Forslag til Lokalplan 13.10

Vridsløse Sydvest
23. 06. 2023

Forslag

Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger **4**
Offentliggørelse 4
Høring 4
Hvad er en lokalplan 4
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes 4
Miljøvurdering 4
Høring og endelig vedtagelse 5
Lokalplanens retsvirkninger 5

Redegørelse **6**
Baggrund 6
Lokalplanområdet 7
Lokalplanens formål 10
Lokalplanens indhold 10
Teknisk forsyning i lokalplanområdet 21
Lokalplanens forhold til anden lovgivning 22
Lokalplanens forhold til anden planlægning 25
Afgørelse om miljøvurdering 27

Bestemmelser **28**
§ 1 Lokalplanens formål 28
§ 2 Område og zonestatus 28
§ 4 Udstykning 29
§ 5 Bevaringsværdig bebyggelse 29
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 30
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden 32
§ 8 Skiltning 36
§ 9 Veje, stier og parkering 37
§ 10 Ubebyggede arealer 38
§ 11 Belysning 43
§ 12 Klimatilpasning og skybrudssikring 43
§ 13 Miljøforhold 43
§ 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg 44
§ 15 Grundejerforening 44
§ 16 Forudsætninger for ibrugtagning 44
§ 17 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter 45
§ 18 Midlertidige retsvirkninger (forslag) 45
§ 19 Vedtagelsespåtegnelse (forslag) 46

Forslag

Bilagsfortegnelse **47**
Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning 48
Kortbilag 2: Eksisterende forhold 49
Kortbilag 3: Delområder 50
Kortbilag 4: Anvendelse 51
Kortbilag 5: Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse* 52
Kortbilag 6: Omfang og placering 53
Kortbilag 7: Principper for højder og opdeling 54
Kortbilag 8: Tage og gavle 55
Kortbilag 9: Altangange 56
Kortbilag 10: Principper for veje, stier og parkering 57
Kortbilag 11: Fælles opholdsarealer 58
Kortbilag 12: Kantzoner 59
Kortbilag 13: Bevaringsværdig beplantning 60
Kortbilag 14: Terrænkort 61
Bilag A.1.1: Principper for området 62
Bilag A.1.2: Principper for facader 63
Bilag A.1.3: Principper for opdeling af facader 64
Bilag A.2.1: Principper for udvalgte facader 65
Bilag A.2.2: Principper for udvalgte facader 66
Bilag A.2.3 Principper for udvalgte facader 67
Bilag A.3: Principper for tage og gavle 68
Bilag A.4: Referencer for gavle 69
Bilag A.5: Principper for opdeling og skift 70
Bilag A.6.1: Principper for farver og materialitet 71
Bilag A.6.2: Principper for materialitet 72
Bilag A.7.1: Principper for indgange, vinduer og altaner 73
Bilag A.7.2: Principper for altaner og altangange 74
Bilag A.8: Bevaringsværdig bebyggelse 75
Bilag A.9: Mobilitetshus 76
Bilag A.10: Fælleshus og sekundær bebyggelse 77
Bilag B.1: Principper for veje og stier 78
Bilag B.2: Principper for veje og stier 79
Bilag C.1: Kantzoner 80
Bilag C.2: Kantzoner 81
Bilag C.3: Kantzoner 82
Bilag C.4: Afskærmning 83
Bilag C.5: Kvarterplads 84
Bilag C.6: Principper for gårdrum 85
Bilag C.7: Eksempel på gårdrum 86
Bilag C.8: Principper for grønt forløb mod vest 87
Bilag D.1: Belægninger 88
Bilag D.2: Principper for byrumsinventar 89
Illustrationsplan 90

Forslag

Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 13.10 Vridsløse Sydvest område, fremlægges til høring i perioden 23.06. 2023 til 25.08.2023. Forslag til lokalplan 13.10 Vridsløse Sydvest kan ses på kommunens hjemmeside www.albertslund.dk/ihoring.

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

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

Høring

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

plan@albertslund.dk

alternativt kan høringssvar sendes med post til

Plan, Byg & Miljø – Plan
BY, KULTUR, MILJØ & BESKÆFTIGELSE
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.

Miljøvurdering

Lokalplanforslagets er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1 (LBK nr. 4 af 03/01/2023), og der er således gennemført en miljøvurdering af lokalplanen, hvilket fremgår af Miljørapporten, som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.

Forslag

Høring og endelig vedtagelse

Efter endt høring vurderer kommunalbestyrelsen, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre forslaget. Kommunalbestyrelsen kan vedtage mindre ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at foretage omfattende ændringer af lokalplanforslaget, så det reelt er en ny lokalplan, skal forslaget udsendes i ny høring.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan eksisterende lovlig anvendelse af den enkelte ejendom fortsætte som hidtil.

Forslag

Redegørelse

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et forudgående udviklingsarbejde mellem Albertslund Kommune og områdets grundejer og udvikler, med henblik på at udvikle Vridsløse til en nyt og levende byområde, tæt på Albertslund Station.

Kommunalbestyrelsen vedtog i maj 2020 planstrategien "Mere Albertslund – Verdensmål for en by i balance" med en vision om at tiltrække op mod 10.000 nye borgere til Albertslund. Planstrategien udpeger blandt andet det tidligere Vridsløselille fængsel som et af de steder, der kan udvikles til et blandet og centralt placeret byområde i Albertslund.

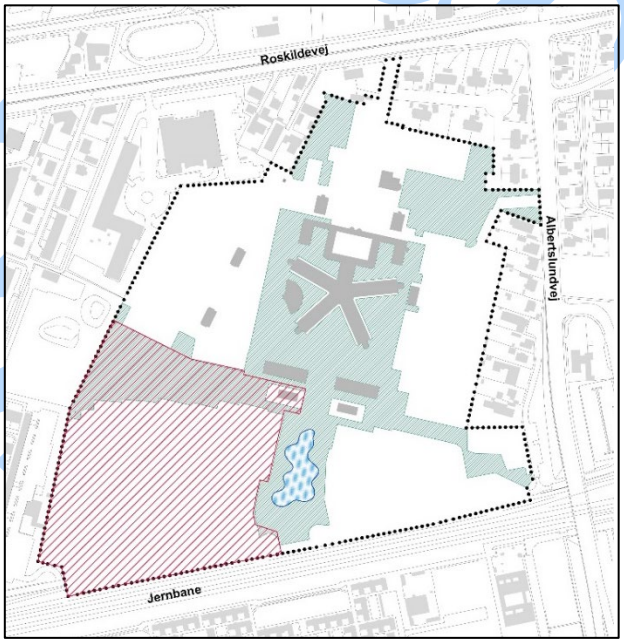
Efterfølgende har Kommunalbestyrelsen vedtaget Kommuneplan 2022 – 2034, der udpeger Vridsløse som ét ud af kommunens fem byudviklingsområder, hvor der ønskes en boligudbygning. Med kommuneplanen åbnes mulighed for, at der i Vridsløse kan opføres op til 1600 boliger inden for de næste 10 år. Udviklingen skal ske i etaper, og der vil i den forbindelse blive udarbejdet lokalplaner for de enkelte etaper.

Masterplan for Vridsløse

Som afsæt for den videre planlægning af området vedtog Kommunalbestyrelsen d. 13. september 2022, "Masterplanfor Vridsløse". Masterplanen, som er resultatet af en forudgående arkitektkonkurrence, fastlægger den overordnede retning for udviklingen, og hermed også for planlægningen af det tidligere Vridsløselille Statsfængsel og fængslets 170.000 kvadratmeter store grund. Visionen er at skabe en levende, grøn og ikonisk bydel, som skal være et attraktivt sted at bo, og en bydel med bæredygtige løsninger, fællesskab, bynatur og kultur.

Masterplanens principper

Masterplanen bygger på 3 principper, som handler om at åbne området og invitere ind, sikre et godt grundlag for fællesskaber og benytte de unikke eksisterende bygninger som inspiration for den fremtidige bebyggelse i området, således at både de bevarede bygninger og ny bebyggelse understøtter stedets egenart, som blandt andet tegnes af de gule teglbygninger og saddeltagene. Det betyder ikke, at alt skal være som den eksisterende bebyggelse, men at der skal være en genkendelighed i materialer og udtryk, som skal gå igen, også selv om området bebygges med forskellige boligtyper og tæthed. Endelig lægger Masterplanen vægt på at skabe grønne områder med en høj grad af biodiversitet og bynatur.



Figur 1: Afgrænsningen af denne lokalplan er vist med rød skravering. Området vist med sort streg omfatter både Masterplanen for Vridsløse og Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse.

Rammelokalplan

Med masterplanen som afsæt vedtog Kommunalbestyrelsen den 14. februar 2023 Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*. Rammelokalplanen omfatter hele det tidligere fængselsområde og fastlægger udviklingen af områdets overordnede træk med fokus på infrastruktur og de landskabelige træk i område. Herunder en sammenhængende grøn struktur, der binder områdets fremtidige bykvarterer sammen og giver plads til fællesskab og rekreation.
I rammelokalplanen er også udpeget bevaringsværdige bygninger og beplantning og fastlagt, hvordan den grønne struktur skal fremstå, med plads til leg og ophold og til områder, hvor der tages særligt hensyn til biodiversitet og dyreliv.

Lokalplan 13.10

Med denne lokalplan ønsker Kommunalbestyrelsen at fastholde visionerne for både Masterplanen og Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*, og samtidig give mulighed for, at udbygningen af det første af områdets bykvarterer, under arbejdstitlen "Vridsløse Sydvest" kan realiseres.

I modsætning til rammelokalplanen er denne lokalplan byggeretsgivende, og hermed også mere detaljeret i forhold til områdets bebyggelse og indretning.

Lokalplanområdet

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Figur 2: Lokalplanområdets afgrænsning vist med hvid streg.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 49.560 m² beliggende i den centrale del af Albertslund, mindre end 600 m fra Albertslund Station, hvilket betyder, at området ligger inden for det stationsnære kerneområde. Samtidig ligger området tæt på Albertslund Centrum og tæt på både butikker og institutioner.

Området udgøres af en del af matrikelnumrene 4b og vejlitra 7000m Vridsløselille By, Herstedvester. Lokalplanområdet afgrænses af jernbanen mod syd, og mod vest af den almene boligforening Hedemarken og dennes parkeringsplads. I skellet mellem Hedemarken og lokalplanområdet står en række popler.

Mod nord og mod øst grænser lokalplanområdet op til det tidligere fængselsområde og dets tilhørende græs og have arealer.

Området er beliggende i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

En stor del af området har tidligere været anvendt til dyrkningsareal i forbindelse med fængslet, og ligger i dag tomt og ubenyttet hen. Området består primært af græsplæner med trægrupper med en blanding af forskellige løv- og nåletræer. I området ligger også enkelte gamle drifts- eller lager bygninger, herunder en lade og tidligere værksteder, som alle nedrives.

Figur 3: Området set mod vest mod Boligforeningen Hedemarken.

Figur 4: Området set mod Hedemarksvej og jernbanen mod syd.

Figur 5: I området ligger enkelte gamle lader og værksteder som nedrives. Bygningernes materiale som primært er tegl, deres farver og tagformer har inspireret til udformningen af den bebyggelse som ønskes opført med vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanområdets omgivelser

Syd for lokalplanområdet ligger jernbanen som eneste nabo. Det giver udfordringer i forhold til støj, men giver også en god afstand til de nærmeste naboer i Albertslund Syd, som består af en tæt-lav bebyggelse på den modsatte side af jernbanen og af Next Vestskoven Gymnasium.

Vest for lokalplanområdet ligger boligforeningen Hedemarken, som består af etageboliger i 2-4 etager. Mellem Hedemarkens bebyggelse og lokalplanområdet ligger Hedemarksvænge, som giver adgang til bebyggelsens parkeringsplads og oplagsplads.

Nord for lokalplanens område ligger det tidligere fængselsområde, som rummer store, åbne græsarealer og næsten parklignende områder med træer. I området ligger også det tidligere fængsel og flere tidligere funktionærboliger, som med deres gule mursten, saddeltage, grønne porte og døre, og fine bygningsdetaljer i både murværk og gelændere m.v., er med til at tegne områdets egenart. Også områdets farver, som tegnes af de gule teglbygninger, sorte tage og de mange grønne bygningsdetaljer, er med til at give området en særlig karakter.

Nordøst for området ligger bl.a. en bevaringsværdig bygning som har samme udtryk som den bevaringsværdige "Chateau"-bygning inden for lokalplanens område. De to bygningers placering og samspil med hinanden er væsentlig for området.

Umiddelbart op til lokalplanområdets østlige grænse ligger i dag 2 søer, som anvendes som regnvandsbassiner. Disse erstattes af en større sø, der vil ligge direkte op til lokalplanområdets østlige kant.

Med undtagelse af enkelte jordbunker, er arealet forholdsvis fladt.

Trafikale forhold

Indkørsel til området sker i dag fra nord via Fængselsvej og en intern boligvej, som løber langs den vestlige side af fængselsmuren. I den sydlige del af området ligger Hedemarksvej, hvorfra der er tilkørsel til nabobebyggelsen via Hedemarksvænge. Den strækning af Hedemarksvej der er omfattet af lokalplanen nedlægges som vej, og indarbejdes som en del af boligområdet. I stedet etableres en ny indkørsel til lokalplanens område fra Hedemarksvej, hvorfra der planlægges en ny intern vej/sti forbindelse gennem lokalplanområdet.

Figur 6: Mod syd nedlægges en del af Hedemarksvej og inddrages, så den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet ligger op til jernbanen.

Figur 7: Mod vest afgrænses området bl.a. af etageboligbebyggelsen Hedemarkens parkeringsareal.

Figur 8: Mod nord ligger de gamle fængselsbygninger, herunder fængselsmuren og de to Chateauer, som ligger på samme akse og med samme bygningsudtryk. Chateauet på billedet ligger i lokalplanområdet.

Høring

Bevaringsværdig bebyggelse og kulturhistorie

Det samlede område Vridsløselille Statsfængsel er opført i perioden fra 1856 til 1859. Området har været stor arbejdsplads i Vridsløselille og blev startskuddet på byudviklingen i Albertslund og rummer som helhed en vigtig kulturhistorisk fortælling om Vridsløselille og Albertslunds udvikling.

Hertil kommer, at Vridsløselille Fængsel har været kulisse for de mange film om Olsenbanden, som er optaget foran den grønne port. Derfor er den eksisterende vejstrækning Egon Olsens Vej, inspektørboligen, pladsdannelsen foran fængselsbygningen og de to villaer ved pladsen, samt det oprindelige fængselskompleks, værkstedsbygningen, og de to funktionærboliger (chateauerne) syd for fængselsmuren, hvoraf den ene ligger inden for lokalplanens område, udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2022 – 34, retningslinje 2,6. Det betyder, at de kulturhistoriske værdier i kulturmiljøet som et samlet miljø skal fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området.

Som beskrevet ovenfor, ligger én ud af to tidligere funktionærboliger fra 1859, som i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse* er udpeget som bevaringsværdige, inden for lokalplanens område. Bygningen, er stort set identisk med Chateauet i naboområdet, har referencer til italiensk og fransk arkitektur og kan minde om en større franske landejendom - château.

Bygningerne er opført i 2 etager med symmetrisk proportionerede facader i gul tegl og rummer fine bygningsdetaljer i form af gesimsbånd med bloktandsgesims, let buede stik over vinduerne og markeret sålbænk under vinduerne samt gelændere i smedejern. Chateauet inden for lokalplanens område har en karakteristisk centerfrontispice mod nord.

Vinduerne er dannebrogsvinduer med hvide rammer, og sprosser i de nederste vinduer. Bygningerne har saddeltag med valm beklædt med skiffer og er med deres to etager både større og mere markante end de øvrige funktionærboliger i området.

Bygningerne trænger til istandsættelse. Derfor ønskes de renoveret, så de både bevarer deres oprindelige udtryk og værdi for området, samtidig med at de istandsættes, så de kan leve op til de krav, der stilles til moderne bygninger og måder at leve på i dag.
Med lokalplanen sikres dette gennem bestemmelser om bevaring, som tager afsæt i bygningernes særlige udtryk.

Figur 9: Eksisterende bebyggelse "Chateauet" som bevares.

Figur 10: "Chateauet" mod nord.

Figur 11: "Chateauet" med eksisterende altan med rækværk i støbejern. Her ses også bygningens bloktandsgesims under taget og murstik over og under vinduerne.

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er, at der kan opføres et nyt blandet bykvarter inden for lokalplanens område. Herunder at fastlægge områdets anvendelse til boliger med tilhørende fællesfaciliteter, offentlige formål og erhverv og at muliggøre, at der kan opføres et parkeringshus (i det følgende benævnt mobilitetshus) langs jernbanen.

Det er også et formål med lokalplanen at fastlægge omfanget og placeringen af bebyggelsen, så den opføres som karrébebyggelse med gårdrum til de enkelte karréer og grønne kantzoner langs vejene. Lokalplanen har desuden til formål at sikre, at der etableres en fælles kvartersplads i området med henblik på, at området får et fælles mødested, hvor der er mulighed for fællesskab for både dem der bor i området og for naboområderne.

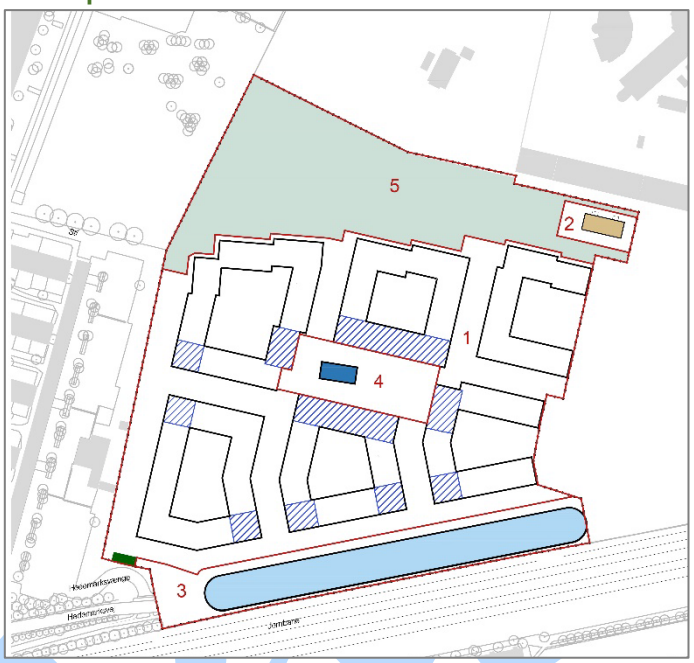
Figur 12: Eksempel på, hvordan området ønskes udviklet med en tæt og bymæssig karrébebyggelse og en fælles kvartersplads, som mødested for hele området.

Hele det tidligere fængselsområde har mange fine bygninger og en særlig karakter, som ønskes videreført i den kommende bebyggelse. Derfor er det formålet med lokalplanen at fastlægge bebyggelsens arkitektoniske hovedtræk med henblik på at sikre skift i facader, højder, farver, tagformer og forskydninger, så bebyggelsen i kvarteret fremstår som en varieret bebyggelse.

Det er også et formål at sikre den bevaringsværdige bebyggelse i området og dennes særlige bygningsdetaljer.

Endelig har lokalplanen til formål at sikre vej- og stiadgang til området og sikre opholds- og legearealer for boligerne.

Lokalplanens indhold



Figur 13: Kort over områdets delområder. De skraverede felter er stueetager, hvor der kan være udadvendte funktioner, fx i form af café eller frisør eller lign, som kan være med til at understøtte byliv og aktivitet.

Lokalplanen opdeler området i 5 delområder som vist på ovenstående figur.

Delområde 1

Delområde 1, som udgør den største del af området, må anvendes til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter. I området kan også være offentlige formål samt kontor, liberalt erhverv og kundeorienterede serviceerhverv som fx kontorfællesskab, frisør, tandlæge og café. Erhverv med udadvendte funktioner i stueetagen som fx café skal placeres i bebyggelsen vist med skravering, så bylivet primært koncentreres omkring kvarterspladsen og langs mobilitetshuset mod syd.

Delområde 2

Delområde 2, som omfatter den bevaringsværdige bygning "Chateauet", må kun anvendes til boligformål og til kontor og liberalt erhverv. Højst 25 % af bygningens areal over kælderniveau kan anvendes til kontor og liberalt erhverv.

Delområde 3

Mod syd, langs jernbanen, ligger delområde 3. I dette område kan der opføres et mobilitetshus, der kan indeholde størstedelen af områdets bilparkering. For at sikre liv og tryghed nord for mobilitetshuset giver lokalplanen mulighed for, at der i tilknytning til

mobilitetshuset kan etableres mindre serviceerhverv i form af fx cykelværksted, byttecentral, værksted og lager i forbindelse med områdets drift samt lign. funktioner, der naturligt kan indpasses i området.

Delområde 4

Centralt i bebyggelsen, i delområde 4, udlægges et område til en fælles kvartersplads for bydelen. Kvarterspladsen vil være et samlende mødested i området, og kan anvendes til forskellige byfunktioner som leg og ophold og udeservering. Der kan også etableres et fælleshus på pladsen. Pladsen kan også anvendes til cykelparkering og vej.

Delområde 5

Delområde 5 udlægges som en nærrekreativ fælles aktivitetskile. Aktivitetskilens indretning og anvendelse er reguleret i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*.

Figur 14: Eksempel på, hvordan udadvendte funktioner i stueetagen kan være med til at skabe byliv. Her er vist eksempel fra Kvarterspladsen.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen åbner mulighed for, at der inden for området kan opføres op til 800 boliger. I overensstemmelse med Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse* fastlægges bebyggelsesprocenten for området på 131.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen i den centrale del af området (delområde 1) skal opføres som karrébebyggelse og udlægger 6 principielle byggefelter, indenfor hvilke bebyggelsen skal opføres. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af skure, cykeloverdækning, drivhus og lignende. Lokalplanen fastlægger, at der maksimalt kan opføres 61.700 m² plus 2.000 m² til depot og lagerrum i delområde 1. Derudover fastlægger lokalplanen et maksimalt antal kvadratmeter for hvert byggefelt i delområde 1, der til sammen er lidt højere end tallet for delområdet som helhed. Dette gøres for at kunne rumme mindre tilpasninger i en fremtidig byggesagsbehandling.

Inden for byggefelterne kan opføres bebyggelse på 4-6 etager. Der kan herudover opføres tagterrasser på bygningerne.

For at sikre variation i bebyggelsen fastlægger lokalplanen, at bebyggelsen skal variere i højden, så der inden for de enkelte karréer er bygninger i både 4, 5 og 6 etager. Lokalplanen fastlægger placeringen af 4 og 5 etagers bygninger, bl.a. for at sikre, at bebyggelsen trappes ned både mod vest og mod øst, og for at sikre bedst mulige solforhold på de fælles opholdsarealer.

Mod syd udlægger lokalplanen et byggefelt til et mobilitetshus. Mobilitetshuset kan opføres i 2,5 etage. En del af bygningen er nedgravet. Ovenpå mobilitetshuset kan etableres en 3. etage i form af et parkeringsdæk.

Mobilitetshuset har både til formål at sikre parkeringspladser, så området bliver stort set bilfrit, og at fungere som støjvæg ud mod jernbanen.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

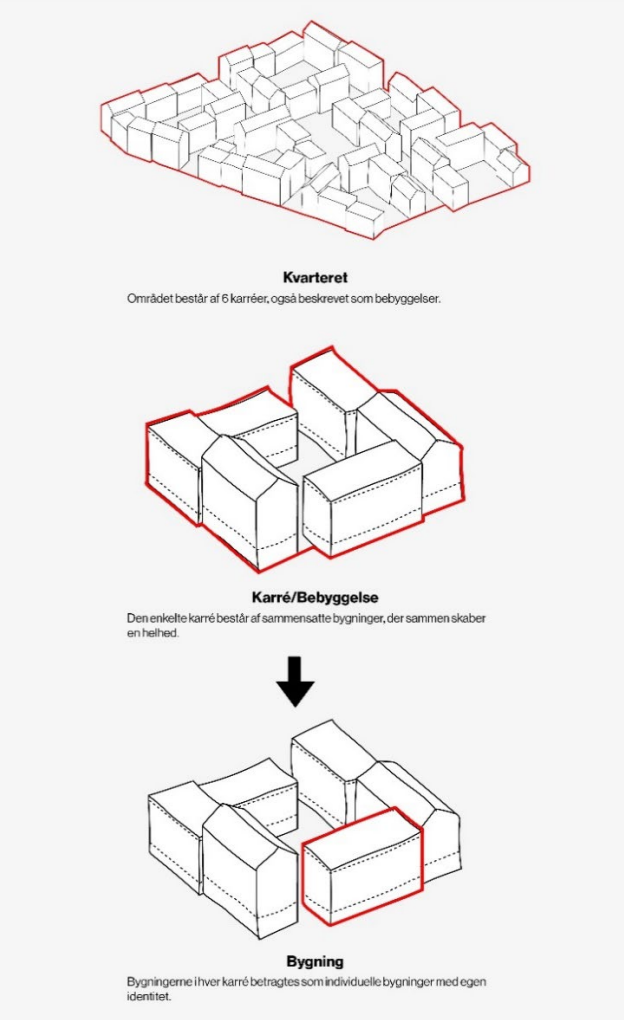
Delområde 1, karrébebyggelsen

Med lokalplanen ønskes, at der sikres en samlet identitet for området som helhed, og at der sikres variation i bebyggelsen karréerne imellem. Dette ved at hver karré fremstår med sin egen identitet, og ved at bygningerne i den enkelte karré er forskellige.
Derfor skal der ske en opdeling af bebyggelsen, så de enkelte karréer visuelt kommer til at bestå af flere bygninger med hver deres identitet, der er bygget sammen. For at forstærke dette, skal der dels være forskydninger mellem de enkelte bygninger og skift i bygningernes højder, tagudformning, farver, materialitet og detaljering.

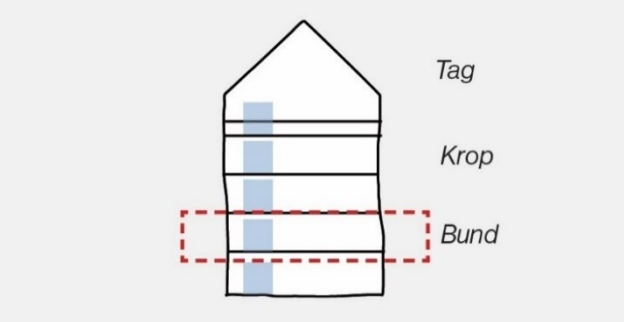
Opdeling af bebyggelsen i bund og krop

Ud over opdelingen af karréerne i bygninger, fastlægger lokalplanen, at der også i bygningernes facader skal være en synlig opdeling af bygningen, så den opleves som en bygning bestående af en bund, krop og tag. Dette skal ske gennem skift i farvetone, materialevalg,

og detaljering mellem bund og krop, så bunden får sit eget udtryk i forhold til resten af bygningen. Formålet er, at gaderummene mellem bebyggelsen skal bruges som opholds- og legegader, og derfor skal fremstå med stueetager, der er med til at definere gaderummet og interessant at opholde sig i.



Figur 15: Illustrationen viser, hvordan området er opdelt i 3 niveauer: Kvarter, karré og bygning. Kvarteret består af forskellige karréer med hver deres karakter og hver karré fremstår som sammensat af enkeltbygninger med hver deres identitet.



Figur 16: Alle bygninger skal have en bund, der adskiller sig fra bygningens krop. Skiftet mellem krop og bund skal placeres minimum mellem oversiden af vindue i stueetagen til max. etageskift mellem 1. og 2. sal.

Bebyggelsens facadeudformning og materialer

Karrébebyggelsen i området skal fremstå som teglbygninger, der fremstår med klare bånd af murværk, der vertikalt er ubrudte fra bund til tag, så bygningen får en tyngde og opleves som en bygning, der står solidt på jorden. Også horisontalt skal bygningen opføres med ubrudte bånd af mursten.

Bebyggelsen skal opføres i tegl i forskellige varme gule farver eller sandfarver, som tager afsæt i de eksisterende bygninger i det tidligere fængsel eller i lysegrå nuancer. Bygningerne skal adskille sig fra hinanden, fx i form af skift i farve, detaljering, fugefarve eller lign.

Dog skal enkelte bygninger i hver karré udføres som "grønne" bygninger, som gennem detaljering, farver eller materialer i grønne farver skiller sig ud fra de øvrige bygninger i karréen, så de står som særlige markører i området og sikrer, at man kan kende karréerne fra hinanden. Dette inspireret af de grønne farver, som findes i det tidligere fængsel og dets egenart.

Figur 17 og 18: På billederne ses nogle af de elementer, som ønskes videreført i den nye bebyggelse. Herunder de gule tegl, variationen af tagformer, bygningsdetaljer og de grønne farver, her markeret af grønne døre, den ikoniske grønne fængselsport og beplantning.

Gavle

Et hovedtræk i bebyggelsens udformning er, at karrébebyggelsen skal fremstå med markerede gavle. Gavlene skal både bidrage til kvarterets samlede identitet og til, at der i hver karré opnås en genkendelighed igennem gavlenes udformning. Gavlene skal dels fremhæves ved frem- eller tilbagerykning, og med en særlig bearbejdning i form af detaljer eller begrønning.
Lokalplanen fastlægger, at gavle der har en særlig placering enten skal fremstå med et rundt vindue, relief eller lign. og hermed være med til at skabe identitet og genkendelighed i den enkelte karré.

Herudover fastlægger lokalplanen, at gavle må have åbninger på 5 % - 60% af gavlen. Gavle kan også være helt lukkede, dog ikke gavle, der er placeret lige over for hinanden. Her skal være åbninger i mindst en af gavlene af hensyn til trygheden i området.

Figur 19: Eksempel på gavlmotiv fra den tidligere gasmesterbolig.

Figur 20: Eksempel på, hvordan gavlmotivet kan genfindes i den fremtidige bebyggelse.

Tage

Bebyggelsens tage skal udformes, så de understøtter karrebebyggelsen som en varieret bebyggelse. Dette gennem en variation af tagformer. Tagene på karrébebyggelsen skal udformes som saddeltage, trempeltage og flade tage.

For at sikre variation af tagformer inden for den enkelte karré fastlægger lokalplanen placering af nogle af tagene. Lokalplanen fastlægger også, at hvis to bygninger med samme facadehøjde støder op til hinanden, skal tagformen, tagmaterialet eller farve være forskellig. Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan være tagterrasser på tagene og at der på tage over 5. etage kan etableres solceller.
Der kan også etableres grønne tage på bebyggelsen, fx i form af tage med sedum eller andre former for beplantning.

Vinduer og altaner

For at sikre oplevelsen af bygningens vertikale bånd, skal åbninger med vinduer og døre placeres, så der kun er to åbninger mellem hvert bånd. I hver åbning kan fx placeres ét stort eller flere sammensatte vinduer. Vinduer på samme facade må kun være vinduer med brystning eller vinduer til gulv. Dette er dels for at skabe ro i facaden og for at understøtte udtrykket af teglbyggeri. Der kan altid etableres vinduer til gulv i stueetagen, hvor der er udadvendte funktioner.

Lokalplanen fastlægger, at der til hver bolig skal etableres enten terrasser eller altaner. Lokalplanen fastlægger, hvor store altaner og terrasser kan være.

Lokalplanen giver mulighed for, at der på udvalgte facader kan etableres altangange. Altangange må kun opføres mod gårdrum og skal være indeliggende og indpasses i bygningens arkitektur.

Lokalplanen giver mulighed for, at der ved støjbelastet bygninger kan etableres altangange med lommer/udposninger på den side, der ikke er støjbelastet, så der er mulighed for udendørs ophold med forbindelse til boligen.

Indgange

Alle hovedindgange skal vende mod gaden. Herudover fastlægger lokalplanen, at hovedindgange skal udformes med en tydelig detaljering, som er ens og kendetegnende for hver enkelt karré. Hensigten med dette er, at det opleves trygt at færdes mellem bygningerne og at det er let at genkende sin egen karré.

Delområde 2

I Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse* udpeges "Chateauet", der ligger i den nordlige del af lokalplanens område, som bevaringsværdig. Derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser om, at bygningen ikke må nedrives, ændres eller tilbygges uden Kommunalbestyrelsens godkendelse, og bestemmelser for hvordan bygningen skal bevares og istandsættes. Herunder at den symmetriske opbygning, bygningsmaterialer og bygningsdetaljer skal fastholdes.

Vinduer og døre skal også fastholdes og der åbnes mulighed for, at der kan etableres ovenlysvinduer, tilpasset vinduerne i facaden. Dog giver lokalplanen mulighed for, at der kan laves terrassedøre mod haven, og at der kan etableres altaner på bebyggelsen, når disse tilpasses bygningens symmetri.

Figur 21: Nedenfor ses bilag fra lokalplanen, hvoraf det fremgår, hvordan den eksisterende bebyggelse ser ud i dag og hvordan den ønskes bevaret og istandsat efter lokalplanens bestemmelser.

Delområde 3

Mobilitetshuset i delområde 3 skal udføres med støjabsorberende materiale mod jernbanen i syd og en facade dækket af gyldent strækmetal mod nord, øst og vest. Ud over facaden i strækmetal skal mobilitetshuset begrønnes med klatreplanter udenpå strækmetallet. Facaden mod nord udgør en vigtig del af stiforløbet mellem karrébebyggelsen nord for Hedemarksvej og mobilitetshuset, hvor der forventes at færdes mange mennesker. Derfor skal mobilitetshusets facade og indgange markeres med åbninger ud mod stiforløbet. Der skal ligeledes etableres funktioner for aktivitet og ophold i kantzonen langs mobilitetshuset. Lokalplanen åbner også mulighed for, at der langs mobilitetshuset kan etableres mobile bygninger med plads til forskellige bylivsfunktioner, byttebørs og værksteder, som kan gøre området trygt og imødekommende.

Figur 22: Eksempel på, hvordan mobilitetshusets facade kan udformes efter lokalplanens bestemmelser. Aktiviteter og lave siddemure langs mobilitetshuset skal være med til at skabe byliv og hermed gøre området trygt at færdes i.

