksomheder i stueplan i form af kontor-, liberale og publikumsorienterede serviceerhverv ud mod Smedeland. Publikumsorienterede serviceerhverv er eksempelvis café, restaurant, take-away samt fitness.

Det er desuden lokalplanens formål at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering, samt at fastlægge områdets vej- og stiforbindelser.

Derudover skal lokalplanen sikre, at der anlægges gode opholds- og legearealer til beboerne.

## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse - delområde 1

Der planlægges for opførelse af op til 184 boliger bestående af lejligheder i varierende størrelser, som ligger i bygningskroppe på 4 til 6 etager samt et tårn på hjørnet af Smedeland på 7 etager. De varierede boligstørrelser er med til at skabe en diversitet i bebyggelsen og gør det attraktivt for enlige par og familier samt folk i forskellige aldersgrupper. For at begrænse antallet af helt små boliger, fastsættes, at maksimalt 10 % af alle boliger må være mellem 45 m<sup>2</sup> og 54 m<sup>2</sup>.

Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning etableres en stiforbindelse – *Vandstien* – med offentlig adgang for gående og cyklister, der tillige giver adgang til bebyggelsen.

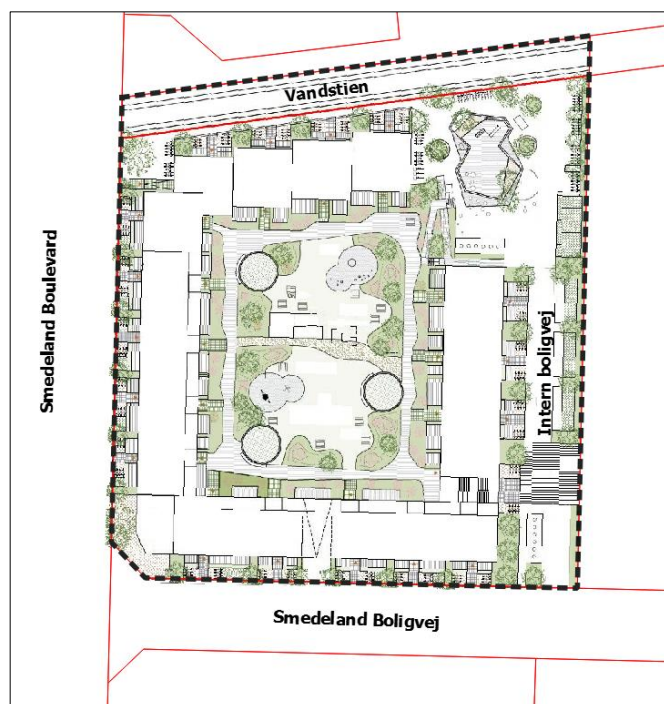
I tråd med masterplanen for Hersted Industripark etableres bebyggelsen som en sammensat karré omkring et fælles hævet gårdrum. Som naturlig konsekvens af det

hævede gårdrum skabes der høje stueetager i bebyggelsens ydre facader, der er velegnede til atelierboliger og erhverv. Parkering til bebyggelsen ligger under det hævede gårdrum.

Karréen åbner sig mod nordøst, hvor den med en plads til boldspil og skybrudssikring møder *Vandstien*, der forbinder fremtidens Hersted fra øst til vest. Et slynget stiforløb med trin som genvej skaber overgang mellem gårdrum og pladsen. *Vandstien* skaber sammenhæng til et større stinet og en mulighed for at mødes på tværs af bebyggelser.

For at skabe private udendørs opholdsarealer etableres der private mindre haver/terrasser til bebyggelsens stueetager samt altaner til de øvrige lejligheder.

Høje stueetager, der giver mulighed for service-, kontor- og liberale erhverv og atelierboliger, møder den fremtidige rekreative *Smedeland Boulevard* i form af grønne kantzoner.

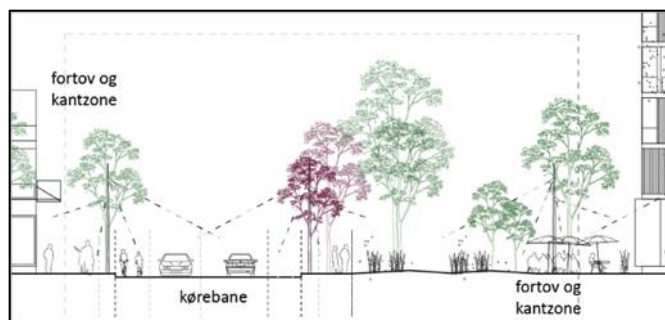


Figur 4 Illustrationsplan for den nye bebyggelse med tilhørende opholdsarealer og adgangsveje

### 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 gade, 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 5 Smedeland, tværprofil fra Masterplan for Hersted Industripark

Arealet rummer god plads til nye byrum 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.

### Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden - delområde 1

Med reference til områdets karakter som industripark med mange forskellige bygningstyper med løbende tilføjelser og materialer udformes bebyggelsen som en sammensat karré af forskellige størrelser, men med simple variationer, der giver hver bygning sin egen karakteristika. Facader skal generelt fremstå med en righoldighed i detaljer, både i den store og lille skala.

De lange facader trækker stregen op langs *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej*. Udformningen af stueetagen med sin store rumhøjde er oplagt til atelierboliger, der giver mulighed for at viderebringe noget af områdets karakter som et sted, hvor der ikke blot leves, men også produceres.

Hjørnet markeres med et tårnmotiv, der kommer til at fungere som pejlemærke. Hjørnet får en skrå afskæring, der bringer den sydvestvendte orientering i spil som et solfyldt offentligt opholdsrum og et oplagt sted for en café eller lignende.

Mod *Vandstien* brydes bygningen ned i mindre volumener, så den i højere grad tilpasser sig tempoet langs den offentlige cykel-/gangsti og skaber gode solforhold for de forbigående.



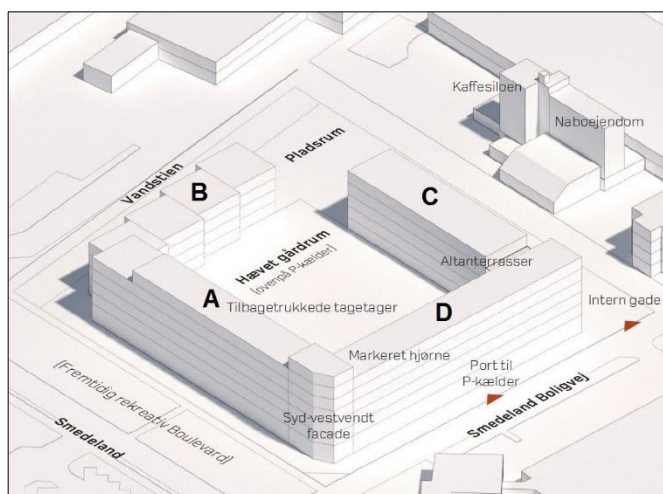
Mød øst ligger en enkelt længe løsrevet med sit eget særlige udtryk og en høj grad af begrønning. Bygningen kobler sig til den øvrige bebyggelse med store altanterrasser, der minder om gangbroer mellem industribygningers knopskydninger.

Bebyggelsen kommer på denne måde til at opleves som et samlet hele omkring et fælles gårdrum, men med forskellige karakterer og detaljer der giver en tydelig fornemmelse af tilhørsforhold til den enkelte bolig for dens beboere.

### Figur og udtryk

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

Bebyggelsen indenfor byggefeltene udgøres af 4 boligbebyggelser (A, B, C og D), se nedenstående figur 6.



Figur 6 Figur og udtryk

Bygning A er overvejende 6 etager med en nedtrapning til 5 etager mod bygning B og Vandstien. Bygning B opføres i 4 etager med forskydninger i plan, der følger Vandstiens skrå skæring af grunden. Bygning C opføres i 5 etager og separeres fra bygning D af en passage, der giver direkte adgang til gårdrummet. Mellem bygningerne C og D kan der udspændes altanterrasser, der forbinder de to bygningsfacader. Bygning D er overvejende 6 etager med en optrapning til 7 etager ud mod hjørnet af Smedeland Boulevard og Smedeland Boligvej.

De maksimale højder for byggeriet for 4, 5, 6 og 7 etager er henholdsvis 13 m, 16 m, 19 m og 22 meter. Terræn omkring bebyggelsens ydre kant varierer og stueetagens højde dermed også. De maksimale etagehøjder er derfor fastsat fra gårdrummets kote 26,5, som er konstant.

For at bringe skalaen ned og for at optimere lysforholdene i gårdrummet har bygning A's og D's 6. etage tilbagetrækninger på minimum 2,5 meter ind mod gårdrummet. Dog er der mulighed for fremspring ved trappeopgange.

Brugen af tilbagetrukne tagetager er med til at bringe skala og variation til bebyggelsen, og den tilbagetrukne tagetage kan samtidig anvendes som privat tagterrasse.



Figur 7 Eksempel på tilbagetrukkede tagetager (CF Richsvej, Frederiksberg, Effekt)

Alle opgange udføres som gennemgående opgange således, at der er mulighed for adgang til boligerne både inde fra gården og fra ydersiderne.

### Tårnet på hjørnet

Bebyggelsen danner ryg mod vest og syd og skærmer det indre gårdrum og øvrig bebyggelse for trafikstøj fra Smedeland Boulevard og Smedeland Boligvej.

Den ekstra etage med indramning af vinduet på hjørnet af Smedeland Boulevard og Smedeland Boligvej er med til at give bebyggelsen en særlig karakter og markerer hjørnet.



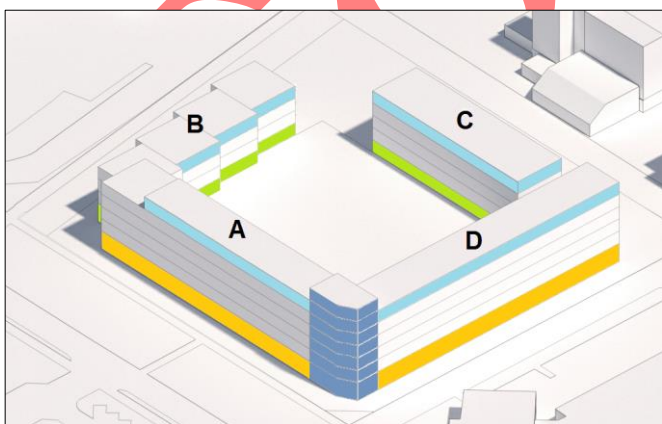
Figur 8 Visualisering af tårnet på hjørnet af Smedeland Boulevard og Smedeland Boligvej

De vandrette linjer markeres af top og bund, mens altaner og vinduessætning skaber lodrette takter langs facaden. Tårnets facademateriale eller den dybrøde farve på de lange facaders tagetage går igen på altanernes sider og binder på den måde bygningen sammen.

Den let skrå afskæring trækker bygningen omkring hjørnet og giver en sydvestvendt facade til oplagt placering af butik eller café. Vinklen rettes ud af de ovenliggende altaner med forkant i flugt med facaden på begge sider. På den måde formidles bevægelsen omkring hjørnet både igennem den skrå skæring og i de retvinklede altaner, der tilsammen danner et karakteristisk motiv.

#### Top og base

Top og base i form af stueetage og tagetage markeres, så bygninger både lander på jorden og afsluttes i toppen. For de lange facader er det med til at skabe et vandret motiv og en balanceret proportionering. Midterstykket skal have murværksdetaljer i facaden eller ved facadeåbninger.



Figur 9 Principskitse – markering af tårn samt top og base på bebyggelsen

Markering af toppen kan ligeledes være i form af murværksdetaljer eller et materialeskifte i samme tone som den øvrige facade.

For bygning A og D markeres tagetage mod gårdrummet med en tilbagetrækning. Tilbagetrækningen kan brydes der, hvor trappekerner føres op.

For bygning B kan toppen markeres blot med en højere tagetage, der giver en opadstræbende karakter.

Den høje stueetage ud mod *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej* på bygning A og D er alene med til at markere basen. Basen skal desuden markeres med murværksdetaljer.

For bygning C markeres basen af en begrønnet base med espalier i form af udspændt wiresystem eller espalier i balustre.

Mod Smedeland har basen tilbagetrukkede vinduespartier i stueetagen, der giver basen tyngde, samtidig med at det skaber privathed og opholdsnicher for stuelejligheder.

#### Facader og tage

Bygningernes arkitektoniske udtryk tager afsæt i områdets historie som industripark, hvilket kommer til udtryk i enkle, klare facadegrid, detaljering i murværk og udformning af vinduer og altaner.

Boligernes facader opføres primært i tegl i forskellige rødlige nuancer med indbygget spil i enten lyse eller mørke toner. Skift i nuance og/eller fugefarve er med til at skabe variation mellem de enkelte bygninger.

Ved at anvende blødstrøgne tegl får bebyggelsen en overflade med en stoflighed og et udtryk, der får den til at falde til i området fra første færd.



Figur 10 Eksempler på blødstrøgne tegl i forskellige røde nuancer (fra Egersund Wienerbergerz hjemmeside)

Den 6. etage på længerne af bygningerne A og D markeres med et materialeskifte fra tegl til malet eller elokseret

aluminium i mørk rød tonefarve. Etagen kan tillige udføres som mansardetage.

På bygning C monteres et lodret wiresystem til klatreplanter på facaden.

Tage udføres enten som tagterrace eller som flade tage. Tagflader kan udføres som grønne tage.

#### *Vinduer og altaner*

Der skabes variation med vinduer og altaner, der skal fremstå malede eller elokseret i farverne sort, hvid, mørk grøn eller rød, der harmonerer med de valgte facadematerialer.

Vinduer, der ikke ligger indenfor en altan, skal have en detaljering i murværket, der fremhæver dem som særligt bygningselement. Det kan være i form af murværksdetalje, sidefelt, stik, overlægger, indramning, dybde eller materialeskifte.

Vinduers dybdeplacering i forhold til facaden skal være med til at understrege bygningers lodrette eller vandrette karakter, ligesom de også kan være med til at markere top og bund.

Altaner placeres fortrinsvis mod syd og vest, og kan variere i bredde og dybde og tilpasses den enkelte boligs størrelse og facadebredde. Altaner skal minimum være 6 m<sup>2</sup>.

Mellem bygning C og D kan der udspændes altanterrasser, der forbinder de to bygningsfacader. Integreerede plantekasser og klatreplanter skaber et vertikalt grønt element, der spiller sammen med den øvrige begrønning af bygning C.

Altanfronter ud mod *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej* vil fremstå i glas, mens altansiderne udføres i samme farve og materiale som bygning A's og D's 6. sals etage eller i samme teglsten som facaderne. For alle andre altanfronter og sider kan de fremstå enten med slanke, lodrette balustre eller med altanfronter i glas.

Enkle variationer i udformning af altanværn eller anden detaljering som f.eks. farveskift kan være med til at understrege lodrette takter eller vandrette linjer.

Som en del af variationen kan lavthængende altanbunde gives en udformning eller materialitet, der er med til at give en taktil oplevelse af bunden set nedefra.

#### *Skiltning*

Etagebebyggelsen vil ligge med en markant placering ud til *Smedeland Boulevard*, og der er derfor behov for at skiltning af stueetagens virksomheder ud mod *Smedeland Boulevard* reguleres for at sikre en sammenhæng mellem bebyggelserne langs *Smedeland Boulevard* og samtidig bidrage til sikre virksomheders behov for skiltning.

#### *Sekundær bebyggelse*

Overdækninger og skure er listebeklædte og med grønne tage, så de også set fra oven bidrager med en visuel kontakt.

#### **Veje, stier og parkering - delområde 1**

##### *Veje og stier*

Adgang til bebyggelsen for biler foregår via den private fællesvej *Smedeland Boligvej*.

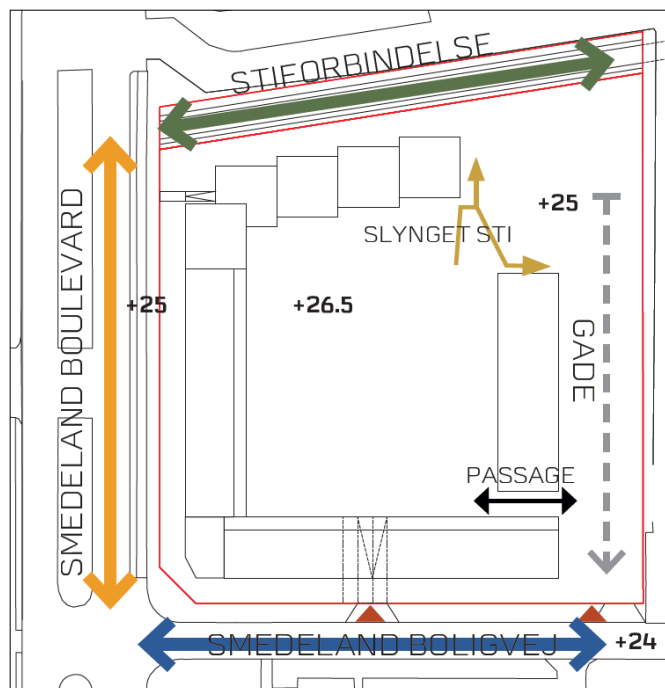
I overensstemmelse med masterplanen etableres der en dobbeltrettet kombineret cykel- og gangsti – *Vandstien* – der løber langs lokalplanens nordlige afgrænsning.

