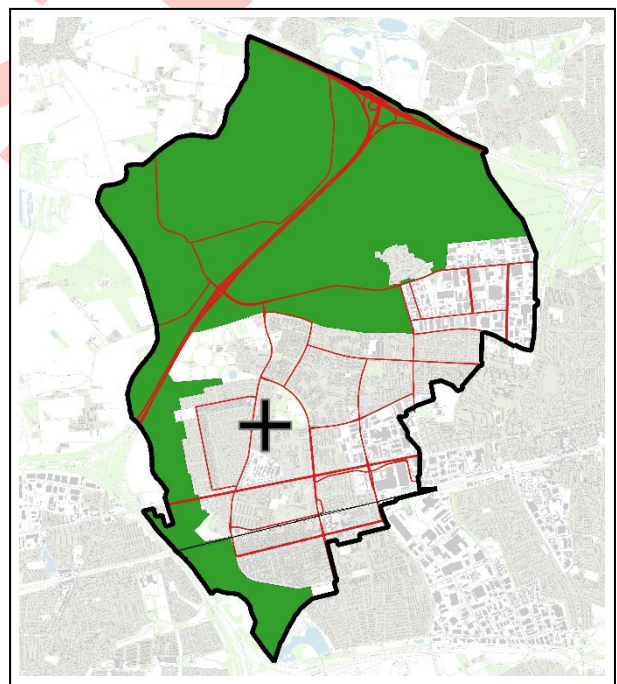
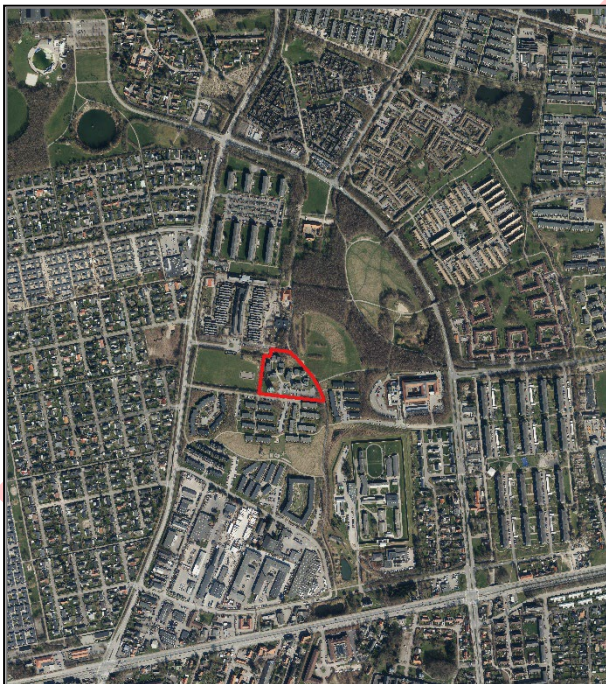




Forslag til Lokalplan 14.9

Boliger på Robinielunden og Robinievej 202

7. februar 2024



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	5
Offentliggørelse.....	5
Høring.....	5
Hvad er en lokalplan.....	5
Hvornår skal en lokalplan udarbejdes	5
Miljøvurdering	6
Høring og endelig vedtagelse	6
Offentliggørelse af den vedtagne lokalplan	6
Lokalplanens retsvirkninger	6
Redegørelse	7
Baggrund.....	7
Én samlet bebyggelse.....	7
2 boligkoncepter	8
AlmenBolig+	8
Lokalplanområdet.....	8
Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus.....	8
Områdets nuværende anvendelse.....	9
Lokalplanområdets omgivelser	9
Trafikale forhold	9
Lokalplanens formål.....	10
Lokalplanens indhold	10
Områdets anvendelse.....	10
Bebyggelsens placering, udformning og fremtoning	10
Sekundær bebyggelse.....	10
Veje, stier og parkering.....	11
Bilparkering	11
Cykelparkering	11
Brandredning	11
Grønne områder, landskab og beplantning.....	11
Beplantning og biodiversitet.....	11
Krav i relation til støj.....	12
LAR – Lokal afledning af regnvand	12
Teknisk forsyning i lokalplanområdet.....	12
Affaldshåndtering	12
Varmeforsyning.....	13
Vandforsyning	13
Spildevand og overfladevand.....	13
Klimatilpasning og skybrudssikring.....	13
Eksisterende rør- og ledninger	14
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	14
Jordforureningsloven	14
Naturbeskyttelse.....	14



Artsfredningsbekendtgørelsen	14
Museumsloven	15
Grundvandsbeskyttelse	15
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)	15
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	15
Fingerplan 2019	15
Kommuneplan 2022 – 2034	16
Eksisterende lokalplan	16
Servitutter	16
Belysningsplan	16
Klimastrategi	16
Handicappolitik	16
Afgørelse om miljøvurdering (miljøvurderingspligt – høring)	17
Bestemmelser	19
§ 1 Lokalplanens formål	19
§ 2 Område og zonestatus	19
§ 3 Anvendelse	19
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	19
Antal etager og højder	20
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 7 Skiltning	21
Boliger	21
§ 8 Veje, stier og parkeringsarealer	21
§ 9 Parkering	22
Biler	22
Cykler	23
§ 10 Ubebyggede arealer	23
11 Klimatilpasning og skybrudssikring	25
§ 12 Belysning	25
§ 13 Miljøforhold	26
§ 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg	26
§ 15 Grundejerforening	26
§ 16 Forudsætninger for ibrugtagning	27
§ 17 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	27
§ 18 Midlertidige retsvirkninger	27
Bilagsfortegnelse	29
Kortbilag 1: Lokalplanområdet, delområdeafgrænsning og matrikulære delområder	30
Kortbilag 2: Situationsplan med opholdsarealer, parkering, veje og stier	31
Kortbilag 3: Situationsplan med brandveje	32
Bilag 1: Karakteristiske fotos af Robinielunden	33
Bilag 2.1: Visualisering af eksisterende og ny bebyggelse	34
Bilag 2.2: Visualisering af ny bebyggelse	35
Bilag 3.1: Facadeopstalt nord, delområde 2 (Generationshusene)	36
Bilag 3.2: Facadeopstalt syd, delområde 2 (Generationshusene)	37
Bilag 4.1: Skyggediagram jævndøgn	38
Bilag 4.2: Skyggediagram sommertilhvert	39
Bilag 4.3: Skyggediagram vintertilhvert	40





Bilag 5: Servitutredøgørelse.....	41
Bilag 5 fortsat: Servitutredøgørelse.....	42
Bilag 5 fortsat: Servitutredøgørelse.....	43
Bilag 5 fortsat: Servitutredøgørelse.....	44
Bilag 5 fortsat: Servitutredøgørelse.....	45
Bilag 5 fortsat: Servitutredøgørelse.....	46

FORSLAG



Generelle oplysninger

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget i offentlig høring. Forslag til lokalplan 14.9 *Boliger på Robinielunden og Robinievej 202*, fremlægges til høring i perioden uge 10 til og med uge 18 2024. Forslag til lokalplan 14.9 *Boliger på Robinielunden og Robinievej 202* 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 bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, 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

Lokalplanforslaget 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.

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.

Offentliggørelse af den vedtagne lokalplan

Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget lokalplanen, skal lokalplanen bekendtgøres offentligt, og en meddelelse om, at lokalplanen er vedtaget, skal sendes til alle ejere og brugere, der er omfattet af lokalplanen.

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.



Redegørelse

Baggrund

Albertslund Kommunalbestyrelse besluttede på mødet tirsdag den 13. juni 2023 at igangsætte forslag til Lokalplan 14.9 – *Boliger på Robinielunden og Robinievej 202*, samt et heraf følgende kommuneplantillæg, med udgangspunkt i Vridsløselille Andelsboligforenings startredegoerelse ”Ny lokalplan for boligbebyggelse ved Robinievej”. Lokalplan 14.9 skal erstatte Lokalplan 14.8.

Baggrunden er Vridsløselille Andelsboligforening, VA's ønske om at realisere et koncept for almene Generationsboliger. Generationsboligerne indeholder et seniorfællesskab og familieboliger i forskellige størrelser. Generationsboligerne skal placeres lige ved siden af VA's eksisterende afdeling Robinielunden, som hidtil har været omfattet af Lokalplan 14.8.

Én samlet bebyggelse

I lokalplanområdet for 14.9 ligger allerede 48 almene familieboliger opført af VA i 2015. Det er en velfungerende bebyggelse beliggende i de grønne omgivelser omkring området Hersted Nord og som en del af Grundejerforeningen Herstedlund.



Robinielunden med 48 almene familieboliger (foto ONV)

Lokalplanområdet udvides, så det nu også rummer yderligere 21 Generationsboliger. Lokalplanområdet kommer derfor samlet set til at rumme 69 boliger og et beboerlokale.

Nye og eksisterende boliger i Robinielunden skal fremstå arkitektonisk som én samlet bebyggelse. Bebyggelsen samler sig i 3 klynger – hver med et indre grønt gårdrum. Alle boliger har både adgang til et privat uderum i form af forhaver eller terrasser/ altaner og derudover til lokalplanområdets fælles grønne opholdsarealer.





Bilag 2.1, Visualisering af planområdet med 3 nye boligblokke til generationsboliger nederst tv.

Lokalplanen baserer sig på de grundlæggende kvaliteter i de eksisterende boliger i Robinielunden, såsom arkitektonisk udtryk, bebyggelsestypologi, den bæredygtige tilgang, det lette lavenergi-byggeri, gode boliger og opholdsarealer af høj kvalitet.

Der vil i den opdaterede version af lokalplanen være øget fokus på biodiversitet, og sikring i forhold til klimaforandringer. Derudover efterlever lokalplanen Albertslund Kommunes planinitiativer for en grøn kommune i vækst og som frontløber for at skabe biodiversitet og variation i boligudbud og boformer.