Delområde 4

Delområde 4 er områdets kvartersplads. Her kan opføres et fælleshus i 1 etage. Fælleshuset skal opføres med saddeltag, med reference til den eksisterende bebyggelse i området. Bebyggelsen skal fremstå transparent, så der sikres kig til pladsen. Fælleshuset udformes, så det inviterer til ophold og fællesskab.

Delområde 5

Delområde 5 omfatter en fælles grøn aktivitetskile, som skal friholdes for bebyggelse. Aktivitetskilen rummer arealer med højt naturpræg og med baner til leg, boldspil og bevægelse samt et stiforløb, hvorfra der er også er adgang til bebyggelsen i delområde 1 og 2. Delområde 5 reguleres af Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*.

Veje, stier og parkering

Veje og stier

Adgang til bebyggelsen for biler foregår via Hedemarksvej, som inden for lokalplanens område inddrages til et nyt mobilitetshus. Fra Hedemarksvej er der dels tilkørsel til området og til mobilitetshuset. Vejene i området udlægges primært til veje, hvorpå der kan færdes bløde trafikanter. Da parkeringen, undtagen handicapparkering, foregår i mobilitetshuset, vil trafikken på de interne veje være begrænset.

Der er ingen direkte vejadgang eller parkeringspladser tilknyttet Chateauet i delområde 2. Brandredning vil kunne ske fra en primær stiforbindelse, som ligger udenfor lokalplanens område, nord for Chateauet og som er udlagt i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*. Varetilkørsel og af- og påsætning kan ske nord for værkstedsbygningen, via vejadgang udlagt i rammelokalplanen. Parkering til delområde 2 sker i mobilitetshuset.

I overensstemmelse med Rammelokalplan 13.9 – *Vridsløse* etableres en vej langs mobilitetshuset, som lette trafikanter kan færdes på. Vejen har forbindelse til Hedemarksvej, og vil på sigt blive videreført til Albertslund Station for lette trafikanter. Lokalplanen udlægger herudover en stiadgang til bebyggelsen Hedemarken og mod nord fastlægger lokalplanen stiforbindelser, der kobler sig til stier i Aktivitetskilen.

Brandredning

Bebyggelsen brandreddes parallelt med facader langs bebyggelsens veje, og fra gårdrum. Lokalplanen fastsætter krav om, at der ikke må plantes træer og buske, der hindrer brandredning.

Bilparkering

Idet lokalplanområdet ligger under 600 meter fra Albertslund Station og således inden for det stationsnære kerneområde, er parkeringsnormen reduceret til minimum 0,75 parkeringsplads pr. bolig. For kontor og liberale erhverv er den reduceret parkeringsnormen 1 pr. 100 m². Lokalplanen fastlægger, at parkering skal ske i mobilitetshuset, undtagen handicapparkering, som også skal fordeles ud i området.

Da al parkering ikke kan være inden for lokalplanområdet, skal der gennem en tinglysning sikres parkering til de manglende pladser, svarende til ca. 235 pladser i naboområderne inden for afgrænsningen af Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*. Midlertidig parkering på terræn kan etableres nord for lokalplanens område, inden for afgrænsningen af Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*.

Forslag

Cykelparkering

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med parkeringsnormen for cykler fastlagt i Kommuneplan 2022 – 2034.
Lokalplanen fastlægger, at cykelparkeringen skal placeres i kantzonerne langs vejene eller i bebyggelsens kældre. For at sikre plads til ophold og leg i gårdene må cykelparkeringen ikke etableres her.

Ubebyggede arealer, landskab og beplantning

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 30 % af det samlede etageboligareal. Op til 3150 m² af det fælles opholdsareal kan anlægges på naboejendommen "Bindeleddet" øst for lokalplanens område, når det tinglyses på den pågældende naboejendom. Bindeleddet er omfattet af Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse* og ligger helt op til lokalplanens område. Dette er muligt, idet der i Bindeleddet er godt 4.600 m² opholdsareal i overskud i forhold til opfyldelse af kravet om et opholdsareal på 30% af boligarealet, og har hermed plads til overs, bl.a. i den fælles grønne struktur omkring det fremtidige søområde, som binder de to områder sammen.

Med lokalplanen fastlægges, at udendørs opholdsarealer skal etableres i form af grønne gårdrum knyttet til karrébebyggelserne, en fælles kvartersplads og en have til Chateauet. Hertil kommer, at der i den nordlige del af lokalplanområdet er udlagt en grøn Aktivitetskile med plads til ophold og leg. Aktivitetskilen er reguleret i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*.

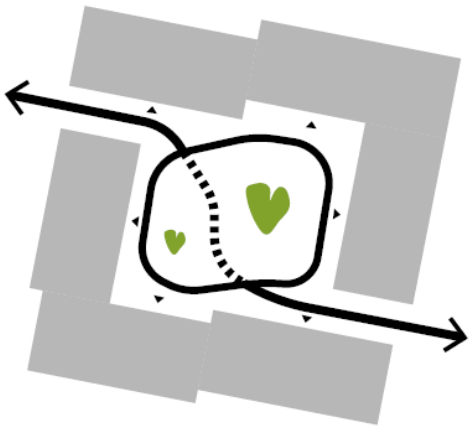
Terrænregulering

Lokalplanen fastlægger en maksimal terrænregulering på +/- 0,5 m og at der ikke må ske terrænregulering nærmere naboskel end 1,0 m. Der kan herudover ske terrænregulering ifm. indpasning af veje, stier, fællesarealer m.v. og så regnvand kan føres til bassin.

Gårdrum

Lokalplanen fastlægger, at der i hver karré skal etableres et grønt gårdrum, hvor den centrale del af gårdrummet skal indrettes til ophold og leg. I hvert gårdrum kan etableres et væksthus og opholdsarealer med henblik på at styrke fællesskaber på tværs af bebyggelsen.
Lokalplanen sikrer, at der er åbne passager mellem veje og gårdrum, så man frit kan bevæge sig mellem de enkelte gårdrum.

Opholdsarealerne i gårdrummene er let tilgængelige med direkte adgang fra den enkelte bolig eller opgang.



Figur 23: Princip for indretning af gårdrum med et fælles område i midten, omkranset af en intern sti, og med mulighed for gennemgang mellem vej og karre.

Figur 24: Eksempel på, hvordan et gårdrum kan disponeres efter lokalplanens bestemmelser med en central fælles zone i midten og et stiforløb langs bebyggelsen.

Kvarterspladsen

Centralt i bebyggelsen skal der etableres en kvartersplads. Kvarterspladsen skal udformes, så den fremstår som et åbent byrum i den ellers tætte bebyggelse. På den vestlige del af pladsen skal der etableres et kvartershus, som vil være fælles for områdets beboere. På pladsens nordlige del skal friholdes en zone til ophold og udeservering. Midt på pladsen fastlægger lokalplanen, at der skal etableres arealer til ophold og leg. Der skal plantes store træer på pladsen, som kan give pladsen en særlig grøn karakter. Kvartershuset og -pladsen skal sammentænkes og tilsammen danne et aktivt mødested for området.

Forslag

Figur 25: Eksempel på, hvordan kvarterspladsen kan indrettes efter lokalplanens bestemmelser.

Grønne kantzoner

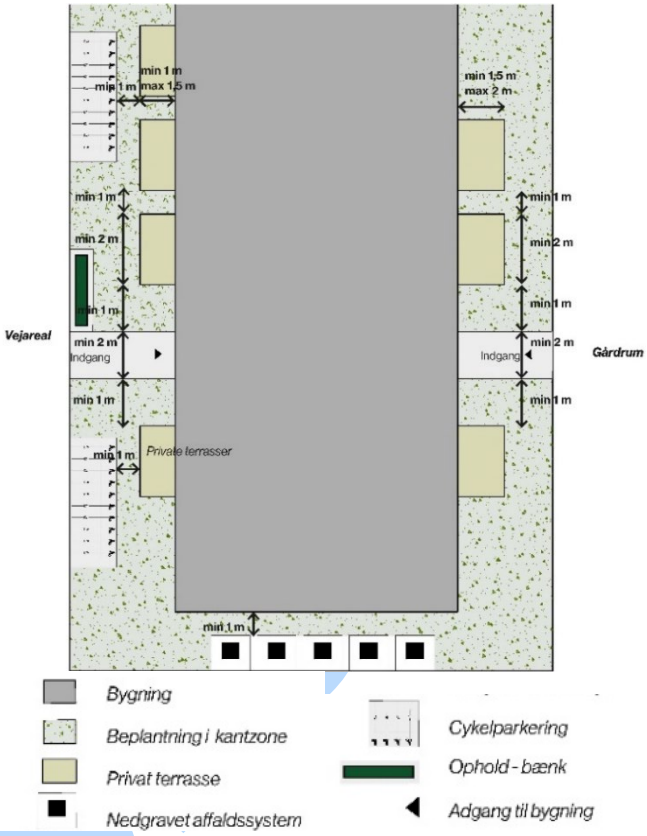
Som et vigtigt træk fastlægger lokalplanen, at der skal etableres grønne kantzoner langs områdets veje og langs facaderne i gårdrummene. Dette for at sikre at området opleves grønt og indbydende, for at understøttet en høj biodiversitet og for at skabe liv i både gaderum og gårdrum.
Lokalplanen udpeger tre områder, hvori der skal etableres tryghedsskabende aktiviteter, som fx legeredskaber, effektbelysning eller lign. Der skal også sikres aktiviteter i mobilitetshusets kantzone, med det formål at skabe byliv og hermed tryghed langs mobilitetshuset.

Lokalplanen fastlægger krav til bredden af kantzonerne, så de har plads til både beplantning, ophold, brandredning, cykelparkering og renovation. I kantzonerne skal der etableres private haver/terrasser til stueetagerne, som skal have direkte adgang fra lejligheden til terrassen. Lokalplanen fastlægger størrelsen på de private haver/terrasser.

Lejligheder over stueetagen skal anlægges med altaner. Lokalplanen fastlægger også størrelsen på disse, og at nogle kan etableres som del af en altangang.

Nogle steder, hvor der af hensyn til klimatilpasning eller hvor der er meget færdsel, fx på stiforløbet langs mobilitetshuset, kan kantzonen hæves. Mod gårdrummene må der ikke være terrænspring mellem kantzonen og gårdrummet.

Lokalplanen fastlægger hvordan kantzonen skal indrettes, efter følgende princip:



Figur 26: Princip for indretning af kantzone mod henholdsvis vej og gårdrum.

Beplantning

Med lokalplanen fastlægges, hvordan der skal plantes, dels i gårdrum og dels i kantzonerne. Det er hensigten, at beplantningen varieres og tilpasses den enkelte funktion. Fx skal der skabes en afskærmende randbeplantning i den centrale del af gårdrummene og en rumskabende beplantning omkring de private terrasser. Beplantningen i kantzonerne skal bestå af vilde bede med stauder, bunddække og buske i solitære punkter i varierede højder. Dette med henblik på at skabe variation, men også for at sikre gode oversigtsforhold og undgå, at der skabes høje "hække" rundt om de enkelte terrasser, samt sikre at beboerne kan have øjne på gaden foran boligerne.

I Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse* er udpeget et antal bevaringsværdige træer indenfor lokalplanens område. Disse bevares, og lokalplanen fastlægger antal og fordeling af nye træer, der skal plantes, både i gårdrum, langs vejene og på kvarterspladsen.

Figur 27: Eksempel på hvordan kantzoner mod veje kan etableres efter lokalplanens bestemmelser.

Figur 28: Eksempel på, hvordan kantzoner mod gårdrum kan etableres efter lokalplanens bestemmelser

Beplantning og biodiversitet

Som beskrevet i Kommuneplan 2022 – 2034 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. I nogle af gårdrummene åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres mindre lavninger, hvor der periodisk kan være regnvand og hvor der herved skabes mulighed for, at kan etableres minibiotoper.

I kantzonerne fastlægger lokalplanen, at beplantningen må have en begrænset højde og skal placeres, så der kan sikres brandredning. For at hindre indbliksgener til de private terrasser i gårdrummenes kantzoner, skal den centrale del af gårdrummet beplantes med buske i forskellige højder, så der opnås en afskærmende virkning.

På kvarterspladsen fastlægger lokalplanen hvilke træer der kan plantes med henblik på at understøtte pladsens karakter som grønt byrum og for at sikre en god størrelse i forhold til pladsen.

Lokalplanen fastlægger, at der skal være en høj andel af hjemmehørende arter i området. Fx skal mindst 70 % af områdets træer og buske bestå af hjemmehørende arter. Endvidere fastlægger lokalplanen, at der skal plantes bundbeplantning med stauder, både i kantzonerne og i gårdrummene, som er med til at fremme insekter, sommerfugle og bestøvende bier i området. Denne beplantning skal udføres med mindst 50% 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. Nytteværdien består i nektar, pollen, frugt og hjem til dyrelivet.

Endelig åbner lokalplanen mulighed for grønne tage, som for eksempel sedum eller lignende med en høj andel af blomstrende planter. Der åbnes også mulighed for, at der kan etableres lavninger til forsinkelse af regnvand i gårdrummene. Hermed tages hensyn både til klimatilpasning og biodiversitet.

Vejstøj

Planområdet er præget af vejstøj fra Hedemarksvej. Lokalplanen fastsætter, at Hedemarksvej lukkes for gennemkørende trafik, og at der på det tidligere vejareal skal etableres et mobilitetshus.

Lukningen af Hedemarksvej betyder, at støjbelastningen fra Hedemarksvej reduceres betydeligt. Ved en realisering af lokalplanen vil den væsentligste påvirkning af vejstøj komme fra den trafik, de kommende beboere selv genererer.

Resultatet af støjberegningerne for vejstøj viser, at vejstøjen i lokalplanområdet er forholdsvis begrænset med støjniveauer lavere end den vejledende grænseværdi for vejstøj ved nye boliger (L_{den} 58 dB) i betydelige dele af området.

Miljøstyrelses vejledende grænseværdier for vejstøj	
Områdetype	Grænseværdi for vejstøj -Støjniveau udendørs, L_{den}
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler ol. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker	58 dB
Hoteller, kontorer mv.	63 dB

Støjberegningerne viser, at de vejledende støjgrænser for boliger vil være overholdt på alle facader og alle udendørs fælles opholdsarealer.
De mest støjpåvirkede udendørsarealer i lokalplanområdet er vejarealerne længst mod syd/vest. På grund af støjpåvirkningen vil terrasser i tilknytning til stuelejligheder ud til vej i den sydvestligste del af lokalplanområdet ikke tælle med som private opholdsarealer.

Figur 29: Vejstøjen udbredelse i lokalplanområdet. Den lyseblå streg angiver den eksisterende fængselsmur. Den mørkere blå angiver støjskærm på mobilitetshuset. Områder markeret med gult har en støjbelastning på 58-63 L_{den} dB. Områder markeret med orange har en støjbelastning på 63-68 L_{den} dB. Arealer uden farve angivelse er ikke påvirket af vejstøj over 58 L_{den} dB. Beregningerne er fortaget af Rambøll.

Jernbanestøj

Planområdet er støjbelastet med jernbanestøj over de vejledende grænseværdier for støjfølsom arealanvendelse. Det er særligt støj fra godstogene, der giver denne støjbelastning.

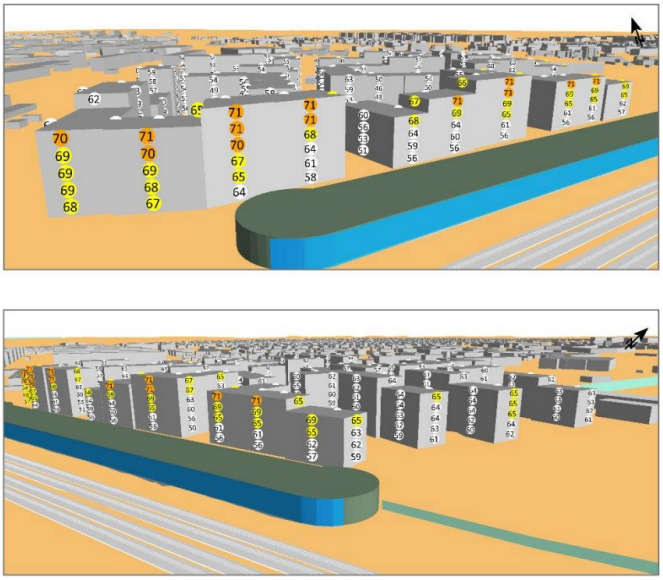
Miljøstyrelses vejledende grænseværdier for Jernbanestøj	
Områdetype	Grænseværdi for jernbanestøj - Støjniveau udendørs, Lden
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler ol. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker	64 dB
Hoteller, kontorer mv.	69 dB

Lokalplanens mobilitetshus langs jernbanen vil ikke dæmpe støjen tilstrækkeligt. Lokalplanen fastsætter derfor, at der skal opsættes en støjdæmpende foranstaltning på mobilitetshusets syd-facade i hele bygningens længde.

I praksis vil mobilitetshusets sydvendte facade fungere som støjskærm med en absorberende overflade, der modvirker uhensigtsmæssige støjrefleksioner af hensyn til boligerne syd for jernbanen.

Resultaterne af støjberegningerne viser, at mobilitetshuset med tilhørende støjdæmpende foranstaltninger bidrager til en betydelig afskærmning af støjen fra jernbanen. Den østlige del af den eksisterende fængselsmur fra mobilitetshuset og videre øst for lokalplanområdet, er medregnet i støjberegningerne.

Jernbanestøjen forventes at være under de vejledende grænseværdier på langt de fleste facader. Men på de øverste etager på de sydvendte boligfacader og gavlfacaderne længst mod øst vil der være overskridelser af de vejledende støjgrænser mellem 1-7 dB for L_{den}.



Figur 30: Jernbanestøjen på facaderne L_{den} set fra Hedemarksvej. Områder markeret med gult har en støjbelastning på 64-69 L_{den} dB. Områder markeret med orange har en støjbelastning på 69-74 L_{den} dB. Den lyseblå streg angiver eksisterende fængselsmur. Den mørkere blå angiver støjskærm på mobilitetshuset. Arealer uden farve angivelse er ikke påvirket af vejstøj over de vejledende støjgrænser.

Huludfyldningsreglen

Planloven muliggør udlæg af støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger med videre kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15 a, stk. 1, der henviser til planlovens § 15, stk. 2, nr. 13 og 26.

Af planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 fremgår det, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller i områder for blandede byfunktioner.

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 er udtryk for den såkaldte "*huludfyldningsregel*", som blandt andet muliggør planlægning for ny boligbebyggelse i områder for blandede byfunktioner, når der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om støjisolering af de nye boliger (jf. Planklagenævnets afgørelse af 23. september 2020 med sagsnummer nr. 20/03225).

Af tillæg til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra1997: "*Støj og vibrationer fra jernbaner*" (juli 2007) fremgår det at i områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende støjfølsom anvendelse) under forudsætning af, at det sikres at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, der er lavere end 64 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove mellem bolig og vej), og
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højest 52 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (for eksempel med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod jernbanen.

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Desuden skal bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer være overholdt, for at bygningen kan tages i brug.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om etablering af støjdæmpende foranstaltninger på mobilitetshuset og giver mulighed for støjisolering af de nye boliger, så reglerne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra1997: "*Støj og vibrationer fra jernbaner*" (juli 2007) er overholdt.

Støj fra virksomheder - mobilitetshuset

Støj fra parkeringshuse vurderes som ekstern støj fra virksomheder[1]. Grænseværdierne gælder for den støj, en virksomhed spreder i omgivelserne og måles eller beregnes i skel til nærmest nabo og i de støjfølsomme områder i omgivelserne.
Beregninger af støjen fra mobilitetshuset viser, at Miljøstyrelsens grænseværdier fra virksomhedsstøj i lokalplanområdet er overholdt.

[1] Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Høringsudkast

Lokalplanområde med P-hus. Beregnet støjniveau på boligfacader for natperioden. Facader der er markeret med grønt, har et støjniveau på 35-40 L_{AEQ} dB(A). Øvrige facader har et støjniveau under 35 L_{AEQ} dB(A). Kilde Rambøll

Der er ikke virksomheder uden for lokalplanområdet, der påvirker området med støj.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder. Lokalplanområdet er omfattet af grænseværdierne for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)

Områdetype	Dagperioden Mandag – fredag kl. 07 – 18 Lørdag kl. 07 – 14	Aftenperioden Mandag – fredag kl. 18 – 22 Lørdag kl. 14 – 22 Søndag kl. 07 – 22	Natperioden Alle dage kl. 22 – 07
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB (maks. 55 dB)

Teknisk forsyning i lokalplanområdet

Affaldshåndtering

Affald fra borgere skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald. Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser.

Affald fra erhverv skal håndteres og sorteres efter det i Albertslund Kommune til enhver tid gældende Regulativ for erhvervsaffald samt den nationale lovgivning. Hvis erhverv er beliggende i samme bygning som boligerne, kan de benytte boligernes affaldsløsning. Hvis erhverv producerer mere end en almindelig husholdning, kan der stilles krav til, at affaldet skal håndteres særskilt og der skal derfor være plads til egne container.

Der skal altid reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald fra både borgere og erhverv. Lokalplanen udpeger principielle placeringer for molokker, og fastsætter bestemmelser for hvor og hvordan erhvervsaffald kan placeres.

Affaldsøerne anlægges i form af nedgravede molokker placeret fortrinsvis ved bebyggelsens gavle, så afstanden fra boliger bliver så kort som mulig. Affaldsøerne ligger i naturlig forbindelse med bevægelseslinjer mellem bolig og omkringliggende stier.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR.

Spildevand og overfladevand

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.

Albertslund Kommunes spildevandsplan indeholder rammer om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand. Spildevandsplanen fastsætter også den gældende afløbskoefficient for lokalplanområdet.

Byudviklingsområdet har en afløbskoefficient på 0,5. Der må maksimalt ledes regnvand svarende til 110 liter/sek/red ha til den offentlige regnvandskloak fra et areal svarende til en samlet befæstelsesgrad på 50 %.

Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes, eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplanområdet, som overskrider afløbskoefficienten. F.eks. i form af bassiner, grøfter, render eller begrønnede tage.

Der tillades ikke aktiv nedsivning af overfladevand i Vridsløse, eftersom der er jordforurening som følge af de aktiviteter, der tidligere har været i området.

Lokalplanen giver ikke mulighed for nedsivning af regnvand med LAR (lokal afledning af regnvand). De minibiotoper der kan etableres i gårdrum, må kun udføres uden mulighed for nedsivning.

Ved parkeringspladser med plads til mere end 20 biler skal der som minimum etableres et sandfang. Sandfanget skal inspiceres eller tømmes minimum 1 gang om året.

Forslag

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.

Lokalplanens område skal derfor skybrudsikres således, at bygningerne skal kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrshændelse ved, at

- Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader,
- der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller der skalskabes en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må *ikke* stille naboerne op- og nedstrøms dårligere end før byomdannelsen og
- der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.

Da udvikling af lokalplanområdet ikke må give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms lokalplanområdet ved en 100 års regnvejrshændelse, skal bygherre dokumentere, at byggeriet udføres således, at det sikres, at oversvømmelsesforholdene på nabomatrikler ikke forværres.

Lokalplanen stiller således både krav om og giver mulighed for en række løsninger til håndtering af regnvandet inden for lokalplanområdet.
Der kan etableres grøfter og render med impermeabel bund på lokalplansområdet, som kan forsinke overfladevand inden det ledes ud i regnvandskloakken.
Træer er ofte et overset element i forhold til klimatilpasning, som både kan være med til at håndtere den øgede nedbør og fremtidens hyppigere hedebølger. Træer optager meget vand afhængig af sort og størrelse, og træernes skygge og fordampning kan sænke temperaturen med op til 8 – 10 grader på en varm sommerdag. Træer kan dog have svært ved at gro i byområder, og det skal derfor sikres at bund- og jordforhold giver godt vækst vilkår for træerne.
Begrønnede tage optager i gennemsnit op til 50 procent af nedbøren, som falder på taget, og samtidig kan de begrønnede tage forsinke regnvandet ved et voldsomt regnskyl. Begrønnede tage kan ligesom træerne være med til at minimere varmeøeffekten i byerne, fordi følgerne af solens varmeindstråling begrænses. Dermed kan det blive mere behageligt at opholde sig i husene og i byen.

Eksisterende rør- og ledninger

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

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 trafik bliver overholdt både indendørs og på udendørs opholdsarealer.

Lokalplanområdet er ikke påvirket af støj fra virksomheder.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Jordforureningsloven

Alt jord i byzone er som udgangspunktet klassificeret som lettere forurenet, 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 omfattende jordforureningsundersøgelser i lokalplanområdet. Undersøgelserne viser at dele af lokalplanområdet er kraftig forurenet jord fra blandt andet et tidligere gasværk. Region Hovedstaden har derfor kortlagt disse områder på vidensniveau 2 efter jordforureningslovens §§ 3 og 5. Vidensniveau 2 betyder, at der er konstateret jordforurening på grunden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Størstedelen af kortlægningen inden for lokalplanområdet er nuanceret på F2. F2 henviser til jordforurening, som kan have sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have, eller som skal undersøges nærmere.

Forslag

Figur 30: Rød farve angiver V2 kortlagt jordforurening. Hvid streg viser lokalplanområdet.

Samlet vurderes det i jordforureningsundersøgelserne, at de påviste forureninger umiddelbart ikke vil være til hindre for boligbyggeri på ejendommen, så længe kraftigt forurenet jord bortskaffes i forbindelse med byggeriet. I de områder hvor der er planlagt boliger, udgøres jordforureningerne overvejende af tungere immobile komponenter, som ikke udgør en risiko for indeklimaet i kommende bygninger. Risikoberegninger i forhold til det planlagte projekt vil blive udført i forbindelse med §8-ansøgningen efter jordforureningsloven.

Undersøgelserne viser også, at dele af lokalplanområdet ikke er jordforurenet.
Den forurenede jord skal fjernes ved bortgravning og bortskaffelse. Afværge af forurening skal dokumenteres ved prøver. Ejer eller bruger skal ansøge kommunen om tilladelse til påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde på arealet., da det skal vurderes, om der skal meddelelse § 8-tilladelse efter jordforureningsloven.

I henhold til jordforureningsloven skal der foretages en sikring af de øverste jordlag, når et areal tages i brug til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus. Det skal sikres, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig, fast belægning således at der ikke er risiko for en påvirkning af beboerne fra den forurenet jord, hverken i boliger eller på opholdsarealer.

Ren jord må genanvendes på egen grund uden særlig tilladelse. Det vil som udgangspunkt ikke være muligt at indarbejde lettere forurenet jord på egen grund.

Hvis der under byggeriet og anlægsarbejdet konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks indstilles og Albertslund Kommune skal underrettes herom, jf. Miljøbeskyttelseslovens (LBK nr. 5 af 03/01/2023) § 21 og de generelle bestemmelser i Jordforureningsloven (LBK nr. 282 af 27/03/2017).

Naturbeskyttelse

Natura-2000

Det nærmeste Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose Natura 2000 område nr. 140, habitatområde H124 beliggende ca. 5 km fra planområdet.

Udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanen. Det skyldes, at udpegningsgrundlaget ikke er sårbart overfor de tiltag, som planen muliggør. Tiltagene vil alene medføre påvirkninger lokalt i lokalplansområdet og i dennes umiddelbare nærhed.

Naturtyperne på udpegningsgrundlaget vil ikke kunne påvirkes ved gennemførsel af planen. Det skyldes, at planen ikke medfører tiltag, der kan medføre en direkte påvirkning i Natura 2000-områder eller en indirekte påvirkning.

Overfladevand fra lokalplanområdet ledes til et regnvandsbassin, som har overløb til St. Vejleå og har strømretning væk fra Natura 2000-området Vasby Mose og Sengeløse Mose. Overfladevandet kan dermed ikke påvirke Natura 2000-området.

Flagermus og øvrige bilag IV arter

I forbindelse med udarbejdelse af Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse* har rådgivningsvirksomheden WSP foretaget flagermusundersøgelser i hele Vridsløseområdet, i henholdsvis efteråret 2021 og sommeren 2022.

Der er registrerede flagermusaktivitet flere steder i Vridsløseområdet og påvist 7 flagermusarter. WSP vurderede, at området omkring det tidligere fængsel rummer værdifulde rastesteder for flagermus. Der kunne dog ikke konstateres ynglekolonier.

WSP foretog i februar 2022 en gennemgang af samtlige træer i flagermusområderne med en individuel vurdering af træernes egnethed ift. flagermus.
Efterfølgende blev de flagermusegnede træer, som ikke er udpeget som bevaringsværdig i Rammelokalplan 13.9 – *Vridsløse,* undersøgt nærmere for ynglekolonier. Der blev ikke konstateret ynglekolonier i disse træer.

En del af de træer, der ikke er udpeget som bevaringsværdige i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*, blev fældet i efteråret 2022. Herunder træer indenfor lokalplanområdet for nærværende lokalplan.

Forslag

Som følge af træfældningen bliver der udført kompenserende tiltag med veteranisering og udskæring af huller for at kompensere for fjernelse af de potentielle flagermustræer i højeste kategori, mens fjernelse af de resterende potentielle flagermustræer kompenseres ved plantning af træer, som kan udvikle sig til flagermustræer i fremtiden.

På baggrund af resultaterne fra lytning i flagermusenes yngletid, og de kompenserende tiltag for fældning af potentielle flagermustræer, konkluderer WSP, at fældningen kan gennemføres uden at skade flagermusenes yngle- og rasteområder. Det kan derudover konkluderes, at den økologiske funktion for bestandene af flagermus i området vil være mindst på samme niveau som før fældningen.

I september 2022 blev alle bygninger gennemgået for spor efter flagermus. Der er ikke fundet afføring eller spor efter fødeindtag efter flagermus i Chateauet i lokalplanområdet.

Øst for lokalplanområdet er der to regnvandsbassiner med en tæt blandet træ- og buskbevoksning. Begge bassiner er omfattet af reglerne i Naturbeskyttelseslovens § 3 (søer over 100 m²).

I 2021 og 2022 blev bassinerne besigtiget med henblik på at vurdere deres naturtilstand. Det blev konstateret, at bassinerne fremstår uden nævneværdigt liv. Vandet var sort og iltfrit i en grad, så de mindre karusser der observeredes, konstant stod i overfladen for at få ilt. Området omkring bassinerne blev derfor vurderet til at være uden nævneværdig naturmæssig værdi. Bassinerne fremstår som relativt kunstige, meget artsfattige, og som stort set uegnede som levested for en stor del af det dyre- og planteliv, der er tilknyttet vandhuller og småsøer, herunder padder.

I kommunens jævnlige naturovervågning af søers naturtilstand er der i de seneste 14 år kun fundet en sporadisk forekomst af skrubtudser.

Arealerne i og omkring lokalplanområdet har gennem en længere årrække fremstået som slået plæne. Der er ikke konstateret andre bilag IV arter i lokalplanområdet end de ovenfor nævnte.

Museumsloven

Kroppedal Museum har besigtiget hele Vridsløseområdet og har udført arkæologiske undersøgelser i juni 2020. Der er alene fundet spredte oldtidsspor, og ejendommen blev derfor frigivet til byggemodning.

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

Vest for planområdet ligger Vridsløselille Vandværk. Vandindvindingen fra Vridsløselille Vandværk supplerer indvindingen fra tre andre værker, som tilsammen forsyner Albertslund Kommune med drikkevand.

Hele planområdet er et område med drikkevandsinteresser (OD). Dele af planområdet ligger i følsomt indvindingsområde, indvindingsopland uden for OSD, Nitratfølsom indvindingsområde og indenfor boringsnære beskyttelsesområder til Vridsløselille Vandværk.

Albertslund Kommune skal i planlægningen sikre indvindingsopland til almene vandforsyninger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) mod virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Ligeledes skal boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almene vandforsyninger friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Af Kommuneplan 2022 – 2034's retningslinje 25.4 fremgår det, at inden for boringsnære beskyttelsesområder må der ikke udlægges nye arealer til formål, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Da kommunen ønsker at beskytte grundvandet i hele kommunen, jf. kommunens indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, henstilles der 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.

Forslag

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, indenfor det stationsnære kerneområde.

Lokalplanen giver mulighed for en intensiv udnyttelse af planområdet i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser om at byudvikling 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.

Mere Albertslund – Verdensmål for en by i balance, planstrategi 2020

Lokalplanområdet er en del af Vridsløse der i *Mere Albertslund* er udpeget som byudviklingsområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med planstrategien.

Kommuneplan 2022 – 2034

Rækkefølgeplanlægningen i Albertslund Kommuneplan 2022 – 2034 giver mulighed for at der i perioden 2022-2025 kan planlægges for 600 boliger i Vridsløse.

Lokalplan 13.10 ønsker dog at give mulighed for 800 boliger.

Indbyggertallet i Albertslund Kommune er ikke stigende, og derfor vurderes det, at en ændring af rækkefølgeplanlægningen for Vridsløse vil medvirke til at opretholde kapaciteten i eksisterende skoler og daginstitutioner.

Kommuneplantillæg 1 er derfor blevet udarbejdet, der fremrykker 200 boliger fra rækkefølgeplanens mellemste periode 2026 – 2029, til første periode i rækkefølgeplanlægningen for området Vridsløse.

Det samlede antal boliger, der kan planlægges for i Vridsløse i hele kommuneplanperioden fra 2022 – 2034, er uændret.

Tabel 0-1: Den ændrede rækkefølgeplanlægningen for Vridsløse.

Område	2022 - 2025	2026 - 2029	2030 - 2034	I alt
Vridsløse	**800**	**100**	700	1.600

Lokalplanen er i overensstemmelse med alle øvrige retningslinjer i Kommuneplan 2022 - 2034. Lokalplanen er ligeledes i overensstemmelse med kommuneplanramme nr. BE04.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*.

Rammelokalplanen regulerer de overordnede linjer for hele Vridsløse, herunder de fælles grønne strukturer, hvoraf området for Aktivitetskilen er beliggende indenfor lokalplan 13.10's område. Rammelokalplanen udpeger også bevaringsværdig bebyggelse, hvoraf "Chateauet" er omfattet af Lokalplan 13.10. I rammelokalplanen udpeges endvidere bevaringsværdig beplantning. Disse er fastholdt i nærværende lokalplan.
Rammelokalplanen fastlægger desuden vejadgang og stiforløb i og til området, herunder stiforløb i Aktivitetskilen.

Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent for lokalplanområdet på 134. Lokalplan 13.10 – Vridsløse Sydvest har en fastsat bebyggelsesprocent på maksimalt 131, og overholder derfor Rammelokalplan 13.9.

Lokalplan 13.10 aflyser § 8.17 om vejforløbet omkring Hedemarksvej og mobilitetshuset.

Øvrige bestemmelser i lokalplan 13.10 er i overensstemmelse med rammelokalplanen bestemmelser.

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 Rammelokalplan 13.9 – *Vridsløse* foretaget en gennemgang af servitutter

Forslag

for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

Belysningsplan

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

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

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

Ved nye boligprojekter skal der etableres aftaler med Albertslund Forsyning om belysningen, hvis anlægget efterfølgende ønskes overdraget. Det anbefales, at bygherre tidligt i processen kontakter forsyningen.

Klimastrategi 2017-2025

Albertslund Kommune ønsker at intensivere indsatsen for at reducere energiforbruget og CO_2-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 overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser.

I forbindelse med nybyggeri og omdannelse kan der etableres begrønnede 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 fra 2011

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.

Udbygningsaftale

Planlovens kap. 5 giver kommunalbestyrelsen mulighed for at imødekomme grundejeres opfordring om indgåelse af en udbygningsaftale om fysisk og teknisk infrastruktur, hvor anlæggene skal være offentligt tilgængelige, under forudsætning af, at aftalen bygger på frivillighed, at der er tale om anlæg, der medfører et forbedret plangrundlag for grundejeren, og at der alene er tale om betaling for anlæg, som kommunen ikke har pligt til at stille til rådighed.

Albertslund Kommune har modtaget en opfordring fra grundejer Freja Ejendomme og A. Enggaard til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til aftale om infrastrukturanlæg (udbygningsaftale), der er betinget af, at der vedtages en lokalplan.

Aftalen vedrører ændring og ombygning af vej/stianlæg til området for at sikre en smidig afvikling af trafikken, der er en forudsætning for en større udbygning af området, samt med henblik på at sikre en bedre udnyttelse af arealerne. Ved aftalen forpligter Freja Ejendomme og A. Enggaard sig til at bekoste og etablere følgende fysisk infrastrukturanlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

Ændringer i signalanlæg Vridsløsevej/Hedemarksvej
Der er i dag eksisterende signalanlæg på lokaliteten. Det forventes, at der skal ske omprogrammering i signalprogrammet.

Opkobling Hedemarksvænge
Der er i dag et T-kryds mellem Hedemarksvej og Hedemarksvænge samt cykelsti syd for Hedemarksvej. Cykelstien rykkes fra Hedemarksvej og ind i området, hvorfor der skal skabes en sikker kobling fra boligområdet og det

Forslag

vestlige Albertslund til den videre forbindelse mod stationen.

Afgørelse om miljøvurdering

Lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 1 (LBK nr. 4 af 03/01/2023).

Der er derfor udarbejdet en miljøvurdering for følgende emner:

- Trafikbelastning og -sikkerhed
- Parkering
- Trafikstøjpåvirkning
- Virksomhedsstøj parkeringshuse
- Vindforhold
- Lys- og skyggeforhold
- Miljøpåvirkninger fra virksomheder
- Udledning eller reducering af drivhusgasser
- Regnvandshåndtering
- Hedebølge
- Jordforurening og påvirkning af grundvand
- Visuel påvirkning og indbliksgener
- Bevaringsværdig bygning og kulturmiljø
- Materielle goder

Forslag

Bestemmelser

I henhold til "*Bekendtgørelse om Lov om planlægning*" (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere lovændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 At muliggøre, at der inden for lokalplanens område kan opføres blandede byfunktioner med en fælles kvartersplads og rekreative områder.

1.2 At fastlægge områdets anvendelse til boliger med tilhørende fællesfaciliteter, offentlige formål samt erhverv og at muliggøre opførelse af et mobilitetshus langs jernbanen.

1.3 At fastlægge bebyggelsens omfang og placering, så den får karakter af karrébebyggelse.

1.4 At fastlægge bebyggelsens arkitektoniske hovedtræk med henblik på at sikre skift i facader, højder, farver, tagformer og forskydninger, så bebyggelsen i kvarteret fremstår som en varieret bebyggelse.

1.5 At sikre den bevaringsværdige bebyggelse i området og dennes særlige bygningsdetaljer.

1.6 At sikre, at områdets gaderum indrettes med grønne kantzoner.

1.7 At sikre vej- og stiadgang til området.

1.8 At sikre opholds- og legearealer for boligerne.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter del af matr.nr. 4b og del af matr. 7000m Vridsløselille By, Herstedvester samt alle parceller, der efter d. 15.05.2023 udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1,2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag 3.

2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver byzone.

Note: Delområde 5, Aktivitetskilen er en del af den grønne struktur, som er omfattet af og reguleret i Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse.

§ 3 Anvendelse

3.1 De på kortbilag 3 og kortbilag 4 viste delområder må kun anvendes som beskrevet nedenfor under de enkelte delområder. Der må herudover etableres interne veje, stier og parkeringspladser, dog ikke i delområde 2, som skal friholdes for veje og parkering.

3.2 Der må kun placeres virksomheder i miljøklasse 1, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Note: For at enkeltmandsfirmaer kan drives i boligområder gælder:

•At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig uden fremmed medhjælp i form af ansatte medarbejdere.

•At virksomheden drives på en sådan måde, at karakteren af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

•At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

•At virksomheden ikke medfører behov for parkering.

3.3 Der må ikke etableres detailhandel inden for lokalplanens område.

3.4 Med undtagelse af gæsteboliger skal boliger etableres som helårsboliger.

3.5 Der må som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets områdets forsyning, herunder anlæg til renovation, håndtering af regnvand og lign.

Delområde 1

3.6 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter, offentlige formål samt kontor, liberalt erhverv og kundeorienterede serviceerhverv som fx

Forslag

kontorfællesskab, frisør, tandlæge og café. Erhverv med udadvendte funktioner i stueetagen skal placeres i bebyggelsen vist med skravering på kortbilag 4.

3.7 Erhverv må højst udgøre 2.600 bruttoetagemeter, og der må ikke etableres erhverv ovenpå boligetager. Bestemmelsen omfatter ikke enkeltmandsvirksomheder, som almindeligvis kan udføres i boligområder.

Delområde 2

3.8 Delområde 2 må kun anvendes til boligformål og til kontor og liberalt erhverv. Højst 25 % af bygningens areal over kælderniveau må anvendes til kontor og liberalt erhverv.

Delområde 3

3.9 Delområde 3 må kun anvendes til mobilitetshus og til mindre serviceerhverv i tilknytning til mobilitetshuset som fx cykelværksted og byttecentral. Der må i mobilitetshuset herudover indrettes mindre værksted og lager i forbindelse med områdets drift samt lign. funktioner, der naturligt kan indpasses i bygningen.

Note: Begrebet mobilitetshus dækker over et parkeringshus med øvrige funktioner som cykelværksted og byttecentral integreret i samme bygningsvolumen.

Delområde 4

3.10 Delområde 4 må kun anvendes til kvartersplads med leg og ophold, fælleshus, udeservering, handicap- og cykelparkering samt vej.

Delområde 5

3.11 Delområde 5 er udlagt til nærrekreativ fælles aktivitetskile og er reguleret i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*.

§ 4 Udstykning

4.1 Inden for lokalplanens område kan de enkelte karréer, mobilitetshus og Chateauet udstykkes efter en efter Albertslund Kommune godkendt samlet udstykningsplan.

§ 5 Bevaringsværdig bebyggelse

5.1 Den på kortbilag 5 udpegede bevaringsværdige bygning må ikke nedrives, ændres eller tilbygges uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Note: Den bevaringsværdige bebyggelse som omfatter "Chateauet" er udpeget i Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse.

Facader, gavle og opbygning

5.2 Bygningen skal fastholdes med sin symmetriske opbygning og nuværende gavle og facaderytme, murnicher og centerplacerede frontispice, som vist på bilag A.8.

5.3 Bebyggelsens ydermure må kun fremstå som blank mur og der må kun anvendes gule håndstrøgne teglsten. Fuger skal fremstå formet med murske eller tilbagetrukket.

Note: Det skal ved renovering tilstræbes at genbruge teglsten fra bebyggelse i området af samme type og farve.

Tag

5.4 Tag må kun udformes som helvalmet tag med en hældning som den eksisterende bygning. Der må kun anvendes skiffer/eternitskiffer som tagmateriale.

Vinduer og gavle

5.5 Vinduer og døres placering skal bevares i deres nuværende proportioner og placering og følge de karakteristiske fladbuede murstik over vinduerne. På både 1. sal og i stueetagen kan vinduer mod syd erstattes af terrasse- og altandøre til have i overensstemmelse med bilag A.8.

5.6 Ovenlysvinduer i tag skal tilpasses den symmetriske opdeling i facaden og må maksimalt have en bredde i samme bredde som vindueshuller på facaden. Højden på ovenlysvinduer skal være større end vinduets bredde og må ikke være højere end 1,5 x vinduets bredde. Ovenlysvinduer skal placeres centralt over vinduerne på facaden. Hvis ovenlysvinduerne er mindre end vinduerne i facaden, skal de placeres, så de følger samme akse, i princippet som vist på bilag A.8. Der må maksimalt etableres 1 række ovenlysvinduer.

5.7 Vinduer skal være hvide dannebrogsvinduer udført i træ eller aluminium, og skal bestå af 4 rammer med sprosser i de nederste rammer så der i alt er 6 ruder. Antallet af ruder omfatter ikke kældervinduer.

5.8 Terrassedøre skal følge vinduernes placering, fremstå med hvide rammer, udføres i samme materiale som bygningens vinduer og følge opdelingen af disse som vist på bilag A.8.

5.9 Som vist på bilag A.8 skal indgangsdøre mod nord bevares som fyldningsdøre. Indgangsdøre skal udføres i træ i mørkegrøn farve svarende til RAL

Forslag

6009. Døre til kælder mod syd skal udføres som fyldningsdøre med samme materiale, farve og karakter som indgangsdørene mod nord, dog uden rundbuede vinduer øverst.

Note: Farvekoden RAL 6009 referer til den grønne farve på fængslets port.

Altaner og terrasser

5.10 Der kan etableres én sammenhængende eller 2 separate altaner på 1. sal mod syd med en symmetrisk placering som angivet på bilag A.8. Etableres 2 altaner på sydfacaden, skal disse være ens i størrelse og må højst række over 2 vindues-/dørhuller som vist på bilag A.8. Altaner må maksimalt have en dybde på 1,2 m målt fra facaden og en maksimal bredde på 3,5 m. Etableres en samlet altan, må denne maksimalt have en længde på 11 m.

5.11 Terrasser skal anlægges i en dybde på 2,5 - 3 m målt fra facaden og med en bredde på 4 - 5 m. Terrasser må kun anlægges på terræn, og må kun udføres i træ eller fliser.

Bygningsdetaljer

5.12 Bygningsdetaljer som murnicher, bloktandsgesims og murstik over vinduer og døre samt markering af sålbænke skal bevares eller genetableres. Sokler må maks. have en højde på 30 cm. Sokler skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.

5.13 Værn på altaner skal udføres som eksisterende værn som vist på foto på bilag A.8.

5.14 Værn ved trappeindgange skal udføres som de originale værn, som vist på foto på bilag A.8.

5.15 Bebyggelsens skorstene skal bevares i blank mur i håndstrøgne mursten med deres oprindelige form og placering. Der kan ikke etableres nye skorstene.

Retirade/skur

5.16 Der kan kun opføres ét skur i tilknytning til bebyggelsen. Skuret skal indrettes enten i den på bilag A.8 viste retirade eller som et fritstående skur, der kun kan opføres, hvis retiraden nedrives.

5.17 Retiraden skal, hvis den bevares, fastholdes i sin nuværende geometri og med udformning som vist på bilag A.8.

5.18 Der kan opføres et skur jf. § 5.16 på maks. 12 m² i delområde 2 med en højde på maks. 2,5 m. Skuret skal holde en afstand til den bevaringsværdige bebyggelse på mindst 2,5 m og må kun opføres i træ- eller plademateriale malet i mørk grøn farve svarende til "Chateauets" grønne døre.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Der må højst opføres 800 boliger i området.

6.2 Boligerne skal opføres i varierende boligstørrelser med en mindste boligstørrelse på 45 m² og med en gennemsnitlig størrelse på mindst 75 m² indenfor lokalplanens område. Højst 10 % af boligerne må udføres som boliger mellem 45 og 54 m².

Note: I området omfattet af rammelokalplanen for Vridsløse forventes en gennemsnitsstørrelse på boliger på 80 m². Da nogle af de kommende bykvarterer vil omfatte rækkehuse og boliger, der gennemsnitlig er større end 80 m² vil der være forskel på gennemsnitsstørrelsen i de forskellige bykvarterer. Vridsløse Sydvest er tænkt som et urbant kvarter med mange små men også større boliger. Derfor fastsættes den gennemsnitlige boligstørrelse til min. 75 m².

6.3 Højst 10 boliger må opføres som gæsteboliger.

6.4 Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag 6 viste principielle byggefelter. Ved den på kortbilag 6 markerede låste facadelinje, skal bebyggelsen følge byggefeltets kant. Ny bebyggelse skal placeres under hensyn til bevaringsværdig beplantning og dennes drypzone.

Delområde 1

6.5 Bebyggelsen må højst have en dybde på 12,5 m. I forbindelse med fælleslokaler og udadvendte byfunktioner kan op til én bygning i karré 3 og 6 og op til 2 bygninger i de øvrige karréer udføres med en bygningsdybde på op til 14 m. Altaner og udhæng ved døre indgår ikke i dybden.

6.6 Sekundære bygninger som drivhuse, skure og lign. må opføres i gårdrum udenfor byggefelterne. Der må ikke opføres bygninger i kantzonerne.

6.7 Det samlede etageareal som kan opføres i delområde 1 må højst udgøre 61.700 m² fordelt på følgende:

Karré 1: max. 12.700 m²
Karré 2: max. 10.600 m²
Karré 3: max. 7.700 m²
Karré 4: max. 12.300 m²

Forslag

Karré 5: max. 10.500 m²
Karré 6: max. 8.800 m²

Herudover kan op til 2.000 m² tillægges det samlede antal m², hvis disse indrettes til depot eller tekniske anlæg i forbindelse med loft ved bygninger med saddeltag.

Note: Antallet af kvadratmeter for hvert byggefelt er højere end det samlede antal kvadratmeter for delområdet for at kunne rumme mindre tilpasninger i en fremtidig byggesagsbehandling. Det samlede antal kvadratmeter for delområdet på 61.700 m2 må ikke overskrides. Derudover kan der tillægges 2.000 m2 til depot og tekniske anlæg, som beskrevet ovenfor

6.8 Herudover kan der uden for byggefelterne opføres sekundære bygninger som drivhuse, skure, faciliteter til fælles formål og lign. svarende til maksimal 2 m² pr. opført bolig.

6.9 Der skal sikres passager imellem bebyggelsen i de enkelte karréer. Hver passage skal have en bredde på min. 6,5 m og en placering i princippet som vist på kortbilag 6. Åbninger skal etableres, så bygningen ved åbningen ikke trækkes rundt om hjørnet.

6.10 Bebyggelsen skal opdeles på tværs af byggefeltet, så den fremstår som selvstændige bygninger, der er bygget sammen. Opdelingerne skal følge princippet vist på kortbilag 7, med mulighed for en længdeforskydning til siden på op til 5 m.

6.11 Opdelinger skal markeres med frem- eller tilbagetrækning af facaden på mindst 0,5 m vinkelret på facadelinjen placeret i princippet som vist på kortbilag 7 og bilag A.5. Frem- og tilbagetrækninger skal holdes indenfor byggefeltet.

6.12 Bebyggelsens etageantal skal varieres mellem 4-6 etager indenfor den enkelte karré. Der skal som minimum placeres 4 og 5 etagers boliger som vist i princippet på kortbilag 7. Tagterrasser kan etableres ud over de angivne etager.

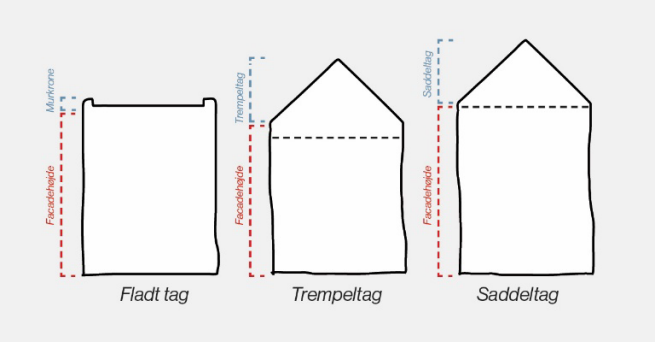
6.13 Stueetager kan hæves, hvor dette sker af hensyn til skybrudssikring eller for at skabe afstand til særligt befærdede stier eller veje, som støder op til bebyggelsen.

Note: Det er hensigten med bestemmelserne, at bebyggelsen mod søen trappes ned mod søområdet og mod den bevaringsværdige bebyggelse i delområde 2 og at bebyggelsen generelt opføres, så der sikres bedst mulige sol- og lysforhold på de fælles opholdsarealer i gårdrummene og på kvarterspladsen.

6.14 Den maksimale facadehøjde målt fra overside af øverste etagedæk må maksimalt være:

- Bygninger med 6 etager: 21,0 m
- Bygninger med 5 etager: 18,0 m
- Bygninger med 4 etager: 14,5 m

Dog på bygninger med trempeltage indregnes der 1,5 m over øverste etagedæk.



Note: Facadehøjden måles som vist ovenfor på hhv. bygning med fladt tag, trempeltag og saddeltag.

6.15 Der kan derudover etableres enten et fladt tag med en højde på maksimalt 70 cm, et trempeltag med en højde på maksimalt 7,75 m (inkl. en etage på 1,5 m eller et saddeltag med en højde på maksimalt 6,25 m baseret på en bygningsdybde på 12,5 m.

6.16 Ingen bygninger må have en højde på over 27 m.

6.17 Den maksimale stueetagehøjde må være 4,5 m.

6.18 Mellem bebyggelserne mod gade skal der som minimum holdes en afstand svarende til 1,4 x højden af modstående bygning.

6.19 Der må højst støde 2 bygninger med samme facadehøjde op til hinanden.

Note: Bestemmelsen har til formål at sikre variation ved at bygningshøjderne skifter, både i kvarteret som helhed og inden for den enkelte karré.

Delområde 2

6.20 Det nuværende samlede etageareal i den bevaringsværdige bygning må ikke ændres. Se placering af bebyggelsen på kortbilag 3.

Delområde 3

6.21 Det samlede etageareal til mobilitetshus indenfor delområde 3, se kortbilag 6 og kortbilag 7, må højst udgøre 10.000 m².

6.22 Bebyggelsen må højst opføres i 3 etager, hvoraf stueetagen mindst skal nedgraves 1/3. 3. etage skal fremstå som åbnet parkeringsdæk uden overdækning.

6.23 Bebyggelsen må maksimalt have en højde på 6,2 m målt fra et af Albertslund Kommune fastsat niveauplan. Undtaget heraf er elevator- og trappetårne, som kan have en højde på op til 9,20 m. Fra mobilitetshuset kan etableres forbindelse til fremtidigt mobilitetshus mod øst.

Delområde 4

6.24 Det samlede etageareal til fælleshus indenfor delområde 4, se kortbilag 6 og kortbilag 7, må højst udgøre 160 m².

6.25 Bebyggelsen i delområde 4 må højst opføres i 1 etage og udføres i en højde på maks. 5 m.

Delområde 5

Der henvises til Rammelokalplan 13.9 – *Vridsløse*

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

Facadeopbygning

7.1 Facaderne i de enkelte karréer skal opdeles og udformes, så hver karré fremstår af sammenbyggede bygninger med variation i facadeudtryk mellem hver bygning, og mellem de enkelte karréer, i princippet som vist på bilag A.1.1.

7.2 Facader på den enkelte bygning skal følge principperne for facadeopbygning på bilag A.1.2 og bilag A.1.3.

7.3 Bebyggelsen skal fremstå med en tydelig "krop" og "bund" og med lige og gennemgående bånd af murværk, der ubrudt løber vertikalt fra tagkant til facadens møde med jorden og horisontalt i hele facadens bredde.

Note: Bestemmelserne i 7.1 og 7.2 har til formål at sikre variation ved at bebyggelsen opleves som enkeltbygninger og ikke som én lang gennemgående facade. Facaden skal udformes med en bund nederst, en bygningskrop i midten og taget øverst og med gennemgående bånd af murværk der giver tyngde til facaden og understøtter bebyggelsens karakter af teglbebyggelse.

7.4 Vinduer/åbninger, døre, karnapper, kviste og altaner skal underordnes de vertikale og horisontale bånd på facaden og må kun placeres som vist i princippet på bilag A.1.2, bilag A.2.1, og bilag A.2.2. Mellem de vertikale bånd må der højst placeres op til to åbninger på hver etage.

Note: Bestemmelse 7.3 har til formål at sikre, at vertikale bånd ikke brydes, men opleves som gennemgående bånd. Med åbninger menes vinduer og døre. En åbning kan bestå af ét større eller flere sammensatte vinduer, eller en dør koblet til et vindue, når disse er etableret indenfor den samme åbning i muren.

7.5 Hele bunden skal udformes, så den ved en horisontal opdeling i facaden i princippet som vist på bilag A.1.2 adskiller sig fra bygningens krop. Opdelingen mellem krop og bund skal placeres mellem oversiden af vindue i stueetagen og skift mellem 1. og 2. sal.

7.6 Opdelingen mellem bund og krop skal ske gennem et skift i farvetone inde for samme farvekategori og/eller detaljering af murværk, fugefarve, materialeskift eller lign. Se bilag A.6.1 og A.6.2.

7.7 Der må ikke ud over de i 7.4 og 7.5 nævnte skift etableres horisontale skift i facaden der kan sløre opdelingen mellem krop og bund. Diskrete skift som fx gesimsbånd, relieffer eller striber med tegl i en anden farvetone må gerne anvendes.

7.8 Vertikale opdelinger må kun markeres, hvor der er forskydninger mellem to bygninger. Undtaget heraf er låst byggelinje i karré 4, vist på kortbilag 6. hvor der også skal være en markering.

Note: Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at facader på den enkelte bygning fremstår som en helhed og ikke opdeles gennem skift i farver og tilbagetrækninger og lign. Disse skift skal forbeholdes overgangen mellem 2 bygninger.

Gavle

7.9 Gavle som etableres med åbninger, skal have åbninger på mellem 5 % og 60 % af gavlens areal, og skal følge principper for gavle på bilag A.3. Gavle markeret på kortbilag 8 skal etableres med åbninger på mellem 15- 30 % af facaden.

Note: Bestemmelsen har til formål at fremme tryghed på gaden foran de markerede gavle.

Forslag

7.10 Der må ikke placeres helt lukkede gavle overfor hinanden.

7.11 Gavle placeret i åbninger til gårdrum skal begrønnes, medmindre der er placeret en cykelrampe til kælder langs gavlen.

Note: Formålet med begrønning er at skabe flere grønne overflader end det er muligt på terræn, samt at skabe en visuel sammenhæng mellem gadernes kantzoner og de grønne gårdrum.

7.12 Alle karréer skal have mindst én gavl med relief rundt i kanten af facaden, samt et rundt vindue i toppen af facaden. Runde vinduer skal udføres med en diameter på 1 – 1,5 m. i princippet som vist på bilag A.3 og skal placeres ud mod vej, kvartersplads, Aktivitetskile, søområdet mod øst eller ved indgange til området.

Note: Formålet med denne bestemmelse er at sikre en samlet identitet for hele området, samt at man kan se disse gavle fra afstand, når man ankommer til området. Disse gavle vil derfor være med til at skabe en samlet identitet for området som helhed, der refererer til den eksisterende bebyggelse ved fængslet.

7.13 Ud over § 7.11 skal hver karré have mindst en gavl mod gaderum, mod sø eller mod Aktivitetskilen, der har en markering i form af en særlig detaljering i murværket, begrønning, kunstværker eller effektbelysning, som vil være identitetsskabende for karréen. Der skal sikres en variation af markeringer karréerne imellem. Disse gavle må udføres uden åbninger.

Note: Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at de særlige markeringer af gavlene gør det let og trygt at færdes i området og nemt at finde netop den gavl og karré man bor i.

Materialer og farver på facader og gavle

7.14 De enkelte bygninger indenfor en karré og mellem de enkelte karréer skal udføres med en variation i farver og materialer i overensstemmelse med principperne vist på bilag A.6.1 og A.6.2.

7.15 Bygningens krop og gavle må kun fremstå i tegl. Tegl skal fremstå som blank mur og med sten, der indeholder en tonevariation. Der må ikke anvendes sten med en hel glat/jævn overflade.

7.16 Bygningens bund må kun fremstå i tegl, teglshingles, glaserede tegl og/eller træ.

7.17 Der skal være mindst 1 og højst 3 bygninger i hver karré, som skal fremstå i enten grønne tegl eller hvor bundens facadematerialer og bygningens detaljer fremstår i en grøn farve som vist på bilag A.6.1 og A.6.2. I karré 1 og 4 vist på kortbilag 7 gælder dette for mindst 2 og højst 4 bygninger. Grønne bygningers facade kan også fremstå filtset eller vandskuret.

Note: Hensigten med bestemmelsen er at de grønne bygninger skal fremstå som særlige markører i de enkelte karréer.

7.18 Facader og gavle på samme bygning skal fremstå med samme karakter og farve, så bygningen opleves sammenhængende hele vejen rundt, som vist på bilag A.1.3. Dog kan skift i bygningens bund undlades i gavle.

7.19 Der må ikke være bygninger ved siden af hinanden, der er udført i samme farvekategori.

Tage

7.20 Tage skal være saddeltage, trempeltage og flade tage. Der skal som minimum etableres en bygning med trempeltag i hver karré.

7.21 Inden for hver karré i delområde 1 skal sikres en variation af tagprofiler. Alle tre tagformer skal være repræsenteret i hver karré.

7.22 Tage skal overholde principperne for tage vist på kortbilag 8.

7.23 I karrébebyggelserne 1, 4 og 6 skal mindst 3 bygninger i hver karré have saddeltag eller trempeltag.

7.24 I Karrébebyggelserne 2, 3, og 5 skal mindst 2 bygninger i hver karré have saddeltag eller trempeltag.

7.25 Støder to bygninger med samme antal etager direkte op til hinanden, skal tagene sikres forskellige udtryk, fx gennem tagform, tagmateriale (kun ved trempel- og saddeltage) eller ved anlæg af tagterrasse.

Note: Kvarteret er karakteriseret ved at tagprofilerne giver en variation i området og sikrer, at der opnås karakteristiske gavle med saddel- eller trempeltage, hvilket er inspireret af områdets eksisterende bebyggelse og egenart.

Saddeltage og trempeltage

7.26 Saddeltage og trempeltage må ikke udføres med udhæng og/eller valm.

Forslag

7.27 Facaden ved saddeltage må afsluttes med gesimsbånd eller relief.

7.28 Hældningen på saddel- og trempeltage må kun være mellem 38 -45 grader.

7.29 Saddel- og trempeltage må kun udføres med en tagdækning i tagsten, shingles, skifer eller metal. Tagdækning skal have en mat overflade.

7.30 På trempeltage må taget trækkes maksimalt 2 etager ned over facaden. Dette må kun ske på bygninger med 5 eller 6 etager og kun til etageskel.

7.31 Kviste i tagflader må kun opføres som front- eller gavlkviste. Kviste må ikke have en bredde, der er længere end kvistens højde. Kviste skal tilpasses de overordnede vertikale bånd på facaden.

7.32 Ovenlysvinduer må ikke have en bredde der er længere end vinduets højde. Ovenlysvinduer skal tilpasses de overordnede vertikale bånd på facaden og følge vinduesrytmen i facaden.

7.33 Der må kun være 1 række af ovenlysvinduer pr. tagflade.

Flade tage

7.34 Flade tage må maksimalt have en hældning på 10 grader.

7.35 Murkronen på flade tage må max have en højde på 0,70 m.

7.36 Flade tage skal afsluttes med en detaljering, fx i form af gesimsbånd, relief og/eller en sternkapsel på mindst 10 cm. Der skal være en variation i detaljering bygningerne imellem.

7.37 Flade tage på 4- og 5 etagers bygninger må kun udføres med tagterrasser eller som begrønnede tage i form af sedum eller anden beplantning. Ved begrønnede tage kan etableres serviceadgang til tekniske anlæg.

Note: Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at tage der er synlige fra øverste etager ikke er skæmmende, men udgør en 5. facade der har æstetisk værdi.

7.38 Flade tage må indrettes med tagterrasser og taghaver. Værn på tagterrasser skal udføres i balustre som resten af altanerne på bygningen. Værn på tagterrasser skal trækkes mindst 1 m væk fra facaden. Væksthuse og lign. skal placeres mindst 3 m væk fra facadens kant. Tagterrasser må ikke være overdækkede.

Tekniske anlæg mv. på tage

7.39 På flade tage skal installationer og tekniske anlæg afsluttes under sternkantens højde eller trækkes tilbage 1:1 fra facaden. Undtaget heraf er elevatortårne. Installationer skal være inddækkede. Inddækning på installationer skal udføres i farver angivet på bilag A.6.1.

7.40 Elevatortårne, trappehuse til tagterrasser og ventilationsanlæg skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

7.41 Solenergianlæg og øvrige tagmaterialer må ikke fremstå reflekterende eller give anledning til blændingsgener for omgivelserne. På flade tage skal solenergianlæg placeres mindst 1,5 m fra tagets kant og med en vinkel, som hindrer, at de er synlige fra de nærmeste vejarealer. På saddeltage og trempeltage skal solenergianlæg placeres med samme hældning som taget.

Vinduer og åbninger

7.42 Som vist principielt på bilag A.1.2 skal alle vinduer/åbninger i facaden indordnes facadens og gavlens vertikale bånd af tegl og fremstå således, at vinduer på den enkelte facade og gavl har et fælles udtryk. Der kan dog afviges med runde vinduer i gavle, som vist på bilag A.3.

7.43 Vinduer skal have en reces på mindst 3 cm, dog skal mindst 25 % af samtlige vinduer udføres med reces på mindst 10 cm indenfor hver enkelt karré.

Note: Forskel i recesdybde skal give variation og detalje til facaderne. Reces skal udføres i samme dybde på åbninger placeret over hinanden, så recessen er med til at understøtte facadens vertikale bånd og facadens samlede vertikale udtryk.

7.44 Vinduer må herudover have en detaljering i form af fremspring, indramning eller særlige detaljer omkring vinduet. Der skal være en variation af vinduesdetaljer inden for hver karré.

7.45 Facadedetaljer omkring åbninger, vinduesrammer, altaner mv. må ud over tegl fremstå i:

- Glaseret tegl i farver angivet på bilag A.6.1.
- Metal udført i samme toner som resten af bygningskroppen.

Forslag

- Træ, enten ubehandlet eller i farver angivet på bilag A.6.1.

7.46 Vinduer/åbninger skal være højere end de er brede.

7.47 Vinduer på samme bygningsfacade skal enten alle udføres som vinduer, der går helt til gulv, eller udføres som vinduer med brystning. Kravet gælder ikke for de vinduer i stueetagen, hvor der er udadvendte funktioner og fælleslokaler.

7.48 Brystning i stueetagen skal etableres mod gården hvis afskærmningsmulighed ikke forefindes.

7.49 Mindst 45 % af bygningsfacaderne inden for hver enkelt karré skal etableres med brystning.

7.50 Brystninger skal have en højde på mindst 40 cm.

7.51 Mindst halvdelen af alle brystninger skal udføres i tegl. De resterende brystninger skal følge § 7.45.

Indgange

7.52 Alle hovedindgange skal placeres ud til gaden.

7.53 Alle hovedindgange i samme karré skal, som vist i princippet på bilag A.7.1, markeres med en tydelig detaljering fx i form af udhæng eller indramning. Indgange mod gårdrum skal også markeres, men kan have en mindre markant detaljering.

7.54 Hver karré skal have sin egen særlige indgangsdetaljering, som skal gå igen ved alle indgange.

Altaner

7.55 Altaner på samme bygningsfacade skal have samme udtryk og farve og følge principperne på bilag A.7.1 og A.7.2. Bygninger som støder op til hinanden, må ikke have identiske altaner.

Formålet med bestemmelsen er at undgå ens altaner langs hele gaden, idet det vil sløre oplevelsen af de enkelte bygningsvolumener.

7.56 Altaner skal holdes indenfor den enkelte bygnings facade eller gavl. Der må ikke placeres altaner på 1. sal lige over indgangsdøre.

7.57 Altaner må kun etableres uden på facaden eller som halvt indeliggende altaner.

7.58 Altaner skal placeres over hinanden. Dog må der ske en forskydning af altanen, når altanen som vist i princippet på bilag A.7.1 forskydes til siden og når hver anden altan forskydes.

7.59 Altaner mod gade må være max 1,3 m i dybden. En lejlighed må gerne have flere altaner mod gaden.

7.60 På bygninger i 6 etager kan op til 1 altan deles mellem flere boliger.

7.61 Altaner må kun udføres med balustre eller anden transparent afskærmning, dog ikke glas.

7.62 Som afskærmning mod nabo må højst én af altanens gavlsider have en mere lukket karakter. Afskærmning mod nabo med solid og lukket plade må maksimalt have samme højde som altanens øvrige værn, og skal udføres i samme farve som resten af altanen. Der kan herudover tillades afskærmning i form af lameller i fuld højde, med en maksimal dybde på 1,3 m. Afskærmning skal følge principperne på bilag A.7.1. De sidstnævnte lameller skal begrønnes med klatreplanter/slyngplanter.

Altan og fordelingsgange

7.63 Altangange og fordelingsgange skal udføres som vist i principperne for altangange på bilag A.7.2 og må kun placeres mod gårdsiden som vist på kortbilag 9.

7.64 Der kan maksimalt udføres 2 trapper med tilknyttede altangang/forbindelsesgang i hvert byggefelt, dog ekskl. det nordøstlige byggefelt, karré 3, hvor der maksimalt kan placeres 1 altangang/forbindelsesgang.