Bebyggelsen omgives primært af forbindelser til bløde trafikanter, særligt når *Smedeland Boulevard* samt den tværgående stiforbindelse *Vandstien* etableres i fremtiden. I fremtiden vil *Vandstien* være en del af strækningen af den gennemgående private fællessti, der strækker sig gennem hele Hersted Industripark fra vest til øst.

En intern gade forbeholdt beboere, renovationsvogne og lokal afsætning skaber forbindelse til *Vandstien* og *Smedeland Boligvej*. For enden af den interne vej etableres en vendeplads op mod *Vandstien*.

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.





Figur 11 Forbindelser og adgang til lokalplanområdet

### Brandredning

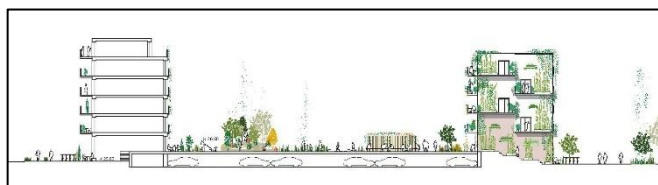
Bebyggelsen brandreddes parallelt med facader langs *Smedeland Boulevard*, *Smedeland Boligvej*, den interne adgangsvej mod øst samt langs *Vandstien* mod nord.

### 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 under 600 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 m<sup>2</sup> til 1 pr. 100 m<sup>2</sup>.

For at optimere størrelsen af de udendørs opholdsarealer håndteres næsten al parkering i delvist nedgravet parkeringskælder med adgang fra *Smedeland Boligvej* gennem en portåbning. Parkeringskælderen ligger således under det hævede gårdrum, hvor adgangen for gående sker via et centralt placeret opgangshus samt fra udvalgte boligopgange. Opgangshuset er med til at bidrage til bevægelse og aktivitet i gårdrummet, og skal indgå som en integreret del af gårdrummets øvrige elementer.



Figur 12 Snit gennem bebyggelsen med parkeringskælder under det hævede gårdrum

Langs den interne boligvej langs planens østlige afgrænsning placeres 5 gæsteparkeringspladser samt 3 store handicapparkeringspladser på terrænen.

### Delebiler

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 ladestander til elbiler.

I Forslag til kommuneplantillæg 15 kan parkeringsnormen i det stationsnære kerneområde i Hersted Industripark reduceres yderligere, hvis der etableres en delebilsordning. Dette gælder for bebyggelser med minimum 75 boliger, der har fælles parkeringspladser, hvor der maksimalt kan etableres 1 delebils-parkeringsplads pr. 25 boliger.

Ved etablering af delebilsordning reduceres kravet til anlagte parkeringspladser, idet en parkeringsplads til delebil erstatter 5 almindelige parkeringspladser.

### Cykelparkering

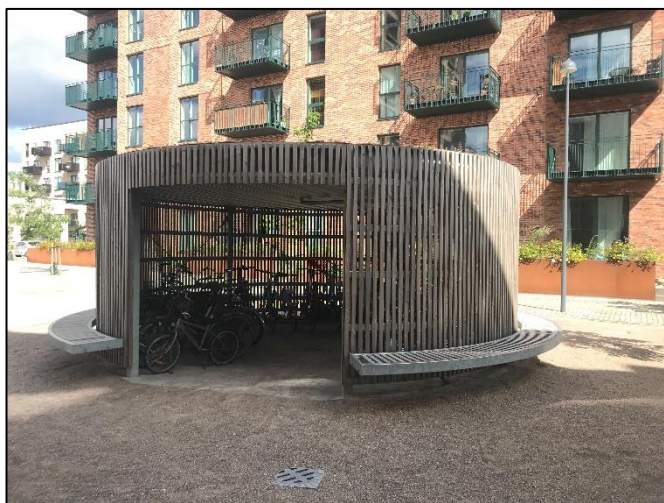
Ifølge Forslag til kommuneplantillæg 15 er parkeringsnormen for cykler i det stationsnære kerneområde fastsat til, at der skal udlægges 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 cykelparkeringspladser skal anlægges ved bebyggelsens opførelse. De resterende udlagte cykelparkeringspladser skal anlægges efter behov.

Herudover skal der anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> kontor/liberalt erhverv.

Når antallet af parkeringspladser reduceres på grund af etablering af en delebilsordning, er der samtidig et øget krav om at etablere flere cykelparkeringspladser. Derfor skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 cykelparkeringspladser til ladcykler pr. delebils-parkeringsplads.

Cykelparkeringen placeres under hensyn til naturlige bevægelseslinjer og nærhed til indgange. I den udstrækning indretningen af kantzonerne tillader det, placeres der cykelparkering langs de ydre facader.

Overdækket cykelparkering i gårdrummet udformes så det aktivt indgår som rumdannere og grønne elementer med integrerede siddeophold eller leg.



Figur 13 Eksempel på overdækket cykelparkering i listebeklædt skur med dobbeltfunktion som ophold eller leg

Den resterende del af cykelparkeringen placeres i kælder med adgang fra bebyggelsens yderside.

Minimum halvdelen af pladserne skal være overdækket enten i form af overdækket cykelparkering på terræn eller ved parkering i kælder, da det vil mindske slid på cyklerne og derigennem øge brugen af cykelparkering.

### Grønne områder, landskab og beplantning – delområde 1

#### Private opholdsrum

Alle stueetager indrettes med private haver/terrasser. Alle øvrige lejligheder får altaner.

#### Det hævede grønne gårdrum

Bebyggelsen omkranser et stort gårdrum, der er inddelt i to felter, som med sin varierede beplantning og øvrige udformning opfordrer til leg og aktivitet, men også til rolige stunder i fredelige omgivelser.

Der er fokus på leg for de yngste børn, mens de større børn kan søge hen til pladsen mod *Vandstien* eller i fremtiden til den rekreative boulevard på *Smedeland*.

Pladsen mod *Vandstien* kan eksempelvis indrettes med bordfodbold, bordtennis, trædæk og parkouranlæg.

Mindre væksthuse og nyttehaver kan placeres i gårdrummet til fri afbenyttelse for alle beboerne. Væksthuse kan fungere som en blanding af dyrkningshaver med en dobbeltfunktion som mødested til ophold og leg, ligesom det spiselige landskab også kan være med til at styrke fællesskaber på tværs af bebyggelsen.

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.

#### Ydre kantzoner, se bilag 7A

De ydre kantzoner mod *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej* er 4-5 meter brede, hvoraf 1,5- 2,5 meter udgøres af et privat terrasseareal, der er markeret med belægning. Det resterende areal skal anvendes til skærmende beplantning og fælles cykelparkering. En vandrende markerer overgangen ud mod fortovet. Smalle plantefelter med mellemhøj beplantning og mindre træer udlægges vinkelret på facaden. Kantzonen mod *Smedeland Boligvej* kan ligeledes udføres som hævet terrasseareal på maksimalt 1 meter.

Foran det sydvestvendte hjørne skabes der en mindre pladsdannelse med rum til enkelte større træer og en oplagt placering af en udadvendt funktion.

Kantzonerne mod *Vandstien* og den interne boligvej er 5 meter brede, dog varierer kantzonen mod *Vandstien* mellem 5-7 m på grund af matriklens skrå skæring. Tættest på facaden kan 0,5-1 m anvendes som plantefelt til begrønning af facaden samt anden beplantning. Herudover markeres et 1-1,5 m felt med belægningsskift. Det øvrige areal ud mod stien anvendes til cykelparkering. De smalle plantefelter langs facaden vil definere rum til ophold og skaber en grøn overgang mellem privat bolig og fælles forarealer. Mellem opgange er der plads til plantefelter med mellemhøj beplantning og mindre træer, der udlægges vinkelret på facaden.

#### Indre kantzoner, se bilag 7B

De indre kantzoner mod gårdrummet udføres med plantefelter i varierende dybde på mellem 0,5 til 1,5 meter, der sikrer et tydeligt grønt og frodigt præg i overgangen mellem de private terrasser og det fælles gårdrum.

I forbindelse med indgange skabes der mulighed for sideophold i zonen ud mod de interne adgangsstier til boligerne. Indgange markeres, så de står frem blandt stueetagens øvrige elementer, hvilket eksempelvis kan gøres med overdækninger, tilbagetrækninger og integrerede ophold.

De private terrasser får varierende dybder på 2-4 meter med afskærmende beplantning ud mod gårdrummet, og som afskærmning mellem terrasserne skal der etableres faste hegn i op til 1,6 meters højde.

#### *Beplantning og vindmiljø*

Spredt beplantning i form af træer og buske vil være afgørende for at opnå et acceptabelt vindmiljø både i gårdrummets midte samt på forpladsen på hjørnet af *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej*.

Særligt i passagen i det sydøstlige hjørne af gårdrummet, vil der for givne vindretninger kunne opleves accelererede vinde, hvilket skyldes den korridoreffekt, der kan opstå. Beplantning i passagens åbninger vil kunne afbøde for generende hvirveldannelse og bremse den gennemstrømmende vind. Beplantning på bygningens facader i form af integrerede plantekasser og klatreplanter, som vist på nedenstående figur, vil have en positiv turbulensdæmpende effekt.



Figur 14 Begrønning af altaner i passagen mellem bygning C og D

#### *Beplantning og biodiversitet*

Som beskrevet i *"Mere Albertslund"* og *"Naturplan 2020"*, er det kommunens ambition at sikre biodiversiteten lokalt. Lokalplanen understøtter dette ved at stille krav til en grøn og frodig bebyggelse med fokus på grønne kantzoner og opholdsrum.

De to afgrænsede felter i det indre gårdrum får skærmende plantning, hvor der i mindre bakkeformationer kan plantes mindre træer som frugttræer, tjørn og paradisæble. Endvidere plantes høje græsser og stauder, som er med til at fremme insekter, sommerfugle og bestøvende bier i området. Felter med blomstereng kan etableres i tilknytning til legeområderne.

Fuglehuse og insekthoteller kan yderligere være med til at underbygge og tydeliggøre biodiversiteten.

På ydersiden ved indgangene plantes mindre træer, mens der ved pladserne og langs parkeringen plantes større karakterfulde træer med fokus på blomstring og efterårsløv.

Beplantningen udføres hovedsagelig 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, stauder samt frugttræer og buske. Med denne blanding af plantetyper sikres biologisk nytteværdi over hele vækstsæsonen.



Figur 15 Eksempel på sekundære bygninger med grønne tage

Af biodiversitets- og klimahensyn skal tage på sekundære bygninger udføres som grønne tage.

Grønne tage skal udføres for eksempel som sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter, og må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

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.

#### *LAR – Lokal afledning af regnvand*

I *"Naturplan 2020"* er vand en af kommunens tre hovedværdier for at fremme klimatilpasningen.



På egen grund ledes vandet i åbne render, så det bliver et synligt element i de fælles uderum, og om muligt etableres der grøfter, der kan være med til at styrke biodiversiteten. Regnvandsbede kan placeres langs den tværgående sti i nord, der kan bidrage til synlig håndtering af regnvandet med rekreativ værdi og som ramme og overgang mellem sti og bebyggelse.

Pladsen til leg og boldspil i det nordøstlige hjørne kan desuden udformes med fordybning til afhjælpning af skybrudshændelser.

### Trafikstøj

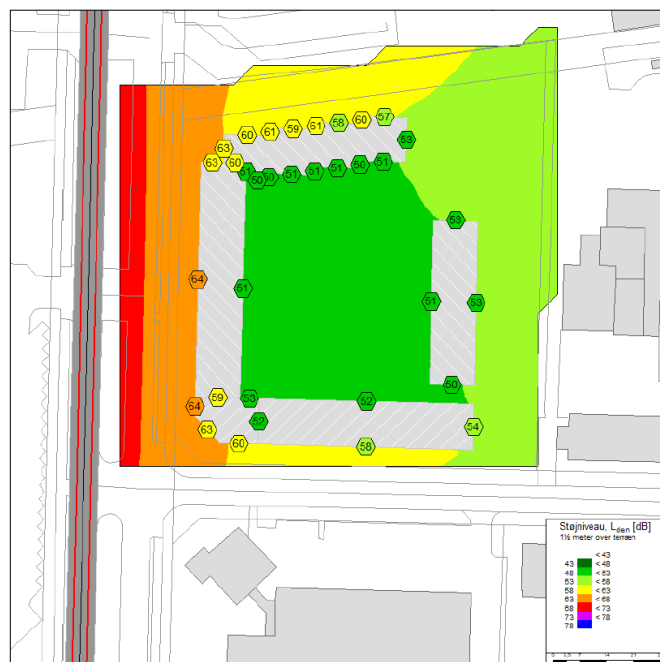
En stor del af lokalplanområdet er i dag støjbelastet af trafikstøj fra *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej*, der løber henholdsvis vest og syd for lokalplanområdet.

Dette 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 nord- og vestvendte facader kan forventes støjniveauer højere end 58 dB(A), der er den maksimale støjbelastning for facader og udendørs opholdsarealer, mens de øvrige facader 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.

Støjeregninger viser, at støjbelastningen på bebyggelsens udendørs opholdsarealer overholder de vejledende grænseværdier i det indre gårdrum og på de udendørs arealer øst for bygning C – vist med grøn på nedenstående figur.



Figur 16 Fremtidig vejtrafikstøj beregnet 1,5 meter over terræn med omdannelse af boliger i henhold til Masterplan Hersted 2045 og nedlæggelse af *Smedeland Boulevard*s nordgående vejbane

### Støjskærmede boliger

I forhold til de boliger, der planlægges langs *Smedeland Boulevard*, skal der arbejdes med en række støjskærpende tiltag i facadematerialer og vinduer for at sikre gode lydforhold indenfor.

### Støjskærmede uderum

Bebyggelsen er planlagt således, at bebyggelsen på 6 etager skærmer langs den vestlige 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.

### 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: <a href="#">Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5 fra 1984</a> : "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(A). I den første fase af byomdannelsen kan det dog efter en konkret vurdering være nødvendigt at lempe med mere end de 5 dB(A) i forhold til de vejledende grænseværdier. Det kan kun undtagelsesvis forsvares at lempe støjgrænserne med mere end 5 dB(A) for aften- og natperioden, da byomdannelsesområdet 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

Der er vurderet på støjende aktiviteter fra nærliggende virksomheder i området. Bortset fra virksomheden beliggende Smedeland 42-46, vurderes alle de øvrige virksomheder ikke at have støjende drift, der påvirker lokalplanområdet.

På baggrund af interview og besigtigelse er graden af støjende aktiviteter i det følgende vurderet for virksomheden beliggende Smedeland 42-46.

#### Smedeland 42-46

Virksomheden er et logistikcenter, hvor der forudsættes følgende aktiviteter:

Natperiode: Medarbejdere møder på arbejde i personbiler, varevogne med lift kører til læsseområde, biler læsses med sækkevogne i læsseområde og kører væk.

Dagperiode: Flere varevogne med lift læsses med sækkevogne og kører væk/kommer retur, der sker vareleverancer med lastbiler, personale forlader pladsen i personbiler.

Der foregår som udgangspunkt ikke trafik med lastbiler uden for dagperioden.

Der beregnes en støjbelastning, LA, eq<sup>1/2t</sup>, i skel til byggefeltet på op til 47 dB(A) fra aktiviteterne i natperioden



(dvs. før kl. 7). Støjbidraget er domineret af støj fra læseaktiviteterne. Evt. bidrag fra bygningens ventilationsanlæg vurderes uden betydning for den samlede støjbelastning. I natperioden er der ved læseaktiviteter desuden risiko for, at støjen i modtagerpunktet indeholder tydeligt hørbare impulser, og i så fald skal støjbelastningen påføres 5 dB genetillæg. Om impulserne er tydeligt hørbare afhænger af baggrundsstøjniveauet i området, og dette er kun muligt at vurdere i en evt. kontrolsituation.