Lokalplan 14.9 forudsætter at den eksisterende bygning Herstedhus på matrikel 12x nedrives.

2 boligkoncepter

Lokalplan 14.9 kommer således til at omfatte to boligkoncepter; A. 48 Almenbolig+ Familieboliger i eksisterende Robinielunden, og B. 21 nye Generationsboliger og et beboerlokale.

Generationsboliger er en vision om at skabe et godt sted at bo på tværs af generationer. I stueetagen bygges seniorboliger og ovenpå seniorboligerne er boligerne velegnet til andre generationer. Her kan generationerne bo tæt sammen, men i hver deres bolig.

Dette giver mulighed for alle at kan nyde godt af fællesskabet på tværs af generationer. Den unge familie kan få glæde af de "ekstra bedsteforældre" og den generelle trykthed ved at nogen som oftest er hjemme i dagtimerne. De ældre generationer får glæde at et livligt kvarter, og måske hjælp til praktiske opgaver i dagligdagen. Det sociale liv udfoldes og får bredde, når der både bliver mulighed for ekstra omsorg og fastelavnssfest for de yngste – og fredagsdrinks, eftermiddagskaffe og bridgeklub for de voksne.

AlmenBolig+

De eksisterende boliger i Robinielunden er opført under konceptet AlmenBolig+ i 2015. AlmenBolig+ er relativt billige almennyttige boliger, der er opført i god kvalitet og alligevel kan udlejes til en rimelig leje. AlmenBolig+ er arkitekttegnede boliger og prisen kan holdes nede, fordi boligenhederne er fremstillet rationelt som industrielt modulbyggeri, hvor rumstore moduler med færdige boliger samles til etageboliger på byggegrunden.

Konceptet er baseret på, at boligen færdiggøres med et lille basiskøkken og fuldt funktionelt badeværelse, men til en vis grad uden skillevægge i øvrigt. Efter indflytning kan lejerne selv udvide køkkenet, opsætte skillevægge og på den måde etablere den ønskede opdeling og indretning af boligen.

Målgruppen for AlmenBolig+ er familier og enlige, som vil og kan tage ansvar for at forbedre og vedligeholde deres boliger og bebyggelse i det daglige. Konceptet er bygninger og fællesarealer med et lavt vedligehold, der skal være med til at holde prisen på boligerne nede. Almenbolig+ var et forsøgsbyggeri i en rammeaftale tilbage i 2015.

De nye generationsboliger går ikke ind under Almenbolig+ aftalen, men de byggetekniske principper videreføres og den høje arkitektoniske kvalitet bliver den samme i Generationsboligerne.

Lokalplanområdet

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Området er beliggende ved Robinievej i Hersted Nord, med Herstedvester Skole som nærmeste nabo mod vest, og Birkelundparken som nærmeste nabo mod nord og øst, kun adskilt af Herstedlundstien. Mod syd ligger andre boligbebyggelser ved Robinievej. Nærmest er boligbebyggelsen Herstedlund på den modsatte side af Robinievej.

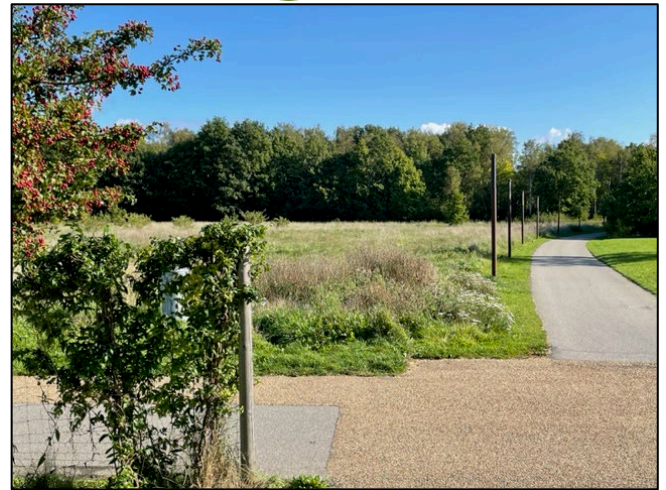
Lokalplanområdet er inddelt i to delområder:

Delområde 1 består af matr. 12v, hvor VA's afdeling Robinielunden er beliggende.

Delområde 2 består af matr. 12x, hvor VA's generationsboliger skal ligge.



Lokalplanområdet har et samlet areal på 13.892 m², hvoraf delområde 1 udgør 12.491 m² og delområde 2 udgør 1.401 m².



Adgang fra Robinielunden til Herstedlundstien og Birkelundsparken mod øst (foto flh)

Øvrig bebyggelse ved Robinievej mod syd er også boligbebyggelser, tæt/lav og lave etagehuse, ligeledes med høj grad af begrønning, hvilket er karakteristisk for hele nærområdet omkring Robinievej.

Der er ingen industri eller andre erhvervsvirksomheder i nærområdet, ej heller offentlige services eller detailhandel. Herstedvester Skole ligger dog helt tæt på.

Tilstødende matrikler til lokalplanområdet består af 12a, 12el, 13a og 13i, Herstedvester By, Herstedvester, og som kan berøres af lokalplanforslaget i forbindelse med fremtidige vej- og stitilslutninger o.a.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Der henvises til Kortbilag 1.

Områdets nuværende anvendelse

Som det fremgår oven for anvendes delområde 1 til boligformål, og delområde 2 til fælleshuset Herstedhus, som skal rives ned.

På delområde 1 er etableret et større parkeringsområde med 72 parkeringspladser. Begge områder har forholdsvis store opholdsarealer.

Lokalplanområdets omgivelser

Omgivelserne er i høj grad grønne jf. Birkelundparken mod nord og øst, og Herstedvester skoles boldbaner mod vest.

Trafikale forhold

Al indkørsel med biler til lokalplanområdet foregår via Robinievej, der er en blind boligvej, og derfor uden væsentlige gener fra hurtigt kørende og støjende trafik.

Området ligger stationsnært til Albertslund S-tog station, og der er buslinjer på Herstedvestervej, der heller ikke ligger meget langt fra planområdet.

Der er gode stiforbindelser i nærområdet, og en forholdsvis høj grad af trafikseparering mellem bløde og hårde trafikanter. Først og fremmest er der Herstedlundstien, der løber langs området's østskel, og som fører næsten direkte til Albertslund S-tog station. På denne rute møder cyklister og fodgængere først biltrafikken på Roskildevej, der dog skal passeres for at nå helt frem til stationen.

Der er også gode stiforbindelser mod nord, og øst gennem Birkelundparken. Endvidere er der en del stiforbindelser gennem de sydligere beliggende boligområder ved Robinievej.





Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at bevare det nuværende boligformål i delområde 1 og omdanne delområde 2 til boligformål. Formålet indebærer, at anvendelsesmulighed på delområde 2 skal ændres til boligbyggeri.

Derudover er lokalplanens formål at tillade en maksimal bebyggelsesprocent på 50 på lokalplanområdet, hvorefter den faktiske bebyggelsesprocent fremover skal beregnes for den samlede bebyggelse på lokalplanområdet som helhed.

Lokalplanen forudsætter nedrivning af Herstedhus på matrikel 12x.

Det er hensigten, at den nye afdeling med Generationshuse / generationsboliger skal opføres i samme stil som den nuværende Robinielunden på delområde 1, hvorefter der opnås en naturlig indpasning af det nye byggeri i forhold til det eksisterende.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Både delområde 1 og 2 skal anvendes til almene boliger i Vridsløselille Andelsboligforening.

Delområde 1: Den nuværende afd. Robinielunden med 48 almene familieboliger forbliver stort set uændret som følge af lokalplan 14.9. Bebyggelsen består af 2 boligklynger med hver 4 længer af etageboliger på 2-3 etager, samlet om et indre gårdrum til leg og ophold.

Delområde 1 har boliger, der varierer i størrelse fra 75m² – 130 m². Nogle boliger har adgang direkte fra terræn og andre fra 1. sal via udvendig trappe til integreret ankomstdæk.

I delområde 1 påtænkes alene mindre tilpasninger af det nuværende parkeringsareal og affaldsø for at kunne tilgodese de kommende boliger i delområde 2.

Der henvises til kortbilag 2.

Delområde 2: Der opføres 21 generationsboliger og et beboerlokale. Bebyggelsen består af en boligklynge med tre længer af etageboliger på 2-3 etager, der samles om et indre gårdrum til leg og ophold. Boligstørrelser der kan variere mellem 55 - 110 m²:

- 7 senioregnede boliger i stueplan med direkte adgang fra terræn.
- 14 familieboliger i varierede størrelser. Nogle boliger har adgang direkte fra terræn og andre fra 1. sal via udvendig trappe til integreret ankomstdæk.

Der etableres et fælleslokale, der også kan anvendes af beboerne i delområde 1. Der henvises til kortbilag 2.

Bebyggelsens placering, udformning og fremtoning

Bebyggelsen i delområde 1 danner udgangspunkt for bebyggelsen i delområde 2.

Inden for lokalplanområdet skal de 3 boligklynger fremstå som et samlet hele. Det er arkitekturen i boligene inden for delområde 1, som danner udgangspunkt for bygningstypologi, byggeprincipper og kvalitetsstandarder i hele lokalplanområdet.

Boligklyngerne opføres med lave etagehuse i 2-3 etager, der samler sig om grønne gårdrum.



Udsnit af kortbilag 2 med de tre nye boligblokke nederst tv.

Der henvises til kortbilag 2, samt bilag 1-4 med karakteristiske fotos, visualiseringer, facadeopstalter og skyggediagrammer.

Sekundær bebyggelse

Alle boliger tildeles et depotrum. Der ændres ikke i de eksisterende depotrum i delområde 1. I delområde 2 har boligerne fortrinsvis indendørs depotrum, dog suppleret med udendørs depotrum til de mindre boliger.