7.65 Der må ikke placeres altan- eller fordelingsgange på gavle.

7.66 Altan- og fordelingsgange må have en udstrækning, der maksimalt giver adgang til 3 boliger på hver side af trappeopgangen/trappetårnet, og må derudover maksimalt strække sig over én bygning på hver side af trappeopgangen.

7.67 Altan- og fordelingsgange skal udføres som indeliggende. Altangange skal have plads til ophold gennem en udvidelse/lommer af gangarealet mens fordelingsgange ikke har en udvidelse.

7.68 Der skal som minimum etableres altangang med udvidelse/lommer ved bebyggelser som er støjbelastede. Herudover kan etableres udvidelse/lommer i forbindelse med bofællesskaber og lign. I begge tilfælde kan altanens areal beregnes som privat opholdsareal.

Forslag

7.69 Altangange skal udføres i princippet som vist på bilag A.7.2 med udvidelser/lommer af gangarealet på mindst 1 m i tilknytning til den enkelte bolig. Der kan herudover etableres et større fællesområde fx ved trappeopgangen.

7.70 Altan- og forbindelsesgange skal integreres i facadens arkitektur med vertikale åbninger, hvor bredden er mindre end højden.

7.71 Åbninger og værn må kun udføres i samme materialer og farver/toner som de balustre og værn, som anvendes på bygningens øvrige facade. Se bilag A.6.1.

Delområde 2

Se under § 5

Delområde 3

7.72 Mobilitetshuset i delområde 3 skal opføres med fladt tag og følge principperne vist på bilag A.9.

7.73 Mobilitetshusets gavl mod vest skal etableres med ind og udkørsel. Mod øst kan der etableres en forbindelse til et fremtidigt mobilitetshus mod øst, dog ikke i bygningens fulde bredde.

7.74 Mobilitetshusets nordlige facade skal fremstå opdelt i partier i strækmetal, som vinkles væk fra mobilitetshusets ydervæg svarende til en vinkel på mellem 5-10 grader. Alle facadepartier skal have samme vinkling. Partierne må max have en længde på 10 m.

7.75 Der skal etableres mindst 3 indgange for gående i mobilitetshusets facade mod nord. Indgange skal markeres med en øget bygningshøjde og skal etableres med en åben, transparent stueetage, og derudover med enten kunst, glaspartier og/eller begrønning. Herudover skal etableres mindst 150 m² åbninger i mobilitetshusets ydervæg mod nord, jævnt fordelt over hele ydervæggen.

7.76 Langs mobilitetshusets facade mod nord kan der etableres småbygninger i form af lette, mobile konstruktioner på max 35 m² med en dybde på max 4 m. Disse skal udføres i samme materialer og farver som facaden med mulighed for transparente åbninger, og indgå som en del af mobilitetshusets samlede komposition.

Note: Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at der kan etableres forskellige bylivsfunktioner langs mobilitetshuset, og at disse indgår som en del af mobilitetshusets samlede arkitektur. Herudover skal bestemmelserne sikre, at disse kan flyttes så ledninger til enhver tid kan tilgås og at der er åbninger der giver dagslys og tryghed langs mobilitetshusets nordlige facade.

7.77 Der skal integreres effektbelysning i mobilitetshusets facade. Belysningen skal understrege mobilitetshusets facaderytme.

Materialer og farver

7.78 Facaden mod nord skal være dækket af partier af strækmetal i gyldne farver. Undtaget heraf er indgangspartier. Der skal herudover etableres begrønning af strækmetallet.

7.79 Mobilitetshusets sydvendte facade mod jernbanen skal etableres som støjvæg udført i støjdæmpende materiale bemalet eller beklædt med kunst eller med en markant grafisk identitet.

Delområde 4

7.80 Fælleshuset skal have åbne og udadvendte facader mod kvarterspladsen og følge principperne vist på bilag A.10.

7.81 Fælleshuset i delområde 4 skal opføres med saddeltag med en hældning på mellem 20-30 grader beklædt med sedum, skiffer, eternitskiffer, sort tagpap eller sort ståltag.

7.82 Fælleshuset må kun fremstå med facader i træ og glas. Træ kan fremstå ubehandlet eller malet i en grøn farve, i overensstemmelse med principper for farver og materialitet bilag A.6.1.

7.83 I fælleshusets gavle skal etableres et rundt vindue.

Sekundær bebyggelse

7.84 Anden sekundær bebyggelse som fx skure og mindre overdækninger skal fremstå med grønne facader og udføres enten i træ eller plademateriale jf. bilag A.10.

§ 8 Skiltning

8.1 Udover nedenstående bestemmelser for skiltning må der ikke opsættes reklameskilte, bannere, pyloner og lign. indenfor lokalplanområdet.

8.2 Der må opsættes orienteringsskilte og skilte til wayfinding. Orienteringsskilte til flere virksomheder eller aktiviteter i området skal søges samordnet på samme stander.

Forslag

8.3 Der må herudover opsættes facadeskilte til orientering. Der må ikke skiltes eller reklameres på facader eller opgangsdøre i forbindelse med boliger, der også anvendes til erhverv.

Skilte ved erhverv

8.4 Skilte må kun indeholde virksomhedens logo, vartegn og navn.

8.5 Skilte skal tilpasses facadens opdeling og have en visuel sammenhæng med bygningens facade.

8.6 Skilte må ikke dække over bygningsdetaljer som fx gesimser, bånd, stik eller lign.

8.7 Vinduer og døre må ikke blændes med skiltning eller lign. Højst 40% af et vindue må tilklæbes med folie eller lign.

8.8 Der må ikke anvendes nogen form for blinkende eller bevægelige skilte.

8.9 Skilte med lys må ikke blænde.

Facadeskilte

8.10 Facadeskilte skal placeres i relation til erhvervets indgang. Der må højst opsættes ét skilt pr. vinduesparti.

8.11 Skiltet må kun bestå af påmalede eller løse bogstaver direkte på muren eller skal integreres med erhvervets/butikkens indgangsparti.

Udhængsskilte

8.12 Der må højst opsættes ét udhængsskilt pr. facade pr. virksomhed.

8.13 Udhængsskilte må maksimalt have en størrelse på 0,5 m² og have et fremspring fra facaden på 1 m.

8.14 Frihøjden under et udhængsskilt skal være mindst 2,80 m.

Fritstående skilte

8.15 Fritstående skilte må kun placeres, hvor der mellem skilt og vejareal kan sikres mindst 1,3 m fri gangpassage.

8.16 Fritstående skilte må maksimalt have en højde på 1,10 m og en bredde på 0,7 m.

§ 9 Veje, stier og parkering

Veje

9.1 Vejadgang skal ske ved tilslutning til Hedemarksvej som vist på kortbilag 10.

9.2 Der udlægges areal til vej, parkering og vendepladser som vist på kortbilag 10.

9.3 Veje skal disponeres ud fra principper for vejprofiler vist på bilag B.1 og bilag B.2.

9.4 Vejforløb markeret med A-A skal anlægges som adgangsvej med tilkørsel til mobilitetshus. Vejforløb A-A skal anlægges med en vejbredde på mindst 6 m med cykelstier på mindst 1,80 m i hver side af vejen. Langs vejen skal anlægges et fortov på mindst 2 m i den ene side af vejen.

9.5 Vejforløb markeret med B-B skal anlægges som vej til brug for biler og lette trafikanter. Vejforløb B-B skal anlægges med en vejbredde på mindst 5,5 m

9.6 Vejforløb markeret med C-C skal anlægges som vej hen over kvarterspladsen til brug for biler og lette trafikanter. Vejforløb C-C skal anlægges med en vejbredde på mindst 5,5 m.

9.7 Vejforløb markeret med D-D skal anlægges som vej til brug for biler og lette trafikanter. Vejforløb D-D skal anlægges med en vejbredde på mindst 5,5 m med mulighed for handicapparkering i en bredde på mindst 3,5 m mod vest.

9.8 Vejforløb markeret med E-E skal anlægges som vej til både cykel og biler med et fortov på 2 meter i den ene side. Vejforløb E-E skal anlægges med en vejbredde på mindst 5,5 m.

9.9 Veje skal anlægges med en fast, jævn handicapvenlig belægning som fx asfalt. Belægning på vejforløb C-C skal dog anlægges med en belægning eller markering af vejbanen, så vejen indgår som en del af pladsen i overensstemmelse med bilag D.1.

Stier

9.10 Der skal sikres stiadgang mellem lokalplanens område og Hedemarksvænge som vist på kortbilag 10.

9.11 Der udlægges sekundære stier i aktivitetskilen i delområde 5 som vist som stiforløb a-a på kortbilag 10. Stierne skal anlægges i varieret bredde på min.1,5 m og max. 3 m. Stierne må kun anlægges

Forslag

med skridsikre teglklinker, OB-belægning, betonklinker eller grus som vist på bilag D.1.

9.12 Stiforløb markeret med f-f skal anlægges som sti til både cykel og gang i en bredde på mindst 3,5 m.

9.13 Øvrige stier indgår i vejforløb som beskrevet i § 9.4 – 9.8 og vist på bilag B.1 og B.2.

Parkering

9.14 Der skal anlægges parkeringspladser til biler i henhold til Albertslund Kommunes gældende parkeringsnorm fastsat i Albertslund Kommuneplan. svarende til:

- Etagebebyggelse: 0,75 pladser pr. bolig,
- Offentlige institutioner 1 plads pr. 25 m²
- Kundeorienteret serviceerhverv: 1,0 plads pr 25 m²
- Kontor og liberalt erhverv: 1 plads pr. 25 m²
- Café: 1 plads pr. 5 siddepladser
- Handicapparkering: mindst 9 pladser

9.15 Parkeringsnormen kan reduceres, hvis der etableres en delebilsordning.

9.16 Der kan maksimalt etableres 1 delebilsparkeringsplads for hver 25. bolig.

9.17 For hver anlagt delebilsparkeringsplads kan parkeringsnormen reduceres med 4 parkeringspladser.

9.18 Parkering skal etableres på parkeringsområder og i mobilitetshus som vist på kortbilag 10. Op til 235 pladser kan tinglyses etableret på naboejendom.

9.19 Handicapparkering skal etableres på terræn og i kantzoner i tæt tilknytning til boligindgange jævnt fordelt i området.

9.20 Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje, stier og parkeringsarealer.

9.21 Parkeringspladser skal som minimum have en bredde på 2,5 m og en længde på 5 m.

9.22 Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kg egenvægt må ikke finde sted i boligområderne.

9.23 Der skal anlægges cykelparkeringspladser svarende til:

- Bolig: Min. 3 cykelparkeringspladser pr. bolig. Mindst 2 skal anlægges på terræn eller i cykelkælder i forbindelse med boligernes opførelse, de resterende pladser skal anlægges når der er behov.
- Kontor og liberalt erhverv: Min. 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m², samt 4 pladser pr. 100 m² café og lign.
- Offentlige formål (daginstitutioner): 0,8 pr. ansat samt areal til cykelanhængere.

9.24 Ved etablering af delebilsordning skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 ladcykelparkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil.

9.25 Cykelparkeringspladser i kantzoner foran boliger skal placeres i grupper på max 15 pladser. Der skal disponeres for udvidelser på terræn og/eller kælder.

9.26 Cykelparkering i kantzoner mod boliger må ikke overdækkes.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Der skal etableres fælles udendørs opholdsarealer på terræn svarende til mindst 30 % af det samlede etageboligareal. Heraf kan op til 3150 m² ved tinglysning etableres i naboområdet Bindeleddet, som ligger inden for Rammelokalplan 13.9 – *Vridsløses* område.

Note: En del af det fælles opholdsareal kan anlægges uden for lokalplanens område, idet der i det samlede areal for Vridsløse omfattet af Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse er plads til overs, så der samlet opnås opholdsarealer til mindst 30% af det samlede etageboligareal.

10.2 Anlæg til lokal afledning af regnvand kan indgå i opholdsareal- og friarealberegningen, hvis de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældning på maksimalt 1:5 og hvor bassinerne er udformet med et landskabeligt udtryk og/eller indpasses i områdets arkitektur og bymiljø. Selve vandspejlet kan dog ikke indgå i beregningerne.

10.3 Fælles udendørs opholdsarealer skal i princippet etableres som vist på kortbilag 11. Herudover kan etableres fælles tagterrasser og taghaver til de enkelte boligbebyggelser.

Note: De fælles udendørs opholdsarealer består af gårdrum, områdets kvartersplads og størstedelen af aktivitetskilen. En del af det

Forslag

fælles opholdsareal ligger udenfor lokalplanens afgrænsning. Tagterrasser kan ikke medregnes som fælles udendørs opholdsarealer.

10.4 Ud over fælles udendørs opholdsarealer skal etableres en kantzone med private udendørs opholdsarealer i form af haver/terrasser til boliger i stueetagen samt altaner til de øvrige boliger. Haver/terrasser og altaner skal have følgende størrelse:

- Ved boligstørrelse på 45 – 54 m² minimum 2,5 m²
- Ved boligstørrelse på 55 – 79 m² minimum på 3,5 m²
- Ved boligstørrelse på 80 m² og derover minimum 4,5 m²

10.5 For at opnå bedst mulige private udendørs opholdsarealer, skal en boligs største altan eller private terrasse i princippet placeres mod syd og/eller vest.

10.6 Ved udadvendte funktioner i stueetagen kan etableres befæstet areal i kantzonen svarende til længden på facaden på den bagvedliggende funktion.

Haver/terrasser

10.7 Terrasser/haver skal anlægges som vist i princippet på bilag C.1.

10.8 Terrasser skal placeres direkte op til facaden med niveaufri adgang fra bygningens stueetage.

10.9 Der skal være en afstand på mindst 1 m mellem de enkelte boligers terrasser/haver.

10.10 Terrasser/haver skal holde en afstand til stier ved indgange på mindst 1 m.

10.11 Terrasser/haver mod gårdrum skal have en dybde på minimum 1,5 m, terrasser/haver mod veje og mod Aktivitetskilen skal have en dybde på minimum 1,5 m. Hvor kørekurver og brandredning er til hinder for dette, kan der laves terrasser med en dybde på minimum 1 m.

Hegning og afskærmning af haver/ terrasser

10.12 Hegning/afskærmning af terrasser og haver i kantzonen skal følge principperne vist på bilag C.4. Der skal i alle principper sikres adgang for brandredning.

Hegning og afskærmning af haver/ terrasser

10.13 Som vist på kortbilag 12 skal der etableres kantzoner langs bebyggelsens facader og gavle. Kantzoner skal anlægges i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 12 og bilag C.1, C.2, C.3 og C.4. I tilfælde, hvor gavle eller facadestrækninger ændres til hhv. facade eller gavl, kan der tillades ændringer i kantzonens dybde.

Kantzoner

Kantzoner mod veje

10.14 Kantzoner mod veje skal indrettes med en bredde som angivet på kortbilag 12. Ved særlige hjørner må kantzonen undtagelsesvis reduceres af hensyn til kørekurver.

10.15 Kantzoner mod veje skal indrettes med beplantning og plads til ophold og forskellige fælles funktioner som fx leg, aktivitet, ophold, renovation, cykelparkering og belysning. Cykelparkering skal holde en afstand til terrasser/haver på mindst 1 m.

10.16 Som vist på kortbilag 11, skal der etableres tryghedsfremmende aktiviteter i form af legefaciliteter og effektbelysning i kantzonen.

Note: Kantzonen skal sikre, at vejrummet opleves grønt og varieret. Kantzoner mod veje indeholder samtidig en række funktioner som cykelparkering, handicapparkering og affaldshåndtering. For at sikre privathed på terrasserne og mulighed for beplantning, skal der som minimum være 3 m til beplantning mellem de private terrasser og vejarealet og 1 m mellem de private terrasser og evt. andre funktioner.

10.17 Kantzoner mod veje skal anlægges med beplantning, så de får en grøn karakter. Mellemrummet mellem de enkelte boligers terrasser/haver skal beplantes og indgå i kantzonens øvrige beplantning, som skal fremstå med en varieret beplantning bestående af vilde bede med stauder, bunddække og buske i solitære punkter i varierede højder på mellem 0,5-3 m og mindre træer på op til 7 m.

10.18 Hvis der plantes træer under redningsåbninger må kun plantes mindre træer af hensyn til stigevognens manøvreareal.

Note: Beplantningen skal varieres i højde og art. Høje buske skal placeres solitært for at skabe variation så beplantningen ikke fremstår

Forslag

som hæk. Beplantningens art og andel af hjemmehørende arter beskrives under afsnit om beplantning.

10.19 Der må etableres hævede terrasser/haver i kantzonen mod vej. Kantzoner i delområde 1 mod vejstrækningen nord for mobilitetshuset skal have hævede terrasser. Hævede terrasser må maksimalt hæves 0,5 m fra omgivende terræn.

10.20 Ved hævede terrasser skal terrænet skrånes mod vej fra yderkanten af terrassen.

Kantzoner mod gårdrum

10.21 Kantzoner skal som minimum etableres med en dybde på 2,5 m. Indeholdt i kantzonen skal etableres private haver/terrasser. Private terrasser/haver mod gårdrum skal have en minimumsdybde på 1,5 m.

10.22 Der skal som minimum være 1 m mellem private haver/terrasser og sti og minimum 1 meter mellem private haver/terrasser. Arealet skal beplantes med græs. Mellem de private haver/terrasser kan dog plantes buske, stauder og mindre træer.

10.23 Kantzoner mod gårdrum må ikke udføres med terrænspring mod det omgivende terræn.

10.24 Ved fællesrum i stueetagen kan etableres belagte arealer i kantzonen.

Note: Mod gårdrum udføres private kantzoner i varierende dybde efter solorientering. Kantzonerne skal være uden terrænspring af hensyn til brandredning.

Kantzoner mod gavle

10.25 Kantzoner skal som minimum etableres med en dybde på 2,5 m. Undtaget heraf er gavle markeret på kortbilag 11, som må have en dybde på minimum 0,5 m.

10.26 Kantzoner mod gavle kan indeholde opholdsplæner, legeområder, cykelparkering, HC-parkering, bænke, gadebelysning, nedgravet affaldssystem og beplantning.

10.27 Langs gavle i karréernes åbninger kan der desuden etableres cykelramper, dog kun i én af åbningens gavle.

10.28 Cykelramperne må maksimalt gå tre meter ud i kantzonen.

10.29 Der må ikke etableres haver/terrasser i kantzoner der støder direkte op til en gavl.

10.30 Nedgravede affaldssystemer skal holde en afstand på mindst 1 m fra facaden/gavlen.

Kantzoner mod kvarterspladsen

10.31 Der skal etableres kantzoner omkring kvarterspladsen. Kantzonerne skal etableres med en dybde som vist på kortbilag 12. Ved særlige hjørner må kantzonen undtagelsesvis reduceres af hensyn til kørekurver.

10.32 Kantzoner der ligger syd for kvarterspladsen skal indeholde: Cykelparkering, gadebelysning, bænke og beplantning. Der må ikke etableres terrasser/haver i kantzonen.

10.33 Kantzoner, der ligger øst og vest for kvarterspladsen skal etableres med terrasser og haver i kantzonen. Disse skal minimum have en dybde på 1 m.

10.34 Kantzonen der ligger nord for kvarterspladsen skal anlægges som en offentlig kantzone med en dybde på op til 5 m.

10.35 Kantzonerne mod syd, øst og vest skal beplantes med en variation af bunddække, stauder, buske og mindre træer på max.7 m.

10.36 Kantzonen på den nordlige del af kvarterspladsen skal have samme karakter og belægning som pladsen, og belægningen skal føres fra pladsen helt op til facaden.

Note: For at give kvarterspladsen karakter af et offentligt rum udføres ikke kantzoner med private terrasser/haver i stueetagen på den nordlige facade direkte ud mod pladsen.

Kantzoner mod Aktivitetskilen

10.37 I Kantzonen mod Aktivitetskilen skal haver/terrasser etableres med en mindste dybde på 1 m. Haver/terrasser afgrænses af beplantningen fastlagt i rammelokalplanen for Aktivitetskilen.

Kantzoner mod mobilitetshus

10.38 Kantzonen mod mobilitetshuset skal anlægges i en bredde på min. 3 m.

10.39 Kantzonen ved mobilitetshuset skal indeholde: Cykelparkering, gadebelysning, legefunktioner, træningsfaciliteter, bænke, ophold og

Forslag

beplantning. Der kan anvendes lave murstykker på max 1,2 m. til bænke og aktiviteter.

10.40 Kantzonen skal være grøn og beplantes med bunddække, buske og mindre træer. Ved ind- og udgange til mobilitetshuset skal etableres arealer med plads til aktivitetszone, som vist i princippet på bilag A.9.

Byrumsinventar

10.41 Byrumsinventar skal udføres i et klassisk udtryk svarende til principperne på bilag D.2. Afvigelse kan kun ske i forbindelse med særlige markeringer af områder eller som kunstinstallationer.

10.42 Der skal anvendes samme type inventar indenfor lokalplanens område i forhold til bænke, molokker, cykelparkering, affaldsbeholdere m.v.

10.43 Belysning skal udføres med samme type lysmaster, dog kan der afveksles i højder og form tilpasset belysningens funktion.

Kvartersplads

10.44 Der skal anlægges en kvartersplads centralt i området med en placering i princippet som vist på kortbilag 10.

10.45 Pladsen skal indrettes så den følger princippet vist på bilag C.5 med følgende:

- En opholdszone mod nord på mindst 8,5 m. Heraf er max. 5 meter kantzone til bebyggelsen. Opholdszonen skal fremstå åben med plads til bænke, borde og til ophold og fx udeservering i relation til den tilstødende facade.
- En opholds- og aktivitetszone samt et fælleshus. Opholds- og aktivitetszonen skal indrettes med opholdsarealer, bænke, siddemure, lege- og opholdsaktiviteter. Herudover skal opholds-og aktivitetszonen indrettes med en beplantning af træer. Nord og øst for fælleshuset kan indpasses cykelparkering.

10.46 Fælleshuset skal placeres i overensstemmelse med byggefeltet udlagt på kortbilag 6.

10.47 Rundt om pladsen skal sikres et køreareal på mindst 5,5 m.

10.48 Kvarterspladsens belægning skal i princippet etableres som en samlet flade som på bilag C.5. Der kan dog etableres belægningsskift for at markere ledelinjer, lege-og opholdszoner, vej og lign. og etableres plantehuller til træer og beplantning.

10.49 Mod syd, øst og vest skal der, af hensyn til trafiksikkerheden, ske et belægningsskift eller en anden markering af vejarealet omkring pladsen.

10.50 Belægninger på pladsen skal overholde anvisninger på bilag D.1.

Gårdrum

10.51 Gårdrum vist på kortbilag 11 skal indrettes som vist i princippet på bilag C.6 og C.7 med beplantede arealer, opholds- og legezoner med rekreative funktioner som fx grill, spisepladser og legepladser centralt placeret i gårdrummet. Gårdrum ekskl. åbninger skal friholdes for cykelparkering og renovation.

10.52 I gårdrum skal sikres en varieret randbeplantning langs kanten af det centrale opholdsareal. Beplantningen skal have en varierende højde på mindst 0,5 m så der sikres en afskærmning mod de private terrasser.

10.53 I gårdrum kan der som vist på kortbilag 14 uden for kantzonen og brandredningsarealet etableres anlæg til lokale minibiotoper, hvor der periodisk er vand i form af lavninger med en dybde på max 0,50 m. Arealerne skal udformes til ophold og leg og der må ikke ske nedsivning fra anlægget.

10.54 Mellem kantzonen og det fælles opholdsareal skal, som vist på bilag C.6 og C.7, etableres en primær sti med bredde på mindst 1,5 m. Stien skal give adgang til bebyggelsen. Herudover må etableres en sekundær sti med en bredde på højst 1 m gennem gårdrummet.

10.55 Langs facader vendt mod gårdrummet skal sikres et mindst 5 bredt brandredningsareal målt fra altanudspring. Brandredningsarealet skal etableres med trædefast belægning som fx græs.

10.56 Brandredningsarealet skal ligge i niveau med bygningens gulvkote, skal friholdes for beplantning og må højst have et terrænfald på 2,5 %.

Note: Den sekundære sti kan indrettes som en oplevelsessti og behøver således ikke at leve ikke op til tilgængelighedskrav.

Forslag

Have i delområde 2

10.57 Omkring den bevaringsværdige bygning i delområde 2 skal etableres en have mod syd. Mod nord skal forarealet indrettes med træer og bede. Forarealet mod nord må ikke indhegnes.

Grønt forløb mod vest

10.58 De grønne forløb vest for stiforløb f-f og vejforløb D-D skal etableres i princippet som vist på kortbilag C.8 og indrettes med gadebelysning, legefunktioner, træningsfaciliteter, bænke, ophold, beplantning og handicapparkeringspladser.

10.59 Det grønne forløb skal være grønt og beplantes med bunddække, buske og mindre træer.

Beplantning

Træer og buske

10.60 Mindst 70 % af træer og buske i områdets kantzoner, kvartersplads, grønt forløb mod vest og gårdrum skal være hjemmehørende, ikke-forædlede arter.

10.61 Der skal ud over de bevaringsværdige træer, vist på kortbilag 13, som minimum plantes nye træer i kantzoner, gårdrum og kvartersplads svarende til antallet og fordelingen vist på kortbilag 13.

10.62 På kvarterspladsen skal mindst 8 træer være højstammet træer og være følgende arter: Avnbøg (Carpinus betulus), Stilkeg (Quercus robur), Vintereg (Quercus petraea), Skovfyr (Pinus sylvestris), Fuglekirsebær (Prunus avium), Småbladet lind (Tilia cordata) og Spidsløn (Acer platanoides).

10.63 I kantzoner langs veje skal plantes mindre træer og buske. Træer og buske skal plantes solitært. Træer må maksimalt have en højde på 7 m.

10.64 I gårdrummene skal sikres en variation af forskellige typer træer - fra små flerstammede arter til mellemstore stambuske og højstammede træer, som plantes i klynger uden at skabe skyggegener i gårdrummet. Træer må maksimalt have en højde på 10 m.

10.65 Nord for mobilitetshuset kan ikke plantes træer i kantzonen. Her skal beplantningen bestå af buske og en vild bundbeplantning og stauder.

Note: Der kan ikke plantes træer nord for mobilitetshuset af hensyn til ledningsanlæg under kantzonen.

10.66 Træer under redningsåbninger i gaderum må ikke have en højde over 7 m og en placering og et omfang, som hindrer stigevognes manøvreareal.

Bundbeplantning

10.67 Bundbeplantningen i kantzoner, kvartersplads, grønt forløb mod vest og gårdrum skal varieres med bundbeplantning og stauder i forskellige højder og arter. Af denne bundbeplantning skal mindst 50 % være hjemmehørende, ikke-forædlede arter.

10.68 I gårdrummet skal mindst 30 % af plænerne til ophold anlægges som plæner med blomstrende urter.

10.69 Mindst 10 % af planterne i gårdrummene skal være spiselige arter. Kantzoner og kvartersplads skal friholdes for spiselige arter. Spiselige planter er undtaget krav om hjemmehørende arter.

Begrønning af facader og gavle

10.70 Mindst 40 % af mobilitetshusets nordvendte facade og gavle skal begrønnes.

10.71 Begrønning skal ske med en variation af klatre/slyngplanter.

Belægninger

10.72 Der skal på ubebyggede arealer sikres en helhed i belægningerne inden for lokalplanens område. Belægninger af arealer skal følge belægningstyper og farver, vist på bilag D.1.

10.73 På adgangsarealer til opgangsdøre, ved udadvendte funktioner og som underlag til fx cykelparkering, må der anvendes fast belægning som vist på bilag D.1.

10.74 Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet, herunder også oplag af store både, uindregistrerede biler, campingvogne eller lignende.

Terrænregulering

10.75 Terrænregulering kan ske i overensstemmelse med kortbilag 14.

10.76 Der kan herudover maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 m og ikke nærmere naboskel end 1,0 m.

Forslag

Af hensyn til klimatilpasning kan der i forbindelse med byggemodning og på grundlag af en af kommunen godkendt terrænreguleringsplan tillades terrænregulering på op til +/- 1,0 m.

10.77 Der kan desuden ske terrænregulering ifm. indpasning af veje, stier, fællesarealer, anlæg til regnvandshåndtering, så regnvand kan føres til bassin, samt lignende anlæg til dækning af den kollektive forsyning.

§ 11 Belysning

11.1 Veje, offentligt tilgængelige stier, indgangsdøre til boligopgange og affaldsstationer skal være belyste.

11.2 Belysning af veje, primære stier, parkeringspladser og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning med nedadrettet lyskilde.

11.3 Belysning på kvarterets gader og veje må højst have en lyspunktshøjde på 4,5 m og skal fremstå i et ensartet design i hele området.

11.4 Belysning af primære stier skal etableres som mastebelysning med en lyspunkthøjde på max. 4,5 m.

11.5 Belysning af sekundære stier og stier i gårdrum må kun ske i form af pullertbelysning med en lyspunkthøjde på max. 1 m.

11.6 Belysning af kvarterspladsen skal enten udføres som mastebelysning med en lyspunktshøjde på max. 8 m og/eller som belysning med wire eller pullertbelysning. Der kan også etableres effektbelysning på pladsen. Belysningshøjden over pladsens lege- og opholdsareal skal mindst være mindst 3 m.

11.7 Opholdsarealer i kantzonen, langs hovedstien i aktivitetskilen og gavle må herudover belyses med effektbelysning, som fx belysning af træer.

11.8 Lysmaster må kun fremstå i malet stål eller i råt træ. Farverne skal være lys eller mørk grå eller mørk grøn som vist på bilag D.2.

11.9 I relation til de på korbilag 11 viste områder med særlig fokus på tryghed og aktivitet skal etableres tryghedsskabende belysning.

Note: Lyshøjde over 4 m skal ifølge Rammelokalplan 13.9 - Vridsløse godkendes af kommunalbestyrelsen. Dette sker med vedtagelse af nærværende lokalplan.

§ 12 Klimatilpasning og skybrudssikring

12.1 Der må maksimalt afledes regnvand til det offentlige regnvandssystem i henhold til den fastsatte afløbskoefficient i gældende spildevandsplan for Albertslund Kommune.

Note: Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal det befæstede areal enten mindskes eller der skal etableres forsinkelse af den del af regnvandet i lokalplanområdet, som overskrider afløbskoefficienten.

12.2 Det er ikke tilladt at lave aktiv nedsivning af overfladevand i lokalplanområdet.

12.3 Det skal sikres, at håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.

12.4 Udvikling af lokalplanområdet må ikke give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms lokalplanområdet ved en 100-årsregnhændelse. Hverken mængde af skybrudsvand eller strømningsveje ind og ud af lokalplansområdet må ændres.

12.5 Bygninger skal beskyttes mod skader som følge af oversvømmelse ved, at:

- Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader,
- der skal kunne stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller der skal skabes en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må ikke stille naboerne op- og nedstrøms dårligere end før byomdannelsen og
    - der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.

§ 13 Miljøforhold

13.1 Før nyt byggeri påbegyndes, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

13.2 Der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger i delområde 3.

13.3 De støjdæmpende foranstaltninger skal etableres på mobilitetshusets sydvendte facade i hele bygningens længde.

Forslag

13.4 De støjdæmpende foranstaltninger skal udføres med et adsorberende materiale, som skal sikre uhensigtsmæssige refleksioner mod boligområdet syd for jernbanen.

Note: Den absorberende overflade er nødvendig for at undgå uhensigtsmæssige refleksioner i rummene mellem skærme og bygninger samt at sikre at støjen ikke reflekteres over på boligerne i Albertslund Syd.

13.5 Bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.), må ikke opføres af materialer, der indeholder miljøskadelige stoffer, som for eksempel tungmetaller, der kan nedsive til jord og grundvand og afgive miljøskadelige stoffer.

Note: Bestemmelserne skal beskytte grundvand og vandmiljø mod forurening med miljøfremmede stoffer

§ 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg

Ledningsanlæg

14.1 Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som primært jordforlagte kabler i henhold til ledningsejernes bestemmelser.

14.2 Der må ikke plantes træer eller etableres forsinkelsesanlæg ovenover fjernvarme- eller udebelysningsledninger.

14.3 Der må indenfor lokalplanens område etableres transformerstationer, pumpestationer, elskabe og lign. til områdets forsyning. De tekniske anlæg skal gives et udtryk, så de indpasses i områdets arkitektur.

14.4 Installation af udsugnings- og ventilationsanlæg fra erhvervsvirksomheder skal etableres, så det indgår som en del af bygningens arkitektur.

Renovation

14.5 Der skal sikres anlæg til nedgravet renovation, erhvervsaffald, byttebørs og storskrald inden for lokalplanens område. Anlæg til nedgravet renovation skal placeres med en afstand mellem bebyggelse og anlæg til renovation på mindst 1 m.

14.6 Der kan etableres anlæg til erhvervsaffald til udadvendte erhvervsfunktioner og kvartershus i delområde 1, 3 og 4.

14.7 Anlæg til erhvervsaffald kan etableres som en integreret del af en bygning, eller indrettes i kantzonen efter samme princip som nedgravet affaldssystemer angivet på kortbilag C.1 og C.2.Anlæg til storskrald skal gives en placering som vist på kortbilag 4.

14.8 Renovation skal overholde Albertslund Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald samt den nationale lovgivning herfor

§ 15 Grundejerforening

15.1 Bestemmelser om grundejerforening er reguleret i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*.

15.2 Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme indenfor området, omfattet af lokalplan 13.10, Blandet byområde Vridsløse Sydvest. Grundejerforeningen har pligt til at være medlem af en grundejerforening oprettet for hele området omfattet af Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*.

15.3 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningens vedtægter vil blive tinglyst servitutstiftende på samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet.

15.4 Grundejerforeningerne skal etableres i forbindelse med udbygningen af området, og senest når Albertslund Kommunalbestyrelse kræver det.

15.5 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af veje, kantzoner, kvartersplads og fællesanlæg indenfor grundejerforeningens område, herunder alle fælles arealer indenfor lokalplanens område, undtaget Aktivitetskilen i delområde 5 og gårdrum i delområde 1 og haven i delområde 2.

15.6 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Albertslund Kommune.

§ 16 Forudsætninger for ibrugtagning

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

- At der er sikret vejadgang fra Hedemarksvej

Forslag

- At der er anlagt fælles opholds- og legearealer jf. §§ 10.1, 10.58 og 10.59.