Støjbelastningen vurderes at overskride nattegrænsen på 40 dB(A) for områder for blandet bolig og erhverv. Overskridelsen forventes mellem 7 og 12 dB afhængig af, om der skal gives impulstillæg.

Typiske støjimpulser der kan opstå i forbindelse med læsning (afsætning af varer i vognbund, dørmæk) forventes ikke at medføre overskridelser af maksimalstøjgrænsen gældende om natten ved boliger (LpAmax 55 dB).

For dagperioden regnes en støjbelastning, LA,eq,8t, på 43 dB(A) fra virksomhedens aktiviteter. Selv med evt. tillagt impulstillæg vil dette være væsentligt under støjgrænsen på 55 dB(A).

I højsæsonen (fra slutningen af november til og med januar måned) forventer virksomheden udvidet aktivitet i natperioden. Dette vurderes dog ikke at forøge den beregnede støjbelastning, da de støjende aktiviteter ikke forventes forøget i løbet af natperiodens værste halve time, men aktiviteterne i stedet blot forventes gentaget flere gange i løbet af hele natperioden.

#### *Mulighed for håndtering af støjbelastning fra virksomheden*

I henhold til planloven kan der kun planlægges for støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

I det konkrete tilfælde vurderes det vanskeligt med normal støjafskærmning at reducere støjen for etager over stueetagen. En løsning kunne i stedet være, at der på virksomhedens grund etableres overdækning og afskærmning af området, hvor der foregår læseaktiviteter i natperioden.

Med en tagoverdækning samt afskærmning på tagets sydside forventes støjen i natperioden at kunne nedbringes til ca. 40 dB(A) i beregningspunktet nord for de

fremtidige boliger, hvormed Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser vil være overholdt. Afskærmningen formodes også at skærme boligerne for evt. impulsstøj fra læseaktiviteterne (fx fra dørmæk eller håndtering af gods), hvormed der er mindre risiko for at støjbelastningen i en kontrolsituation vil skulle tillægges 5 dB for tydeligt hørbare impulser.

Da området i kommuneplanen er fastlagt som byomdannelsesområde kan der anvendes 5 dB(A) lempede støjgrænser, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dette vurderes dog utilstrækkeligt i forhold til virksomhedens aktiviteter om natten.

Anvendelse af lydisolerende foranstaltninger i facader kan i henhold til planloven anvendes i eksisterende byområder eller i områder for blandede byfunktioner. Sådanne lydisolerende facader – lydrunder og 3G- /ventilationsvinduer vil kunne sikre støjforholdene indendørs i boligerne, men ikke boligernes udendørs opholdsarealer, såfremt disse placeres mod nord.

#### **Opsummering**

Hvis bygherre ikke kan indgå aftale med virksomheden om overdækning og afskærmning af området, hvor der foregår læseaktiviteter i natperioden, skal bygherre etablere afværgeforanstaltninger til afhjælpning heraf, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

#### **Teknisk forsyning i lokalplanområdet**

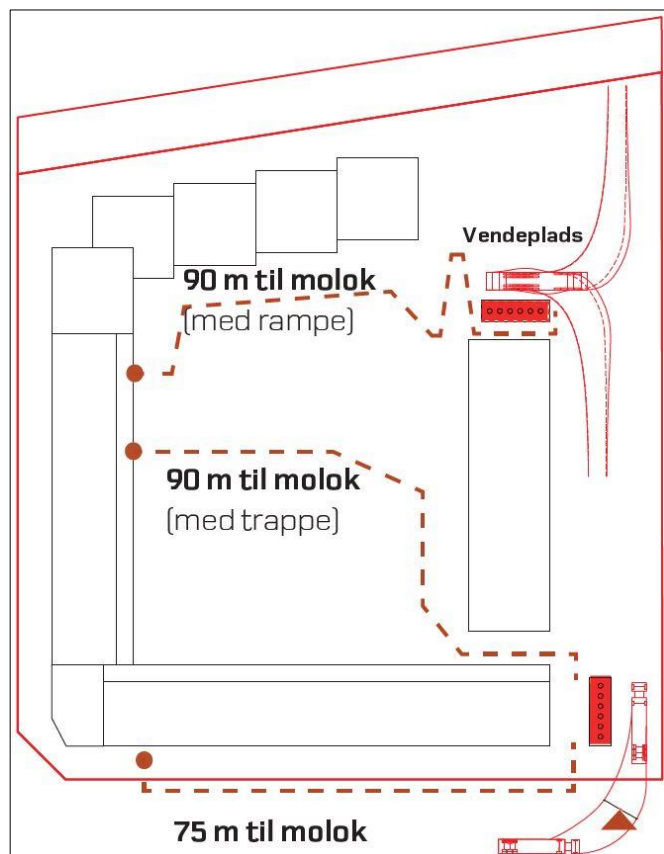
##### **Affaldshåndtering**

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.

I lokalplanen opsættes der to affaldsøer til dagrenovation samt kildesortering.

Da det ikke er muligt at benytte hverken Smedeland Boulevard eller Vandstien til kørsel for renovationsvogne, foregår affaldshåndteringen fra den interne gade, hvor der er adgang for renovationsvogne fra syd.

Affaldsøerne anlægges i form af nedgravede molokker placeret henholdsvis nord og syd for bygning C, så afstanden fra boliger bliver så kort som mulig. Affaldsøerne ligger i naturlig forbindelse med bevægelseslinjer mellem bolig og omkringliggende stier. I planens nordøstlige hjørne etableres vendeplads, så en renovationsvogn på 12 meter kan komme til/fra området.



Figur 18 Principdiagram for affaldshåndtering

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

Albertslund Kommune og HOFOR har fået udført en hydraulisk kortlægning af oversvømmelser i forbindelse med skybrud som en del af kommunens skybrudsplan. Den hydrauliske kortlægning viser, at hvis Albertslund Kommune sikres til en fremtidig 15-35 års regnvejrshændelse, vil der generelt være op til en 80-95 % reduktion i oversvømmelsesrisikoen.

Hersted Industripark skal derfor skybrudssikres således, at bygningerne skal kunne modstå en fremtidig 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.

Endvidere skal bygherre screene lokalplanområdet for konsekvenserne af en kraftigere regnvejrshændelse, for eksempel en 100-års-regnvejrshændelse, og bygherre skal dokumentere, at byggeriet ikke udføres u hensigtsmæssigt. Desuden skal det sikres, at de fremtidige terrænforhold ikke ændres, således at oversvømmelsesforholdene på nabomatrikler forværres.

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.

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

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 regnskyl. Regnvandsbede skal etableres med filtermuld, som sørger for rensning af vandet, indtil det kan afledes til regnvandskloakken, når der igen er plads i regnvandssystemet.

Træer er ofte et overset element i forhold til klimatilpasning, som både kan være med til at håndtere den øgede nedbør og fremtidens hyppigere hedeølger. 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 trærødderne 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 regnskyl. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter 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 regnvandshåndtering kan indgå i beregning af lokalplanens opholdsareal, 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.

HOFOR gør opmærksom på en ø1100 mm vandtransmissionsledning beliggende i delområde 1B, der er tinglyst på ejendommen. Anlæg af en gang-/cykelsti i servitutbæltet og plantning af træer mv. kan kun ske med HOFORs forudgående tilladelse og godkendelse.

HOFOR har også registreret en ø300 mm vandledning i den nordlige del. Ledningens placering og udstrækning er usikker. Når og hvis der bliver behov herfor, kan HOFOR fastlægge ledningens eksakte placering og udstrækning.

### 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. Undersøgelserne viser kraftig forurenede jord med henholdsvis nikkel og kulbrinter.

De forurenede jordprøver er grundlag for kortlægning af ejendommen som forurenede, såfremt disse ikke afværges ved bortgravning og bortskaffelse. Afværge af forurening skal dokumenteres ved prøver.

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

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.

### 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 E22, 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. 15 til Kommuneplan 2018-2030, hvor kommuneplanramme BE11 dækker nærværende lokalplans delområde 1. Kommuneplanramme BE11 udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål og muliggør bebyggelse i op til 9 etager med en højde op til 30 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 150 eksklusivt parkeringsanlæg i konstruktion for området som helhed.

Hele den østlige del af Hersted Industripark, herunder Smedeland 38, udpeges til et byomdannelsesområde i henhold til planlovens §§ 11a, nr. 2, 11b, nr. 5 og 11d. Som følge af udpegningen af byomdannelsesområdet ændres alle rammer i Hersted Industripark.

Endvidere ændres retningslinjerne for opholdsarealer, krav til parkering i konstruktion og retningslinjer for parkeringsnorm ved debilsordninger og krav til cykel-parkering i byomdannelsesområdet.

### 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 bli-

ver 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. 5.6 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 11.

### 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 byudstyr, 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 trafikikkerhed 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 standarder for at højne tryghedsoplevelsen og muligheden for færden på alle tider af døgnet.

Ved nye boligprojekter skal der etableres aftaler med Albertslund Forsyning om belysningen, og det anbefales, at bygherre tidligt i processen tager kontakt til forsyningen. Belysningsplanen kan findes [Albertslund Kommunes belysningsplan](#).

### Klimastrategi

Albertslund Kommune ønsker at intensivere indsatsen for at reducere energiforbruget og CO<sub>2</sub>-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 Smedeland, 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).

Forslag

# 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 og placering.
- 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, 6at, 6au, 8av, 8cb og vejlitra 7000y Herstedøster By, Herstedøster samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.
- 2.2** Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1A, 1B, 2 og 3 som vist på kortbilag 1.
- 2.3** Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

## § 3. Anvendelse

- 3.1** Delområde 1A må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål i form af etagebebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, adgangs- og stiforbindelser, parkering samt opholds- og friarealer og anlæg til håndtering af overfladevand.
- 3.2** Delområde 1B må kun anvendes til privat fællessti.
- 3.3** Delområde 2 må kun anvendes til privat fællesvej.
- 3.4** Delområde 3 må kun anvendes til offentlig vej og rekreative formål for grundejerforeningen, jf. afgrænsningen vist på kortbilag 9A.
- 3.5** Bebyggelsen inden for byggefelt B og C, jf. kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål.
- 3.6** Bebyggelsen inden for byggefelt A og D, jf. kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål med undtagelse af

stueetagen mod *Smedeland Boulevard*, der enten kan anvendes til boligformål eller erhvervsformål i form af kontor, liberale og publikumsorienterede serviceerhverv.

## § 4. Udstykning

- 4.1** Der kan ikke ske udstykning indenfor delområde 1.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1** Indenfor delområde 1 må det samlede etageareal indenfor byggefelterne ikke overskride 13.816 m<sup>2</sup> eksklusivt teknik- og portarealer. Indenfor byggefelterne kan teknik- og portarealer udgøre op til 130 etage-m<sup>2</sup>.
  - 5.2** Der kan ikke opføres bebyggelse indenfor delområde 1B og delområde 2. Indenfor delområde 3 kan der ikke opføres bebyggelse bortset fra mindre pavilloner og overdækkede mødesteder til fælles formål samt busskure.
  - 5.3** Ny bebyggelse skal opføres inden for de fire principielle byggefelter benævnt A, B, C og D, se kortbilag 2. Undtaget herfra er sekundære bygninger.
  - 5.4** Tårnet skal have en dimensionering som vist på kortbilag 5A.
  - 5.5** Der må højst opføres 184 boliger.
  - 5.6** Ingen bolig må være mindre en 45 m<sup>2</sup>.
  - 5.7** Op til 10 % af boligerne kan have en størrelse på 45-54 m<sup>2</sup>.
  - 5.8** Til hver enkelt bolig skal der være depotrum.  
  
For boliger op til 90 m<sup>2</sup> - 3 m<sup>2</sup> i frit gulvareal  
For boliger mellem 90 og 110 m<sup>2</sup> - 4 m<sup>2</sup> i frit gulvareal  
For boliger over 110 m<sup>2</sup> - 5 m<sup>2</sup> i frit gulvareal
- Antal etager og højder*
- 5.9** Indenfor byggefelt A skal bebyggelsen opføres i 5-6 etager som vist på kortbilag 4 med en maksimal højde på 19 meter.

Indenfor byggefelt B skal bebyggelsen opføres i 4 etager og med en maksimal højde på 13 meter.

Indenfor byggefelt C skal bebyggelsen opføres i 5 etager og med en maksimal højde på 16 meter.

Indenfor byggefelt D skal bebyggelsen opføres i 6-7 etager som vist på kortbilag 4 og med en maksimal højde på 23 meter.

*Note: Mindre teknikanlæg såsom elevators overhøjde kan stikke op over tag.*

**5.10** Bebyggelsens max. højder måles fra det hævede gårdrooms kote 26,5.

**5.11** Bebyggelsens 6. etage skal ind mod gårdrummet have tilbagetrukket tagetage på minimum 2,5 meter, som vist på kortbilag 4. Tilbagetrækningen kan anvendes som privat tagterrasse.

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

**5.12** Hjørneafskæringen på bygning D skal have en udformning som vist i princippet på kortbilag 5A.

**5.13** Alle opgange 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** Bebyggelsen skal fremstå med top og bund, høje stueetager, tilbagetrukket tagetage og markeret hjørnebygning som vist og beskrevet på bilag 5 samt detaljering i facaderne som vist og beskrevet på bilag 5B-D og bilag 6.

**6.2** Tilbagetrukket tagetage kan gives eget facadeudtryk.

**6.3** Facaderne skal fremstå i forskellige nuancer af røde blødstrøgne tegl, se bilag 5B. Undtaget herfra er 6. etage, der opføres i malet eller elokseret aluminium i en mørkere rød farvetone end de underliggende etager.

**6.4** Mellem bygning C og D kan der udspændes altanterrasser med integrerede plantekasser.

**6.5** På bygning C skal der monteres et wiresystem på facaden til klatreplanter eller espalier af balustre.

**6.6** Tage udføres enten som tagterrasse, eller som flade tage med en maksimal hældning på 15 grader målt fra

horisontalt plan. Tagflader kan udføres som grønne tage, for eksempel sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter. Tagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

**6.7** 6. etage kan udføres som mansardetage.

**6.8** Vinduer, døre og altaner skal fremstå malede eller elokserede i farverne sort, hvid, mørk grøn eller rød.

**6.9** Vinduer, der ikke ligger indenfor en altan, skal have en detaljering enten i form af murværksdetalje, sidefelt, stik, overlægger, indramning, dybde eller materiale-skifte.

**6.10** Altanfronter mod *Smedeland Boulevard* og *Smedeland Boligvej* skal udføres i glas, og siderne i samme farve og materiale som facaderne på bygning A's og D's 6. sals etage, som vist på visualiseringen på bilag 5A. Altansiderne på tårnet mod *Smedeland Boligvej* kan herudover udføres i samme facademateriale som tårnet.

**6.11** Øvrige altaner skal udføres med lodrette balustre eller med værn i glas, se bilag 5C.

**6.12** Altaner skal have et grundareal på minimum 6 m<sup>2</sup>.

**6.13** Sekundære bygninger, som redskabsskure, overdækket cykelparkering, affaldsstationer og lignende mindre bygninger, skal fremstå med listebeklædning i sort eller ubehandlet træ, dog undtaget drivhus, og tage skal udføres som grønne tage, for eksempel sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter, som vist i principperne på bilag 8. Tagene må ikke indeholde græs, siv eller halvgræs.

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

**6.15** 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.*

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

## § 7. Skiltning

### Boliger

**7.1** Til etageejendommen må opsættes de facadeskilte til orientering, der er nødvendige for en etageboligejendom.

**7.2** Der må ikke skiltes eller reklameres på facader eller opgangsdøre i forbindelse med boliger, hvor der er erhverv.

### Virksomheder

**7.3** Skiltning for erhverv i stueplan ud mod Smedeland Boulevard skal fremtræde enkel og informativ, og skal placeres på vinduerne som udhængsskilte eller som fritstående skilte.

**7.4** Al anden skiltning er ikke tilladt.

**7.5** Der må ikke opsættes digitale skilte.

**7.6** Der må kun skiltes for virksomheder med adresse på den pågældende ejendom.

**7.7** Der må højst opsættes ét skilt per vinduesparti.

**7.8** Skilte må kun vise forretningens logo, navn og laug (laugskilte).

**7.9** Vinduesskilte:

- Transparent folieskiltning på vinduer må maksimalt udgøre 40 % af det enkelte vinduesareal.
- Total blanding af vinduer må ikke finde sted.
- Må ikke lyse, være reflekterende, blinke eller være bevægelige.
- Må maksimalt have et lodret mål på 0,5 meter.