Der er mulighed for at etablere et fælles dele-opbevaringsrum i form af et skur. Beboerne kan således deles om f.eks. opbevaring af haveredskaber o.a.





Udvendige trapper og depotrum må etableres i skel.

Veje, stier og parkering

I delområde 1 bibeholdes det nuværende stisystem. Den nye bebyggelse i delområde 2 tilsluttes eksisterende infrastruktur i lokalplan- og nærområdet.

Hele bebyggelsen i lokalplanområdet sikres stiforbindelse til Herstedlundstien ved Birkelundparken mod øst. Der henvises til kortbilag 2.

Der er vejadgang for biler fra Robinievej. Indkørsel, manøvreareal og parkeringspladser skal fortsat og fremover have en fast, jævn og tæt belægning, der er handicapvenlig og hindrer nedsivning af regnvand.

Bilparkering

Det nuværende parkeringsareal i lokalplanområdet skal betjene boligerne i både delområde 1 og 2.

Parkeringsarealet tilpasses således, at området bliver forsynet med 3 handicapparkeringspladser på 3,5 x 5,0 meter og 3 handicapparkeringspladser på 4,5 x 8,0 meter jf. gældende parkeringsnorm for handicapparkeringspladser.



Parkering i Robinielunden, delområde 1

Der henvises til kortbilag 2

Cykelparkering

Der beregnes 3 cykelpladser pr. bolig.

Cykelparkeringspladser etableres inden for hvert delområde, og dermed med forholdsvis kort gåafstand til boligerne.

I delområde 2 etableres 2 cykelpladser pr. bolig, og der udlægges plads til yderligere 1 cykelparkering pr. bolig.

Der henvises til kortbilag 2.

Brandredning

Der etableres forskriftsmæssige brandveje. Der henvises til kortbilag 3



Udsnit af kortbilag 3 med angivelse af brandredningsveje

Lokalplanområdet er beliggende i et udpræget grønt nærområde, særligt i forhold til Birkelundparken mod øst og boldbanerne til Herstedvester skole mod vest.

Bebyggelsen i lokalplanområdet er en del af Grundejerforeningen Herstedlund. Alle de store fælles grønne arealer og den fælles legeplads i Herstedlund Grundejerforening er til fri brug for beboerne i lokalplanområdet.

Beplantning og biodiversitet

I hele lokalplanområdet er det grønne og biodiversitet i fokus. På delområde 2 tilstræbes det at bibeholde flest mulige af de eksisterende træer, særligt de træer, der står i kantzoner mod Herstedvester skoles boldbaner og mod Robinievej, men også de træer, der kan bibeholdes i bebyggelsens indre gårdrum.



Træerne bidrager æstetisk, men også til komforten, når der søges skygge på opholdsarealerne.

Af hensyn til biodiversitet bør omfanget af befæstede arealer minimeres og udgøres primært af parkeringsområde, private ankomstarealer/terrasser og gangstier. De 3 grønne gårdrum har fokus på det grønne og daglig brug i balance. I de omkringliggende arealer og i regnvandsbassinet i nord/øst kan der arbejdes mere bredt med biodiversitet og forskellige beplantningstyper.

Krav i relation til støj

Miljørapporten konkluderer at lokalplanområdet ikke er påvirket af støj fra virksomheder, og kun ganske lidt påvirket af trafikstøj.

LAR – Lokal afledning af regnvand

Lokalplanområdet er underlagt Albertslunds almindelige bestemmelser om lokal afledning af regnvand, samt bestemmelser om skybrudssikring og beskyttelse mod oversvømmelse.

Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser, der samtidigt er nitratfølsomt. Dette indebærer særlige restriktioner i forhold til at undgå forurening af grundvandet, og dermed bl.a., at der ikke må nedsives regnvand, der har været i berøring med bygninger og faste belægninger i terræn.

Der skal sikres gode LAR-løsninger i lokalplanområdet.

Delområde 1 med Robinielunden overholder i forvejen bestemmelserne om lokal afledning af regnvand. Der er eksempelvis allerede etableret et åbent regnvandsbassin i form af en lille skiftevis tør og våd sø, ligesom der er etableret rørlagt forsinkelsesbassin under parkeringsarealet i syd.

Udover de allerede etablerede LAR-løsninger, kan der etableres grøfter og render til LAR-løsninger. Generelt for LAR-løsninger gælder, at de skal være udført med impermeabel bund.



Regnvandsbassin i Robinielunden, delområde 1 (foto flh)

På delområde 2 etableres yderligere forsinkelse. Omfang beregnes på grundlag af regnvandsprognoser og undersøgelser af strømningsforhold for regnvand.

Før der kan etableres anlæg til forsinkelse af regnvand, skal der søges om tilladelse. Kommunen vurderer, om anlægget indrettes miljømæssigt hensigtsmæssigt, samt om det opfylder afstandskrav til skel, vej, byggelinjer m.v.

Der henvises i øvrigt til efterfølgende afsnit om Klimatilpasning og skybrudssikring, Teknisk forsyning i lokalplanområdet, Lokalplanens forhold til anden lovgivning og Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Teknisk forsyning i lokalplanområdet Affaldshåndtering

Affald fra borgere skal håndteres og kildesorteres 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.





Affaldsø i Robinielunden, delområde 1 (foto flh)

I lokalplanen gælder, at affaldsø fortsat placeres centralt i bebyggelsen i forbindelse med parkeringsarealet. Der skal laves en kapacitetsudvidelse af den nuværende affaldsø på delområde 1 således, at denne også kan betjene generationsboligerne på delområde 2.

Der henvises til kortbilag 2.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Albertslund Kommunes fjernvarmeforsyningsområde

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra HOFOR.

Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandsplan. 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 for afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand. Spildevandsplanen fastsætter også den gældende afløbskoefficient for lokalplanområdet.

For boligområder er fastsat 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 %.

Det tillades ikke aktiv nedsivning af overfladevand i området, der ligger i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Der henvises i øvrigt til afsnit: LAR – lokalafledning af regnvand og afsnit: Klimatilpasning og Skybrudssikring.

Bygningskonstruktioner kan indeholde tungmetaller eller andre miljøfarlige stoffer f.eks. fra facader af metal, zinktagrender og nedløbsrør, zinkinddækninger eller fra selve tagfladen. Det drejer sig ofte om ganske små mængder f.eks. tungmetaller, der udledes til regnvandsystemet, men disse små mængder ophobes over tid i naturen og kan blive til et stort fremtidigt miljøproblem. Det afledte regnvand fra bygningskonstruktioner til regnvandssystemet må derfor ikke indeholde f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer.

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.

Boligområdet skal derfor skybrudssikres 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 skal skabes en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må *ikke* stille naboerne op- og nedstrøms dårligere end før byggeriet og
- der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.

Delområde 1 overholder retningslinjerne.

For delområde 2 gælder, at ny bebyggelse ikke må give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms i nærområdet ved en 100 års regnvejrshændelse. Desuden skal det sikres, at de fremtidige terrænforhold ikke ændres således, at oversvømmelsesforholdene på nabomatrikler forværres.





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

Der henvises til løsninger omtalt under afsnit LAR – Lokalafledning af regnvand, som kan kombineres med følgende muligheder:

- Der kan etableres grøfter og render med impermeabel bund på lokalplanområdet, som kan forsinke overfladevand inden det ledes ud i regnvandskloakken.
- Træer er et element i forhold til klimatilpasning, som både kan være med til at håndtere den øgede nedbør og fremtidens hyppigere hedeølger. Træer udgør en effektiv og forskønnende løsning i klimatilpasningen.
- Der er mulighed for at etablere grønne tage. De kan i gennemsnit optage op til 50 procent af nedbøren, som falder på taget, og samtidig kan de grønne tage forsinke regnvandet ved et voldsomt regnskyl. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter og bidrager til at øge biodiversiteten. Grønne tage kan ligesom træerne være med til at minimere varmeeffekten i byer og bynære områder, fordi følgerne af solens varmeindstråling begrænses. Dermed kan det blive mere behageligt at opholde sig i husene og i byen og de bynære områder.

Eksisterende rør- og ledninger

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

Der er kendskab til eksisterende kloakledninger (separatsystem) langs skellet mod vest. Respektafstand på 2 meter skal overholdes jf. servitut.

For byggeri på delområde 2 skal tilslutninger til ledningsnet i Robinielunden, delområde 1, og ude langs Robinievej aftales nærmere med respektive forsyningselskaber.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning Jordforureningsloven

Byzonejord i Albertslund Kommune er i 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 ikke planer om at bygge mere på delområde 1.

Der er gennemført foreløbige jordforureningsundersøgelser på delområde 2. Undersøgelserne viser, at jorden er ren klasse 0-1.

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 på delområde 2 konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks indstilles og Albertslund Kommune skal underrettes herom, jf. Miljøbeskyttelseslovens § 21 og de generelle bestemmelser i Jordforureningsloven.

Naturbeskyttelse

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

Artsfredningsbekendtgørelsen

Det er ved besigtigelse af delområde 2 vurderet, at der ikke er habitater, herunder yngle- eller rasteområder, for bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed. Det vurderes samtidig at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder.

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

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder f.eks. i hule træer. Det





fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Træer på delområde 2 er af yngre dato, dog efterhånden med en vis højde (nogle >10 meter). Der forekommer ikke f.eks. hule træer på grunden

Museumsloven

Kroppedal Museum oplyser, at der ikke er registreret fund af arkæologisk interesse i området.

Hvis der i forbindelse med jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang der berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum skal advise-res, jf. museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014). Henvendelser angående fund:

Museet på Kroppedal
Kroppedals Allé 3
2630 Taastrup.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet anvendes til boliger, der ikke udgør en særlig risiko for forurening af grundvandet.

