United Denmark 2024 A Propco K/S
Sundkrogsgade 21
2100 København Ø

Albertslund Kommune
Den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber

Screeningsafgørelse – Projekt om nedrivning og nybyggeri på Fabriksparken 3 er ikke omfattet af krav om miljøvurdering (ikke VVM-pligt)

Dato: 8. november 2026
Sags nr.: 09.40.20-P19-5-26
Sagsbehandler: mwi

Albertslund Kommune har den 7. oktober 2026 modtaget ansøgning efter miljøvurderingslovens[1] § 19 af projekt om nedrivningsarbejder og nybyggeri på Fabriksparken 3.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2:

- Punkt 10. Infrastrukturprojekter: b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg.

Et projekt omfattet af bilag 2 skal af miljømyndigheden screenes for, om projektet vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis projektet kan få væsentlig indvirkning på miljøet, skal det miljøvurderes og have en tilladelse efter miljøvurderingslovens §25.

Afgørelse

Albertslund Kommune har på baggrund af screening af bygherres ansøgning vurderet, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt, og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering. Afgørelsen er truffet efter § 21, stk. 1 i miljøvurderingsloven.

Afgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at der ikke er krav om miljøvurdering af projektet. Ansøger er ansvarlig for at indhente eventuelle nødvendige tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning for at realisere projektet.

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i det projekt, som er beskrevet i ansøgningen, jf. miljøvurderingslovens bilag 6. Ansøgningen og screeningen fremgår af vedlagte screeningsnotat.

Hvis projektet ændres, er bygherre forpligtet til at ansøge igen med henblik på at få afgjort, om ændringen er omfattet af krav om miljøvurdering. Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt eller ikke har være udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. miljøvurderingslovens § 39.

Beskrivelse af projektet

Projektet omhandler nedrivning af eksisterende bygninger samt nybyggeri af en sammensat karré med op til 203 boliger i varierende størrelse. Karréen er

By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse
Miljø & Virksomheder

Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

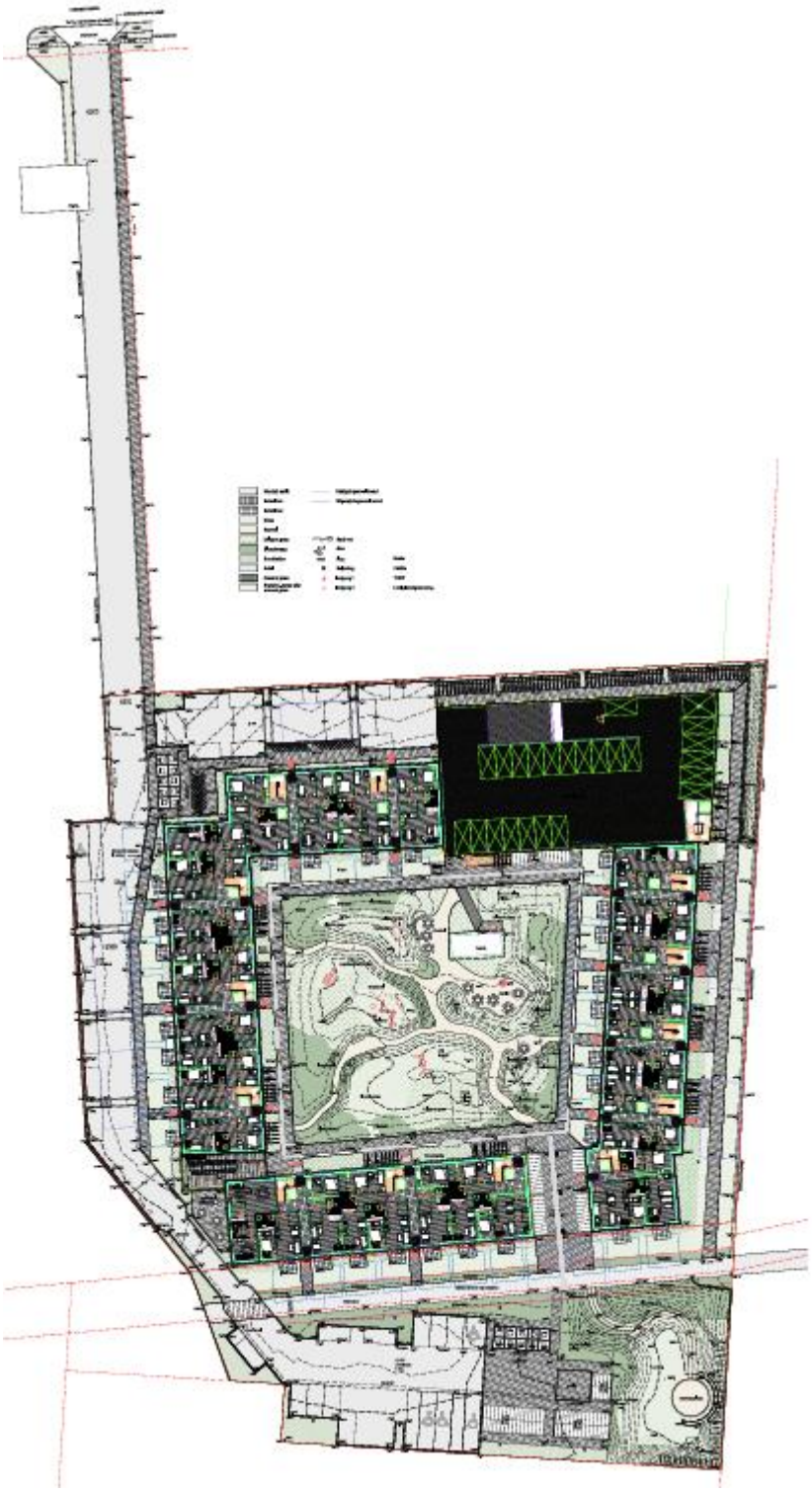
[1] BEK nr. 4 af 03/01/2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) med senere ændringer