**7.10** Udhængsskilte:

- Må kun opsættes over vinduesparti, og der må opsættes ét udhængsskilt per virksomhed.
- Må have en maksimal størrelse på 0,75 m<sup>2</sup> og gives et maksimalt fremspring fra facaden på 1 meter.
- Må være belyst eller lyse med en jævn og ensartet belysning.
- Må ikke være reflekterende, blinke eller være bevægelige.

**7.11** Fritstående skilte:

- Må max. være 110 cm høje og 70 cm brede.
- Skal placeres ud for virksomhedens afgrænsning og helt inde ved facaden.

## § 8. Veje og stier

### Delområde 1

**8.1** Vejadgang til området sker fra privat fællesvej Smedeland, se kortbilag 3.

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

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

**8.4** Der etableres en vendeplads med en placering som vist i princippet på kortbilag 3.

**8.5** Belægning må ikke udføres som permeable overflader.

**8.6** Belægning på veje og parkeringsarealer må kun anlægges som asfalt eller tilsvarende fast, jævn og handikapvenlig belægning.

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

**8.8** Ved fælles trafikrum kan vej- og stiarealer udføres i en kombination af flere overfladebelægnings.

**8.9** Stier med offentlig adgang må kun befæstes med fast belægning af asfalt med overfladebehandling.

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

**8.11** Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje og parkeringsarealer.

### Delområde 2

**8.12** Området skal indrettes som privat fællesvej med fortove og cykelstier.

### Delområde 3

**8.13** Området skal indrettes som gade (offentlig vej) og rekreative fællesarealer for grundejerforeningen jf. afgrænsningen vist på kortbilag 9A.



## § 9. Parkering – delområde 1

### Biler

**9.1** Der skal til bebyggelsen anlægges parkering svarende til:

- Minimum 0,75 p-plads pr. bolig
- Minimum 1,0 plads pr. 100 m<sup>2</sup> kontor og liberalt erhverv

*Note: Normen er inklusive handicap p-pladser.*

**9.2** Parkeringsnormen kan reduceres, hvis der etableres en delebilsordning.

**9.3** Der kan maksimalt etableres 1 delebilsparkeingsplads for hver 25. bolig.

**9.4** For hver anlagt delebilsparkeingsplads kan parkeingsnormen reduceres med 4 parkeingspladser.

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

**9.6** 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.

**9.7** Alle parkeingspladser forberedes til opsætning af ladestandere, jf. "Ladestanderbekendtgørelsen".

**9.8** 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 uindregistrerede biler og lignende.

### Cykler

**9.9** Der skal udlægges minimum 3 cykel p-pladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i 1 etage i forbindelse med boligernes opførelse. De resterende cykelparkeingspladser udlægges som cykelparkering i 2 etager i cykelkælder og anlægges efter behov.

**9.10** Der skal anlægges minimum 2 cykel p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> kontor og liberalt erhverv.

**9.11** Ved etablering af delebilsordning skal der udover den almindelige cykelparkeingsnorm etableres yderligere 3 ladcykelparkeingspladser pr. anlagt parkeingsplads til delebil.

**9.12** Areal til cykelparkering på terræn placeres efter principperne som vist på kortbilag 3 og 4.

**9.13** Der skal etableres 2 cykelkældre.

**9.14** Minimum halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket.

*Note: Cykelparkering i cykelkælder betragtes som overdækket.*

**9.15** Cykelparkering på terræn må ikke etableres i 2 etager. Cykelparkering i kælder kan etableres i 2 etager.

### Delområde 2 og 3

**9.16** Der må ikke etableres parkering indenfor områderne.

## § 10. Ubebyggede arealer

### Delområde 1

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

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

**10.3** LAR-Pladsen indrettes som legeområde.

**10.4** Indenfor hvert felt skal der plantes træer og buske med en spredt placering som vist efter principperne på kortbilag 4.

**10.5** Øvrig plantning af træer og buske skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 4.

**10.6** Kantzoner etableres efter principperne som vist og beskrevet på bilag 7, 7A og 7B.

**10.7** De private haver skal mod gården afgrænses af beplantning på max. 1,6 meters højde, se bilag 7B.

**10.8** De private haver skal mellem haverne afgrænses af fast hegn i en bredde af min. 2 meter og med en max. højde på 1,6 meter, se bilag 7B.

**10.9** På LAR-Pladsen skal der etableres et regnvandsbassin med en placering som vist efter principperne på kortbilag 4.

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

**10.11** 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.

**10.12** Udendørs oplag må ikke finde sted.

## Delområde 2

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

## Delområde 3

**10.14** Indenfor delområde 3 udlægges et fælles rekreativt opholds- og legeareal til grundejerforeningen som vist på kortbilag 9A.

**10.15** 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 9A og 9B og i referencerne på bilag 9C.

## § 11. Klimatilpasning og skybrudssikring

**11.1** Nedsivning er ikke tilladt i lokalplanområdet.

**11.2** Regnvand skal håndteres på egen matrikel, og der må afledes 110 l/s/befæstede ha til det offentlige regnvandssystem med en afløbskoefficient på 0,5.

**11.3** Bygninger skal kunne modstå en 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.

**11.4** Alle former for forsinkeltesanlæg f.eks. regnvandsbassiner, regnvandsbede og grøfter skal udføres med impermeabel bund.

**11.5** Regnvandsbede og lignende skal konstrueres således, at det er halvt tomt på cirka 24 timer, så der er plads til næste regnskyl.

**11.6** Regnvandsbassiner kan indgå i beregningen af opholdsarealer, 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.

## § 12. Belysning – delområde 1

**12.1** Belysning skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.

**12.2** Den maksimale lyspunktshøjde er 5 meter for vej- og offentligt tilgængelige stiarealer og 3,5 meter for interne stiarealer og fælles parkeringsarealer.

**12.3** Lys må ikke styres med bevægelsescensorer.

**12.4** Offentligt tilgængelige stier skal belyses.

**12.5** Affaldsstationer skal være belyste.

**12.6** Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

## § 13. Miljøforhold

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

**13.2** Bebyggelsen skal disponeres så indendørs og udendørs opholdsarealer beskyttes mod trafik- og virksomhedsstøj.

**13.3** 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(A)):

- Støjniveau på udendørs opholds- og friarealer i forbindelse med boliger: 58 (dB(A))
- Støjniveau på boligfacader: 68 (dB(A))
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46 (dB(A))
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 (dB(A))
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 (dB(A))

**13.4** Før nyt byggeri påbegyndes, skal det godtgøres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder kan overholdes.

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

## § 14. Tekniske anlæg og ledningsanlæg

**14.1** Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

**14.2** Energitekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen.

**14.3** Energitekniske anlæg og installationer placeret på tag skal trækkes tilbage fra tagkanten (tilbagetrækning er lig med højde på anlæg og installationer). Disse anlæg skal endvidere udformes således, at de indgår i bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.

**14.4** Ingen anlæg må give anledning til blanding til naboer og offentlig vej.

## § 15. Grundejerforening

**15.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere udpeget på kortbilag 10.

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

**15.3** Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

**15.4** 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.

**15.5** Grundejerforeningen skal forestå etablering af de i § 10.15 angivne fælles arealer efter principperne på kortbilag 9A og 9B og i referencerne på bilag 9C.

**15.6** Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder anlæg på fællesarealerne, jf. kortbilag 10. 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.

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

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

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

**15.10** 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.

**15.11** 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.

**15.12** Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

**15.13** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune.

## § 16. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

**16.1** Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres:

- At der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. §§ 9.1, 9.2, 9.3, 9.5 og 9.6.
- At der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser, jf. §§ 9.8, 9.9 og 8.10.
- At der er anlagt opholds- og legearealer, jf. §§ 10.1, 10.2 og 10.3.
- At den dobbeltrettede gang- og cykelsti jf. kortbilag 3 er anlagt.
- At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje er overholdt, jf. § 13.3.
- At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og lugt, støv eller anden luftforening er overholdt jf. §§ 13.4 og 13.5.
- At affaldsløsninger er etableret og godkendt af Albertslund Kommune.
- At der er stiftet grundejerforening, jf. § 15.1 og fællesanlæg efter § 10.15 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. § 15.10.

### § 17. Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

**17.1** Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 5.6 Boliger og erhverv på Smedeland 38 ophæves Byplanvedtægt nr. 5 Hersted Industripark for det område, der er omfattet af lokalplanens delområde 1, se kortbilag 1.

**17.2** Nedenstående servitutter, der er tinglyst på matr.nr. 6at og 6au Herstedøster By, Herstedøster, ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

- Servitut 11333-09 af 5. september 1964.

### § 18. Midlertidige retsvirkninger

**18.1** 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.

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

**18.3** 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.

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

### § 19. Vedtagelsespåtegning

**19.1** I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til lokalplan nr. 5.6 Smedeland 38 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 14. september 2021.

Borgmester Steen Christiansen/  
Kommunaldirektør Jette Runchel



# Bilagsforteg- nelse

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: Form og udtryk

Bilag 5A: Tårnet

Bilag 5B: Facadematerialer og farver

Bilag 5C: Vinduer og altaner

Bilag 5D: Top og bund

Bilag 6: Facadeopstalter 1-8

Bilag 7: Ydre kantzoner (A-D)

Bilag 7A: Referencer – ydre kantzoner

Bilag 7B: Referencer – indre kantzoner og indgangspar-  
tier

Bilag 8: Sekundære bygninger – Facadebeklædning og  
grønne tage

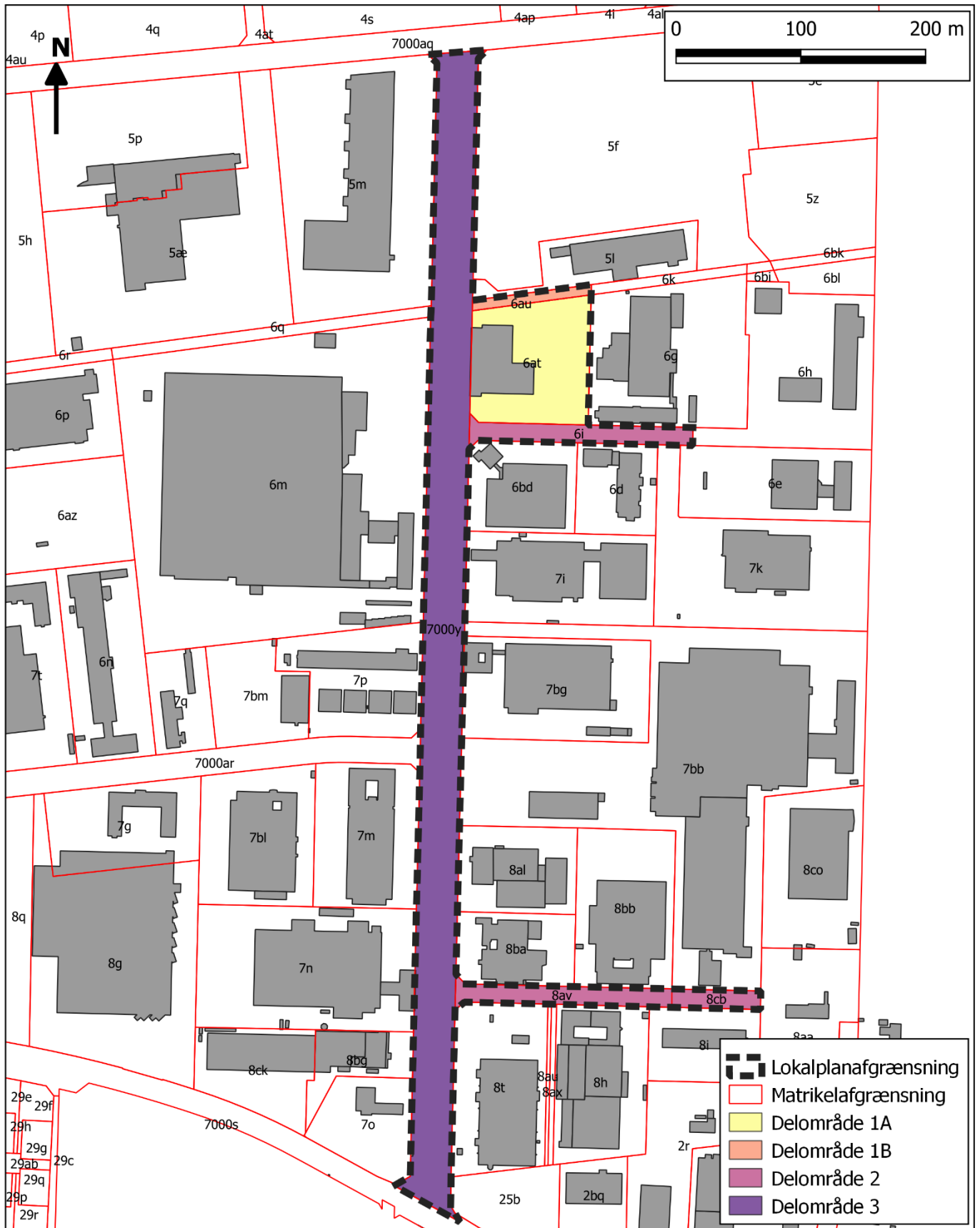
Kortbilag 9A: Delområde 3 – Principper for indretning  
af Smedeland – Vej og fælles opholdsarealer

Kortbilag 9B: Vejprofil Smedeland – vej og opholdsare-  
aler

Bilag 9C: Eksempler på indretning af delområde 3 –  
Smedeland

Kortbilag 10: Afgrænsning af grundejerforening

Bilag 11: Servitutgennemgang



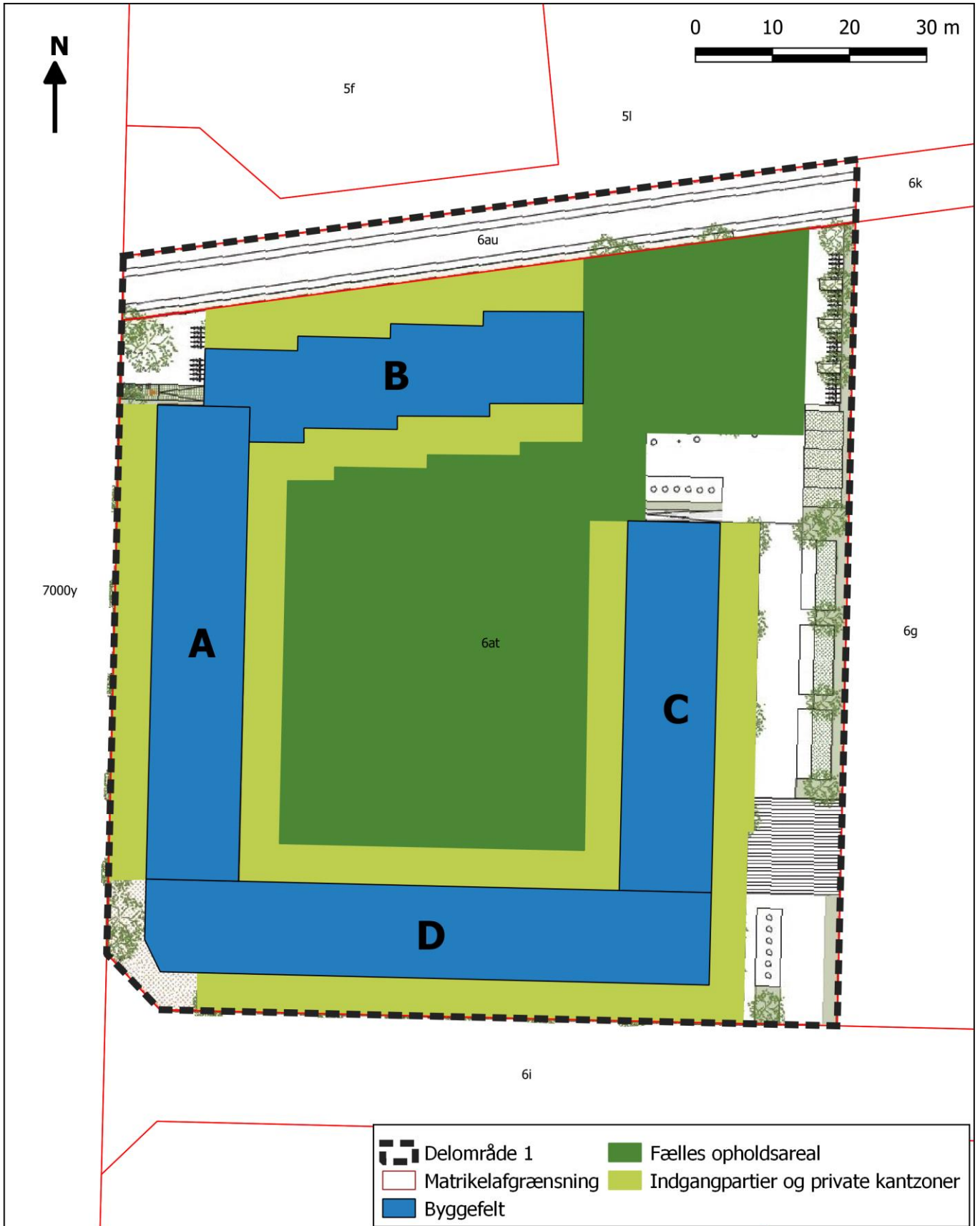
**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