- At der er anlagt en fælles kvartersplads jf. §§ 10.36, 10.44, 10.45, 10.48, 10.49 og 10.50 samt det der i § 10.67 omhandler kvarterspladsen.

- At der er anlagt kantzoner og beplantning jf. §§ 10.38, 10.39, 10.40, 10.60 og 10.61 samt det der i § 10.67 omhandler det grønne forløb mod vest og kantzonen langs mobilitetshuset.

- At Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt jf. § 13.1

- At støjskærm i overensstemmelse med mobilitetshus jf. §§ 7.79, 13.3 og 13.4 er etableret.

- At der er stiftet grundejerforening jf. §§ 15.2 og 15.3.

16.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der i tilknytning til den konkrete bebyggelse sikres:

- At der er etableret interne veje og stier til bebyggelsen, som vist i princippet på kortbilag 10.

- At der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. §§ 9.14, 9.18 og 9.19.

- At der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser jf. § 9.23.

- At der er anlagt fælles ophols- og legearealer jf. §§ 10.51, 10.52, 10.57 og 10.64.

- At der er anlagt kantzoner og beplantning jf. §§ 10.15, 10.16, 10.17, 10.31, 10.32, 10.35, 10.63 samt det der i § 10.67 omhandler kantzoner og gårdrum.

- At affaldsløsninger er etableret og godkendt af Albertslund Kommune. (konkret)

§ 17 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

17.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 13.10, Blandet byområde Vridsløse Sydvest ophæves § 8.17 i Rammelokalplan for Vridsløse, for den strækning der er omfattet af vejforløb A-A og E-E vist på kortbilag 9.

17.2 Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

§ 18 Midlertidige retsvirkninger (forslag)

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.

Forslag

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 forslagets offentliggørelse. Vedtages forslaget til lokalplan ikke inden tre år efter offentliggørelse, bortfalder forslaget.

§ 19 Vedtagelsespåtegnelse (forslag)

19.1 I henhold til § 24 i Lov om planlægning er forslaget til lokalplan nr. 13.10 vedtaget til offentliggørelse af Albertslund Kommunalbestyrelse den 22. 06 2023.

Borgmester Steen Christiansen/

Kommunaldirektør Henrik Harder

Forslag

Bilagsfortegnelse

Bilagsfortegnelse **47**
Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning 48
Kortbilag 2: Eksisterende forhold 49
Kortbilag 3: Delområder 50
Kortbilag 4: Anvendelse 51
Kortbilag 5: Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse* 52
Kortbilag 6: Omfang og placering 53
Kortbilag 7: Principper for højde og opdeling 54
Kortbilag 8: Tage og gavle 55
Kortbilag 9: Altangange 56
Kortbilag 10: Principper for veje, stier og parkering 57
Kortbilag 11: Fælles opholdsarealer 58
Kortbilag 12: Kantzoner 59
Kortbilag 13: Bevaringsværdig beplantning 60
Kortbilag 14: Terrænkort 61
Bilag A.1.1: Principper for området 62
Bilag A.1.2: Principper for facader 63
Bilag A.1.3: Principper for opdeling af facader 64
Bilag A.2.1: Principper for udvalgte facader 65
Bilag A.2.2: Principper for udvalgte facader 66
Bilag A.2.3: Principper for udvalgte facader 67
Bilag A.3: Principper for tage og gavle 68
Bilag A.4: Referencer for gavle 69
Bilag A.5: Principper for opdeling og skift 70
Bilag A.6.1: Principper for farver og materialitet 71
Bilag A.6.2: Principper for materialitet 72
Bilag A.7.1: Principper for indgange, vinduer og altaner 73
Bilag A.7.2: Principper for altaner og altangange 74
Bilag A.8: Bevaringsværdig bebyggelse 75
Bilag A.9: Mobilitetshus 76
Bilag A.10: Fælleshus og sekundær bebyggelse 77
Bilag B.1: Principper for veje og stier 78
Bilag B.2: Principper for veje og stier 79
Bilag C.1: Kantzoner 80
Bilag C.2: Kantzoner 81
Bilag C.3: Kantzoner 82
Bilag C.4: Afskærmning 83
Bilag C.5: Kvarterplads 84
Bilag C.6: Principper for gårdrum 85
Bilag C.7: Eksempel på gårdrum 86
Bilag C.8: Principper for grønt forløb mod vest 87
Bilag D.1: Belægninger 88
Bilag D.2: Principper for byrumsinventar 89
Illustrationsplan 90

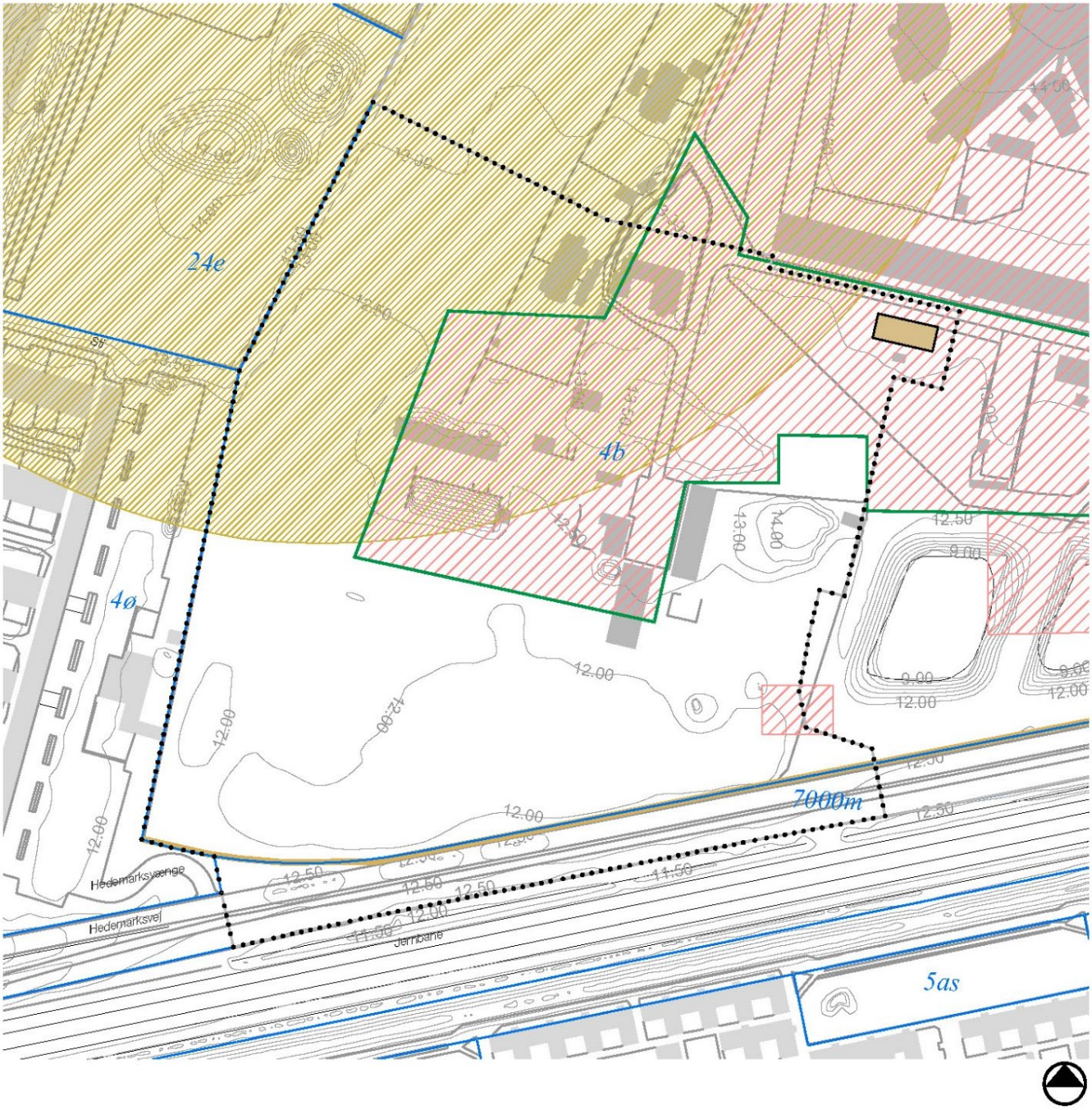
Forslag

Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning

(kortet er ikke målfast)

Kortbilag 2: Eksisterende forhold

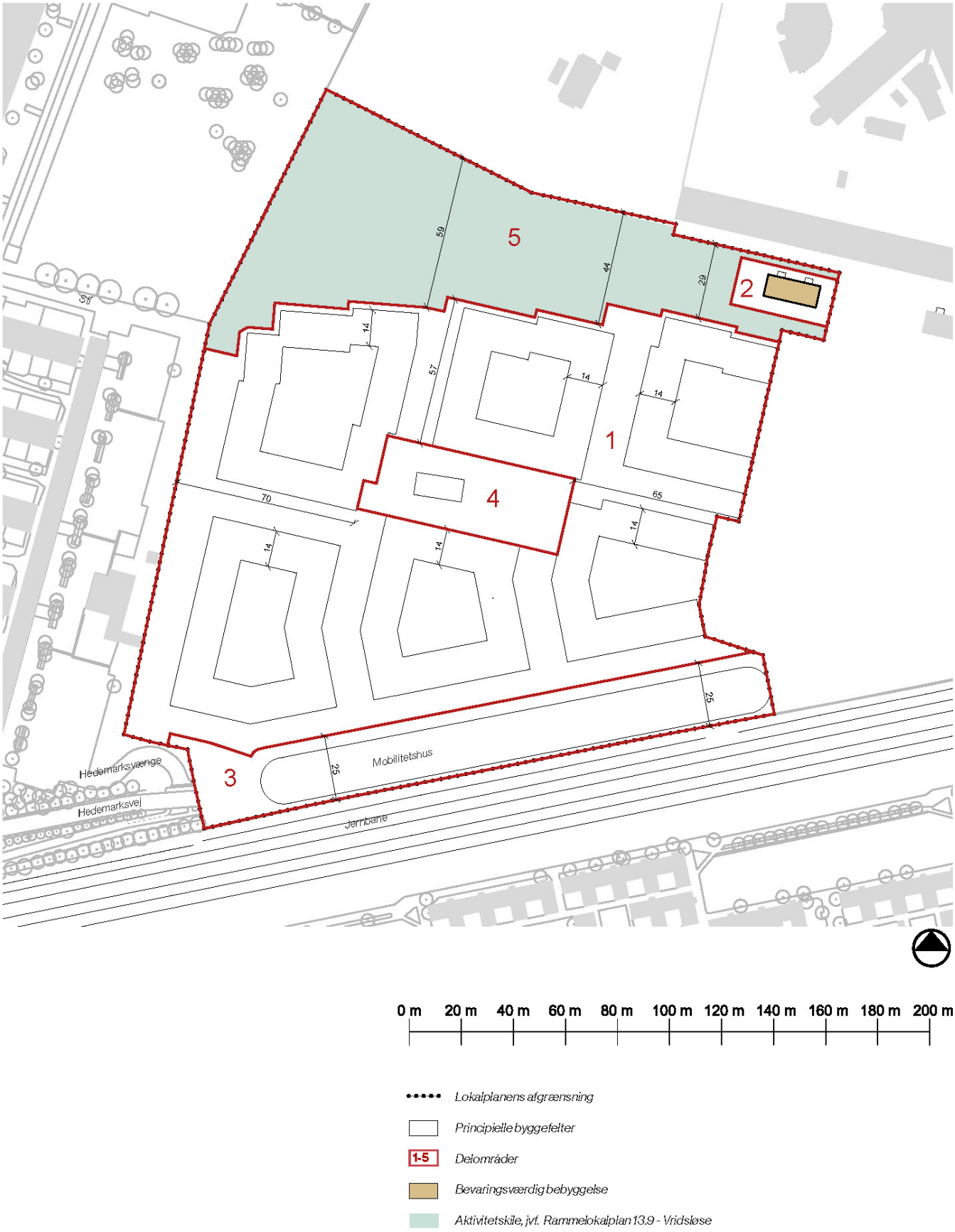
(kortet er ikke målfast)



Lokalplanens afgrænsning
Matrikelskel og nr.
Eksisterende bebyggelse
Bevaringsvædig bebyggelse
Eksisterende fængselsmur
Eksisterende terrænkurver
Boringsnært beskyttelsesområde
Jordforurening
F2 nuancering

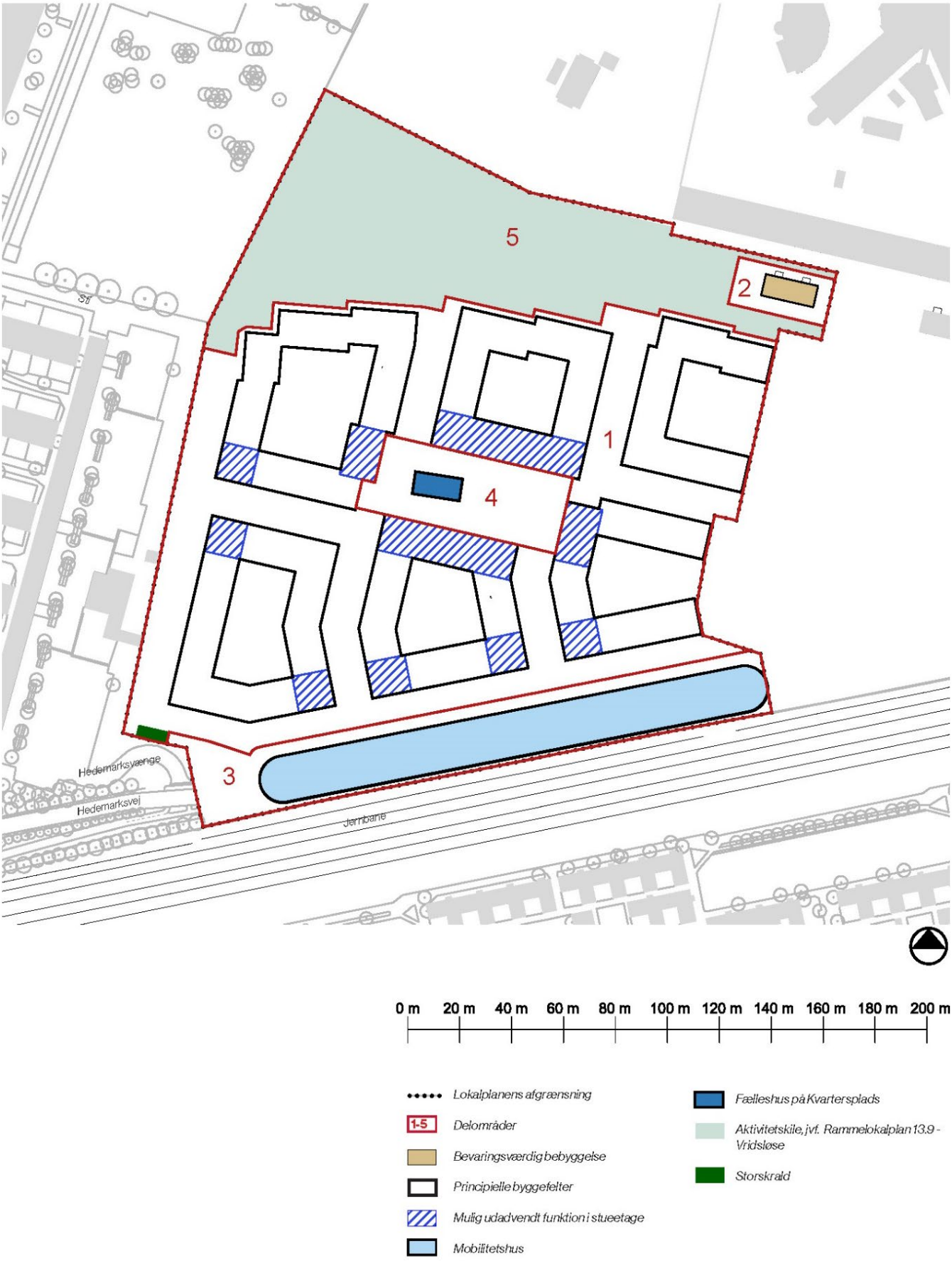
Kortbilag 3: Delområder

(kortet er ikke målfast



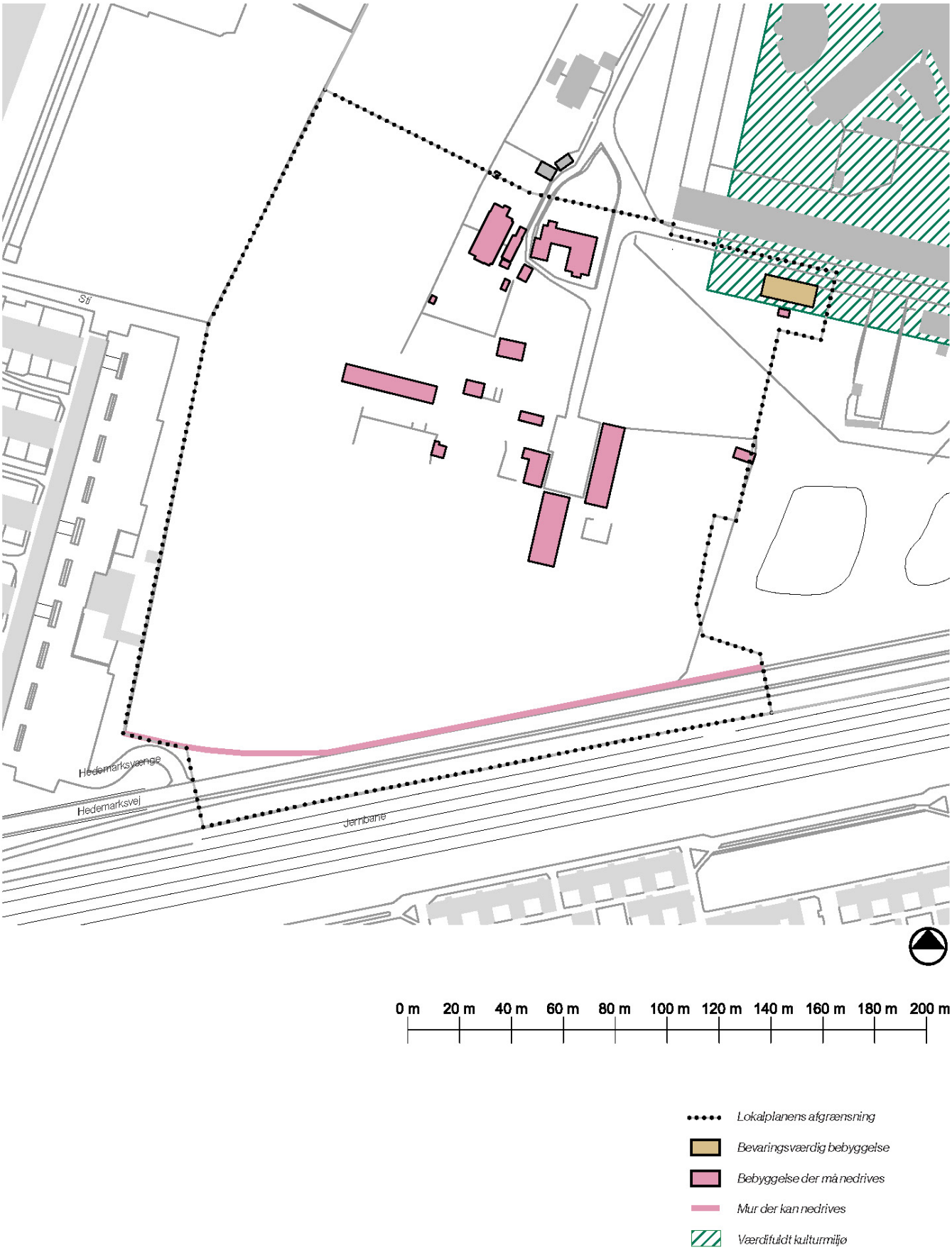
Kortbilag 4: Anvendelse

(kortet er ikke målfast)



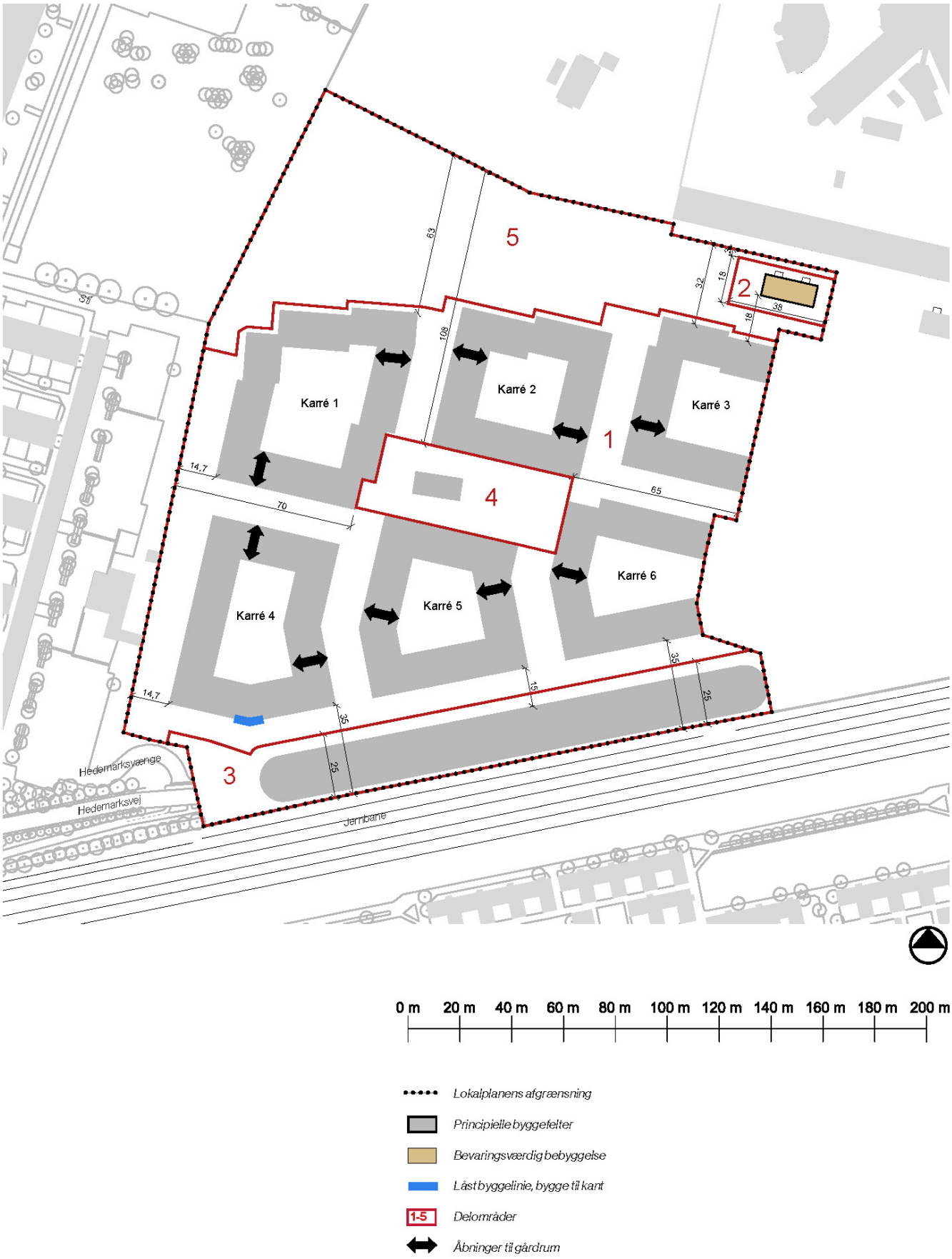
Kortbilag 5: Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Rammelokalplan 13.9 - *Vridsløse*

(kortet er ikke målfast)



Kortbilag 6: Omfang og placering

(Kortet er ikke målfast)



Kortbilag 7: Principper for højder og opdeling

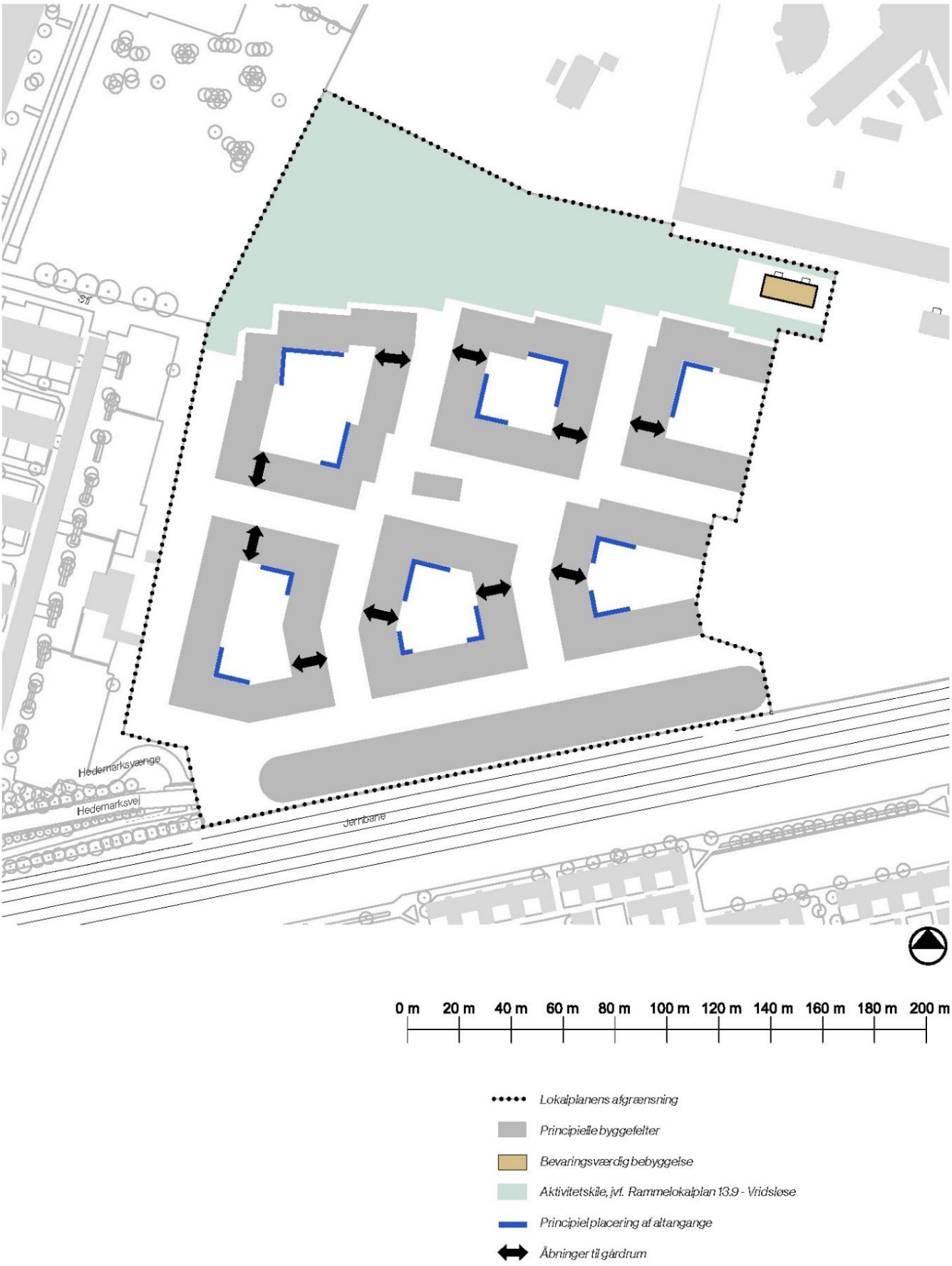
(kortet er ikke målfast)

Kortbilag 8: Tage og gavle

(kortet er ikke målfast)

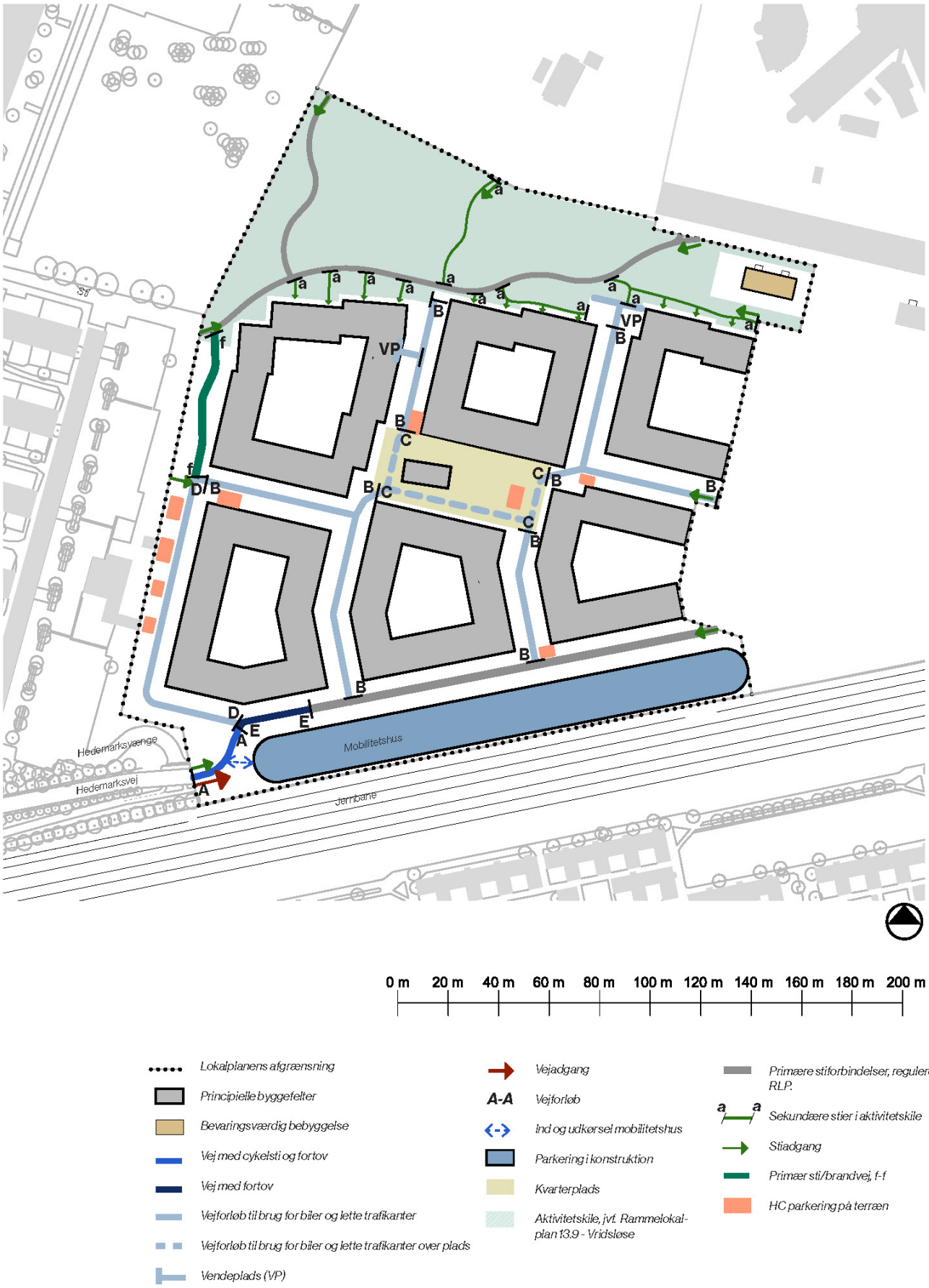
Kortbilag 9: Altangange

(kortet er ikke målfast)



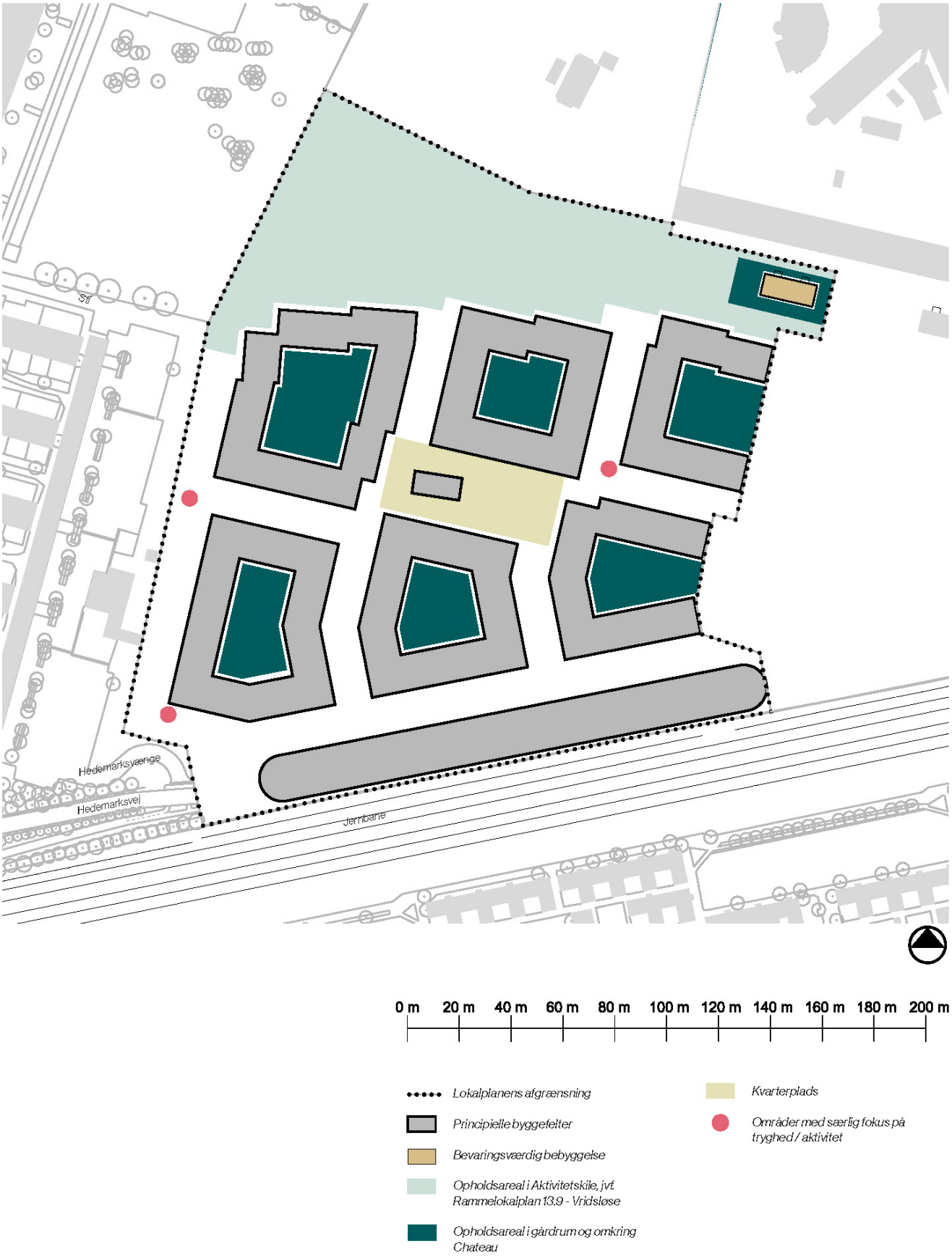
Kortbilag 10: Principper for veje, stier og parkering