Hele lokalplanområdet ligger dog i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI-område). I sådanne områder skal der tages særlige hensyn, da der sker grundvandsdannelse, og området dermed er følsomt over for forurening. Kommunen kan derfor også stille særlige tekniske krav til udformning af forsinkelsesanlæg.

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

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

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

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

Der forekommer ikke nogen støj-, støv eller lugtmæssige påvirkninger af betydning fra virksomheder på lokalplanområdet.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning Fingerplan 2019

Albertslund Kommune er omfattet af [Fingerplan 2019](#), som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde i byfingrene. Området ligger inden for det stationsnære område. Fingerplanen åbner mulighed for, at der kan ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse, anden lokalplanlagt bebyggelse 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.

Lokalplanforslaget vurderes at være i fuld overensstemmelse med både intentioner og bestemmelser i Fingerplan 2019.





Kommuneplan 2022 – 2034

Lokalplanområdet er med de eneste matrikler beliggende i rammeområde B64 – Herstedlund Nord i [Kommuneplan 2022 – 2034](#):

Plannavn	Herstedlund Nord
Plannummer	B64
Zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Anvendelse generel	Boligområde
Anvendelse specifik	Etageboliger og tæt/lav boliger, maksimalt 3 etager
Maksimal bebyggelsesprocent	40
Beregningsmetode	Området som helhed
Maksimal bygningshøjde	12,0 meter
Maksimal antal etager	3
Mindste tilladte miljøklasse	
Maksimalt tilladte miljøklasse	
Generelle anvendelsesbestemmelser	Boligområde
Lokalplaner mm. inden for rammen	Lokalplan nr. 14.3 og 14.8

Lokalplanforslag 14.9 følges af et forslag til tillæg til Kommuneplanen, hvor det bestemmes, at den maksimale bebyggelsesprocent hæves til 50 for rammeområde B64 som helhed.

I miljøvurderingen er det konkluderet, at planområdet og nærområdet kan bære den lokalt forhøjede bebyggelsesprocent uden at medføre nogen væsentlige miljøpåvirkninger, hverken på lokalplanområdet eller på omgivelserne.

Eksisterende lokalplan

Eksisterende lokalplan 14.8 – Boliger ved Robinievej, der regulerer bestemmelser for Robinielunden, erstattes af lokalplan 14.9 – Boliger på Robinielunden og Robinievej 202.

Servitutter

Landinspektørfirmaet LE34 har foretaget en gennemgang af servitutter tinglyst på ejendommene i lokalplanområdet med henblik på at vurdere, om de er

uforenelige med forslag til Lokalplan 14.9 af 21. december 2023.

Gennemgangen viser, at der ikke er tinglyst servitutter, der er uforenelige med lokalplansforslaget.

Der henvises til bilag 5.

Belysningsplan

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

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

Belysningsplanen kan findes [Albertslund Kommunes belysningsplan](#).

Klimastrategi

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

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

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

Albertslund Kommune ønsker at området fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning og ser gerne, at der etableres lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger) med overfladisk tilbageholdelse af vand som et rekreativt element. Ved nyanlæg og større ombygninger skal det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

Handicappolitik

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

I forbindelse med lokalplanlægning arbejdes der med tilgængelighed og tryghed ved forbindelser til eksisterende





vej- og stinet, samt interne forbindelser i området, herunder sikring af adgang til private, fælles og offentlige friarealer, og adgang til indkøb og offentlige institutioner.

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

Afgørelse om miljøvurdering (miljøvurderingspligt – høring)

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), [LBK nr. 4 af 03/01/2023](#), indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering jævnfør miljøvurderingsloven § 8, stk. 1, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening for at finde ud af, om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes jævnfør miljøvurderingsloven § 8, stk. 2.

Albertslund Kommune har vurderet, at forslag til lokalplan er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jævnfør § 8, stk. 1, da:

Forslag til Lokalplan 14.9 – *Boliger på Robinielunden og Robinievej 202* udarbejdes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, samt er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10, b: ”Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg”.

Forudsætninger for udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 14.9 – *Boliger på Robinielunden og Robinievej 202*, der er en projektlokalplan, er følgende:

- Den eksisterende planmæssige anvendelse for Boliger ved Robinievej [Lokalplan 14.8](#) ændres, således at der i hele området kan bygges boliger, og at der ikke stilles ensidigt krav om fælleshus på matrikel 12x. Bestemmelserne i lokalplan 14.8 videreføres i den nye lokalplan, og der tilføjes nye således, at planen regulerer dels den

eksisterende boligbebyggelse på matrikel 12v og de kommende Generationsboliger på matrikel 12x.

- Bebyggelsesprocenten hæves fra 40 til 50,
- Den nuværende kommuneplanramme B64 Herstedlund Nord tillader en bebyggelsesprocent på maksimalt 40.
- I dag har fælleshuset på matr. 12x en bebyggelsesprocent på 28,7 %, mens boligbebyggelsen på matr. 12v har en bebyggelsesprocent på 39,2 %
- Den ønskede bebyggelse på matrikel 12x vil isoleret set komme op på 136,2 %
- Den fremtidige bebyggelse, hvor man nedriver Herstedhus og bygger Generationsboligerne i tilknytning til de eksisterende boliger, vil dog kun samlet få bebyggelsesprocent på 48,9.
- Lokalplan 14.8 – *Boliger ved Robinielunden* – som danner grundlag for ny lokalplan 14.9 – *Boliger på Robinielunden og Robinievej 202* er ikke tidligere blevet miljøvurderet.

Planforslaget muliggør bebyggelsesomfang og bebyggelsesstørrelse i op til 3 etager, og at der bygges i ensartet byggestil og med ensartede materialer i planområdet. Det gældende plangrundlag har dog ikke tidligere været miljøvurderet, og da den gældende planstrategi ikke berører fortætning på dette sted, har der været indkaldt til idéer og forslag i henhold til Planlovens § 23c i perioden 14. august til 10. september 2023. Der er indkommet 3 høringssvar, der vedrører emnerne *parkering* herunder et ønske om gæsteparkering samt [anvendelsen til almene boliger](#).

Forslag til lokalplan må derfor antages at være miljøvurderingspligtig uden en forudgående screening, og myndigheden skal forud for udarbejdelsen af miljørapporten for planer og programmer, omfattet af § 8, stk. 1, foretage en afgrænsning af miljørapportens indhold jf. § 11. Afgrænsningen har til formål at beskrive, hvilke miljøtemaer, der skal behandles i miljøvurderingen og indgå i miljørapporten. Afgrænsningen af miljørapportens indhold fremgår af afgrænsningsnotatet, der er bilag til Miljørapporten.

På baggrund af afgrænsningsnotatet er der udarbejdet en miljørapport, som offentliggøres samtidigt med lokalplanforslaget.





I Miljørapporten vurderes i hovedtræk:

- 1) Hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- 2) Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 3) Hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og

- 4) Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

De ovenstående punkter er således blevet belyst i den sammenfattende redegørelse, og det er godtgjort, at lokalplanen kan lade sig gøre uden en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der henvises til Miljørapporten.

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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af almene boliger med tilhørende fælles beboerlokale.
- 1.2 At fastlægge områdets vej- og stiforbindelser.
- 1.3 At fastlægge bebyggelsens omfang, placering og arkitektur.
- 1.4 At sikre opholdsarealer for boligerne.
- 1.5 At sikre vejadgang fra Robinievej
- 1.6 At sikre etablering af anlæg til lokal håndtering af regnvand

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet inddeles i delområder som vist på kortbilag 1:

Delområde 1: Matr. 12v
Delområde 2: Matr. 12x
- 2.2 Opdeling af lokalplanområdet i matrikulære delområder har alene til formål at afgrænse boligbebyggelsen i to selvstændige boligafdelinger.
- 2.3 Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse med tilhørende fællesfaciliteter, opholdsarealer, adgangsveje og stiforbindelser, parkering, samt anlæg til håndtering af overfladevand.

3.2 Til hver bolig skal der høre et privat areal til udendørsophold som f.eks. have, tagterrasse, altan eller tilsvarende.

3.3 Til hver bolig skal der etableres eller anvises plads til depotrum. Depotrum kan ligge indendørs eller udendørs. Der er mulighed for at etablere et mindre udendørs fællesdepotrum, der kan deles af planområdets beboere, f.eks. til fælles haveredskaber.

3.4 Depotrum til boligerne skal have et areal, eller der skal anvises plads til et areal på minimum:

- 3 m² til boliger med areal indtil 80 m²
- 4 m² til boliger med areal på 80 - 110 m²
- 5 m² til boliger over 110 m²

3.5 Der må ikke indrettes spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spilleautomater i området.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning er ikke tilladt.

Note: Det kan dog tillades, at Vridsløselille Andelsboligforening iværksætter nødvendig arealoverførsel fra matr. nr. 12v til matr. nr. 12x, principielt som angivet på kortbilag 1.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50 %.
- 5.2 Bygninger placeres som boliggrupper omkring fælles gårdrum, principielt som angivet i kortbilag 2





§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden



Kortbilag 2, udsnit

6.1 Facader på beboelsesbygninger i et delområde 2 i lokalplanområdet skal udføres i geometri og med materialetyper, der svarer til bygningerne i delområde 1 i lokalplanområdet. Produktvalg inden for en type af materialer kan varieres.

Der henvises til bilag 1 – 3 (karakteristiske fotos, visualiseringer og opstalter).



Opstalt set fra vest 1:200



Opstalt set fra vest 1:200

5.3 På delområde 2 skal der sikres plads til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller et fælleslokale integreret i bebyggelsen.

5.3 Bebyggelse må kun opføres som Etagehuse eller rækkehuse eller en kombination af disse.

5.4 Anlæg til områdets fælles drift, f.eks. til håndtering af affald, kan placeres inden for hele lokalplanområdet.

Antal etager og højder

5.5 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 3 etager og med en maksimal højde på 12 meter.