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

September 2021



Albertslund Kommune



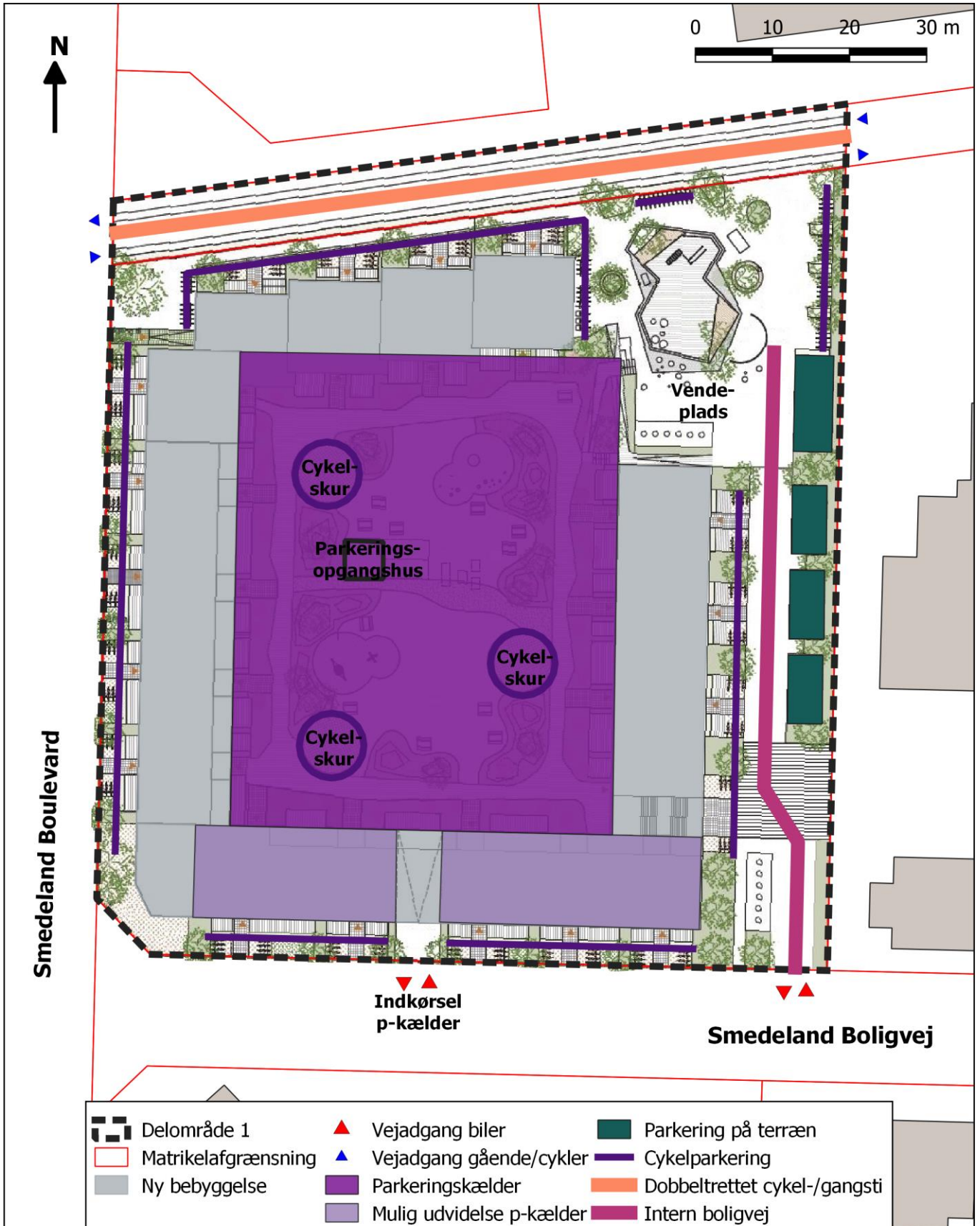
**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

Kortbilag 2 - Delområde 1  
Principper for byggefelter og opholdsarealer

September 2021



Albertslund Kommune



**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

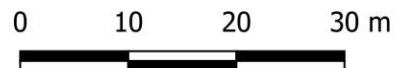
Kortbilag 3 - Delområde 1  
Principper for vejadgang, veje, stier og parkering

September 2021

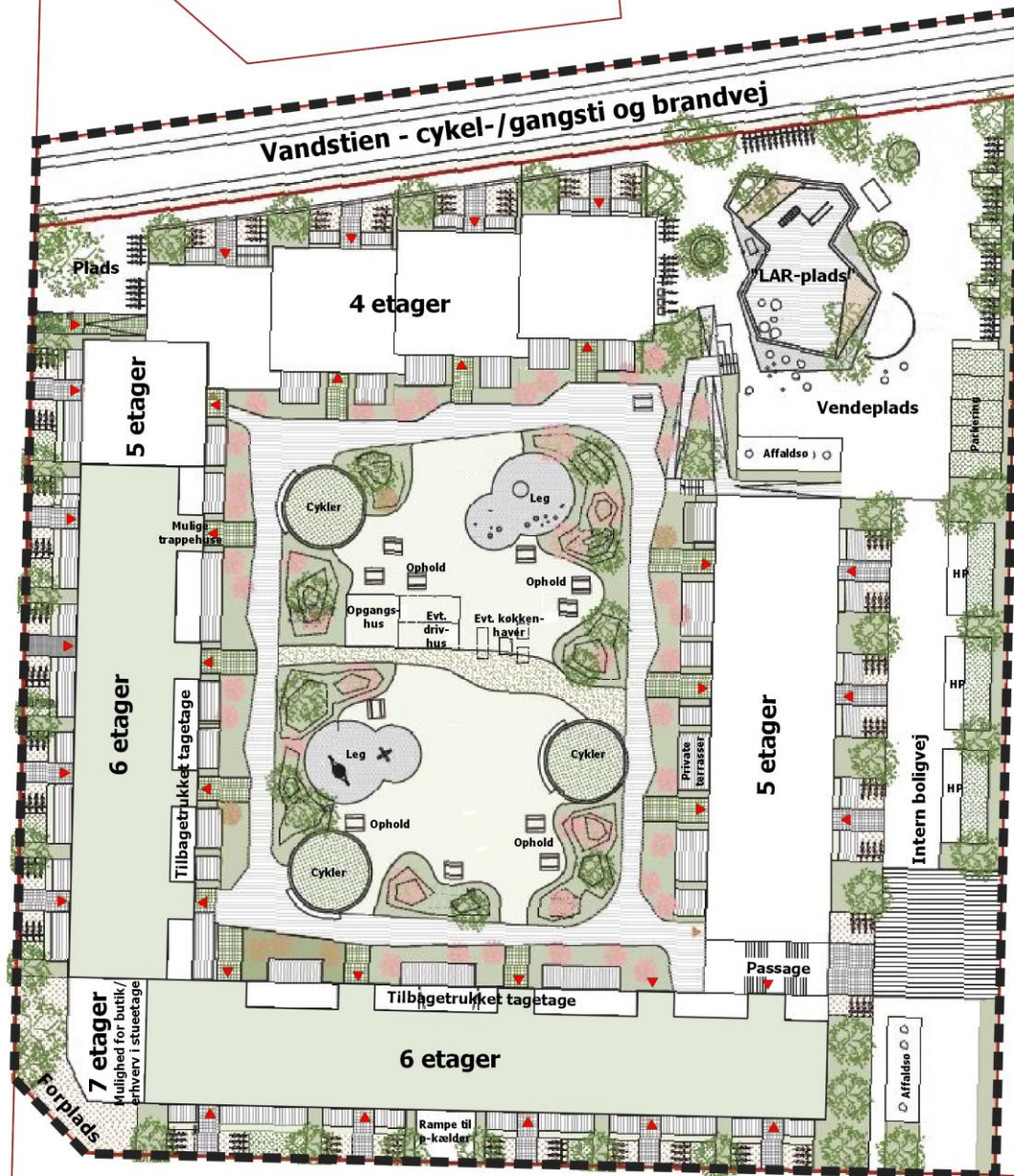


Albertslund Kommune





Smedeland Boulevard



Smedeland Boligvej

- Delområdeafgrænsning
- Tilbagetrukket tagetage
- Indgange

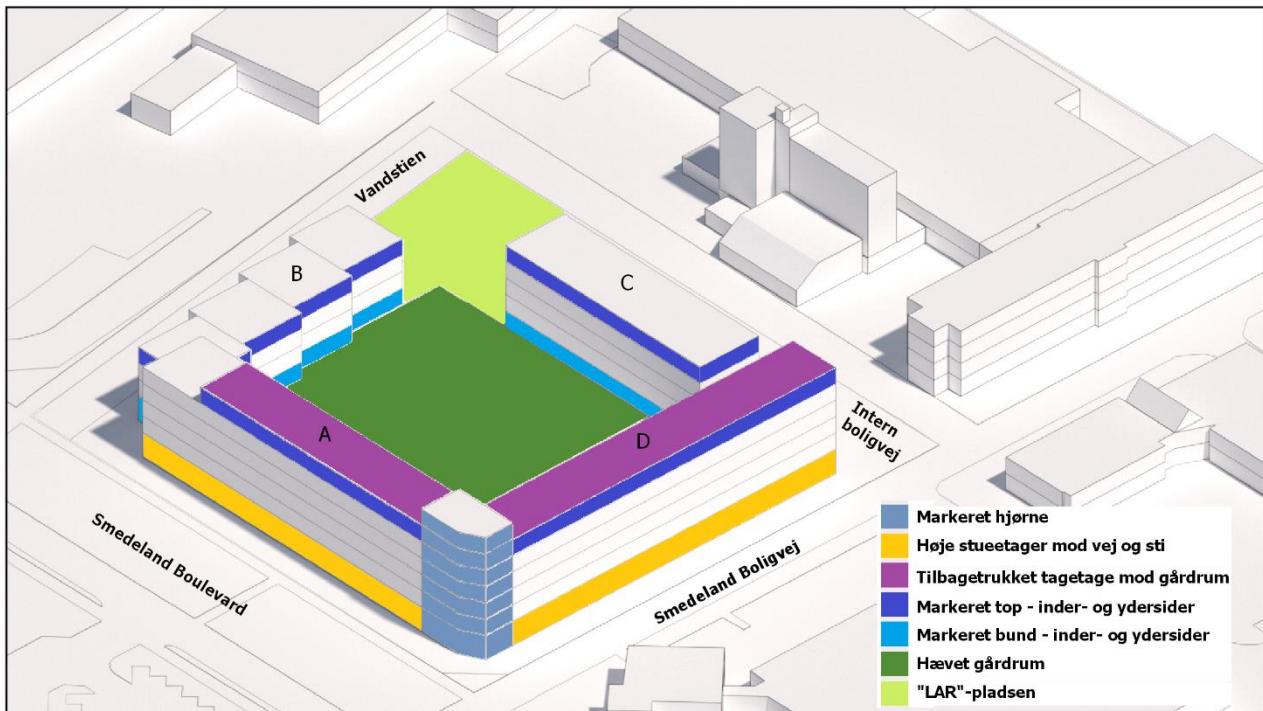
### Forslag til Lokalplan 5.6 Boliger og erhverv på Smedeland 38

Kortbilag 4 - Delområde 1  
Illustrationsplan

September 2021



Albertslund Kommune



#### KARRÉ MED MARKERET HJØRNE

Bebyggelsen er udformet som en karré med et åbent hjørne i nordøst mod Vandstien.

Højderne varierer fra 4 til 6 etager med en enkel markering af hjørnet mod Smedeland i 7 etager, der er med til at give bebyggelsen en særlig karakter og markerer et særligt hjørne.

#### HØJE STUEETAGER OG AFSKÅRET HJØRNE

Som naturlig konsekvens af det hævede gårdrum skabes der høje stueetager i bebyggelsens ydre facader, der er velegnede til atelierboliger og erhverv.

En skrå afskæring af hjørnet mod Smedeland skaber en sydvestvendt facade med gode opholdsforhold.

#### TILBAGETRUKNE TAGETAGER

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

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

#### MARKERET TOP OG BUND

Top og bund i form af stueetage og tagetage markeres, så bygninger både lander på jorden og afsluttes i toppen.

For de lange facader er det med til at skabe et vandret motiv og en balanceret proportionering.

Midterstykket skal have murværksdetaljer i facaden eller ved facadeåbninger.

#### HÆVET GÅRDRUM OG LOKAL "LAR"-PLADS

Ovenpå delvis nedgravet p-kælder etableres et hævet gårdrum, der udgør det fælles hjerte i bebyggelsen.

I planens nordøstlige hjørne etableres "LAR"-pladsen til leg og boldspil, der ligeledes fungerer som skybrudsbassin.