med varierende bygningshøjder op til 8 etager, som således skaber et afskærmet fælles gårdrum.

Ejendommen har et samlet grundareal på 11.560 m^2, hvoraf 3.222 m^2 udgøres af bygninger. Det fremtidige samlede etageareal er på 16.566 etagemeter.

Projektets anlægsfase forventes påbegyndt november 2026 og afsluttet januar 2029.

Projektområdet omfatter ejendommen Fabriksparken 3, 2600 Glostrup, matrikel nr. 5x, 6bk og 6bi Herstedøster By, Herstedøster.



1 Situationsplan for projektområdet, fremtidige forhold.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 5.14 – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3, 2600 Glostrup. Ejendommen er beliggende i byzone. Området er udlagt til et bolig- og erhvervsområde med blandede byfunktioner.

Projektet vurderes at kunne rummes indenfor lokalplanens formål.

Begrundelse for afgørelsen
Albertslund Kommune har på baggrund af ansøgningsmaterialet vurderet, at projektet ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Dette er uddybet og begrundet nedenfor.

Ressourcer og affald
Der er foretaget en miljø- og ressourcekortlægning af bygningsmassen med henblik på genbrug og genanvendelse i størst muligt opfang.

Håndtering og bortskaffelse af affald vil blive anmeldt og håndteret efter affaldsbekendtgørelsen[2] og restproduktbekendtgørelsen[3], samt Albertslund Kommunes anvisninger og regulativ for erhvervsaffald. Alle nedbrudte materialer bortkøres til godkendt modtager, genanvendelse eller genbrug. Affald kildesorteres, og genanvendelige materialer genanvendes så vidt muligt.

Det vurderes, at typen og mængden af ressourcer og byggematerialer, der skal bruges til byggeriet, er normalt for denne type og størrelse af byggeri.

På baggrund af ovenstående vurderer Albertslund Kommune, at projektet samlet set ikke vil være til væsentlig gene i området, da det ikke vil medføre væsentlige påvirkninger fra støv, støj, vibrationer eller lys i anlæg og i drift.

Støj, vibrationer, støv, lugt og lys

Projektet vil i mindre grad generere støv, luftforurening, lugt, støj og vibrationer i anlægsfasen som følge af de maskiner, der skal bruges til aktiviteter ifm. nedrivning og etablering af boligkarreer og adgangsvej.

Lugtgener og luftforurening vil være i forbindelse med nedrivning samt brug af entreprenørmaskiner og lastbiler i anlægsfasen. For at mindske eventuelle gener fra støv i forbindelse med anlægsarbejdet vil der i nødvendigt omfang blive vandet.

Anlægsarbejdet udføres inden for almindelig arbejdstid mandag til fredag kl. 7-18 og lørdage kl. 8-15. Anlægsperioden er estimeret til ca. 2 år og 3 måneder.

Det forventes, at byggeprojektet vil kunne efterleve Albertslunds Kommunes forskrift for støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsarbejder. Det vurderes, at anlægsarbejdet ikke vil påvirke de omkringliggende beboelsesområder væsentligt i forhold til støv, støj, vibrationer og luftkvaliteten.