5.6 Adgang til boliger på 1. sal skal etableres via udvendige trapper.

Bilag 3.2 facadeopstalter på delområde 2 (fra vest og nord)

6.2 Tage på beboelsesbygninger må udføres med taghældning på maksimalt 10 grader.

6.3 Tage på beboelsesbygninger skal etableres med sedum, tagpap o.lign., eller en kombination af disse.

6.4 Bebyggelsen skal etableres med spring i bygningskroppen i princippet som vist på bilag 2.2, som giver plads til private tagterrasser for den øverste etage.



Opstalt set fra syd 1:200



Opstalt set fra vest 1:200

Bilag 3.1, facadeopstalter på delområde 2 (fra syd og øst)



Bilag 2.2, Visualisering af delområde 2.

6.5 Der kan etableres solenergianlæg på tagflader, hvis ikke disse har genevirkninger for omgivelserne.





- 6.6 Vinduer, døre og karme i beboelsesbygninger skal udføres i ensartet materiale og farve for den samlede bebyggelse i et delområde.
- 6.7 Udhuse, skure m.m. skal have facadebeklædning, der harmonerer med beboelsesbygningerne, men som ikke nødvendigvis er samme materialer. Boligbygninger kan f.eks. opføres med skærmteglfacader, hvortil skure f.eks. kan udføres med træfacader, eternit eller anden beklædning, der harmonerer med boligbygningerne.
- 6.8 Tage på udhuse, skure o.lign. skal udføres med sedum, tagpap eller eventuelt et andet materiale, der harmonerer med boligbygningerne.



Skure i Robinielunden, delområde 1 (foto flh)

- 6.9 Al ny bebyggelse skal opføres som lavenergiklasse. Kommunen kan forlange bedste energiklasse i henhold til gældende bygningsreglement.
- 6.10 Bygningmateriale til udvendige bygnings sider må ikke være reflekterende og give anledning til blænding (jf. i øvrigt § 6.4).



Karakteristisk facadeudsnit i Robinielunden, delområde 1 (foto ONV)

- 6.11 Facader må ikke udføres med eller påføres materialer, der medfører risiko for udvaskning af miljøfremmede stoffer til grundvandet, f.eks. må der ikke anvendes ubehandlet bly, kobber og zink til inddækninger, tagrender, nedløbsrør o.a. Se også § 14.6 nedenfor.
- 6.12 Tekniske installationer på tagflader og facader skal fremstå inddækkede eller integreres i arkitekturen, undtaget herfor er solcelleanlæg. Se også § 14 nedenfor
- 6.13 Der må ikke opsættes master, paraboler, antenner, husstandsvindmøller og lignende inden for lokalplanområdet.

§ 7 Skiltning

Boliger

- 7.1 Der må ikke skiltes med reklamer på facader eller indgangsdøre i forbindelse med boliger, hvor der også er liberalt erhverv.

§ 8 Veje, stier og parkeringsarealer

- 8.1 Der skal sikres niveaufri adgang til alle veje, stier og parkeringsarealer.
- 8.2 Færdsels- og adgangsarealer skal udformes med hensyntagen til synshandicappede.
- 8.3 Adgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal kunne ske via forbindelser til det offentlige stisystem, se kortbilag 2.
- 8.4 Det skal sikres, at der etableres stiforbindelse fra delområderne til Herstedlundstien mod øst, samt stiforbindelse til Herstedvester skole via det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet, se kortbilag 2.





Herstedlundstien langs Robinielundens østlige skel
(foto flh)

- 8.5 Lokalplanen er ikke til hinder for etablering af supplerende lokale stier i lokalplanområdet.
- 8.6 Belægning på veje må kun anlægges som asfalt eller tilsvarende fast, jævn og handicapvenlig belægning.
- 8.7 Parkeringsarealer skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning af regnvand, og være indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- 8.8 Brandveje skal anlægges med en bredde på minimum 3 meter. Kommunens regler om brandveje skal i øvrigt overholdes. Se kortbilag 3.

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

§ 9 Parkering

Biler

- 9.1 Der skal for planområdet som helhed være adgang til følgende antal anlagte parkeringspladser på egen grund:

- 1 parkeringsplads pr. familiebolig
- 0,59 parkeringsplads pr. seniorbolig

Note: Parkeringsnormen for familieboligerne følger Kommuneplan 2022-2034 § 7.1, med 1 plads pr. bolig, hvad angår parkering på egen grund i det stationsnære område (600-1.200 meter fra stationen). Parkeringsnormen for seniorboligerne er fastlagt ud fra konkret vurdering i henhold til tilsvarende Kommuneplan 2022-2034 § 7.1.

I lokalplanforslaget udgør det samlede boligantal 69 boliger. Heraf er der 7 seniorboliger i delområde 2. Dette medfører krav om minimum 62 parkeringspladser for familieboligerne og 5 for seniorboligerne, i alt 67 pladser.

Der er i forvejen 72 parkeringspladser på delområde 1, hvorefter der ikke er krav om anlæg af yderligere parkeringspladser som følge af byggeriet på delområde 2.

Der henvises til kortbilag 2, hvor der er indtegnet i alt 70 parkeringspladser, idet en mindre omlægning på det eksisterende parkeringsareal er nødvendig for at opfylde handicap-parkeringsnormen jf. nedenfor § 9.3

- 9.2 Areal til parkeringspladser er placeret efter principper som vist på kortbilag 2, og indrettet med markerede parkeringsfelter til personbiler på min. 2,5 x 5 meter.



Udsnit af parkeringsarealet i Robinielunden, delområde 1,
(foto flh den 25.09.2023 kl. 18.30)

- 9.3 På parkeringsarealet skal der være minimum 3 handicap p-pladser på 3,5 x 5 m og minimum 3 handicap p-pladser på 4,5 x 8 meter, når der bygges boliger på delområde 2.
- 9.4 Der må inden for lokalplanområdet ikke henstilles busser, lastbiler, campingvogne, både, køretøjer med en egenvægt på over 3.500 kg, påhængskøretøjer med en egenvægt på over 2.000 kg, uindregistrerede biler og lignende.



Cykler

9.5 Cykelparkering skal etableres inden for hvert delområde.

9.6 Der skal anlægges minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, og udlægges plads til yderligere minimum 1 cykelparkeringsplads pr. bolig inden for hvert delområde, se kortbilag 2.



Cykelparkering i Robinielunden, delområde 1 (foto flh)

9.7 Areal til cykelparkering på terræn placeres efter principperne som vist på kortbilag 2.



Kortbilag 2, udsnit med cykelparkering i delområde 2

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 For at minimere risikoen for skader ved voldsomme regnhændelser, skal der etableres et tilstrækkeligt omfang af forsinkelsesbassiner i lokalplanområdet.

Dimensionering skal følge gældende bestemmelser for lokal afledning af regnvand og skybrudssikring i Albertslund Kommune. Det samme gælder sikring af bygninger i de tilfælde, hvor der ved ekstremhændelser alligevel opstår oversvømmelse.

Herudover må terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter kun foretages efter forudgående tilfaldelse fra Kommunen.

10.2 Plantebælte og hegn i højde maks. 1,8 meter, der er etableret i den østlige ende af det sydlige skel, skal bevares. Se kortbilag 2.

10.3 Private ankomstarealer i terræn skal skærmes med hæk, mur, hegn eller lignende.



- 10.4 Afskærmning omkring boligernes private haver må kun udføres som levende hegn.
- 10.5 Der skal etableres fælles opholdsarealer efter principper som vist på kortbilag 2, og som minimum svarende til 50% af boligetagearealet.



Karakteristisk indre gårdrum med opholdsareal i Robinie-lunden (foto flh)

- 10.6 Fælles opholdsarealer skal indrettes efter principperne i kortbilag 2 med områder til leg, fysisk aktivitet, beplantning, siddemuligheder og lignende.
- 10.7 Lokalplanområdets befæstede arealer skal etableres med anlæg til regnvandsafledning.



Kortbilag 2 med angivelse af opholdsarealer rundt om i planområdet





- 10.8 Eksisterende sund beplantning i lokalplanområdet skal om muligt bevares. Der skal fortsat være et levende hegn i skel mod Herstedvester skoles boldbaner.



Levende hegn i skel til Herstedvester Skole (foto flh)

11 Klimatilpasning og skybrudssikring

- 11.1 Aktiv nedsivning er ikke tilladt i lokalplanområdet.
- 11.2 Regnvand skal håndteres på egen matrikel, og der må afledes 110 l/s/ha til det offentlige regnvandsystem med en afløbskoefficient på 0,5 i henhold Albertslund Kommunes Spildevandsplan, der fastsætter den gældende afløbskoefficient.
- 11.3 Det skal sikres, at håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.
- 11.4 Bygninger skal kunne modstå en 15 års regnvejrshændelse ved, at:
- Vand skal afledes til områder, hvor det ikke forvolder skader,

- Der kan stå 10 cm vand på terrænet op ad bygningen uden at volde skade, eller ved at skabe en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne. Denne terrænregulering må *ikke* stille naboerne op- og nedstrøms dårligere end før bebyggelsen i planområdet
- Der skal være terrænmæssigt fald væk fra bygningerne.

- 11.5 Ved nedbør sjældnere end en 5-års hændelse (i skybrudssituationer) skal der kunne ledes samme mængde skybrudsvand ind og ud gennem lokalplanområdet, og det må kun ske ad samme strømningsveje som tidligere.

- 11.6 Udvikling af lokalplanområdet må ikke give anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms i nærområdet op til en 100-årshændelse.

Note: Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at simulere en vandmængde på 50 mm nedbør på en digital terrænmodel før og efter etableringen af byggeri i lokalplanområdet. Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 15 års hændelse om 100 år.