## Forslag til Lokalplan 5.6 Boliger og erhverv på Smedeland 38

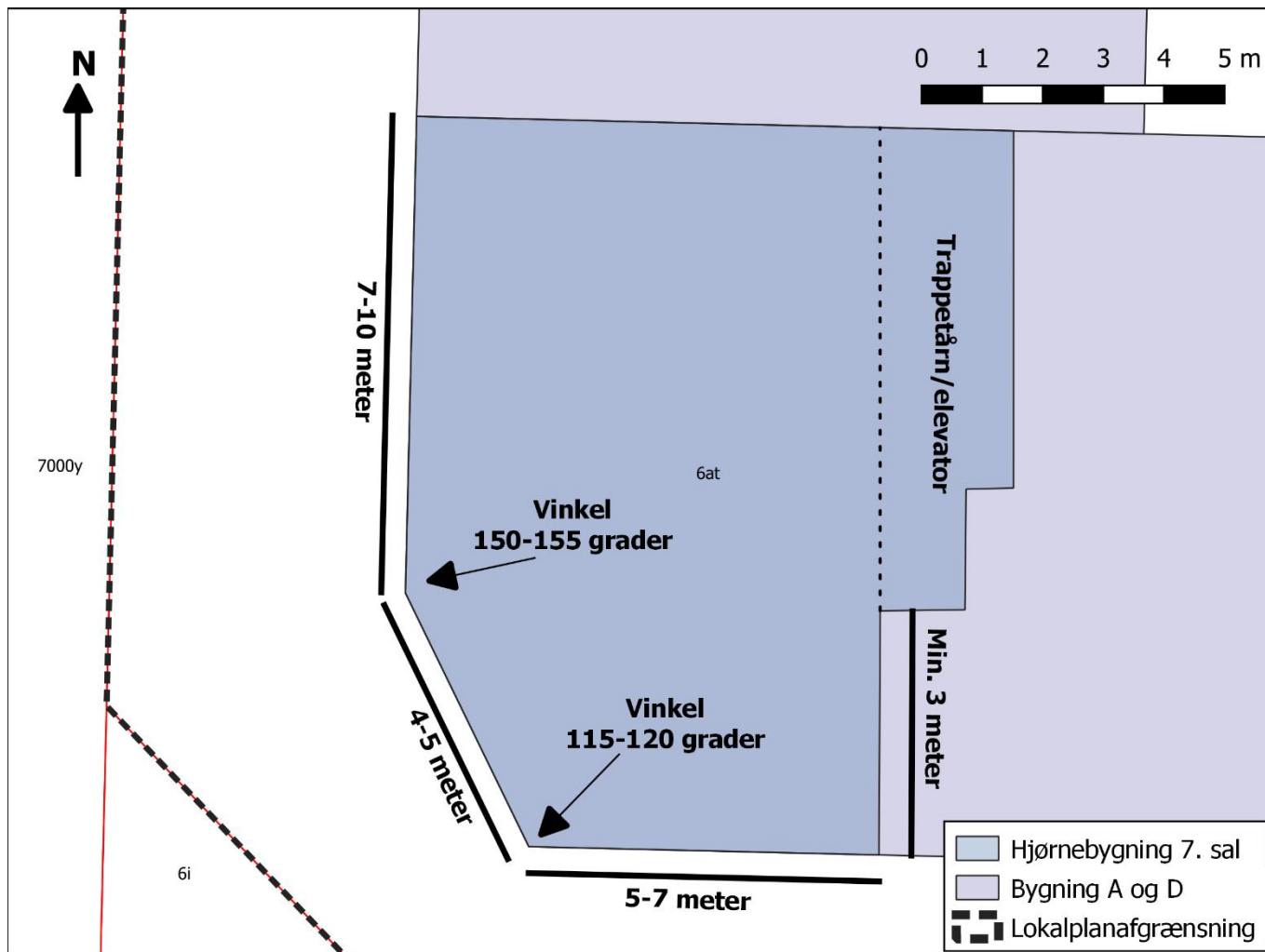
### Bilag 5: Form og udtryk

September 2021



Albertslund Kommune





**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

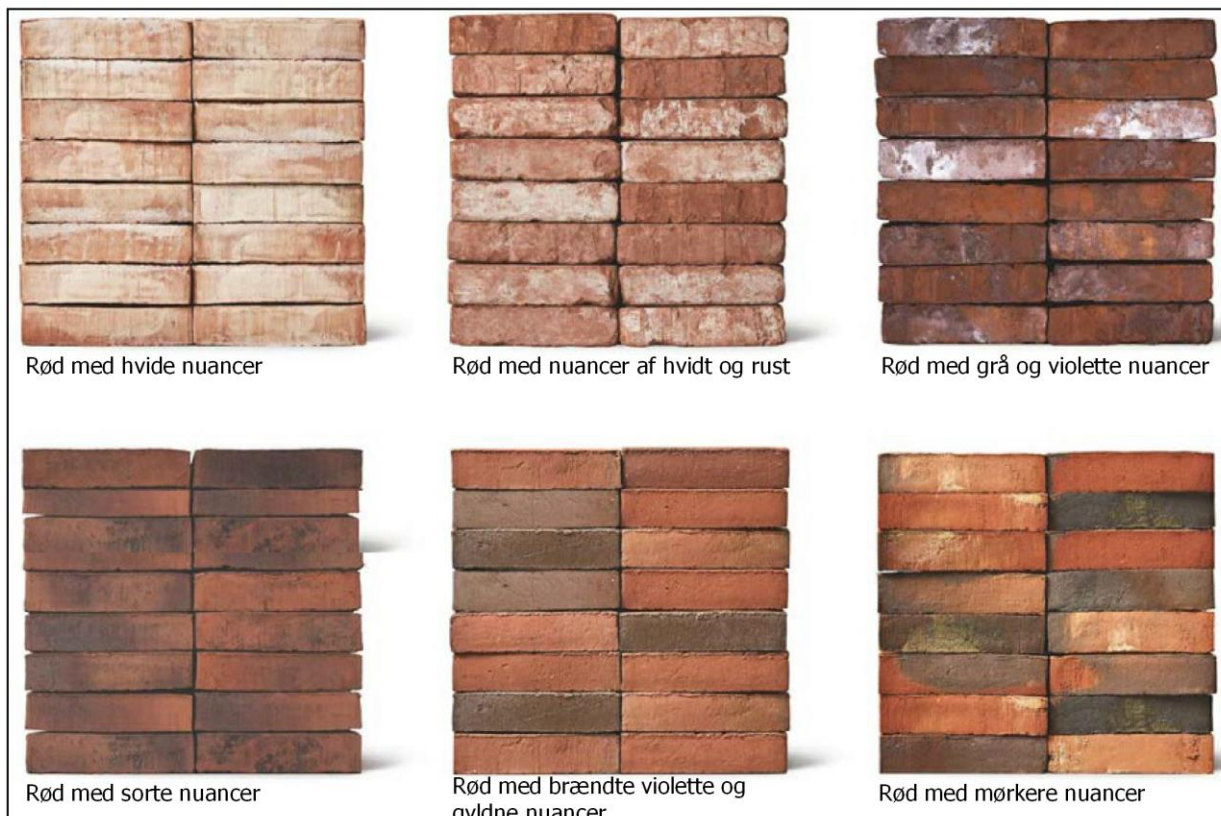
Kortbilag 5A - Tårnet  
Udformning og arkitektur

September 2021



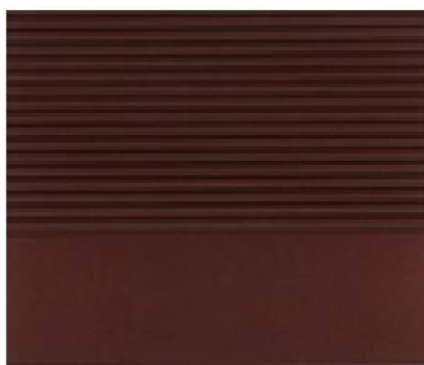
Albertslund Kommune

## PRIMÆRE FACADEMATERIALER - BLØDSTRØGNE TEGL



Eksempler på blødstrøgne mursten i røde toner med indbygget spil ([www.egernsund.dk](http://www.egernsund.dk))

## EKSEMPEL PÅ FACADEMATERIALE 6. ETAGE



Eksempel på vinrød plade i malet eller i elokseret aluminium



Eksempel på 6. etages skift i materialetype og vinduestype, Amager Fællesvej (Arkitema)

**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

Bilag 5B: Facadematerialer og farver  
(skal ses på en skærm)

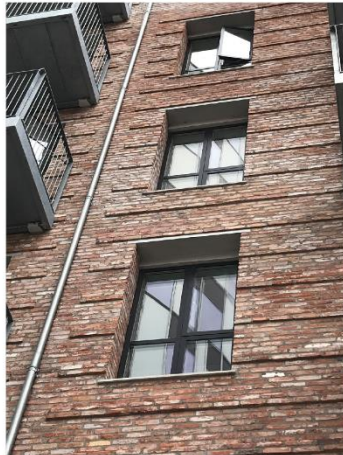
September 2021



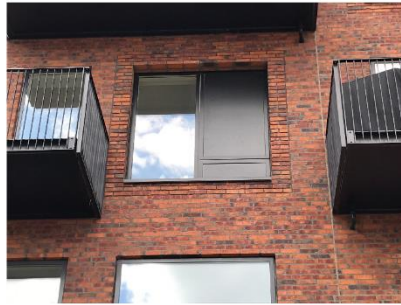
Albertslund Kommune



## VINDUER



Markering af vindue med betonoverlægger og sålbænk  
Århusgadekvarteret, Nordhavn  
(Henning Larsen Tegnestue)



Markering af vindue med pladefelt,  
f.eks. i forbindelse med lydsluse,  
Grønttorvet, Valby (Holscher Nordberg)

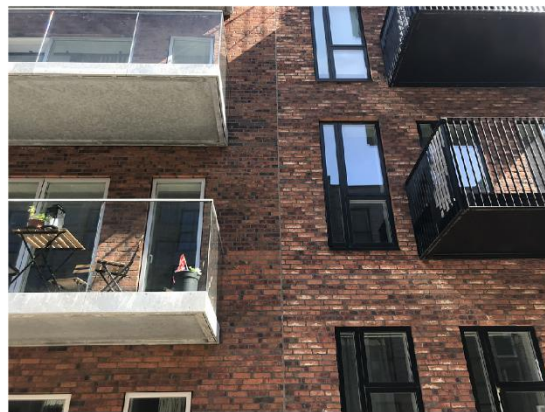


Markering af vindue som dybtliggende og gående ramme i træ, Islands Brygge, (Vandkunsten)

## ALTANER



Skift i altantype, der skaber variation og lodrette takter, Grønttorvet, Valby (Holscher Nordberg)



Farvet altanbund, Grønttorvet, Valby



Spinkel altanbund i fiberbeton, Islands Brygge

**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

Bilag 5C: Vinduer og altaner

September 2021



Albertslund Kommune

## TOP OG BUND



Tilbagetrukket tagetage markerer toppen, CF Richsvej, Frederiksberg (Effekt)



Vandret markeret top med murværksdetalje, Grønttorvet, Valby



Høj tagetage markerer toppen, Carlsbergbyen (Adept)



Markering af top og bund med tilbagetrukne vinduer, Islands Brygge (Vandkunsten)

**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

Bilag 5D: Top og bund  
Variation i facader

September 2021



Albertslund Kommune



### Facadeopstalt nr. 1: Bygning D - Facade syd set fra Smedeland Boligvej



Primære karakterer:

Markeret top med materialeskift

Mulighed for mansardtag

Lodrette takter i vinduer og altaner

Markeret hjørne med ekstra etage og indramning af øverste eller øverste 2 vinduespartier

Høj stueetage

### Facadeopstalt nr. 2: Bygning B - Facade nord set fra Vandstien



Primære karakterer:

Markeret base med høj kantzone og skærmende beplantning

Forskydninger i bygningskroppen deler bygningen op i 4 volumner

Øverste etage markeres med enkle murværksdetaljer

### Facadeopstalt nr. 3: Bygning A - Facade syd set fra Smedeland Boulevard



Primære karakterer:

Markeret top med materialeskift

Mulighed for mansardtag

Lodrette takter i vinduer og altaner

Høj stueetage

Tilbagetrukne vinduer i stueetage

**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

Bilag 6: Facadeopstalter 1-3  
Primære karakterer

September 2021



Albertslund Kommune

#### Facadeopstalt nr. 4: Bygning C - Facade øst set fra intern gade



Primære karakterer:  
Passage mellem bygning C og D  
Begrønnet base med espalier i form af udspændt wiresystem  
Markering af top i form af enkle murværksdetaljer  
Lodret motiv med vinduessætning og begrønning

#### Facadeopstalt nr. 5: Bygning D - Facade nord set fra gården



Primære karakterer:  
Tilbagetrukket tagetage med materialeskift  
Forskellige dybder i vinduesplacering og franske altaner  
Mulighed for trappetårne

#### Facadeopstalt nr. 6: Bygning B - Facade syd set fra gården



Primære karakterer:  
Detaljeret omkring vinduer  
Altaner og lodrette takter i facade  
Evt. høj tagetage

**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

Bilag 6: Facadeopstalter 4-6  
Primære karakterer

September 2021



Albertslund Kommune



### Facadeopstalt nr. 7: Bygning A - Facade øst set fra gården



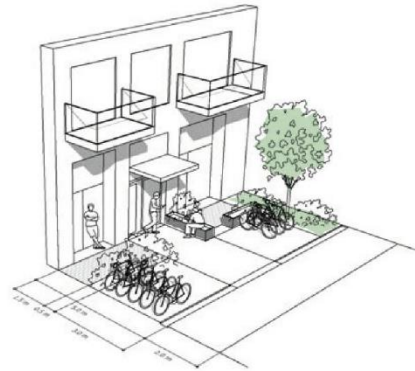
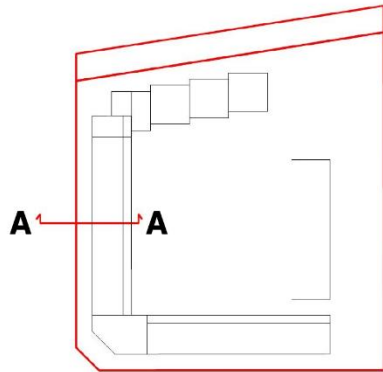
Primære karakterer:  
Tilbagetrukket tagetage med materialeskift  
Forskellige dybder i vinduesplacering og franske altaner  
Mulighed for trappetårne

### Facadeopstalt nr. 8: Bygning C - Facade vest set fra gården



Primære karakterer:  
Passage mellem bygning C og D  
Lodret motiv med vinduessætning og begrønning  
Altaner med integrerede plantekummer  
Markeret stueetage og tagetage  
Markeret top i form af enkle murværksdetaljer

## YDRE KANTZONER MOD SMEDELAND BOULEVARD

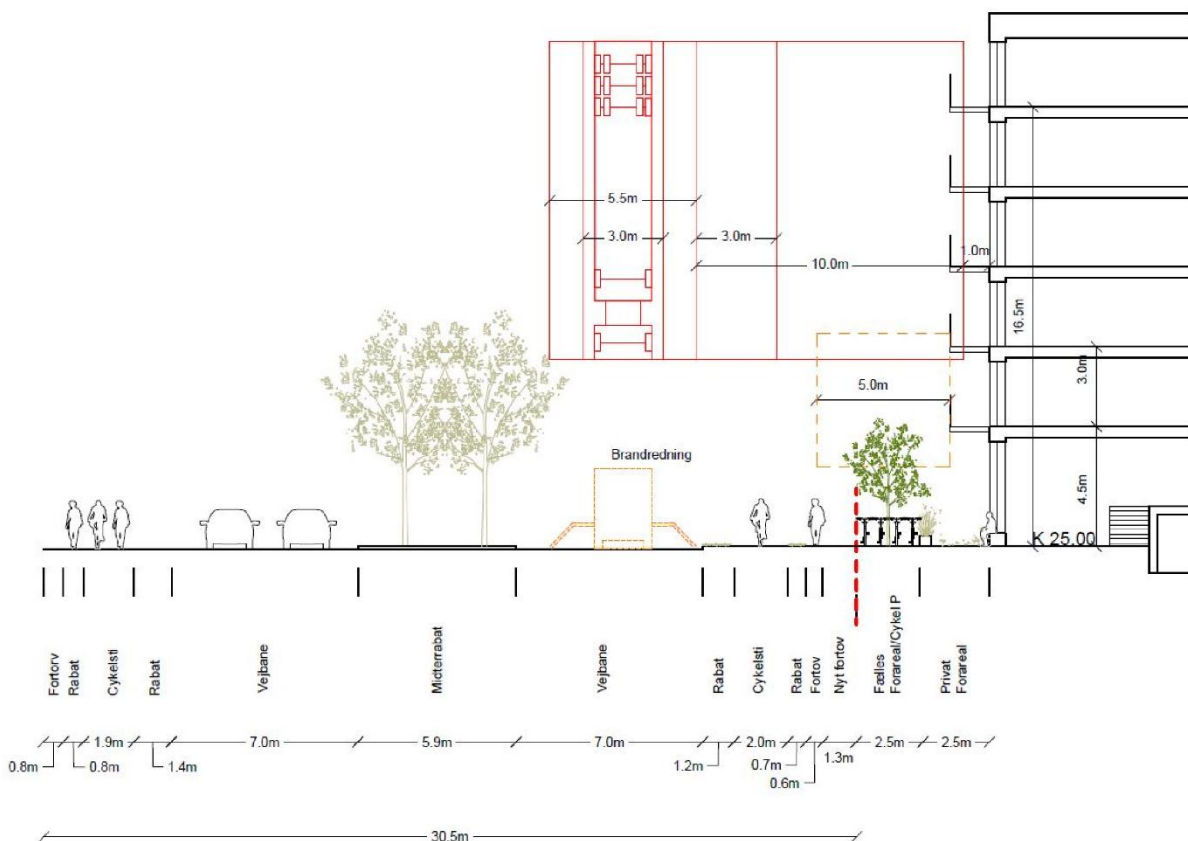


Kantzonen har i overvejende grad udgang og gulvkote i samme niveau som forareal og fortov, hvilket skaber en niveaufri kantzone med mulighed for erhverv i stueetagens højloftede lokaler.

Vinduer trækkes tilbage fra facadekant for at øge privathed samt skabe mulighed for ophold i vinduesnicher.

Kantzonen afgrænses mod fortov af vandrende.

Privat terrasse må af hensyn til brandredning kun afgrænses af mobile plantekummer.