(kortet er ikke målfast



Kortbilag 11: Fælles opholdsarealer

(kortet er ikke målfast)



Kortbilag 12: Kantzoner

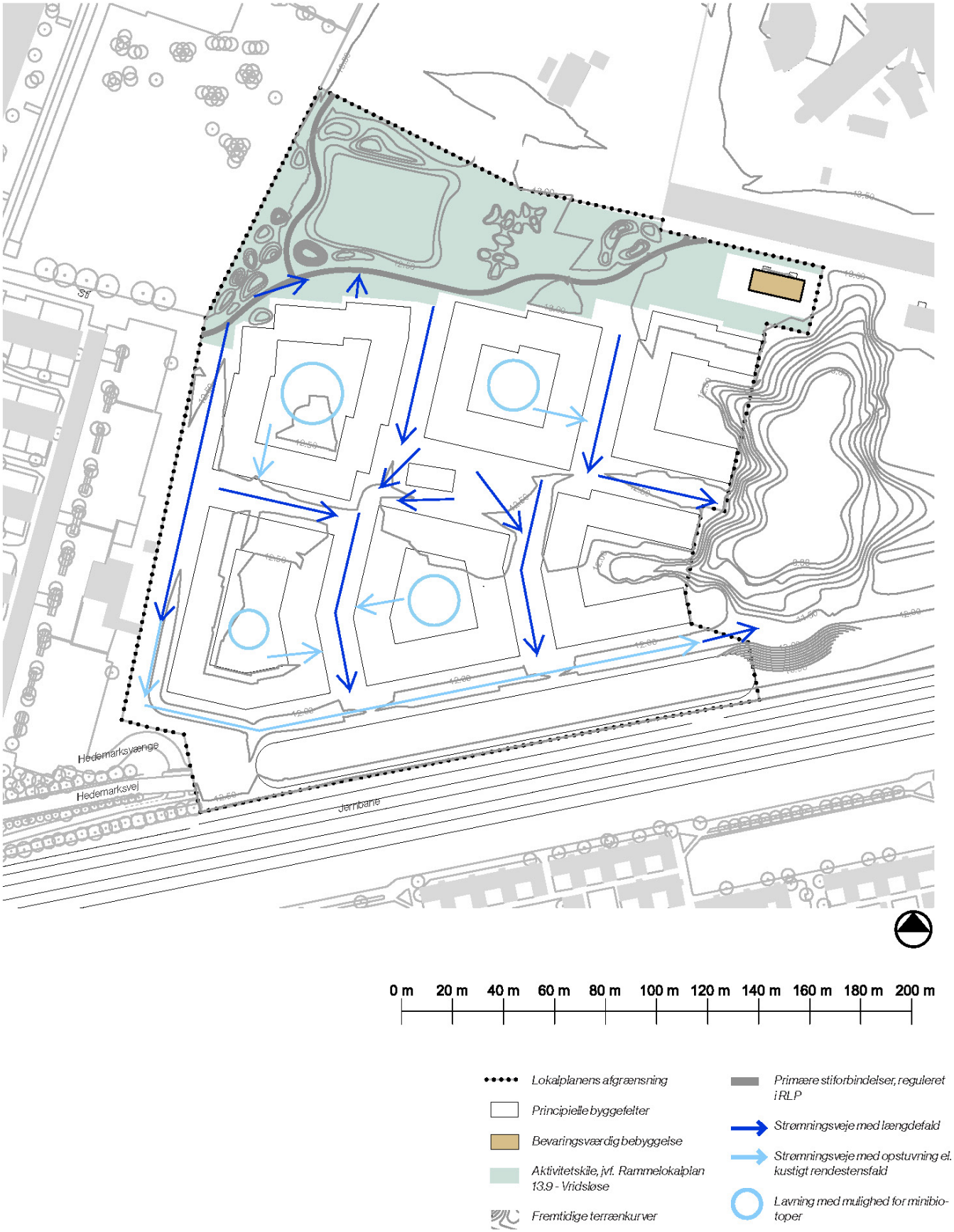
(kortet er ikke målfast)

Kortbilag 13: Bevaringsværdig beplantning

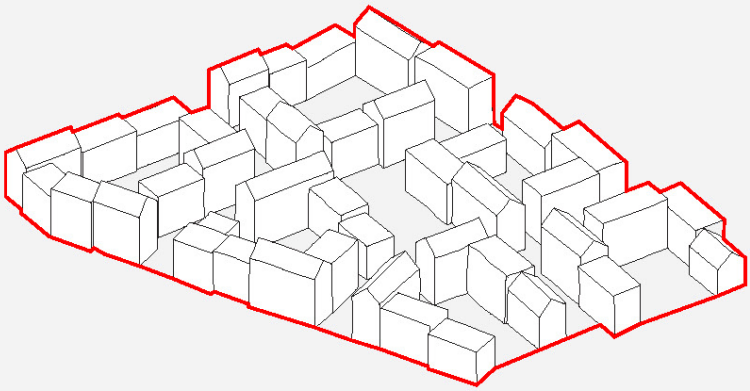
(kortet er ikke målfast)

Kortbilag 14: Terrænkort

(kortet er ikke målfast)

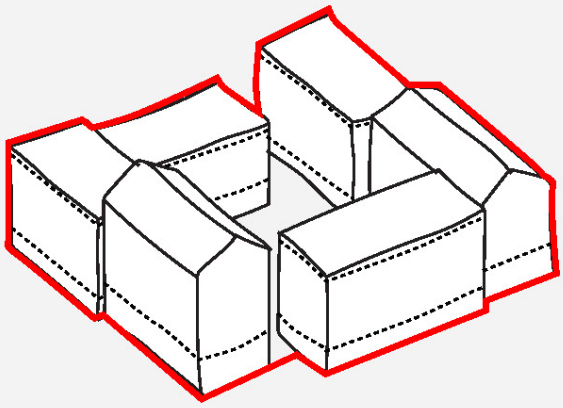


Bilag A.1.1: Principper for området



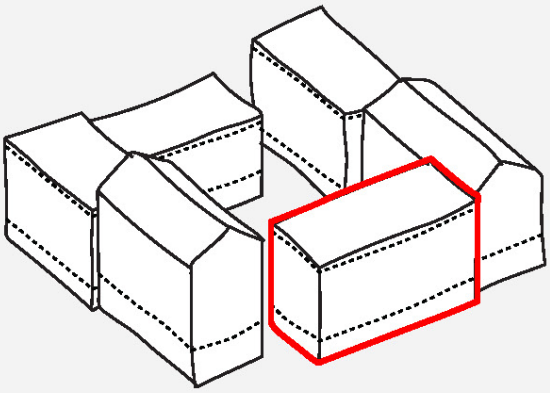
Kvarteret

Området består af 6 karréer, også beskrevet som bebyggelser.



Karré/Bebyggelse

Den enkelte karré består af sammensatte bygninger, der sammen skaber en helhed.

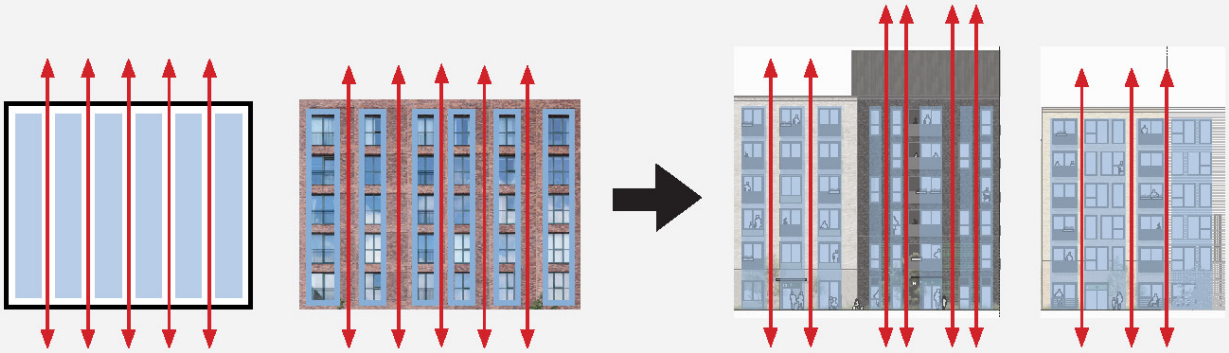


Bygning

Bygningerne i hver karré betragtes som individuelle bygninger med egen identitet.

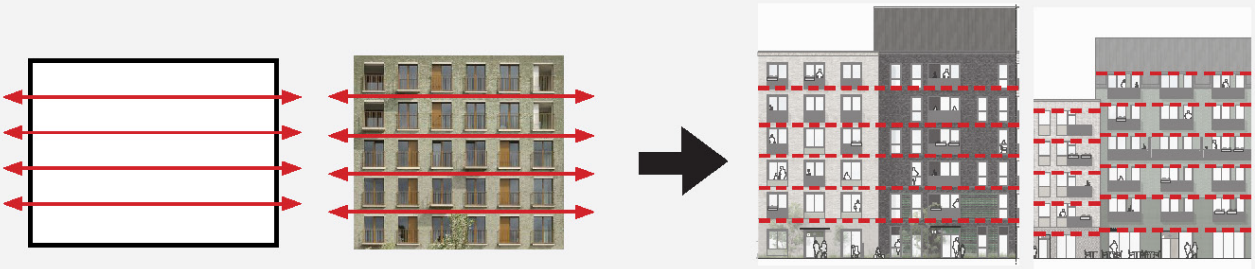
Bilag A.1.2: Principper for facader

Principper facader:



Vertikal opbygning og åbninger

Alle facader skal arbejde med vertikale gennemgående bånd. Det betyder at facadens lukkede del er gennemgående fra tag til møde med jorden. Alle åbninger skal som princip placeres lige over hinanden, og underordne sig de vertikale og horisontale bånd på facaden. Der må placeres max. 2 åbninger på hver etage mellem de vertikale bånd.
Kviste skal også ligge i disse bånd af åbninger.

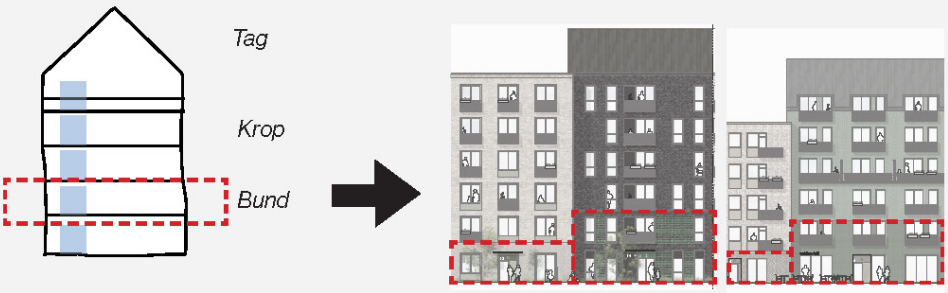


Horisontal opbygning

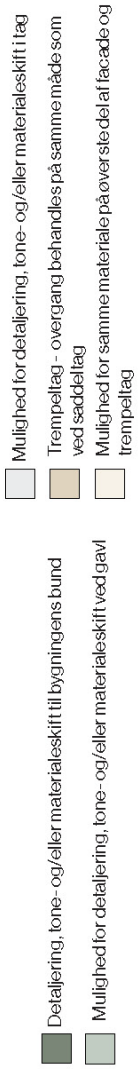
Ligeledes som de vertikale bånd skal facaden arbejde med gennemgående horisontale bånd og linjer. Lukkede dele af facaden skal være gennemgående horisontalt. Åbninger, altaner mv. skal skabe lige horisontale linjer på facaden.

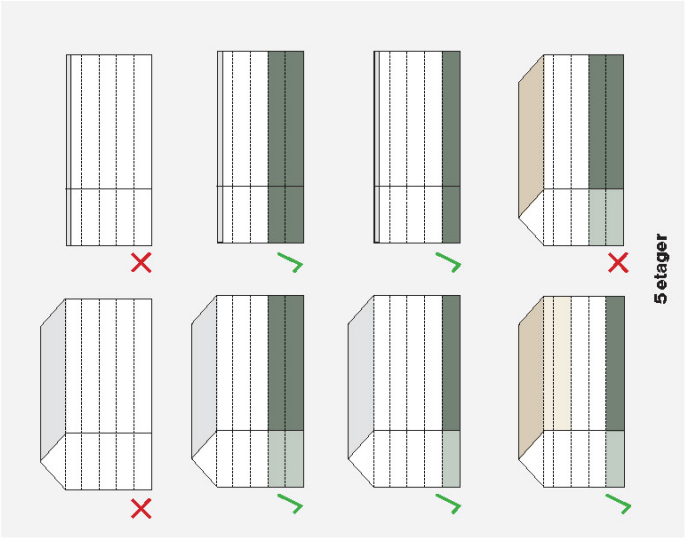
Placering af opdeling

Skiftet mellem krop og bund skal placeres minimum mellem oversiden af vindue i stueetagen til max. etageskift mellem 1. og 2. sal.



Bilag A.1.3: Principper for opdeling af facader





Principper 4 etager:

- *Ved 4 etager skal der være et horisontalt skift ved bygningens bund. Skift kan også ske i gavl. Der kan IKKE introduceres skift i de øvre etager*
- *Ved 4 etager placeres skift ved min. 1.5 m og max. etageskift mellem stue og 1 sal.*

Principper 5 etager:

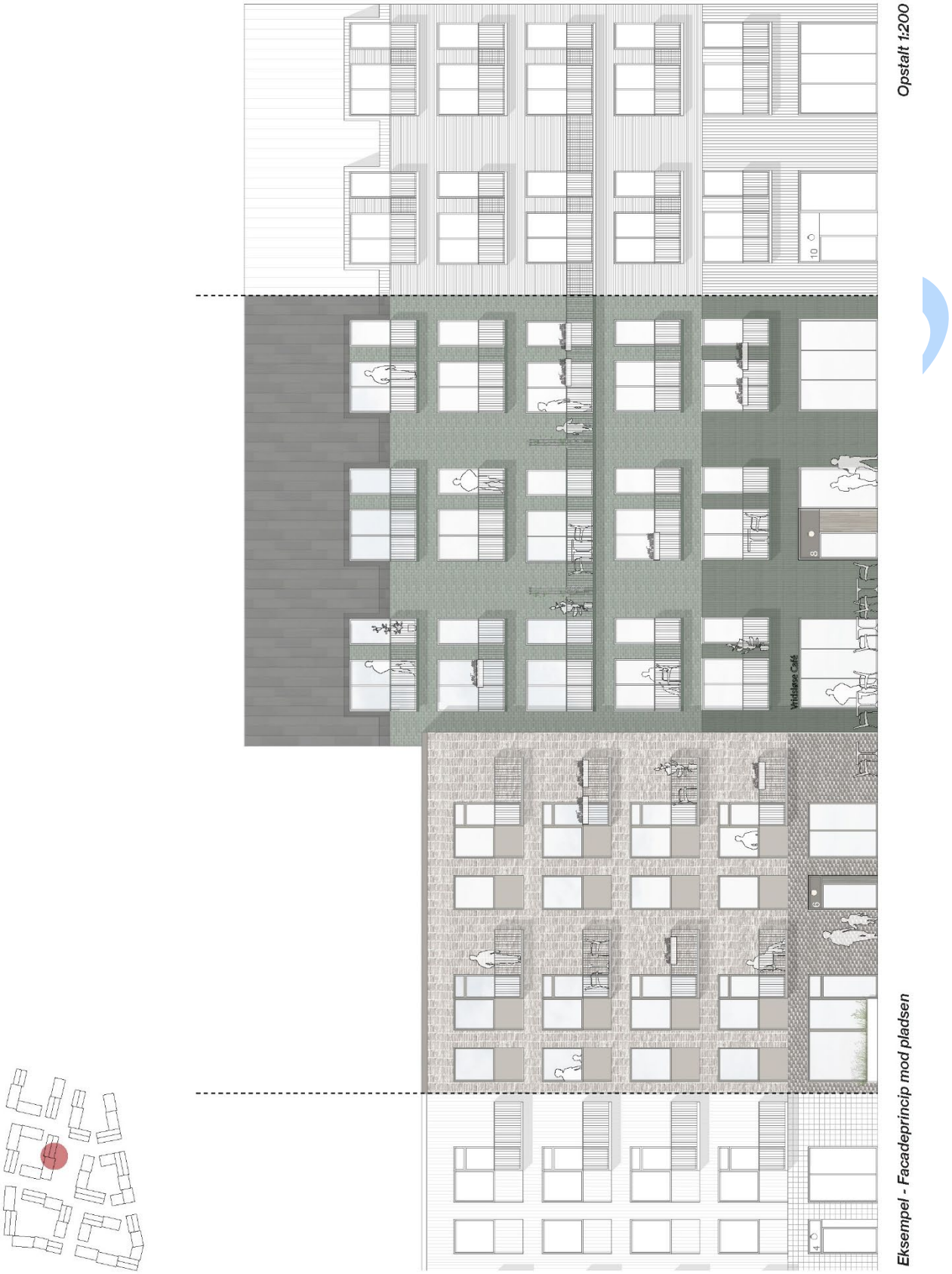
- *Ved 5 etager skal der være et horisontalt skift ved bygningens bund. Skift kan også ske i gavl. Der kan IKKE introduceres skift i de øvre etager*
- *Ved 5 etager placeres skift ved min. 1.5 m og max. etageskift mellem 1 sal og 2 sal.*
- *Der kan være skift i facadens materialitet eller detaljering ved trempeltage på 5 etager. Skiftet kan gå ned til etageskift (mellem 3. og 4. sal.)*
- *Gavle ved saddeltag holdes altid fri for opdeling ved tag.*

Principper 6 etager:

- *Ved 6 etager skal der være et horisontalt skift ved bygningens bund. Skift kan også ske i gavl. Der kan IKKE introduceres skift i de øvre etager*
- *Ved 6 etager placeres skift ved min. 1.5 m og max. etageskift mellem 1 sal og 2 sal.*
- *Der kan være skift i facadens materialitet eller detaljering ved trempeltage på 6 etager. Skiftet kan gå ned til etageskift (mellem 4. og 5. sal.)*
- *Gavle ved saddeltag holdes altid fri for opdeling ved tag.*

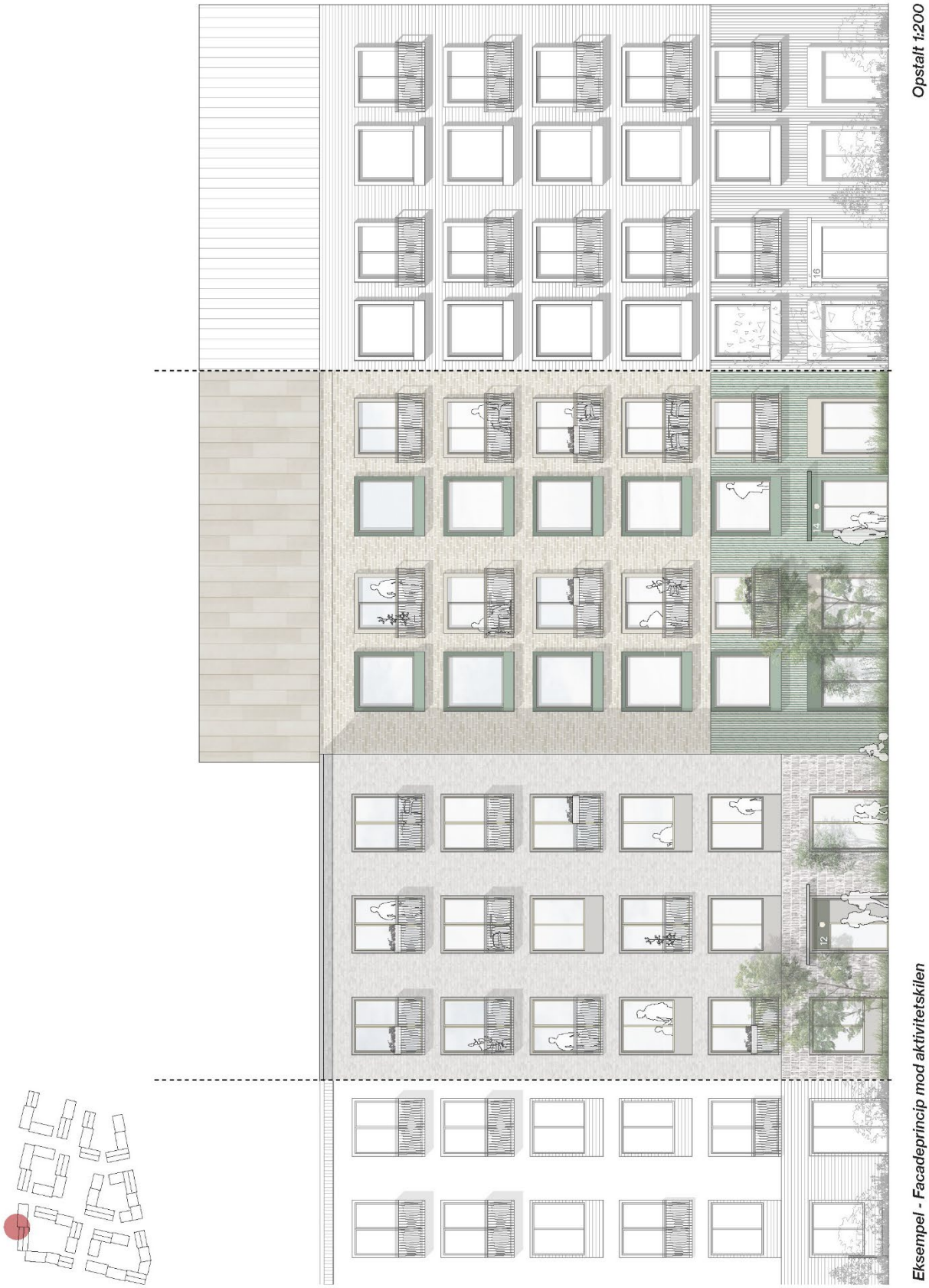
Bilag A.2.1: Principper for udvalgte facader

(bilag er ikke målfast)

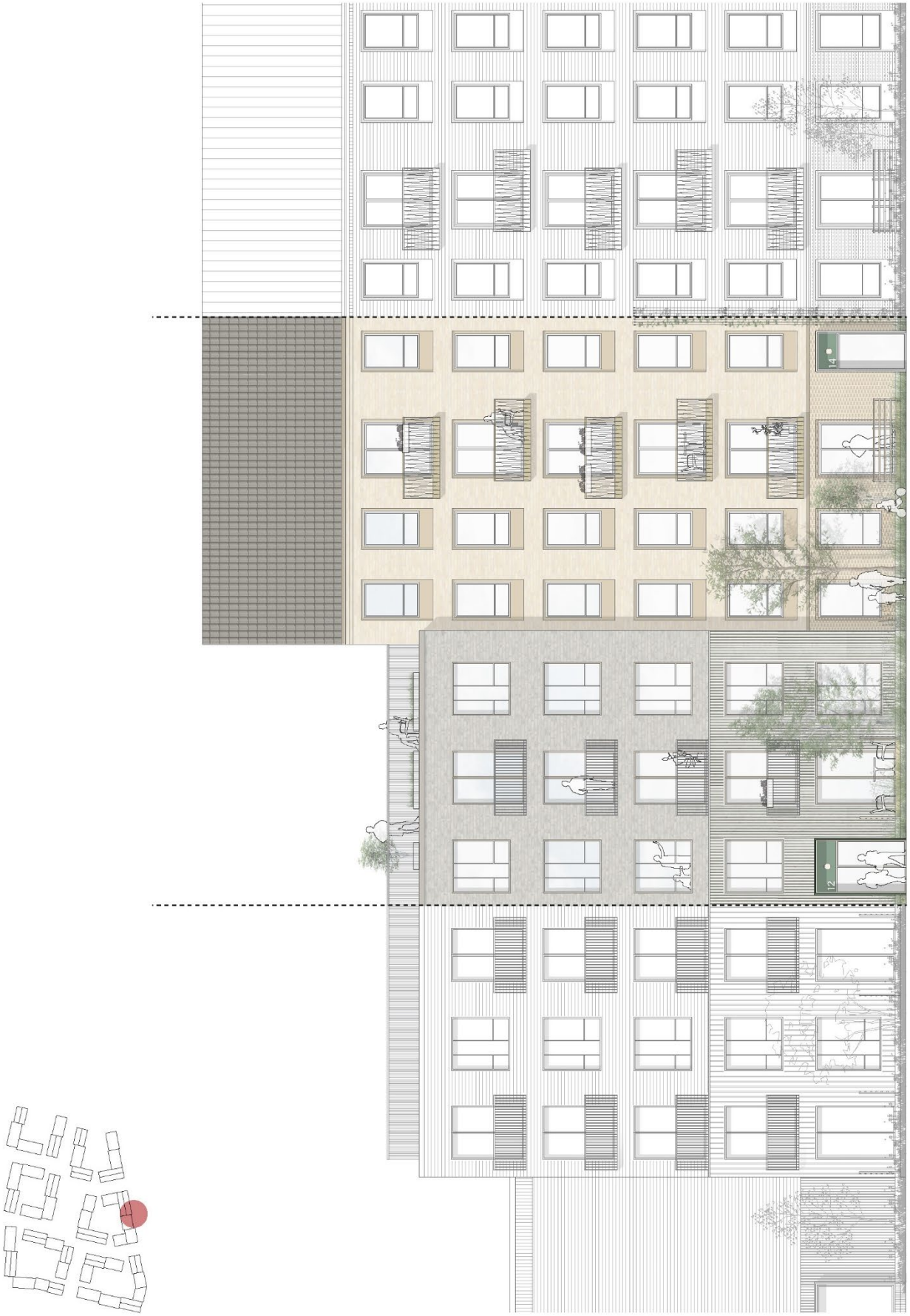


Bilag A.2.2: Principper for udvalgte facader

(Bilag er ikke målfast)



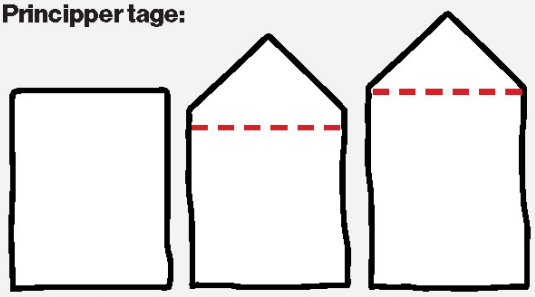
Bilag A.2.3 Principper for udvalgte facader

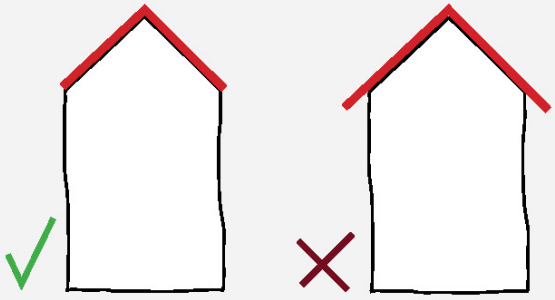


Bilag A.3: Principper for tage og gavle

(Bilag er ikke målfast)

Principper tage:



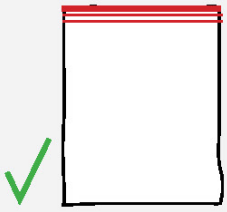


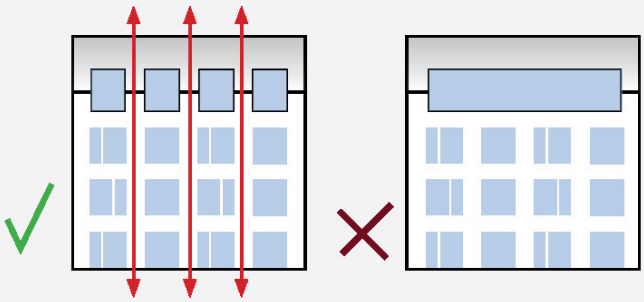
Tagprofiler

Der skal være varierende tagprofiler indenfor hver karré.

Afslutning af saddeltag

Saddeltage afsluttes ved facaden. Der må ikke arbejdes med udhæng.





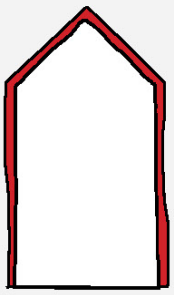
Afslutning af fladt tag

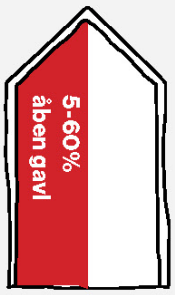
Flade tage skal afsluttes med en detaljering. Det kan være en tegldetalje, sternkapsel, relief eller gesims.

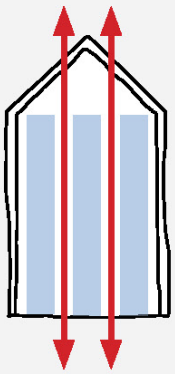
Kviste

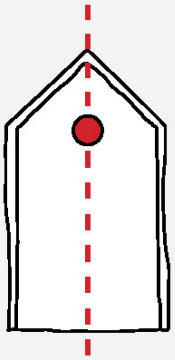
Der kan introduceres kviste. Kvistene skal opdeles, så de tilpasser sig de overordnede vertikale bånd på facaden. De må ikke være bredere end de er høje og skal udføres som frontkviste.

Principper gavle:









Markering af gavl

Udvalgte gavle markeres ved en relief detaljering i kanten af gavlen, der indrammer gavlmotivet.

Åbninger i gavl

Gavlene må højst have åbninger på 5-60% af gavlens areal. Åbningerne skal placeres over hinanden (bortset fra det runde vindue). Der skal være gennemgående vertikale bånd mellem gavlens åbninger. Gavle kan også være helt lukkede.

Det runde vindue og relief

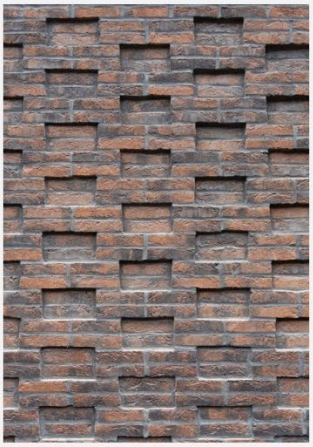
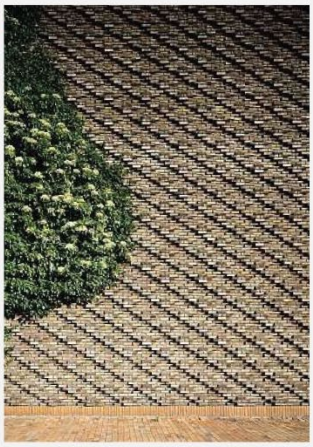
Det runde vindue er et ikon for området. Dette skal etableres på udvalgte gavle i området.

Bilag A.4: Referencer for gavle

Eksempler på åbninger i gavle

Eksempel på grøn gavl

Gasmesterbolig

Eksempler på detaljering af murværk

Eksempler på det runde vindue

Eksempler på reliefdetaljering fra fængslet

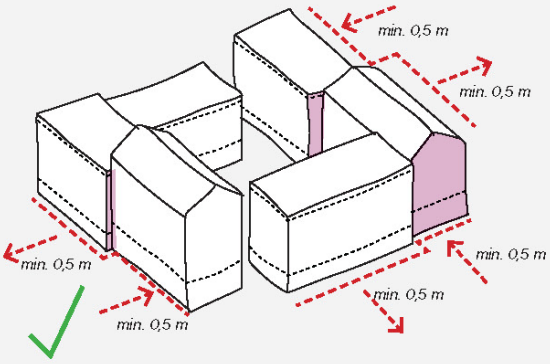
Eksempler på integreret kunst i teglen og belysning på gavl

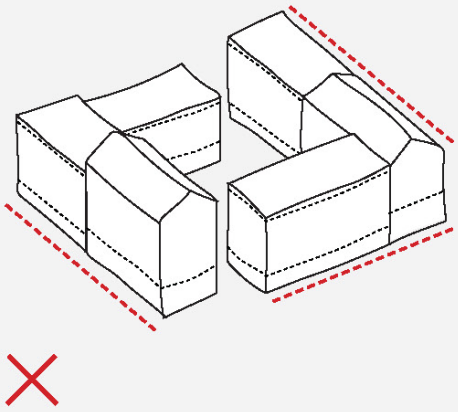
Bilag A.5: Principper for opdeling og skift

(Bilag er ikke målfast)

Skift mellem bygninger

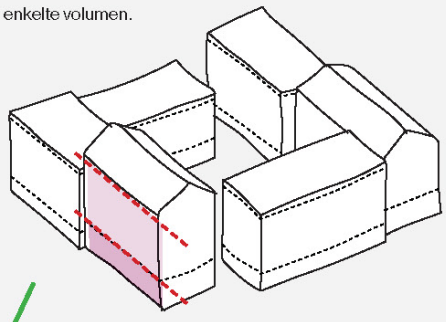
- Der skal være et spring på min. 0,5 m mellem de enkelte bygninger.
- Der skal være et spring på min. 0,5 m mellem gavl og tilstødende bygning.