- 11.7 Alle former for forsinkeltes anlæg f.eks. regnvandsbassiner, render og grøfter skal udføres med impermeabel bund.
- 11.8 Regnvandsbassiner kan indgå i beregningen af opholdsarealer, såfremt de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældningsprocent på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk og/eller indpasses i områdets arkitektur og bymiljø.
- 11.9 Der skal minimum etableres forsinkelse af 56,25 m³ regnvand på delområde 2.

§ 12 Belysning

- 12.1 Belysning skal ske med ensartede armaturer med nedadrettet lyskilde.
- 12.2 Den maksimale lyspunktshøjde er 5 meter for vej- og offentligt tilgængelige stiarealer og 3,5 meter for interne stiarealer og fælles parkeringsarealer.





- 12.3 Lys må ikke styres med bevægelsescensorer.
- 12.4 Offentligt tilgængelige stier skal belyses.
- 12.5 Affaldsstationer skal være belyste.
- 12.6 Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

§ 13 Miljøforhold

13.1 Før byggetilladelsen kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder og støj fra trafik herunder jernbane kan overholdes, medmindre at planlovens undtagelsesbestemmelser i § 15 a tages i anvendelse.

13.2 Før byggetilladelsen kan gives, skal der udarbejdes støjberegninger, som sandsynliggør, at støjniveauet på bebyggelsens opholds- og friarealer samt indendørs arealer overholder [Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje"](#). Det vil sige, at det for bebyggelsen inden for lokalplanområdet særligt gælder, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB(A)):

1. Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau lavere end **58 dB(A)**
2. Områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), skal have et støjniveau lavere end **58 dB(A)**
3. Støjniveau på boligens ydervæg (bebyggelsens facade) bør ikke være over: **68 dB(A)**
4. Indendørs støjniveau i boligers sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer må højst være **46 dB(A)**, beregnet med åbne vinduer i møbleret rum. Det forudsættes, at alle oplukkelige vinduer er åbnet til et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue, og at efterklangstiden er 0,5 sekund.
5. Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer må højst være **33 dB(A)**

6. Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden
7. Indendørs støjniveau i lokaler til daginstitutioner samt hospitaler o.l. må højst være **46 dB(A)** jf. nr. 4
8. Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med delvist åbne vinduer må højst være **51 dB(A)** jf. nr. 4
9. Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer må højst være **38 dB(A)**

13.3 Før byggetilladelse kan gives, skal det sandsynliggøres, at Albertslund Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald samt den nationale lovgivning kan overholdes.

13.4 Det må ikke afledes regnvand fra bygningskonstruktioner, f.eks. facader, tage, tagrender og nedløbsrør, til regnvandssystemet, der indeholder miljøfremmede og sundhedsskadelige stoffer, f.eks. bly, zink, kobber eller andre miljøfarlige stoffer.

§ 14 Tekniske anlæg og ledningsanlæg

- 14.1 Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.
- 14.2 Energitekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen.
- 14.3 Energitekniske anlæg og installationer placeret på tag skal trækkes tilbage fra tagkanten (tilbagetrækning er lig med højde på anlæg og installationer). Disse anlæg skal endvidere udformes således, at de indgår i bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.
- 14.4 Ingen anlæg må give anledning til blanding til naboer og offentlig vej.

§ 15 Grundejerforening

15.1 Boligafdelinger i lokalplanområdet har medlemspligt til den lokale grundejerforening, og skal søge optagelse i Grundejerforeningen Herstedlund.





§ 16 Forudsætninger for ibrugtagning

- 16.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. § 9.
- 16.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt de nødvendige cykelparkeringspladser, jf. § 9.
- 16.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er anlagt opholdsarealer, jf. § 10.
- 16.4 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at affaldsløsninger er etableret og godkendt af Albertslund Kommune.
- 16.5 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være ansøgt om medlemskab i grundejerforeningen Herstedlund, jf. § 15.
- 16.6 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der er etableret stiforbindelse fra delområderne til Herstedlundstien mod øst, samt stiforbindelse til Herstedvester skole via det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet, se kortbilag 2.
- 16.7 Fælles opholdsarealer skal indrettes efter principperne i kortbilag 2 med områder til leg, fysisk aktivitet, beplantning, siddemuligheder og lignende senest et år efter ibrugtagningstilladelse.
- 16.8 Før bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra trafik er overholdt, jf. §§ 13.1, 13.2.
- 16.9 Før bebyggelsen tages i brug, skal det sikres, at de nødvendige afskærmningsforanstaltninger i forhold til støj såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende er etableret.

§ 17 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

- 17.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 14.9 Boliger på Robinielunden og Robinievej 202 ophæves Lokalplan 14.8 Boliger på Robinievej.

§ 18 Midlertidige retsvirkninger

- 18.1 Indtil lokalplanen er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, lokalplanen omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.
- 18.2 Der gælder ifølge planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 18.3 Forslaget til lokalplan skal i offentlig høring i mindst fire uger. Når fristen for indsendelse af indsigelser og bemærkninger er udløbet, kan der ifølge planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med forslaget.





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

Borgmester Steen Christiansen/
Kommunaldirektør Henrik Harder

FORSLAG





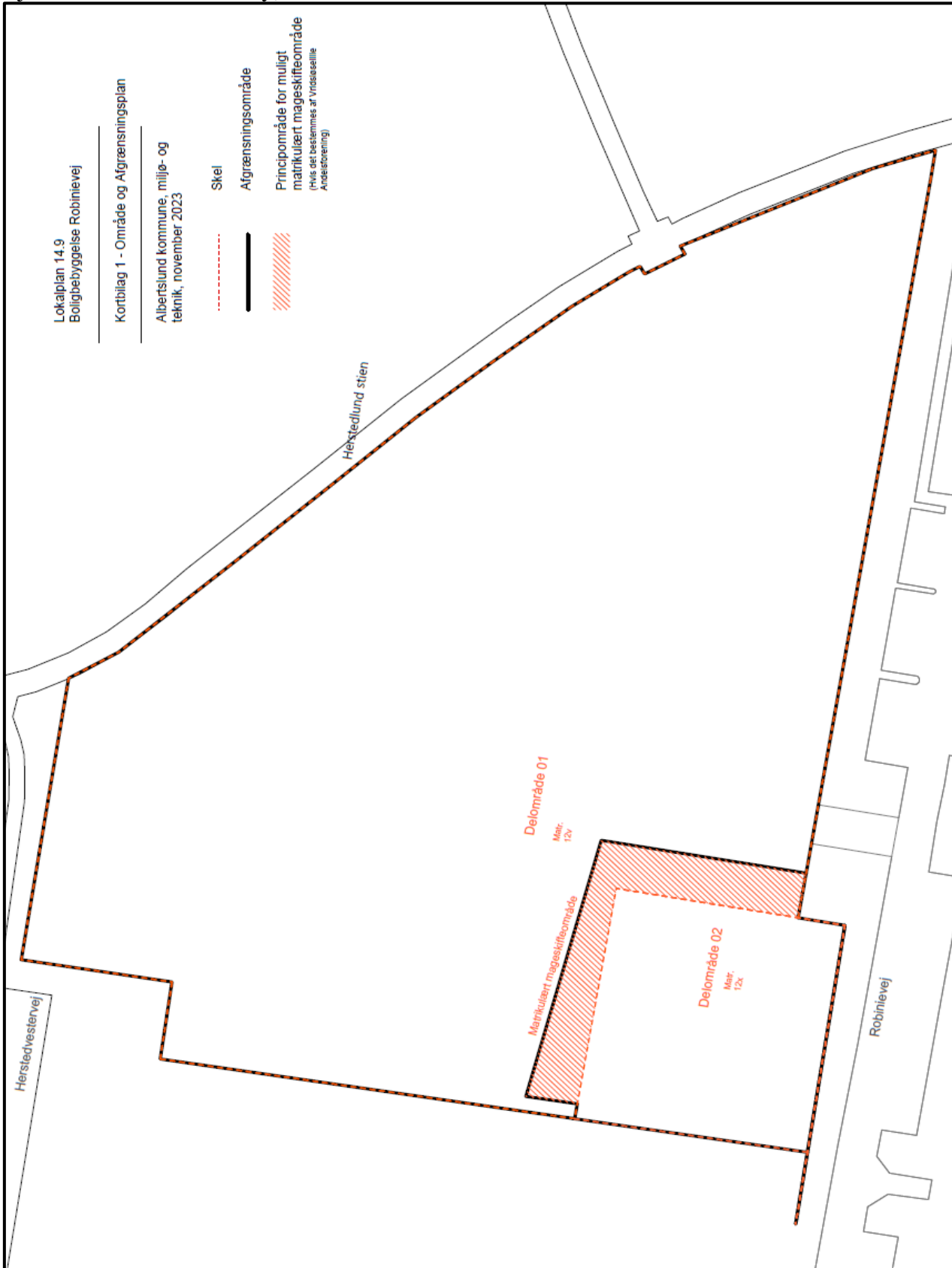
Bilagsfortegnelse

Kortbilag 1: Lokalplanområdet, delområdeafgrænsning og matrikulære delområder.....	30
Kortbilag 2: Situationsplan med opholdsarealer, parkering, veje og stier	31
Kortbilag 3: Situationsplan med brandveje	32
Bilag 1: Karakteristiske fotos af Robinielunden	33
Bilag 2.1: Visualisering af eksisterende og ny bebyggelse.....	34
Bilag 2.2: Visualisering af ny bebyggelse.....	35
Bilag 3.1: Facadeopstalt nord, delområde 2 (Generationshusene).....	36
Bilag 3.2: Facadeopstalt syd, delområde 2 (Generationshusene)	37
Bilag 4.1: Skyggediagram jævndøgn	38
Bilag 4.2: Skyggediagram sommersolhverv.....	39
Bilag 4.3: Skyggediagram vintersolhverv	40
Bilag 5: Servitutredegerelse.....	41
Bilag 5 fortsat: Servitutredegerelse	42
Bilag 5 fortsat: Servitutredegerelse	43
Bilag 5 fortsat: Servitutredegerelse	44
Bilag 5 fortsat: Servitutredegerelse	45
Bilag 5 fortsat: Servitutredegerelse	46