### Forslag til Lokalplan 5.6 Boliger og erhverv på Smedeland 38

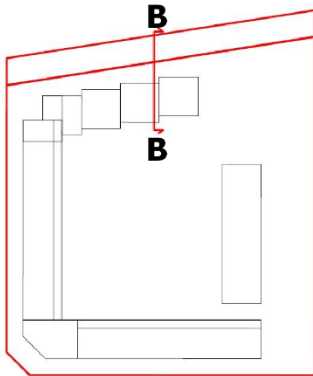
### Bilag 7: Ydre kantzoner AA

September 2021



Albertslund Kommune

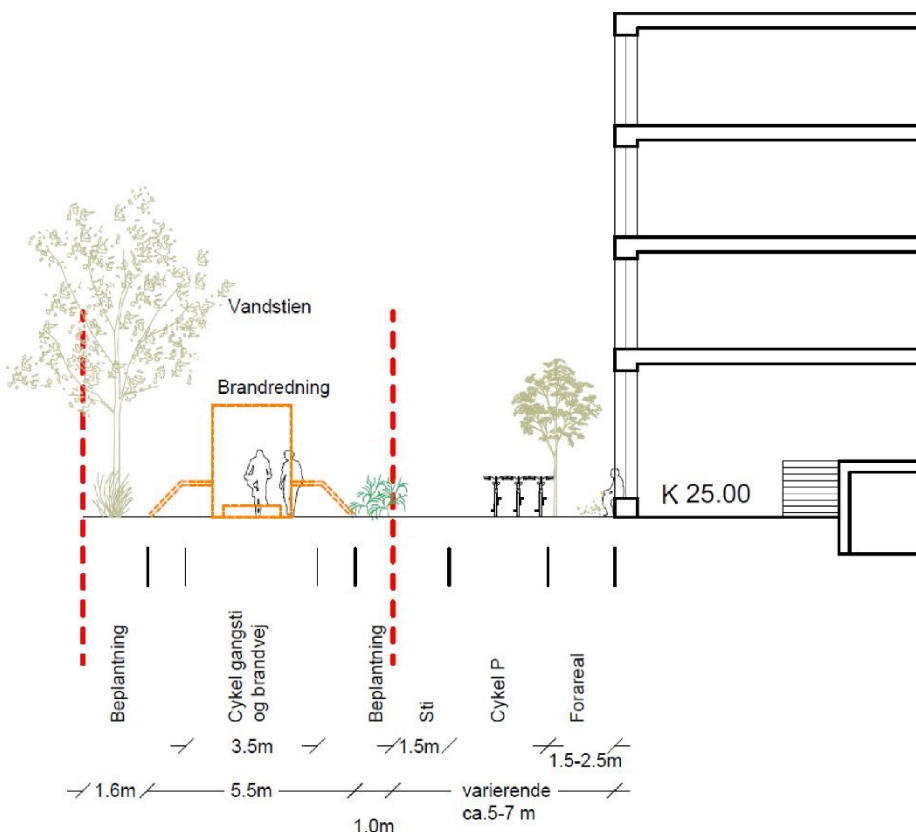
## YDRE KANTZONER MOD VANDSTIEN



Kantzonen bredde varierer mellem 5-7 m på grund af matriklens skrå skæring. Tættest på facaden kan 0,5-1 m anvendes som plantefelt til begrønning af facaden samt anden beplantning. Herudover markeres et 1-1,5 m felt med belægningsskift. Det øvrige areal ud mod stien anvendes til cykelparkering.

De smalle plantefelter langs facaden vil definere rum til ophold og skaber en grøn overgang mellem privat bolig og fælles forarealer

Mellem opgange er der plads til plantefelter med mellemhøj beplantning og mindre træer, der udlægges vinkelret på facaden i kantzonen fulde dybde.



### Forslag til Lokalplan 5.6 Boliger og erhverv på Smedeland 38

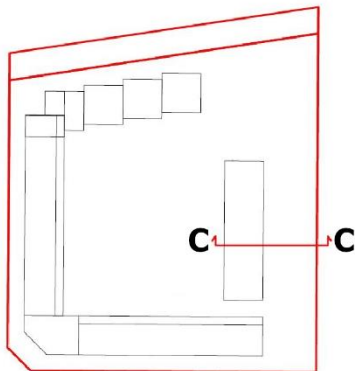
### Bilag 7: Ydre kantzoner BB

September 2021



Albertslund Kommune

## YDRE KANTZONER MOD INTERN GADE



Kantzonenens bredde er 5 m. Tættest på facaden kan 0,5-1 m anvendes som plantefelt til begrønning af facaden samt anden beplantning. Herudover markeres et 1-1,5 m felt med belægningskift. Det øvrige areal ud mod gaden anvendes til cykelparkering.

De smalle plantefelter langs facaden vil definere rum til ophold og skaber en grøn overgang mellem privat bolig og fælles forarealer

Mellem opgange er der plads til plantefelter med mellemhøj beplantning og mindre træer, der udlægges vinkelret på facaden i kantzonenens fulde dybde.

Belægningskift, og træer på begge sider af vejen deler rummet op i mindre dele og skaber et grønt rum understøttet af facadens begrønning.



**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

Bilag 7: Ydre kantzoner CC

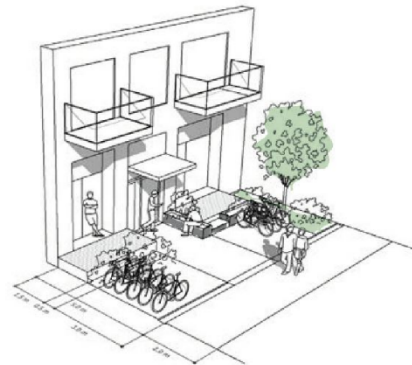
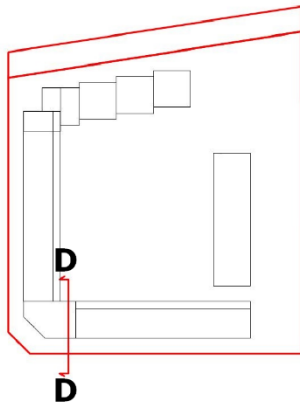
September 2021



Albertslund Kommune

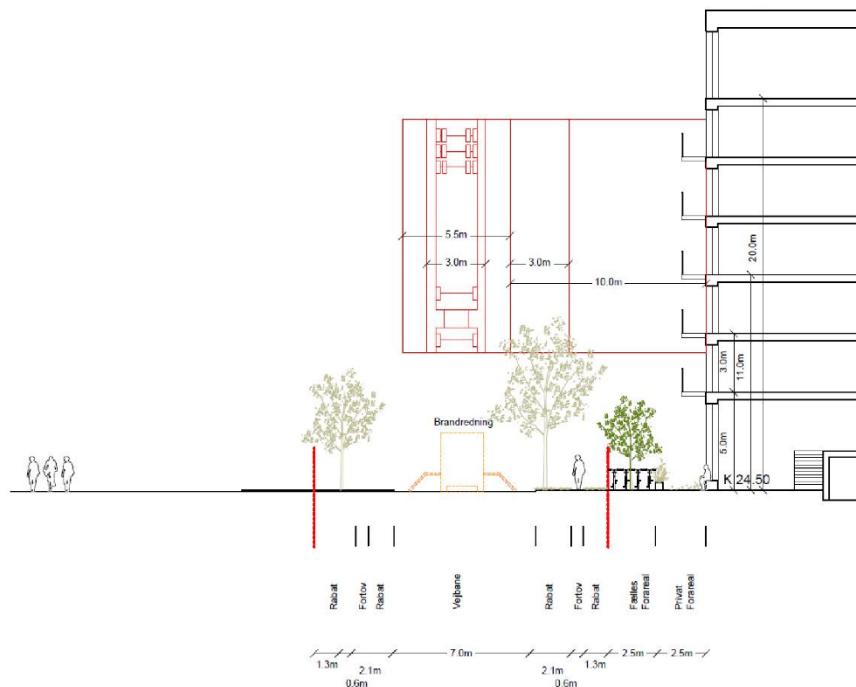


## YDRE KANTZONER MOD SMEDELAND BOLIGVEJ



Kantzonen kan udføres på samme måde som ud mod Smedeland Boulevard (Ydre kantzone A-A) eller som hævet terrasseareal på maksimal 1 meter.

Foran det sydvestvendte hjørne skabes der en mindre pladsdannelse med rum til enkelte større træer.



**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

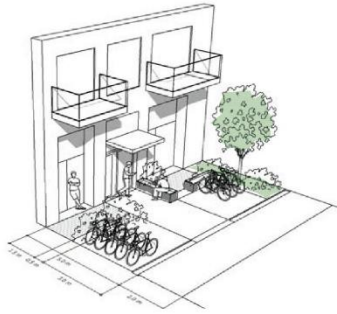
Bilag 7: Ydre kantzoner DD

September 2021



Albertslund Kommune

## REFERENCER - YDRE KANTZONER MOD SMEDELAND BOULEVARD OG SMEDELAND BOLIGVEJ



Tilbagetrukne vinduespartier, der skaber en grad af privathed og giver mulighed for ophold i nichen, Grønttøvet, Valby (Mangor & Nagel)



Hævet terrasseareal med afskærmende plantning, Grønttøvet, Valby



Dyb kantzone med høj grad af belægning og smalle striber af semihøj plantning, der til trods opleves som et sammenhængende bælte af grønt langs gaden, Ørestad (Upcycle Studios, Lendager Group)

## REFERENCER - YDRE KANTZONER MOD VANDSTIEN OG DEN INTERNE BOLIGVEJ



Lav kantzone med bed helt op mod facade, der er med til at definere et smalt privat udeophold, Grønttøvet, Valby



Let hævet kantzone med afskærmende plantning helt op mod facade, Sundkaj, Nordhavn

**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

Bilag 7A: Referencer  
Ydre kantzoner

September 2021



Albertslund Kommune

## REFERENCER - INDRE KANTZONER

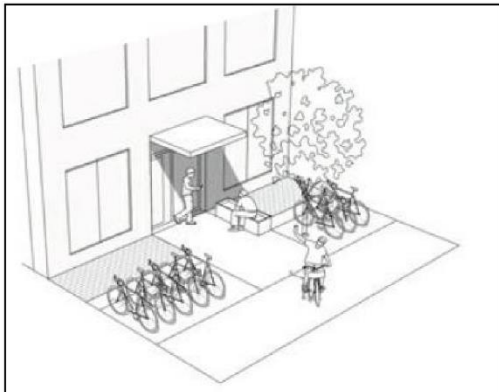


Indre kantzoner med plantefelter, Grønttorvet, Valby



Semihøj beplantning og faste hegn som afgræsning af terrasser, Strandlodsvej, Amager (Holscher Nordberg)

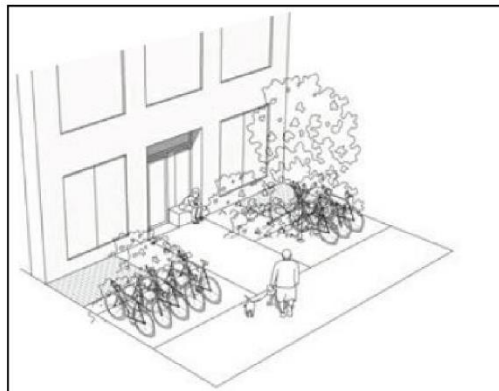
## REFERENCER - INDGANGSPARTIER



Overdækket indgangsparti



Overdækket indgangsparti, Grønttorvet, Valby



Tilbagetrukket indgangsparti



Tilbagetrukket indgangsparti med integreret ophold, Ørestad Syd

**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

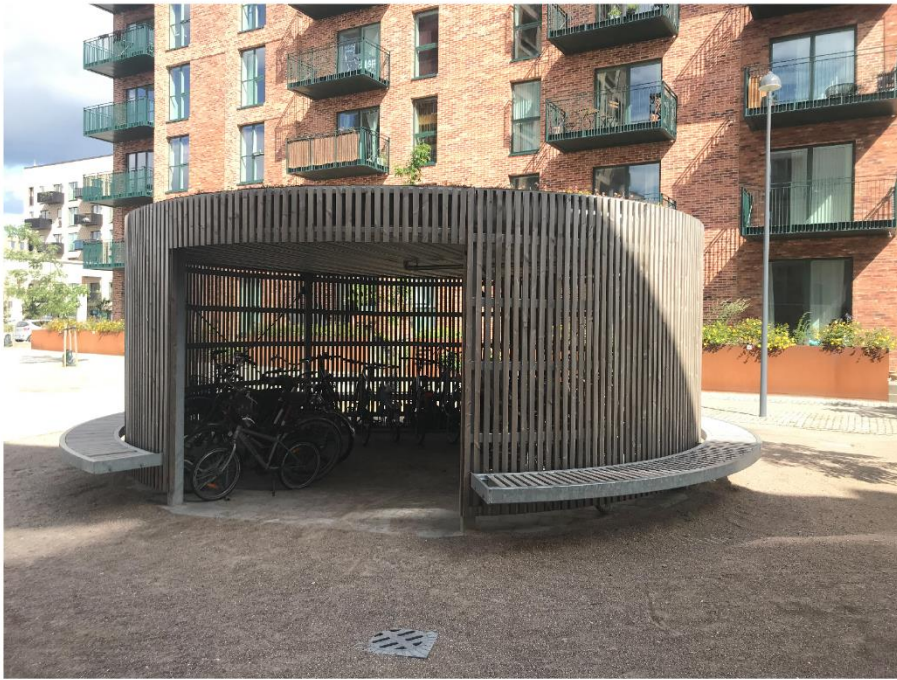
Bilag 7B: Referencer  
Indre kantzoner og indgangspartier

September 2021



Albertslund Kommune





Eksempel på overdækket cykelparkering i listebeklædt skur med dobbeltfunktion som ophold eller leg



Eksempel på sekundære bygninger med listebeklædning og grønne tage

**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

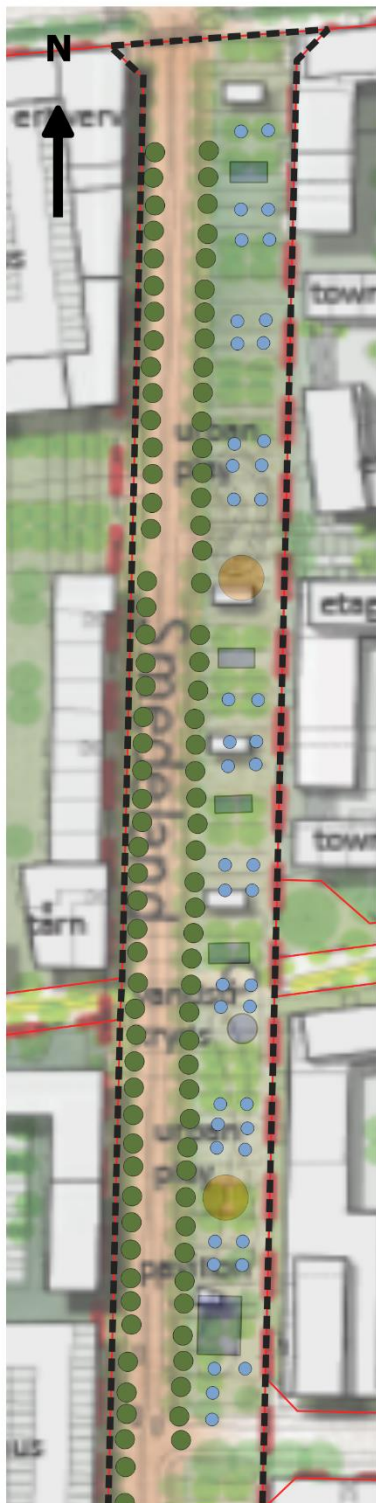
Bilag 8: Sekundære bygninger  
Facadebeklædning og grønne tage