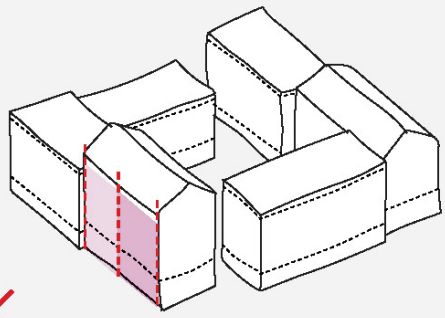




Opdeling af facade

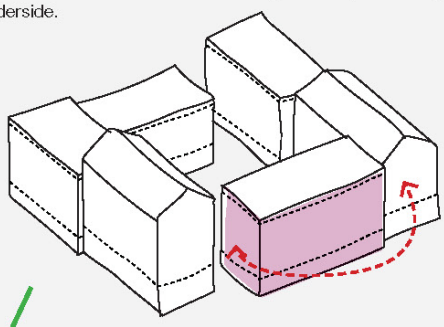
- Bygningerne varierer i farver i hver karré. Den enkelte bygning skal kun indeholde én farve.
- Der kan introduceres toneskift(ikke farve) horisontalt i opdelingen mellem bund, krop og tag, men ikke vertikalt på det enkelte volumen.

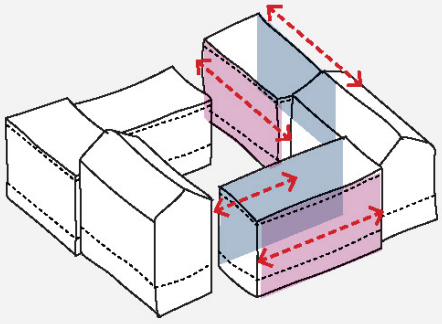




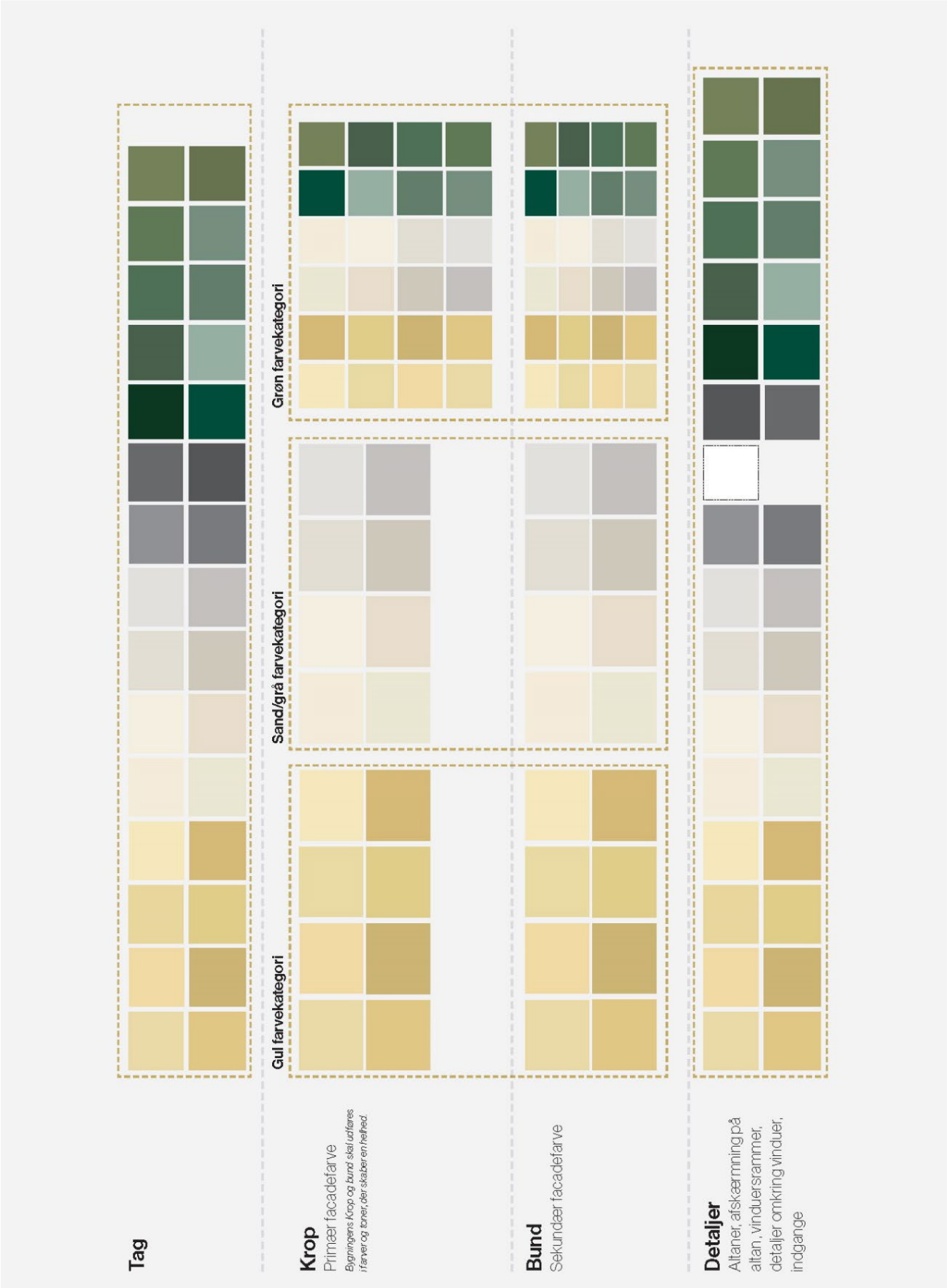
Kontinuerlig facade

- Bygningens farve og facade skal udføres på hele bygningen. Der må ikke være farveskift mellem siderne eller mellem side og gavl.
- Den enkelte bygning skal fremstå homogen. Facaden for en bygning skal være en kontinuerlig forsættelse. Der tillades variationer over samme typologi, men facaden skal fremstå som en enhed og have et samlet udtryk.
- Det tillades ikke at lave to helt forskellige facader på inder- og yderside.

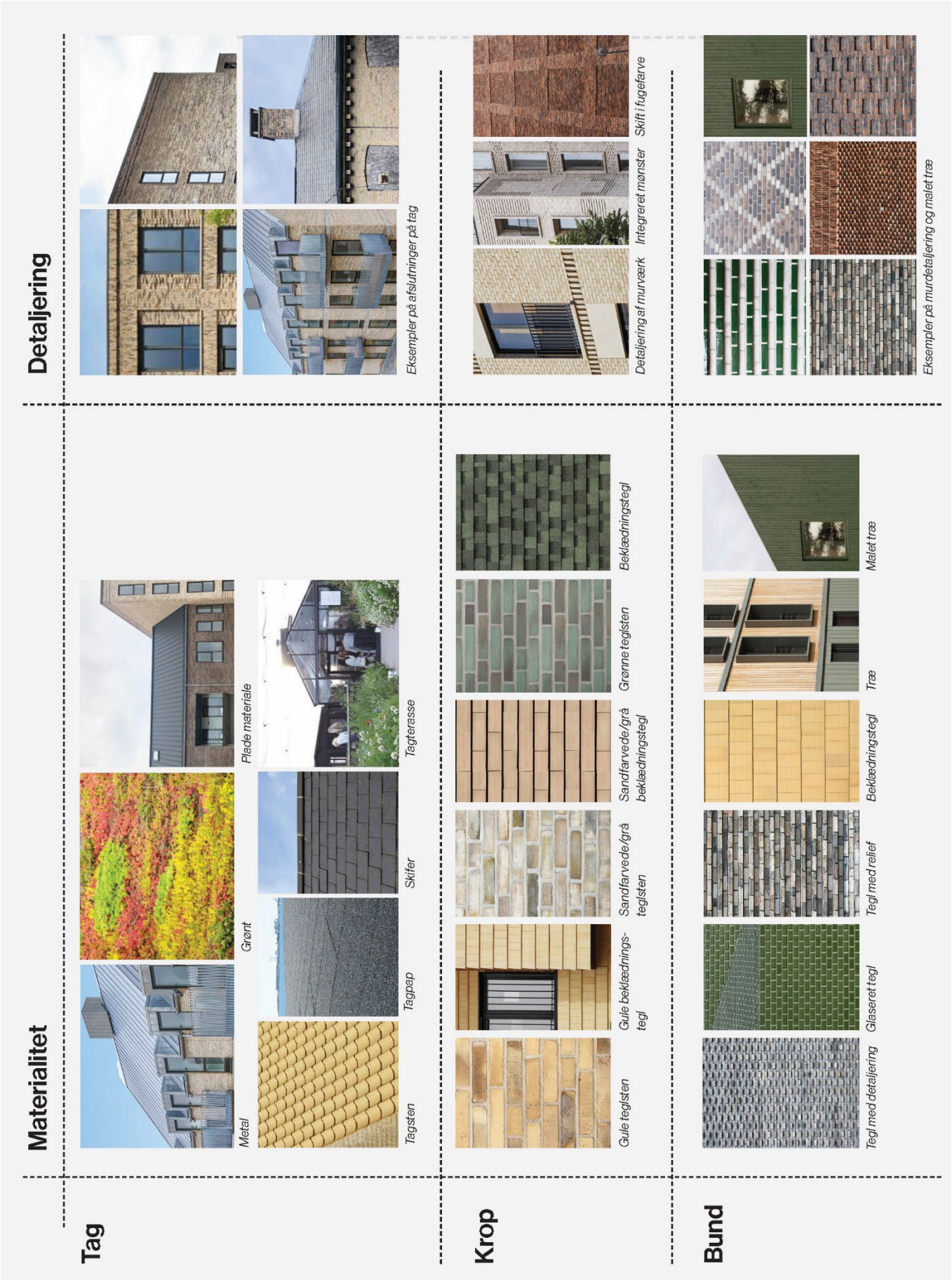




Bilag A.6.1: Principper for farver og materialitet



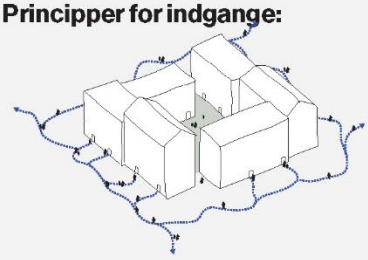
Bilag A.6.2: Principper for materialitet



Bilag A.7.1: Principper for indgange, vinduer og altaner

(Bilag er ikke målfast)

Principper for indgange:



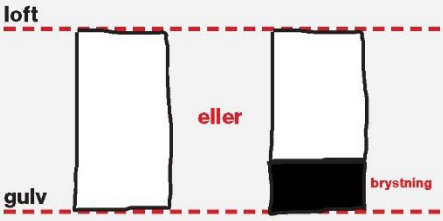
Hovedindgang fra gaden

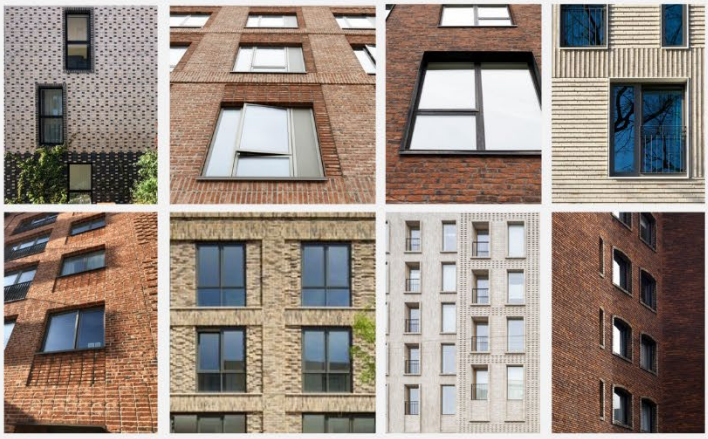
De primære ankomster til boligerne fra gaden er med til at skabe liv i gaderummene. Beboerne ankommer via de grønne gader hen til opgangene i gaderummet, som er med til at aktivere samtlige gaderum

Detaljering

Indgangene skal have en særlig detaljering, der tydeligt markerer hovedindgangene til lejlighederne. Eksempler på detaljering er murdetaljering, udhæng eller indramning. Se ovenstående referencer.

Principper for vinduer:





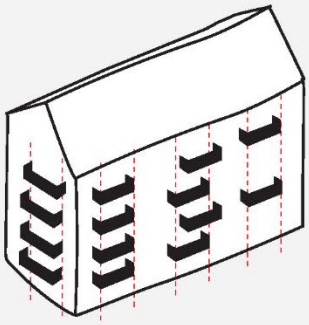
Brystning eller vindue til gulv

Den enkelte bebyggelse kan enten have vinduer med brystning ELLER vinduer til gulv.

Detaljering

Alle åbninger kan have en detaljering i facaden. Det kan enten være en fordybning, fremspring og/eller særlig detalje omkring vinduet. Forskellige detaljer vil skabe en samlet varieret bebyggelse. Se næste ovenstående eksempler.

Principper for altaner:



Placering

Altanerne skal placeres over hinanden. De kan forskyde sig indenfor de samme rammer. Altaner må ikke bevæge sig ud over bygningens afgrænsning

Afskærmning med lameller i fuld højde

Lamellerne skal udføres i fuld etage-høj-de og "forbinde" altanerne. Lamellerne i fuld højde må udføres i en max. dybde på 1,3 m.

Afskærmning med lameller i fuld dybde

Lameller kan udføres i altanens fulde dybde med en max. højde på 1.8 m.

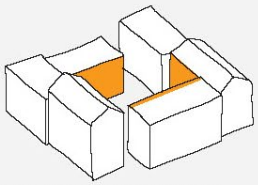
Afskærmning med solid plade fuld dybde

Solid afskærmning kan udføres i hele altanens dybde og med en max. højde, der svarer til værnets højde.

Bilag A.7.2: Principper for altaner og altangange

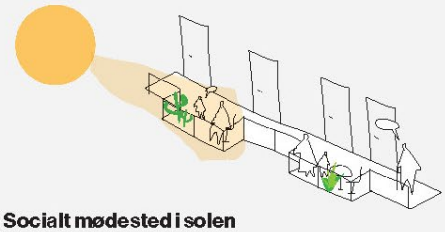
(Bilag er ikke målfast)

Principper for altangange:



Altangange mod gårdrum

I gårdrummene er der en mere privat atmosfære end i gaderne, derfor vil beboerne være mere tilbøjelige til at indtage altanerne og sætte møbler derud. Således bliver altangangene aktive facader, og der bliver bedre grundlag for liv i gårdrummene.

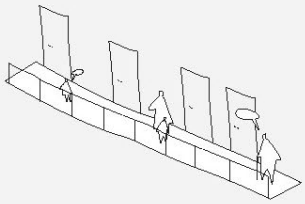


Socialt mødested i solen

Ved primært at orientere altangangens opholdsarealer (lommer eller altaner) mod syd, øst og vest, så de får flest mulig timer sol, er der god mulighed for at de bliver et attraktivt sted at opholde sig, og et sted hvor naboer kan mødes.

Integreret i volumenet

Altangange skal ligge bag facaden. Her er altangangens facade i samme materiale som facaden, fx. teglsten. Det udgravede rum kan fores i et varmt materiale, fx. træ, der giver en kontrast til den hårde facade og et behageligt rum at opholde sig i.



Fordelingsgang

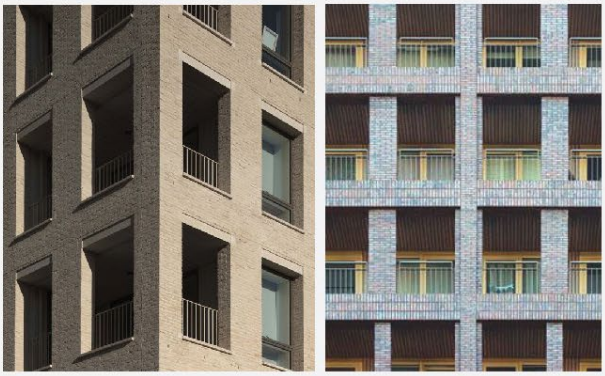
Udendørs fordelingsgange har ikke plads til ophold, men kan placeres strategisk f.eks. i nordvendte hjørner og hermed give mulighed for dagslys i hjørneleiligheder.

Referencer på altangange med socialt ophold

Eksempler på ophold langs facade og ved indgange

Eksempler på lommer skaber ophold

Referencer på integrerede altangange



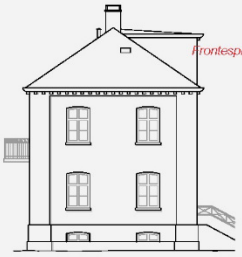
Eksempler på integrerede åbninger i teglfacade

Eksempler på åbninger med balustre i forskellige vertikale størrelser

Bilag A.8: Bevaringsværdig bebyggelse

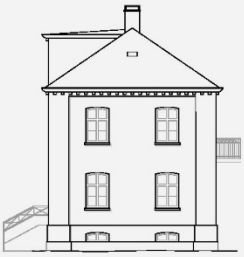
(Bilag er ikke målfast)

Eksisterende opstalter - Chateau Vest

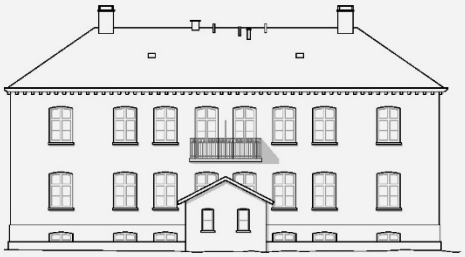


Opstalt øst

Opstalt nord



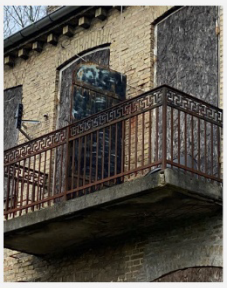
Opstalt vest



Opstalt syd

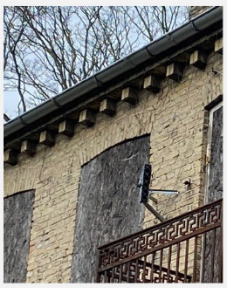
Oprindelige og eksisterende detaljer

Frontespice



Eksisterende værn på altan

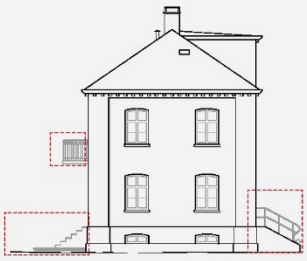
Oprindeligt værn på trappe



Bloktandsgesims

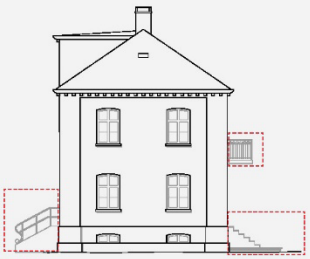
NOTE: Samtlige vinduer og døre er blændet i dag

Principper for nye opstalter - Chateau Vest



Opstalt øst

Opstalt nord



Opstalt vest

Opstalt syd

------ Ændringer på chateauets facade

Alternativer til opstalt mod syd

Etablering af én lang altan, der deles mellem lejlighederne

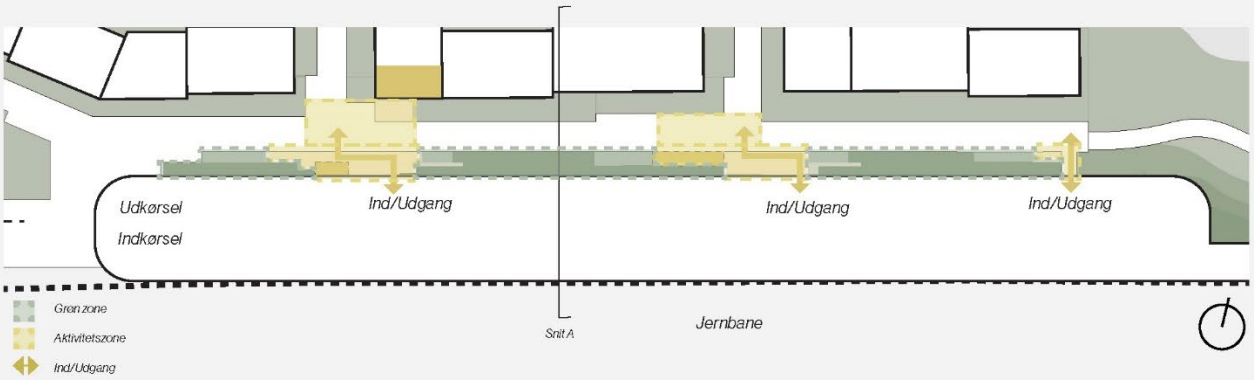
Bevaring af retiraden

Etablering af én lang altan og bevaring af retirade

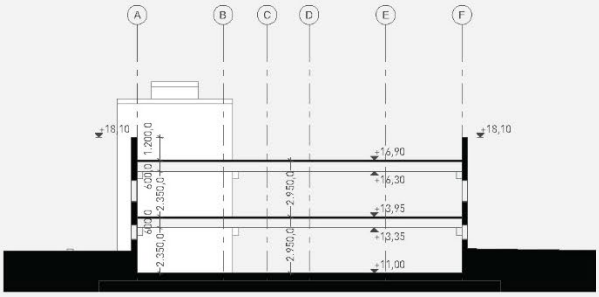
Bilag A.9: Mobilitetshus

(Bilag er ikke målfast)

Mobilitetshusets principper for indgange og zoner



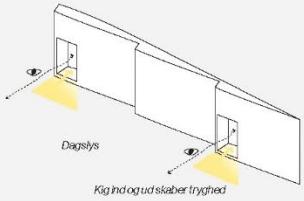
Principper for mobilitetshus og kantzone



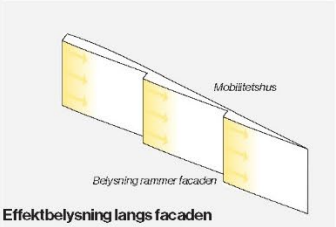
Principsnit for mobilitetshuse med støjskærm mod banen i syd og en begrønnet facade med indgange mod nord.

Princip for nordvendt facade med vinkling og opdeling af mur, markering af indgang samt aktivitet og ophold i kantzonen.

Mobilitetshusets principper for facade og materialer på den nordlige facade



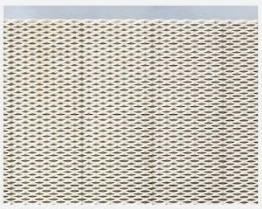
Åbninger for dagslys og tryghed



Effektbelysning langs facaden

Gyldent materiale med begrønning

Gyldent materiale i rammer

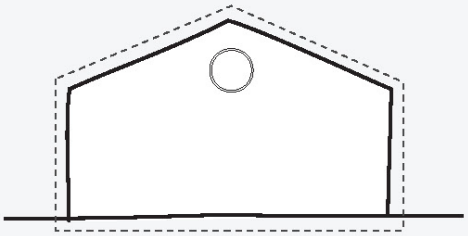


Gyldent materiale

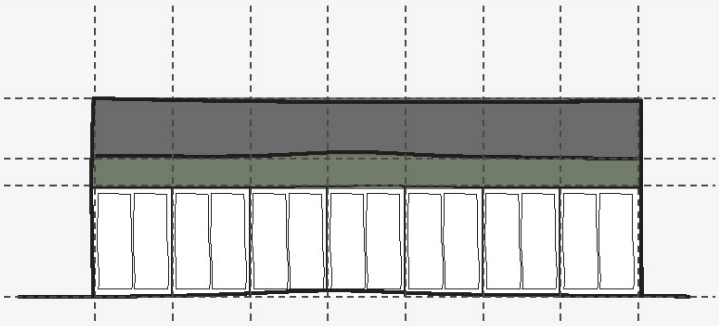
Bilag A.10: Fælleshus og sekundær bebyggelse

(Bilag er ikke målfast)

Fælleshusets principper



Gavl med rundt vindue



Facaderytme

Inspiration fra stedet

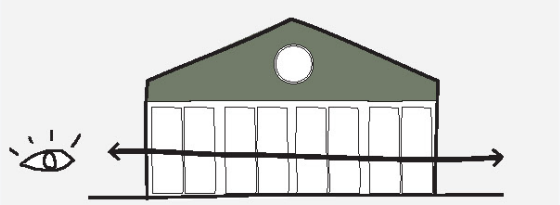
Horisontalitet, facaderytme og saddeltag

Rundt vindue i gavlen

Reference

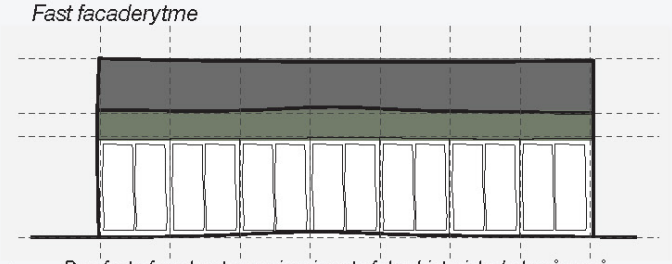
Reference, fællehus

Transperens i øjenhøjde



Bygningen fremstår transperent i øjenhøjde, som sikrer kig til pladsen. Samtidig blokerer kvartershuset ikke for udsyn og overblik når man befinder sig på pladsen. Taget er fast så det skærmer for indkig fra beboere i etageboligerne. Taget kan eksempelvis være et grønt tag, der er flot at kigge på for beboerne i de omkringliggende etageboliger.

Fast facaderytme



Den faste facaderytme er inspireret af den historiske lade på området. En horisontal deling deler mellem træbeklædning og vinduer til gulv. Vinduesrytmen er taktfast, hvilket giver facaden et roligt udtryk.

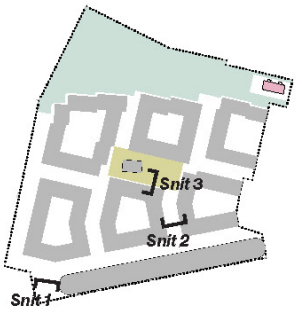
Sekundær bebyggelse

Materialer og farve, Sekundær bebyggelse skal udføres i grøn, enten træ eller plademateriale.

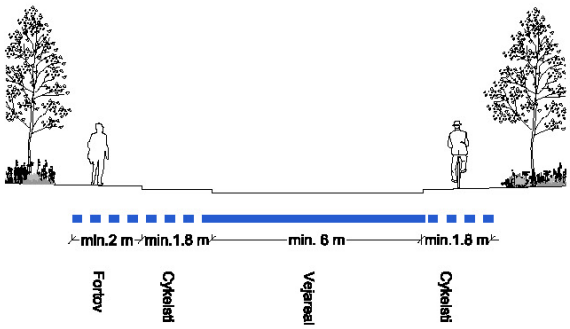
Reference, Grøn facade i plademateriale

Bilag B.1: Principper for veje og stier

(Bilag er ikke målfast)

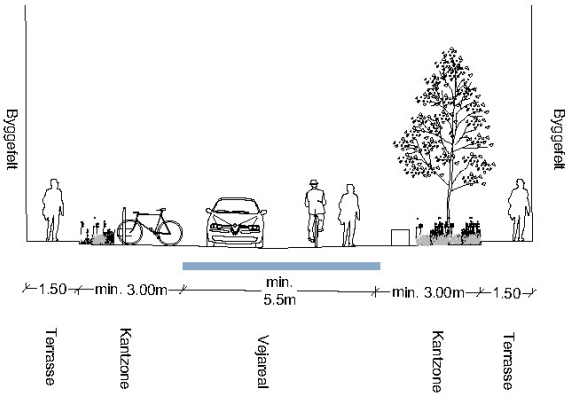


Vej- og stiforløb A-A, snit 1



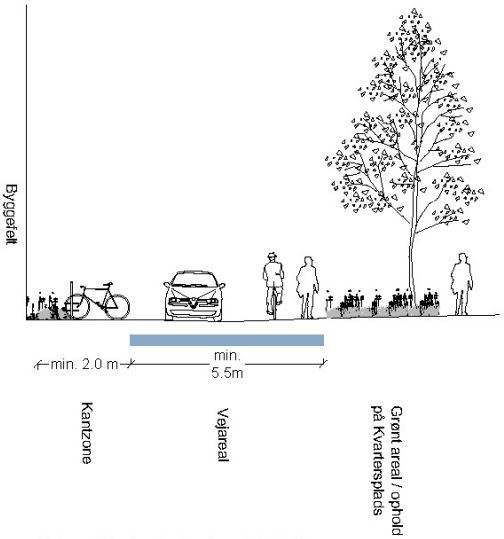
Hedemarkvej opkobling, vej, cykelsti og fortov
Ovenstående mål er minimumsmål

Vejforløb til brug for biler og lette trafikanter, B-B, snit 2



Delt vej cykel og gang
Ovenstående mål er minimumsmål

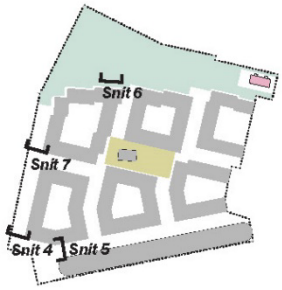
Vejforløb til brug for biler og lette trafikanter, C-C, snit 3



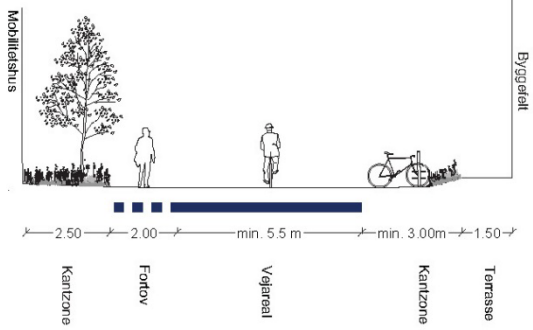
Vej over Kvarterplads, vejareal, delt sti.
Ovenstående mål er minimumsmål

Bilag B.2: Principper for veje og stier

(Bilag er ikke målfast)

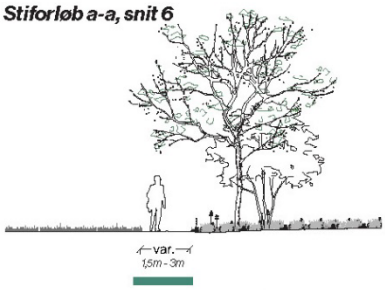


Vej til både cykler og biler med fortov, E-E, snit 5



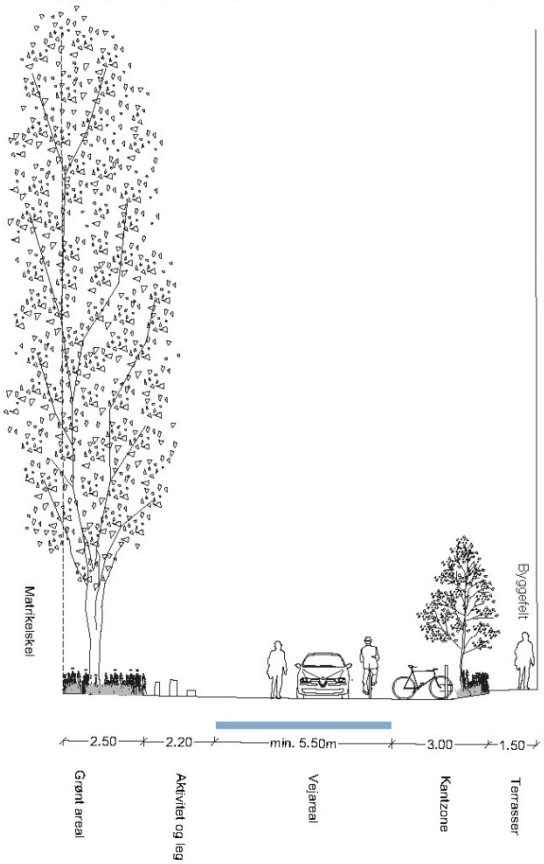
Vej og fortov langs mobilitetshus vestlig del
Ovenstående mål er minimumsmål

Stiforløb a-a, snit 6



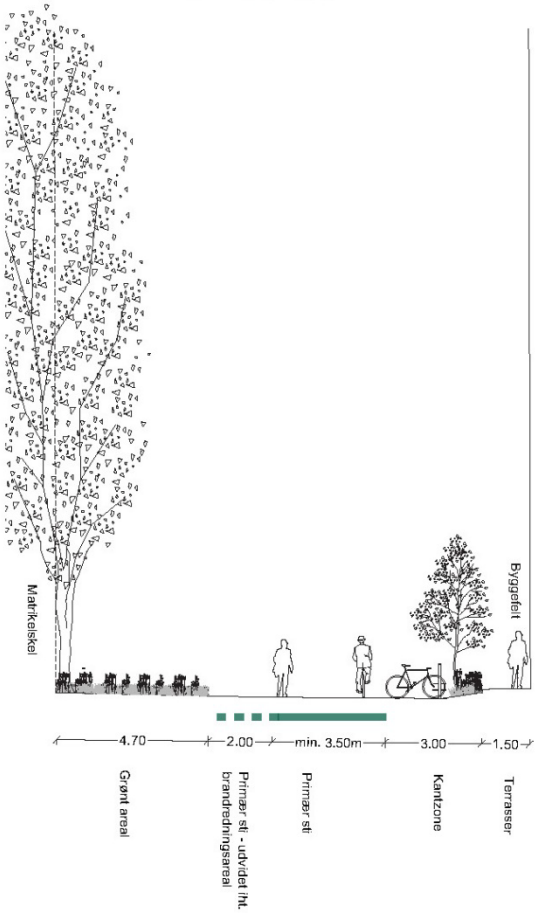
Sekundær sti, stier i kiler varierer i bredde, min 1.5 m
Ovenstående mål er minimumsmål

Vejforløb til brug for biler og lette trafikanter, DD, snit 4



Vej langs Hedemarken, til brug for biler og lette trafikanter.
Ovenstående mål er minimumsmål