Kortbilag 1: Lokalplanområdet, delområdeafgrænsning og matrikulære delområder Ejerlav: Herstedvester By, Herstedvester



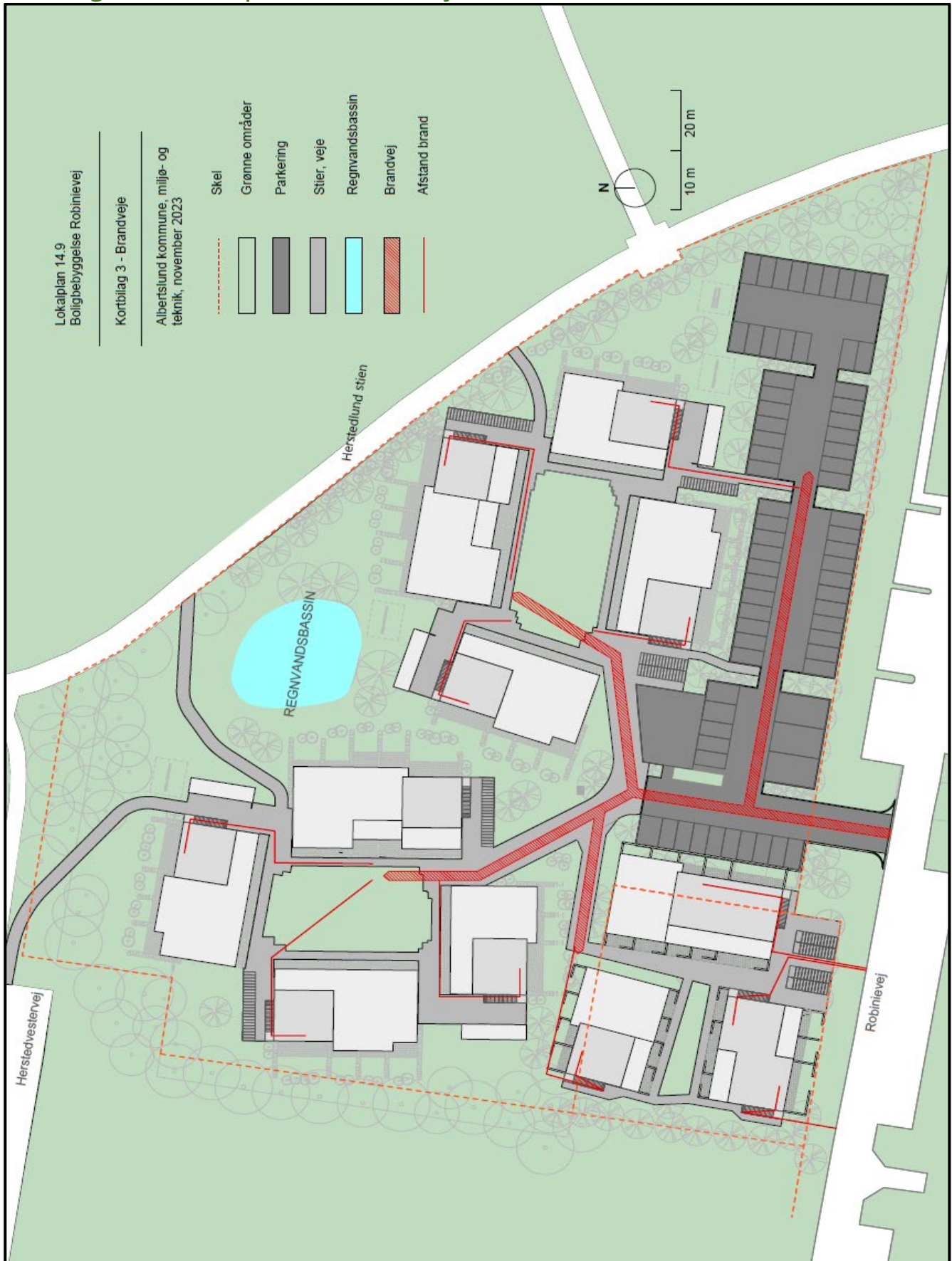


Kortbilag 2: Situationsplan med opholdsarealer, parkering, veje og stier





Kortbilag 3: Situationsplan med brandveje



Bilag 1: Karakteristiske fotos af Robinielunden

Lokalplan 14.9
Boligbebyggelse Robinievej

Bilag 1 - Karakteristiske fotos af
Robinielunden

Albertslund kommune, miljø- og
teknik, november 2023



Ankomst til bolig 1.sal via udvendig integreret trappe



Overdækkede indgange foret med træ



Boliger med enten privat have i terræn eller privat tagterrasse





Bilag 2.1: Visualisering af eksisterende og ny bebyggelse





Bilag 2.2: Visualisering af ny bebyggelse





Bilag 3.1: Facadeopstalt nord, delområde 2 (Generationshusene)



Opstalt set fra nord 1:200



Opstalt set fra vest 1:200

Robinielunden

Bo-Vest

ONV Arkitekter

2023.11.02





Bilag 3.2: Facadeopstalt syd, delområde 2 (Generationshusene)



Opstalt set fra syd 1:200



Opstalt set fra øst 1:200





Bilag 4.1: Skyggediagram jævn døgn



21/3 Jævn døgn - 8:00



21/3 Jævn døgn - 12:00



21/3 Jævn døgn - 16:00



21/3 Jævn døgn - 18:00





Bilag 4.2: Skyggediagramm sommerv



21/6 Sommersolhverv - 8:00



21/6 Sommersolhverv - 12:00



21/6 Sommersolhverv - 16:00



21/6 Sommersolhverv - 18:00





Bilag 4.3: Skyggediagram vintersolhverv



21/12 Vintersolhverv - 10:00



21/12 Vintersolhverv - 12:00



21/12 Vintersolhverv - 15:00





Bilag 5: Servitutredegørelse

Matr.nr.: 12v og 12x
Ejerlav: Herstedvester By, Herstedvester
Adresse: Robinievej 202, 2620 Albertslund
Kommune: Albertslund Kommune

LE34

LE34 København
Energivej 34
2750 Ballerup

Mathias Tvenstrup Youden

+45 4880 8639
mty@le34.dk

Projekt: 2210591
Dokument: D24-088074

Servitutredegørelse vedr. arealoverførsel fra matr.nr. 12v Herstedvester By, Herstedvester til matr.nr. 12x Herstedvester By, Herstedvester

Denne redegørelse er udarbejdet med henblik på at få et overblik over servitutter lyst på ejendommene matr.nr. 12v Herstedvester By, Herstedvester og matr.nr. 12x Herstedvester By, Herstedvester i forbindelse med en arealoverførsel.

Denne redegørelse har primært fokus på placering af servitutter og er kun et uddrag af undersøgte servitutter, mere information kan fremgå af deklarationsteksten.

29-01-2024

Matr.nr. 12v Herstedvester By, Herstedvester

Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Bemærkning	Vist på Servitutplan	Påtaleberettiget
1	28.01.1993-619-09 Akt_9_L_101	Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg	Omhandler tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Vurderes ikke at have betydning for projektet.		Albertslund kommune
2	22.09.1994-32418-09 Akt_9_M_494	dok. om kabler m.v. ej til hinder for prt. vedr 4 D	Omhandler jordkabler i jorden på ejendommen Telecom har ret til at have jordkabler liggende i jorden og mulighed for at tilføje flere kabler i samme tracé som angivet på tilhørende rids. Gravearbejder mv. skal anmeldes til Telecom minimum 8 dage før arbejdets påbegyndelse. Uden forudgående anmeldelse til TELECOM må omhandlede arealer udnyttes til dyrkning af afgrøder herunder behandling med normale markredskaber i indtil en dybde af 60 cm. Ved arbejder i nærheden af kablerne i større dybde f.eks. grubning, dræning, plantning af træer, opførelse af bygninger og de dermed forbundne jordarbejder, hvorved der kan være fare for en beskadigelse af kablerne. Vurderes ikke at have betydning for projektet.	Se evt. tilhørende rids (22.09.1994-32418-09 dok. om kabler m.v. ej til hinder for prt. vedr 4 D - Erklæringsbemærkning (71-75))	Telecom A/S

Vi henviser til vores politik vedrørende behandling af personoplysninger, som findes [her](http://www.le34.dk/GDPR) eller via www.le34.dk/GDPR

Landinspektørfirmaet LE34 A/S | Medlem af Praktiserende Landinspektørers Forening | DS/EN ISO 9001 Certificeret