September 2021

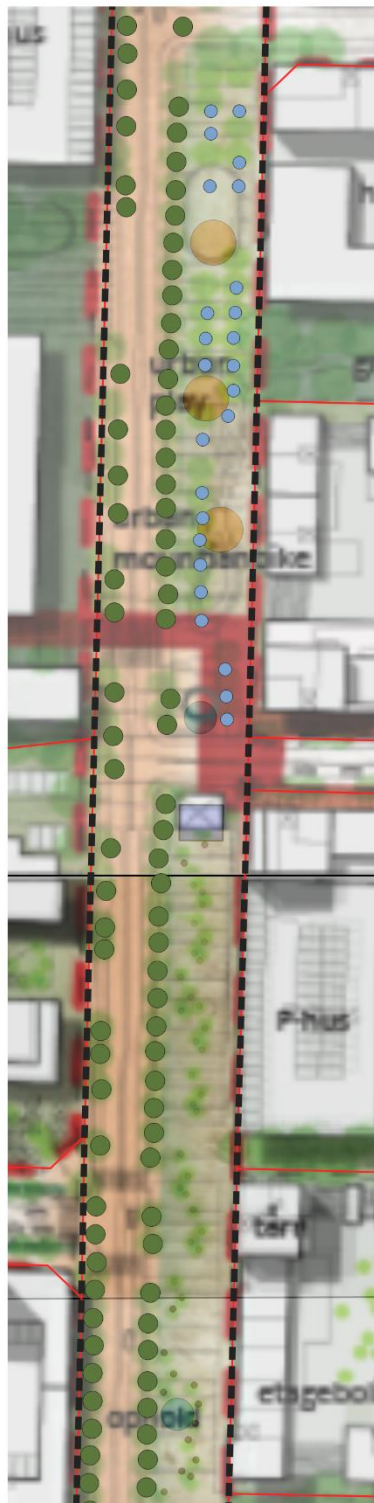


Albertslund Kommune

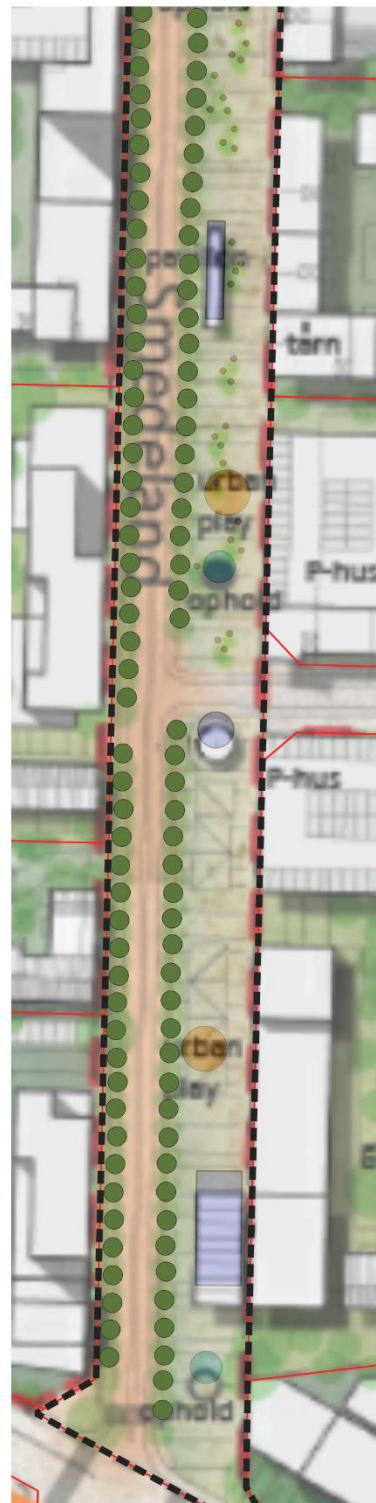




**Smedeland Nord**



**Smedeland Midt**



**Smedeland Syd**

- Matrikelafgrænsning
- Allébeplantning

- Trægrupper
- Spredt\_beplantning

- Leg/Urban play
- Overdækket opholdsrum

- Ophold

**Forslag Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

Kortbilag 9A: Delområde 3  
Principper for indretning af Smedeland  
Vej og fælles opholdsarealer

September 2021



Albertslund Kommune

**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

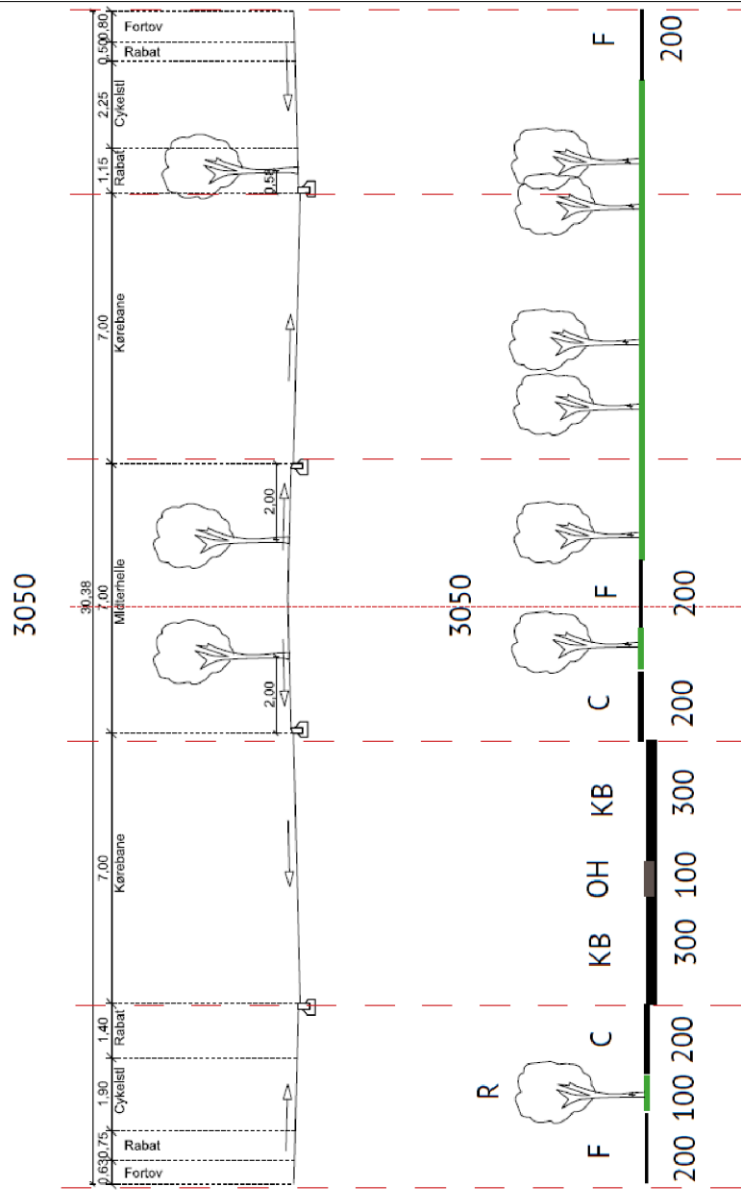
Bilag 9B: Vejprofil  
Delområde 3  
Smedeland

September 2021



Albertslund Kommune

**EKSISTERENDE**



**2-SPORET PROFIL  
KAN SKIFTE SIDE**





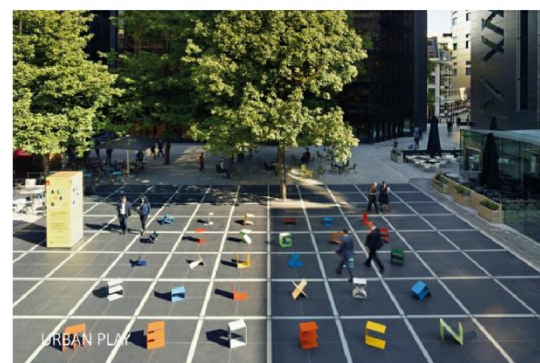
SEB Bank, Skaterforbindelsen, SLA Arkitekter



CBS Campus Promenade, Marianne Levinsen Landskab



Søndre Boulevard, SLA Arkitekter



Urban Play



Urban Play, Køge



Superkilen Nørrebro



Urban Mountain Bike Track

**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

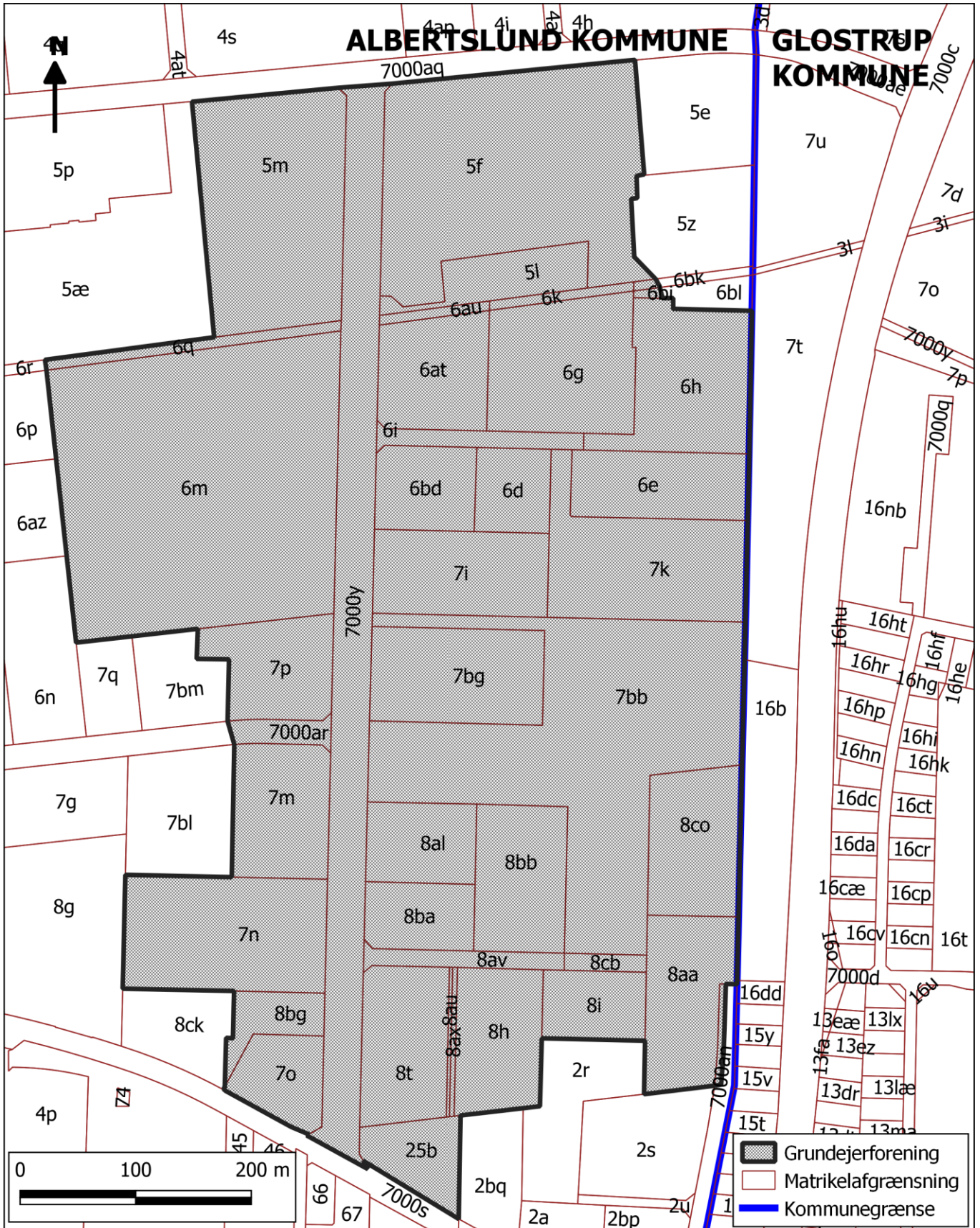
Bilag 9C: Eksempler på indretning af delområde 3  
Smedeland

September 2021



Albertslund Kommune





**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

Kortbilag 10 - Afgrænsning af grundejerforening

September 2021



Albertslund Kommune



På matr.nr. 6at Herstedøster By, Herstedøster er der pr. den 01.10.2020 tinglyst følgende servitutter:

Prioritet	Dato Løbenr.	Tekst	Redegørelse	Kan servituten slettes i lokalplan
1	25.01.1934-8210-09	Dok om Brønd m.m.	Omhandler 1100 mm trykledning med tilhørende udstyr, herunder evt. anbringelse af brønde og elektrisk kabel mv. Indenfor et servitútbælte på 6 – 8 m omkring ledningen må der ikke bebygges eller foretages andet der er til hinder for adgang til ledningen. De omhandlede ledninger ligger sandsynligvis i trace på matr.nr. 6at, men bemærk at der jf. LER også findes ledninger på matr.nr. 6au. Påtaleberettiget: HOFOR VAND KØBENHAVNS A/S.	Nej - rådighedsservitut, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
2	05.09.1964-11333-09	Dok om bygnings form, farve, hegn mv, ikke til hinder for prioritering	Indeholder en række bestemmelser der regulerer udseende af bygninger og ejendommens indretning. Påtaleberettiget: Industricentrum Herstedøster A/S eller ejerlaug for Industricentrum Herstedøster (det bemærkes at disse muligvis ikke eksisterer) og Albertslund Kommune.	Ja – privat tilstandsservitut, der kan fortrænges af lokalplan.  Det anbefales at gøre op med servituten i lokalplanen iht. PL § 15 stk. 2 nr. 21, da det kan være vanskeligt efterfølgende at afgøre, hvilke dele af servituten, der reelt er indholdsuforenelige med lokalplanen iht. PL § 18.
3	22.12.1988-10138-09	Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg	Indeholder bestemmelser om tilslutningspligt til fjernvarme. Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligretligt pålæg, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
4	06.01.1989-170-09	Anmærkning om levering af varme mm uopsigelig i 21 år, Vedr 6AT	Indeholder bestemmelser om levering og aftag af varmt vand, samt bestemmelser om adgang til aflæsning af varmemålere, samt til eftersyn af primære installationer. Derudover bestemmelser	Nej – ”privat” aftale om forsyningsvilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.

**Forslag til Lokalplan 5.6  
Boliger og erhverv på Smedeland 38**

Bilag 11: Servitutredegerelse  
Udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S

September 2021



Albertslund Kommune

			om aflæsning, afregning, leveringsvilkår opsigelsesbestemmelser mv. Påtaleberettiget: formodentlig Albertslund Forsyning.	
5	12.02.1990-1106-09	Dok om fjernelse af kontorpavillon, Vedr 6AT	Indeholder pligt til fjernelse af kontorpavillon Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligretligt vilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
6	26.07.1995-6437-09	Dok.om kontorpavillon og dens fjernelse senest ved udgang af juli 1997.	Indeholder pligt til fjernelse af kontorpavillon Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligretligt vilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
7	15.09.1997-11554-09	Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv	Indeholder pligt til fjernelse af kontorpavillon Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligretligt vilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
8	02.04.1998-3867-09	Dok. om kontorpavillon og dens fjernelse senest pr.1.august 1999	Indeholder pligt til fjernelse af kontorpavillon Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligretligt vilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.

På matr.nr. 6au Herstedøster By, Herstedøster er der pr. den 01.10.2020 tinglyst følgende servitutter:

Prioritet	Dato Løbenr.	Tekst	Redegørelse	Kan servituten slettes i lokalplan
1	25.01.1934-8210-09	Dok om Brønd m.m.	Omhandler 1100 mm trykledning med tilhørende udstyr, herunder evt. anbringelse af brønde og elektrisk kabel mv. Indenfor et servitútbælte på 6 – 8 m omkring ledningen må der ikke bebygges eller foretages andet der er til hinder for adgang til ledningen. De omhandlede ledninger ligger sandsynligvis i trace på matr.nr. 6at. Påtaleberettiget: HOFOR VAND KØBENHAVNS A/S.	Kan servituten slettes i lokalplan Nej - rådighedsservitut, der ikke kan fortrænges af lokalplan.

## Forslag til Lokalplan 5.6 Boliger og erhverv på Smedeland 38

Bilag 11: Servitutredegørelse - fortsat  
Udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S

September 2021



Albertslund Kommune



Prioritet	Dato Løbenr.	Tekst	Redegørelse	Kan servitutten slettes i lokalplan
2	05.09.1964-11333-09	Dok om bygnings form, farve, hegn mv, ikke til hinder for prioritering	Indeholder en række bestemmelser der regulerer udseende af bygninger og ejendommens indretning. Påtaleberettiget: Industricentrum Herstedøster A/S eller ejerlaug for Industricentrum Herstedøster (det bemærkes at disse muligvis ikke eksisterer) og Albertslund Kommune.	Ja – privat tilstandsservitut, der kan fortrænges af lokalplan.  Det anbefales at gøre op med servitutten i lokalplanen iht. PL § 15 stk. 2 nr. 21, da det kan være vanskeligt efterfølgende at afgøre, hvilke dele af servitutten, der reelt er indholdsuforenelige med lokalplanen iht. PL § 18.
3	22.12.1988-10138-09	Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg	Indeholder bestemmelser om tilslutningspligt til fjernvarme. Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligretligt pålæg, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
4	06.01.1989-170-09	Anmærkning om hæftelserDok om levering af varme mm uopsigelig i 21 år, Vedr 6AT	Indeholder bestemmelser om levering og aftag af varmt vand, samt bestemmelser om adgang til aflæsning af varmemålere, samt til eftersyn af primære installationer. Derudover bestemmelser om aflæsning, afregning, leveringsvilkår opsigelsesbestemmelser mv. Påtaleberettiget: formodentlig Albertslund Forsyning.	Nej – ”privat” aftale om forsyningsvilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.
5	12.02.1990-1106-09	Dok om fjernelse af kontorpavillon, Vedr 6AT	Indeholder pligt til fjernelse af kontorpavillon Påtaleberettiget: Albertslund Kommune.	Nej – offentligretligt vilkår, der ikke kan fortrænges af lokalplan.

## Forslag til Lokalplan 5.6 Boliger og erhverv på Smedeland 38

Bilag 11: Servitutredegerelse - fortsat  
Udarbejdet af landinspektørfirmaet CK-Land A/S

September 2021



Albertslund Kommune

# FORSLAG