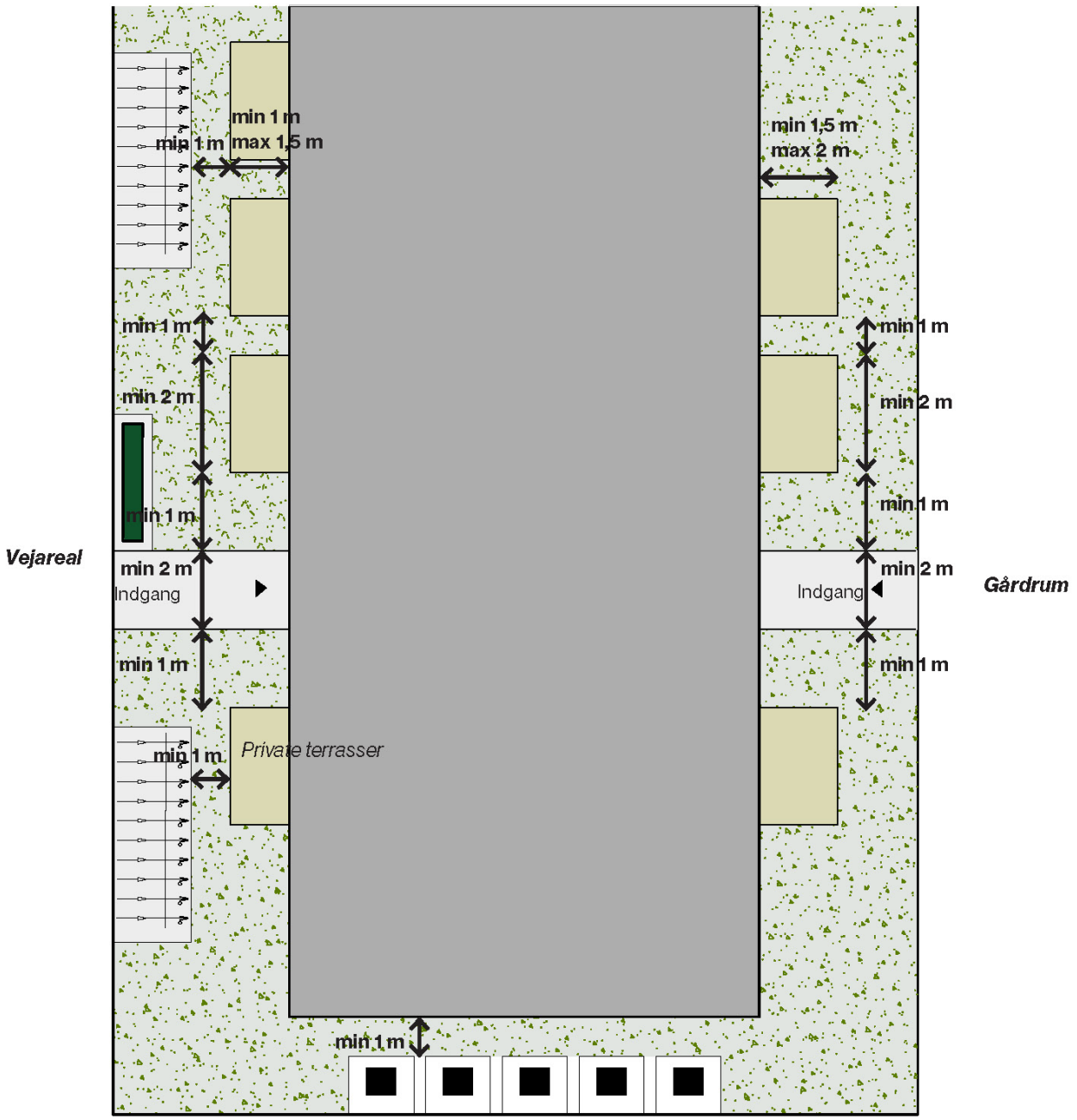
Stiforløb til både cykel og gang, ff, snit 7



Primær sti / brandvej langs Hedemarken
Ovenstående mål er minimumsmål

Bilag C.1: Kantzoner

(Bilag er ikke målfast)



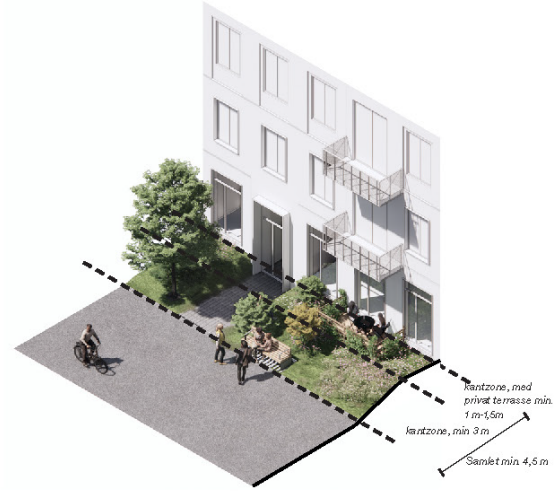
Plandiagram med minimumsafstande i kantzoner

- *Bygning*
- *Beplantning i kantzone, under hensyn til brandredning*
- *Privat terrasse*
- *Nedgravet affaldssystem*
- *Cykelparkering*
- *Ophold - bænk*
- *Adgang til bygning*

Bilag C.2: Kantzoner

(Bilag er ikke målfast)

Kantzoner mod veje (hævet)



Eksempel - kantzoner i gader med espalier som afskærmning, hævet terræn

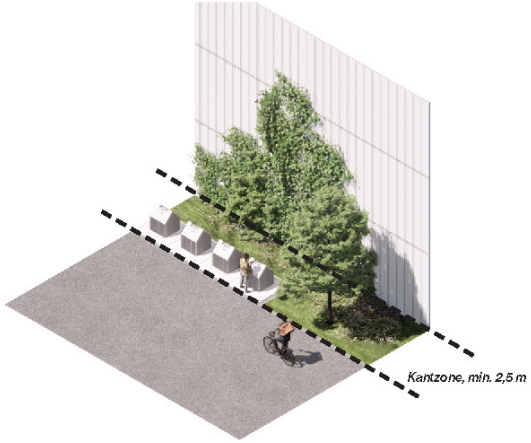
Kantzoner mod veje (på terræn)

Eksempel - kantzoner i gader med buske som afskærmning

Kantzoner mod gårdrum

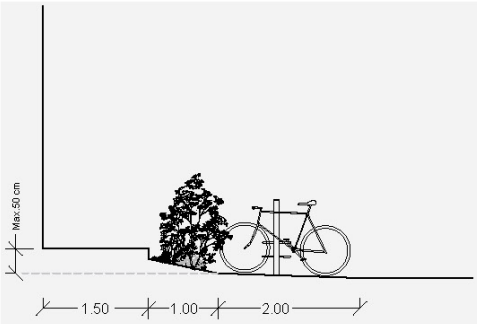
Eksempel - Private terrasser / Kantzoner med buske mellem terrasserne

Kantzoner ved gavle

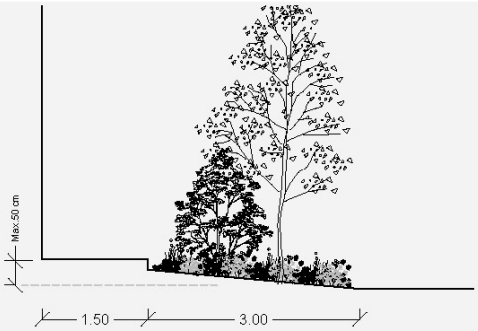


Eksempel - Gavl med kantzone med nedgravet affaldssystem

Princip for terræn ved hævede kantzoner



Eksempel - med cykelparkering i kantzone
- Kantzoner er hævet max 50 cm
- Terræn skal skråne ud mod vej
- Min. 1 m mellem terrasse og cykelparkering

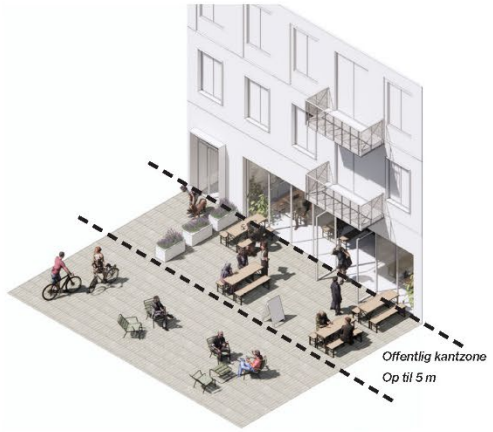


Eksempel - med grønt bed i kantzone
- Kantzoner er hævet max 50 cm
- Terræn skal skråne ud mod vej

Bilag C.3: Kantzoner

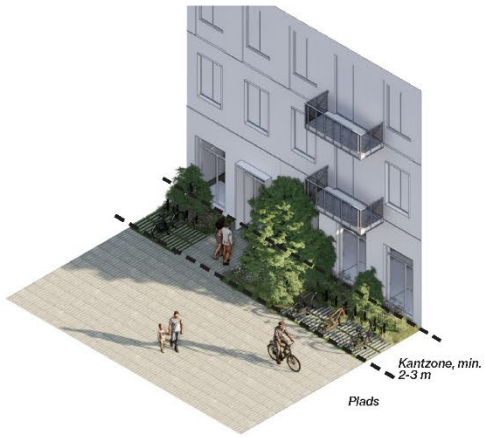
(Bilag er ikke målfast)

Kantzoner beliggende nord for Kvarterspladsen



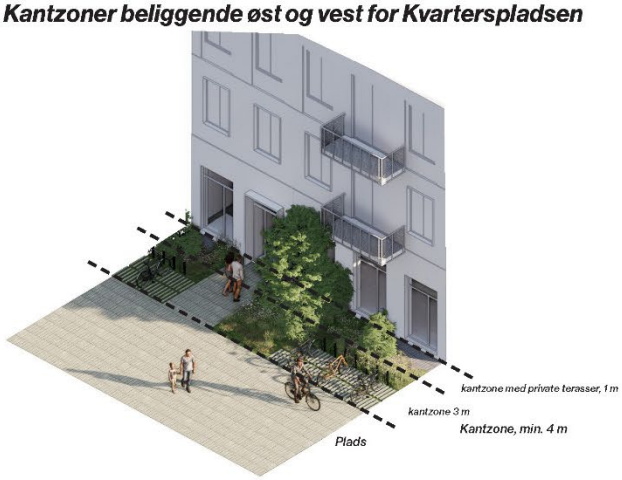
Eksempel - Åben stueetage mod plads

Kantzoner beliggende syd for Kvarterspladsen



Eksempel - Kantzone med grønt og cykelparkering

Kantzoner beliggende øst og vest for Kvarterspladsen

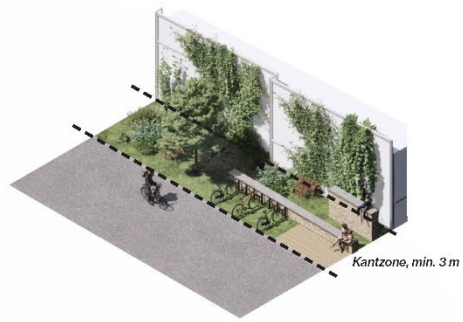


Eksempel - Privat terrasse og kantzoner, øst og vest for Kvarterspladsen

Kantzoner mod aktivitetskile

Eksempel - Privat terrasse mod Aktivitetskilen

Kantzoner langs mobilitetshus



Eksempel - Kantzone med beplantning, cykelparkering og lave murstykker på max 1.5 m til ophold og aktivitet

Kantzone referencer

Bilag C.4: Afskærmning

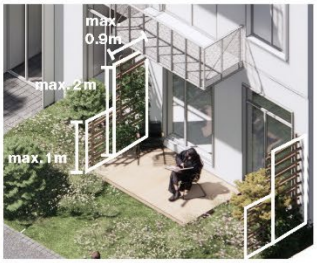
(Bilag er ikke målfast)

Gader - eksempler på principper for afskærmning

Buskbeplantning omkring terrasse
- Højde: min. 0,5m - max. 3m
- Foran terrasse må buske højst være 1,2 m

Afskærmning på sider af terrasser
- Højde: max. 1,8 m på siderne af terrasse

Afskærmning foran terrassen
- Højde: max. 1 m foran terrasse



Høj afskærmning ved siderne af terrasser
Høj afskærmning ved facade:
- Højde: max. 2 m
- Dybde: max. 90 cm
Lav afskærmning yderste del af terrasse:
- Højde: max. 1 m

Aktivitetskile - eksempler på principper for afskærmning

Afskærmning på sider af terrasser
- Højde: max. 1,8 m på siderne af terrasse

Afskærmning foran terrassen
- Højde: max. 1 m foran terrasse

Høj afskærmning ved siderne af terrasser
Høj afskærmning ved facade:
- Højde: max. 2 m
- Dybde: max. 90 cm
Lav afskærmning yderste del af terrasse:
- Højde: max. 1 m

Gårdrum - eksempler på principper for afskærmning

Afskærmning på sider af terrasser
- Højde: max. 1,8 m på siderne af terrasse
- Placering af hegning på siderne af terrasse, må ikke overstige altanernes dybde
- Hvor der er brandredningsareal på 5x5m skal dette friholdes for beplantning og afskærmning

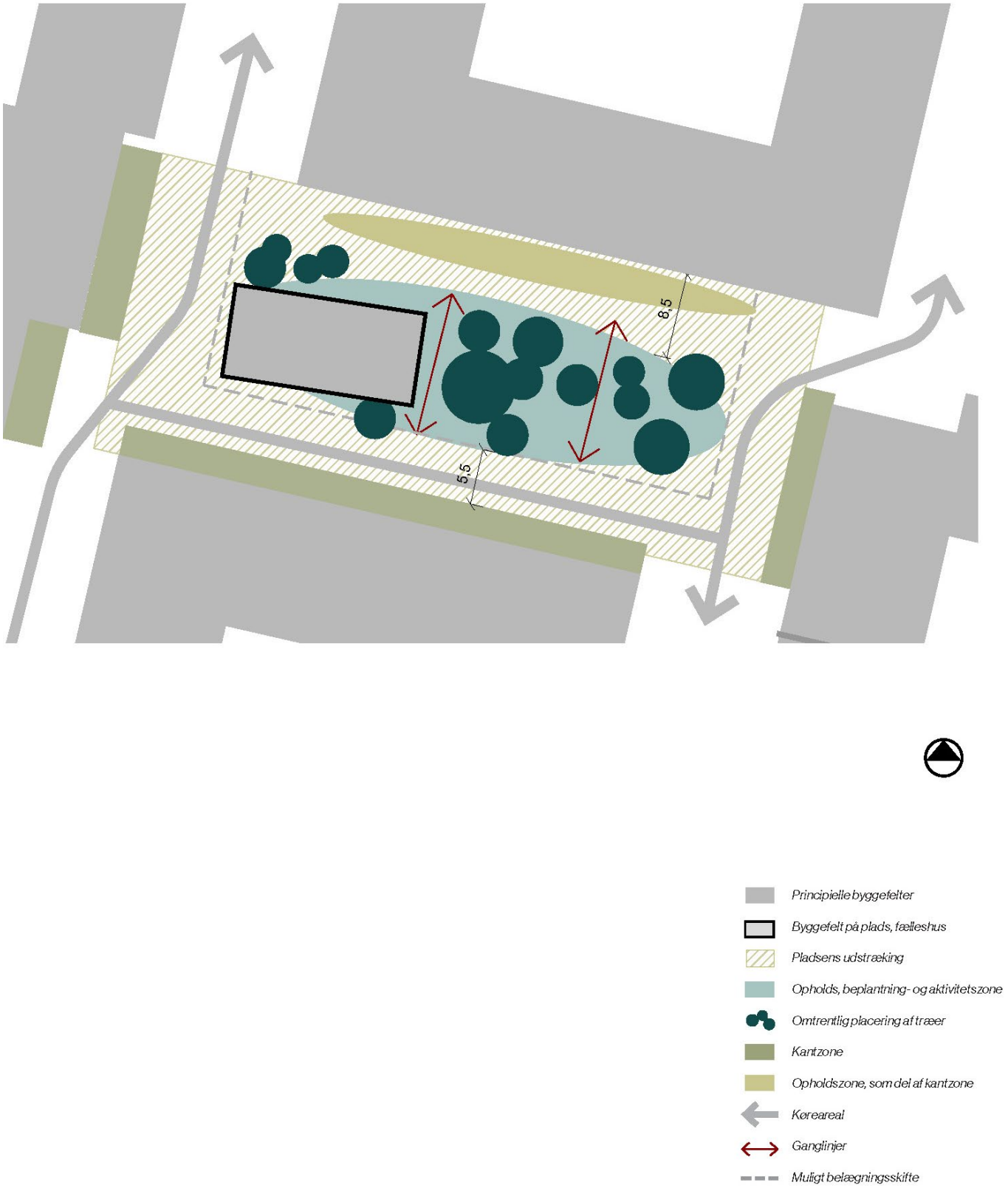
Afskærmning foran terrassen
- Højde: max. 1 m foran terrasse
- Placering af hegning foran terrasse, må ikke overstige altanernes dybde
- Hvor der er brandredningsareal på 5x5m skal dette friholdes for beplantning og afskærmning

Høj afskærmning ved siderne af terrasser
Høj afskærmning ved facade:
- Højde: max. 2 m
- Dybde: max. 90 cm
Lav afskærmning yderste del af terrasse:
- Højde: max. 1 m
- Placering af hegning på siderne af terrasse, må ikke overstige altanernes dybde
- Hvor der er brandredningsareal på 5x5m skal dette friholdes for beplantning og afskærmning

Afskærmning referencer

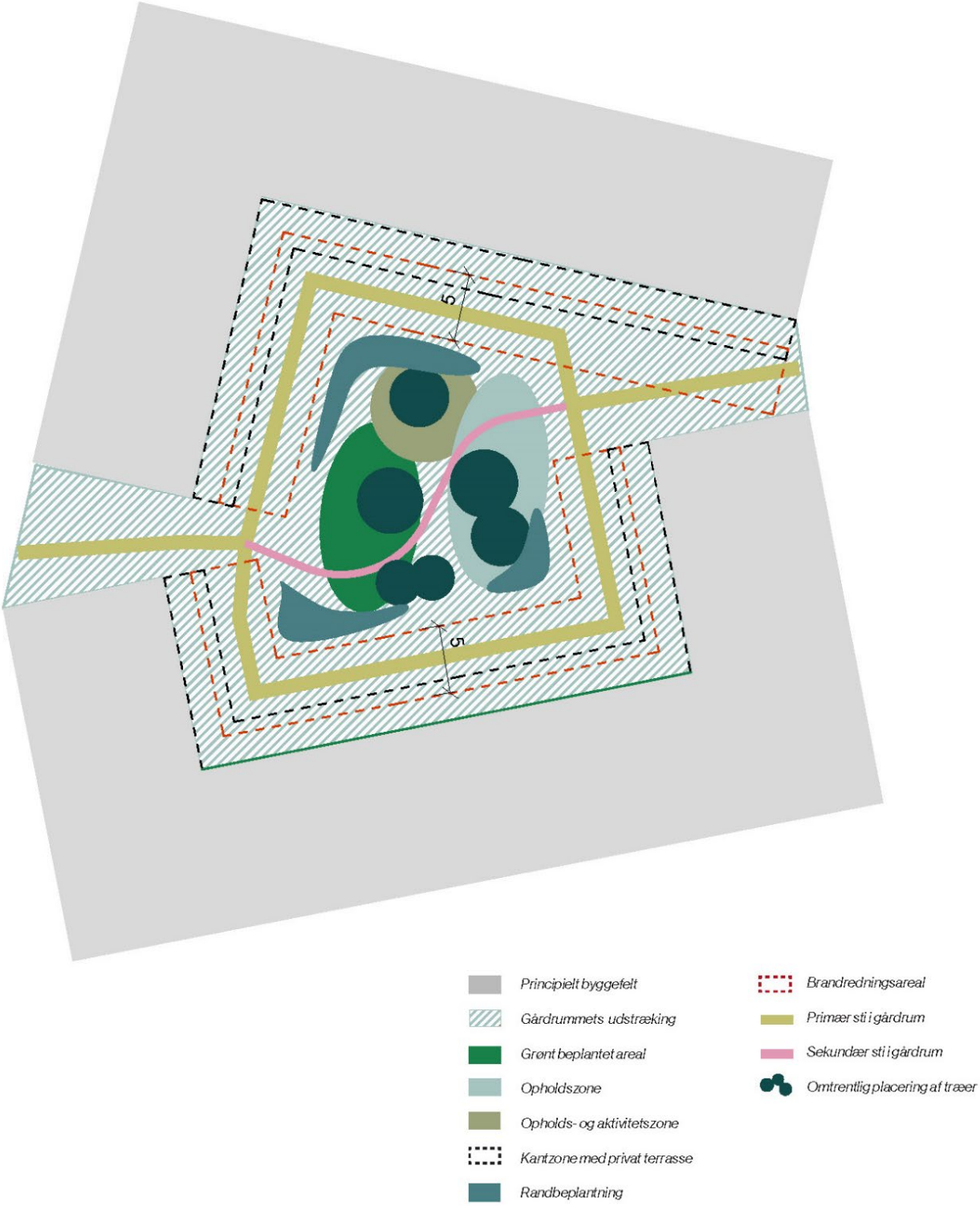
Bilag C.5: Kvartersplads

(Bilag er ikke målfast)



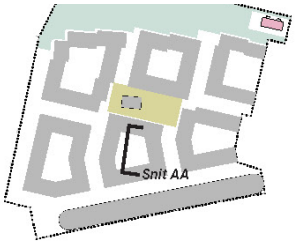
Bilag C.6: Principper for gårdrum

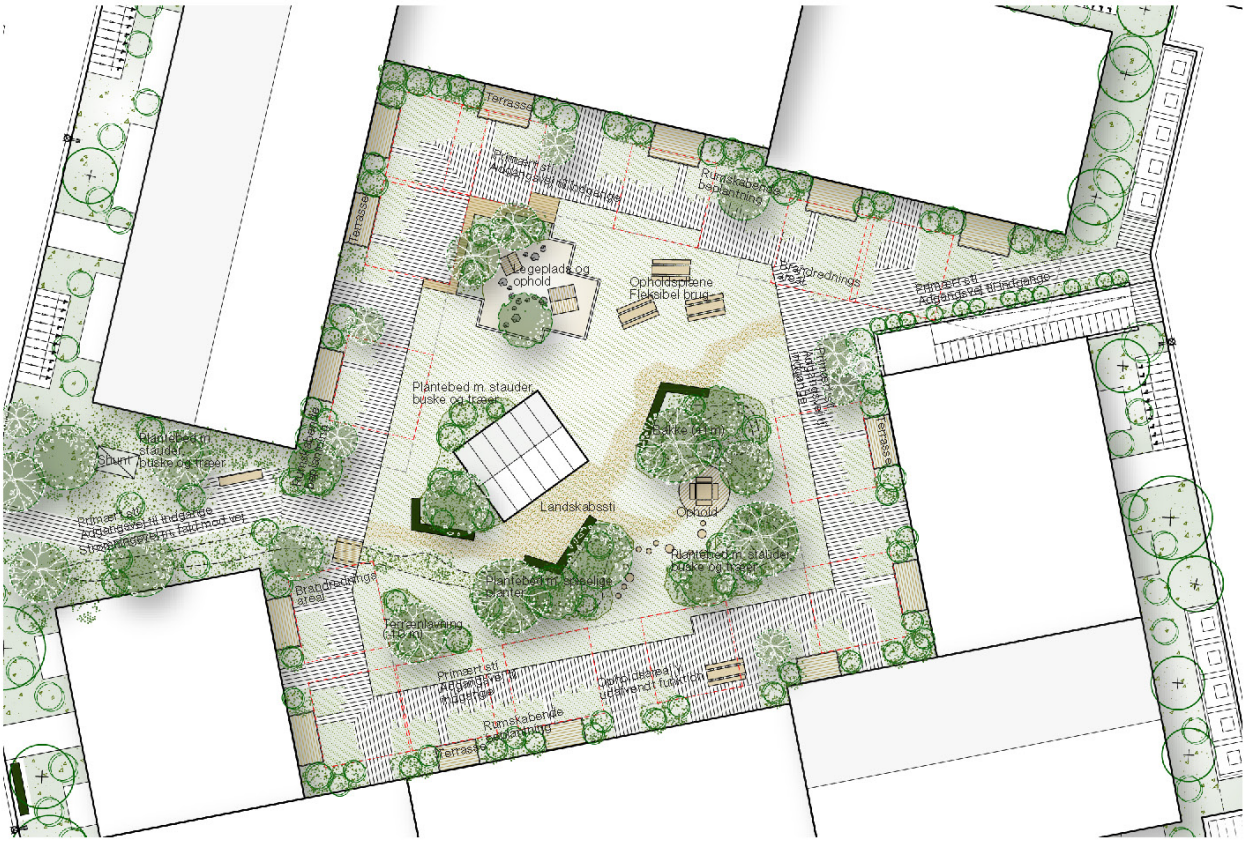
(Bilag er ikke målfast)



Bilag C.7: Eksempel på gårdrum

(Bilag er ikke målfast)





Planudsnit

Eksempel på placering af brandredningsareal for håndstiger

Snit AA

Privat kantzone med terrasse foran indgang til bolig

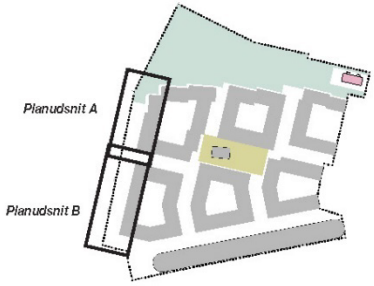
Sekundær sti som oplevelsesrute påtværs af gårdrum

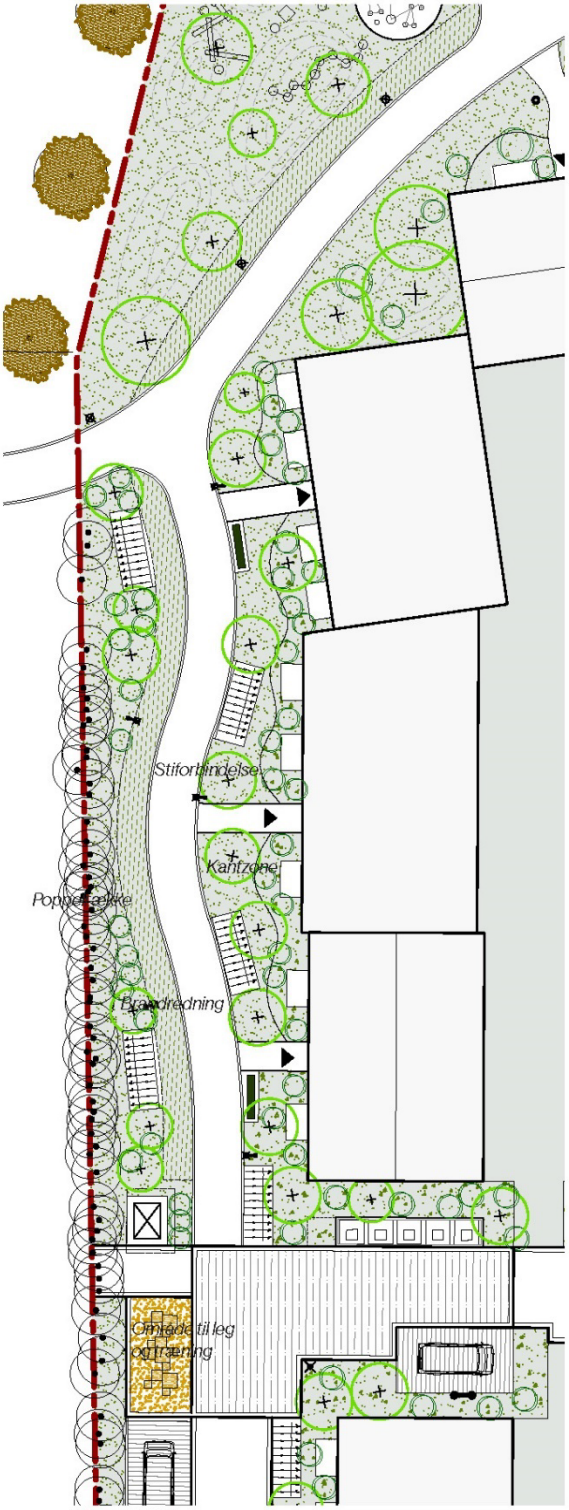
Ophold i det grønne

Fællesskaber i opholdslommer

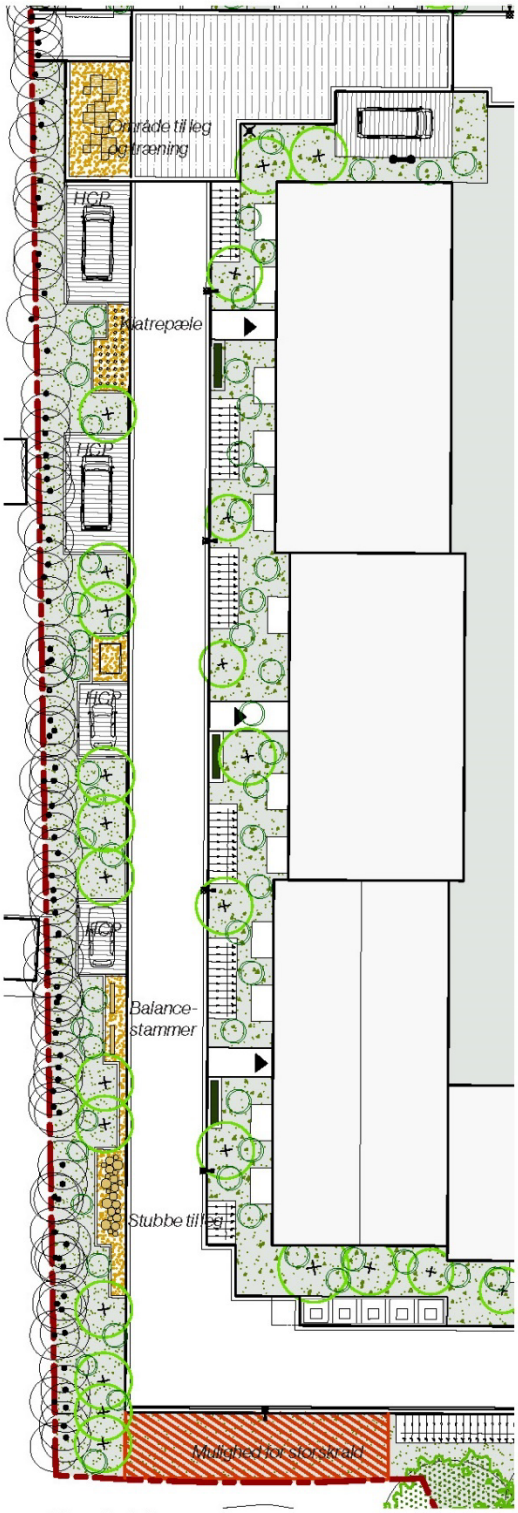
Bilag C.8: Principper for grønt forløb mod vest

(Bilag er ikke målfast)





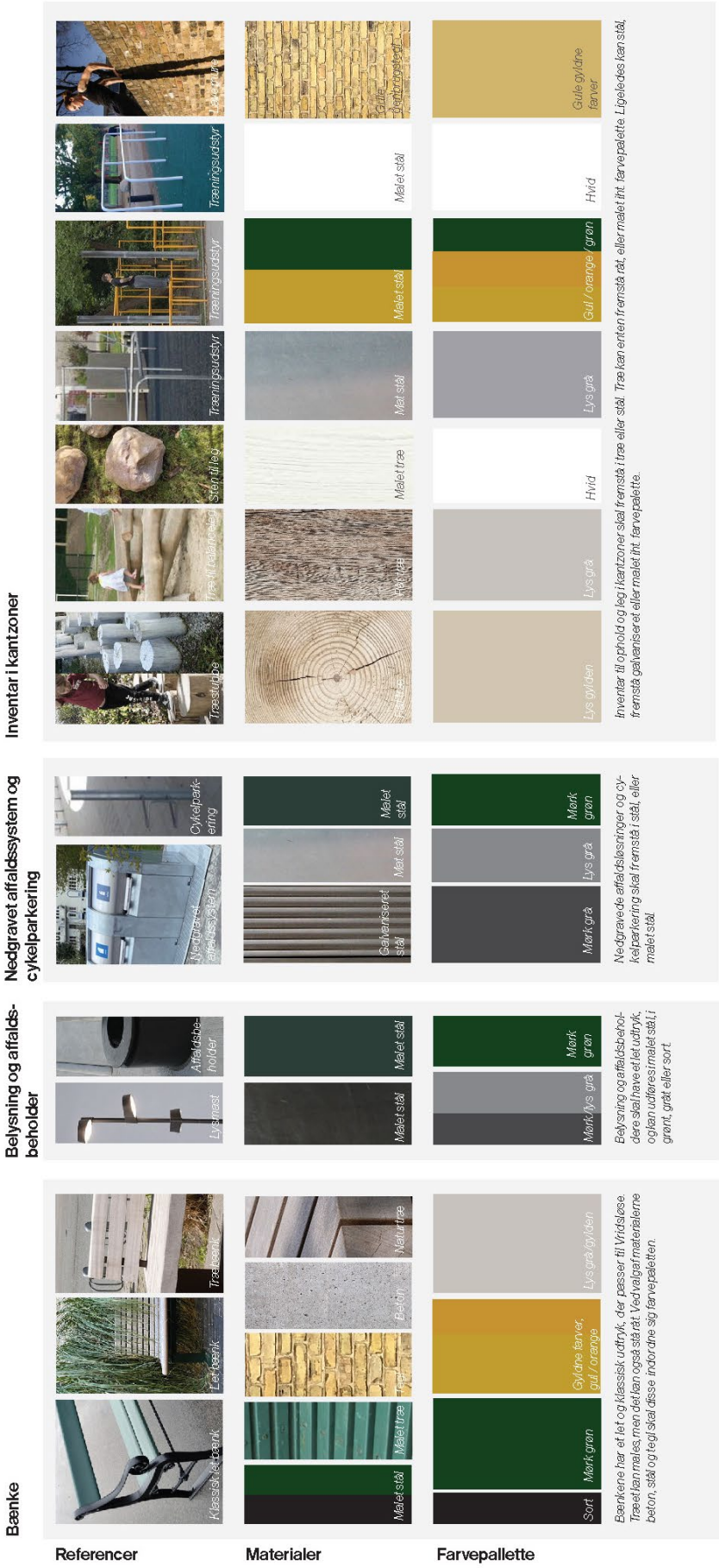
Planudsnit A



Planudsnit B

Bilag D.1: Belægninger

Bilag D.2: Principper for byrumsinventar



Illustrationsplan

(Bilag er ikke målfast)

Forslag