Side 1 af 6





Bilag 5 fortsat: Servitutredegyrelse

3	27.03.1995-2653-09 Akt_9_N_170	dok. om jordkabler for Telecom. ej. til hin der for prt.	Omhandler jordkabler i jorden på ejendommen Deklarationen indeholder samme bestemmelser som ovenstående fra 22.09.1994. Jordkablet er angivet til at føre direkte gennem matr.nr. 12v. Det er uvist om kablet stadig har beliggenhed som angivet på planen, da der er bygget på ejendommen. Ledningers præcise placering bør afklares med ledningsejer, da servitut ser ud til at berøre projektområdet. Kan have betydning for projektet.	Se evt. tilhørende rids (27.03.1995-2653-09 dok. om jordkabler for Telecom. ej. til hin der for prt. - Erklæringsbemærkning (31,33-35)-Clip)	Telecom A/S
4	14.10.2002-10291-09 Akt_9_L_263	Vedtægter for grundejerforeningen Holsbjergvej 20	Omhandler forpligtigelse til at være medlem af grundejerforeningen. Vurderes ikke at have betydning for projektet.		Ikke angivet, men er som udgangspunkt irrelevante at undersøge nærmere.
5	21.10.2004-12158-09 Akt_9_M_494	Lokalplan nr. 14.3.	Ikke gennemgået, da der er ved at blive vedtaget ny lokalplan.		
6	21.10.2004-12193-09 Akt_9_L_263	Lokalplan nr. 14.4.	Ikke gennemgået, da der er ved at blive vedtaget ny lokalplan.		
7	24.04.2012-1003494678 Hovedakt_9_L_656	Deklaration om afløbsledninger i Albertslund Kommune	Omhandler afløbsledninger på ejendommen Til sikring og drift af Albertslund Spildevands tilhørende afløbsledninger. Af deklARATIONEN fremgår bl.a. <ul style="list-style-type: none">- Afløbsledninger skal til enhver tid tåles og respekteres og have lov til at henligge uforstyrret. Ledningerne er således ikke underlagt gæstebæltet- Servitut bælte på 2,00 m til hver side målt fra den yderste begrænsning af afløbsledninger Ledningers præcise placering bør afklares med ledningsejer, da servitutbælte ser ud til at berøre bygningerne længst mod vest. Kan have betydning for projektet.	Se evt. tilhørende rids (24.04.2012-1003494678)	ALBERTSLUND SPILDEVAND A/S Vognporten 9 2620 Albertslund Cvr-nr.: 33046383





Bilag 5 fortsat: Servitutredegørelse

8	26.04.2012-1003508722 Hovedakt_9_L_656	Deklaration om vandledninger i Albertslund Kommune	Omhandler afløbsledninger på ejendommen De nedgravede vandledninger er beliggende som vist på vedlagte tinglysningsrids. Vandledningerne skal til enhver tid tåles og respekteres og have lov til at henligge uforstyrret. Ledningerne er således ikke underlagt gæsteprincippet. - Servitútbælte på 2 m. Vurderes ikke at have betydning for projektet.	Se evt. tilhørende rids (26.04.2012-1003508722)	ALBERTSLUND VAND A/S Vognporten 9 2620 Albertslund Cvr-nr.: 33046332
9	30.04.2012-1003533400 Hovedakt_9_L_656	Deklaration om afløbsledninger i Albertslund Kommune	Omhandler afløbsledninger på ejendommen Ud fra GML ser der ud til at ledningerne kun berører matr.nr. 12 a smst. Afløbsledningerne skal til enhver tid tåles og respekteres og have lov til at henligge uforstyrret. Ledningerne er således ikke underlagt gæsteprincippet. - Servitútbælte på 2 m Vurderes ikke at have betydning for projektet.	Rids findes kun som GML fil, kan laves et kortbilag ud fra data.	ALBERTSLUND SPILDEVAND A/S Vognporten 9 2620 Albertslund Cvr-nr.: 33046383
10	30.04.2012-1003533442 Hovedakt_9_L_656	Deklaration om afløbsledninger i Albertslund Kommune	Omhandler afløbsledninger på ejendommen Til sikring og drift af Albertslund Spildevands tilhørende afløbsledninger. Deklarationen har samme ordlyd og rids som servitut tinglyst med datøløbenr. 24.04.2012-1003494678 Vurderes ikke at have betydning for projektet.	Se evt. tilhørende rids (24.04.2012-1003494678)	ALBERTSLUND SPILDEVAND A/S Vognporten 9 2620 Albertslund Cvr-nr.: 33046383
11	15.05.2012-1003548359 Hovedakt_9_L_656	Deklaration om varmeledninger i Albertslund Kommune	Omhandler varmeledninger på ejendommen Til sikring og drift af Albertslund kommune tilhørende varmeledninger. Af deklARATIONEN fremgår bl.a. - Varmeledningerne skal til enhver tid tåles og respekteres og have lov til at henligge uforstyrret. Ledningerne er således ikke underlagt gæsteprincippet. - I et bælte på 2,00 m til hver side målt fra den yderste begrænsning af varmeledningerne må der ikke opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, herunder belægnings, træer, terrænregulering mv. Påtegnet i 2021 Vurderes ikke at have betydning for projektet.	Se evt. tilhørende rids (15.05.2012-1003548359)	ALBERTSLUND KOMMUNE Nordmarks Alle 1 2620 Albertslund Cvr-nr.: 66137112





Bilag 5 fortsat: Servitutredegørelse

12	18.09.2017- 1009177107 Hovedakt_9_L_656	Deklaration for jordkabelanlæg	<p>Omhandler ret til kabelanlæg på ejendommen Radius Elnet A/S, CVR: 29915458 har ret til at anbringe samt opretholde kabelanlæg med fornødent udstyr. Herudover ret til at placerer flere ledninger i samme tracé.</p> <p>Servitútbælte på 1m til hver side af ledningens midterlinje. Af deklARATIONEN fremgår bl.a.</p> <ul style="list-style-type: none">- Der må ikke opføres bygninger, etableres vej, foretages terrænændringer, grubering, boringer mv., uden aftale med Radius.- Omlægning af kabelanlægget som følge af ejers forhold sker for ejers regning. <p>Vurderes ikke at have betydning for projektet.</p>	Se evt. tilhørende rids (LE34_1505465-001-002_1)	Radius Elnet A/S Kraftværksvej 53 7000 Fredericia Cvr-nr.: 29915458
----	---	--------------------------------	--	---	--





Bilag 5 fortsat: Servitutredegrøelse

Matr.nr. 12x Herstedvester By, Herstedvester					
Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Bemærkning	Vist på servitutplan	Påtaleberettiget
1	28.01.1993-619-09 Akt_9_L_101	Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg	Omhandler tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Vurderes ikke at have betydning for projektet.		Albertslund kommune
2	22.09.1994-32418-09 Akt_9_M_494	dok. om kabler m.v. ej til hinder for prt. vedr 4 D	Omhandler jordkabler i jorden på ejendommen Telecom har ret til at have jordkabler liggende i jorden og mulighed for at tilføje flere kabler i samme tracé som angivet på tilhørende rids. Gravearbejder mv. skal anmeldes til Telecom minimum 8 dage før arbejdets påbegyndelse. Uden forudgående anmeldelse til TELECOM må omhandlede arealer udnyttes til dyrkning af afgrøder herunder behandling med normale markredskaber i indtil en dybde af 60 cm. Ved arbejder i nærheden af kablerne i større dybde f.eks. grubning, dræning, plantning af træer, opførelse af bygninger og de dermed forbundne jordarbejder, hvorved der kan være fare for en beskadigelse af kablerne. Vurderes ikke at have betydning for projektet.	Se evt. tilhørende rids (22.09.1994-32418-09 dok. om kabler m.v. ej til hinder for prt. vedr 4 D - Erklæringsbemærkning (71-75))	Telecom A/S
3	27.03.1995-2653-09 Akt_9_N_170	dok. om jordkabler for Telecom. ej. til hin der for prt.	Omhandler jordkabler i jorden på ejendommen Deklarationen indeholder samme bestemmelser som ovenstående fra 22.09.1994. Jordkablet er angivet til at føre direkte gennem matr.nr. 12v. Det er uvist om kablet stadig har beliggenhed som angivet på planen, da der er bygget på ejendommen. Ledningers præcise placering bør afklares med ledningsejer, da servitut ser ud til at berøre projektområdet. Kan have betydning for projektet.	Se evt. tilhørende rids (27.03.1995-2653-09 dok. om jordkabler for Telecom. ej. til hin der for prt. - Erklæringsbemærkning (31,33-35)-Clip)	Telecom A/S
4	14.10.2002-10291-09 Akt_9_L_263	Vedtægter for grundejerforeningen Holsbjergvej 20	Omhandler forpligtigelse til at være medlem af grundejerforeningen. Vurderes ikke at have betydning for projektet.		Ikke angivet, men er som udgangspunkt irrelevant at undersøge nærmere.
5	21.10.2004-12158-09 Akt_9_M_494	Lokalplan nr. 14.3.	Ikke gennemgået, da der er ved at blive vedtaget ny lokalplan.		





Bilag 5 fortsat: Servitutredegrøelse

6	21.10.2004-12193-09 Akt_9_L_263	Lokalplan nr. 14.4.	Ikke gennemgået, da der er ved at blive vedtaget ny lokalplan.		
7	24.03.2006-4731-09	Dok om <u>Luk</u> bler og transformestation mv ikke til hinder for prioritering	Omhandler placering af transformestation samt dertilhørende kV kabler og tilbehør. Ser ud til ikke at vedrører matr.nr. 12x smst., men i stedet nuværende matr.nr. 12el smst. Vurderes ikke at have betydning for projektet.	Se evt. tilhørende rids (24.03.2006-4731-09 Dok om elkabler og transformestation mv ikke til hinder for prioritering - Erklæringsbemærkning (81,83))	Daværende Nesa net A/S
8	21.12.2016-1007893344	Pantsætningsforbud	Påtaleberettigede som ejer/e af ejendommen/e erklærer jeg/vi, at ejendommen/e ikke vil blive pantsat yderligere gennem vores udstedelse af pant, herunder ejerpantebreve uden tilladelse fra påtaleberettigede. Har ikke direkte betydning for projektet i sig selv, men bør iagttages såfremt der ønskes optaget pant i ejendommen i forbindelse med byggeriet.		VRIDSLØSELILLE ANDELSBO-LIGFORENING Malervangen 1 2600 Glostrup Cvr-nr.: 65167328

Landinspektørfirmaet LE34 har foretaget en gennemgang af servitutter tinglyst på ejendommene i lokalplanområdet med henblik på at vurdere, om de er uforenelige med forslag til Lokalplan 14.9 af 21. december 2023. Gennemgangen viser, at der ikke er tinglyst servitutter, der er uforenelige med lokalplansforslaget.

Ballerup d. 05.02.2024

Ulrik Wikke
Landinspektør