Projektet vurderes ikke i sig selv at give anledning til støj, der kan påvirke omgivelserne væsentligt. De primære støjforhold relaterer sig i stedet til påvirkninger fra omgivelserne og behovet for at indarbejde afværgeforanstaltninger i forbindelse med projekteringen af bygningskarréen.

Hvis de støjreducerende tiltag gennemføres, vurderes støj fra trafik og nærliggende virksomheder at have en begrænset og ikke væsentlig påvirkning på omgivelserne.

Behovet for belysning er meget begrænset i anlægsfasen og der forventes ingen lysgener i forbindelse med anlægsarbejdet. I driftsfasen etableres

[2] BEK nr. 1749 af 30/12/2024 om affald.
[3] BEK nr. 1672 af 15/12/2016 om anvendelse af restprodukter, jord og sorteret bygge- og anlægsaffald.

almindelig gadebelysning, som overholder lokalplanens retningslinjer. Lyskilder placeres, så der sker mindst mulig oplysning af naboarealer.

På baggrund af ovenstående vurderer Albertslund Kommune, at projektet samlet set ikke vil være til væsentlig gene i området, da det ikke vil medføre væsentlige påvirkninger fra støv, støj, vibrationer eller lys i anlæg og i drift.

Spildevand og regnvand

Projektområdet er separatkloakeret. Spildevand i anlægs- og driftsperioden ledes til rensning på BIOFOS Renseanlæg Avedøre. Der sker ingen direkte udledning af spildevand til recipient i anlægs- og driftsperioden.

Regnvand ledes til den offentlige regnvandsledning. Den eksisterende tilladelige afløbskoefficient for området er 0,85. Den fremtidige tilladelige maksimale afløbskoefficient vil fremover være 0,50, idet området overgår til boligområde/etagehuse.

Der skal ansøges om en tilslutningstilladelse efter § 28 i miljøbeskyttelsesloven til tilslutning af regn- og spildevand til offentlig kloak. Tilladelsens sætter vilkår der sikrer, at udledningen ikke forringer tilstanden og forhindrer målopfyldelsen i vandforekomster, som regnvandssystemet udleder til.

Det vurderes samlet, at projektet ikke vil medføre væsentlige ændringer i udledningen af overfladevand, eller spildevand, og at projektet ikke vil forringe tilstanden eller hindre målopfyldelse i de berørte målsatte vandområder.

Trafik

Anlægsarbejderne vil medføre en øget trafik af transportere og håndværkerbiler til- og fra pladsen der vil variere over byggeperioden.

Byggeplads, materialedepot og parkering vil ske på egen grund og eventuelt ventende biler/lastbiler kan holde i indkørslen.

Projektet er beliggende i et eksisterende industriområde, hvor der løbende sker byudvikling, og hvor der i forvejen forekommer tung trafik, og hvor kapaciteten til både tung trafik og personbiler er stor.

Albertslund Kommune vurderer på den baggrund at øgningen i trafikbelastningen som følge af projektet i anlægsfasen er begrænset og således ikke væsentlig.

Der vil være en øget trafik i driftsfasen ved overgangen fra den nuværende anvendelse som virksomhed til boligkarreer. Trafikken vil gradvist overgå fra en stor andel med tung trafik med lastbiler til overvejende personbiler. Øgningen i trafik som følge af projektet vurderes at kunne rummes indenfor den planlagte udbygning af vejkapaciteten.

På den baggrund vurderer Albertslund Kommune, at der ikke vil ske en væsentlig miljøpåvirkning af de omkringliggende arealer og veje som følge af trafikafviklingen ved projektet.

Grundvand og jordforurening

Projektområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser, men det ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser.

Der er indenfor projektområdet et V2-kortlagt område. Resten af området er områdeklassificeret.

Der er meddelt §8-tilladelse efter jordforureningsloven i juni 2026 til frivillig oprensning af olieforurening. Hvis ejendommen stadig er delvist kortlagt efter gennemførelse af den ansøgte frivillige oprensning, skal der søges om tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til ændret arealanvendelse til en mere følsom anvendelse.

Boligområder udgør en mindre risiko for forurening af grundvand i forhold til erhverv. Jf. lokalplanen må der ikke ske nedsivning af regn- og overfladevand på ejendommen, og sammenholdt med den nye arealanvendelse vurderes der ikke at være risiko for påvirkning af grundvandsforekomster og drikkevandsinteresser.

Det forudsættes, at den konstaterede forurening på ejendommen, oprenses i en grad, så ejendommen kan anvendes til boliger, som er følsom anvendelse.

I forbindelse med projektet vil den påviste forurening blive fjernet i forbindelse med fjernelse af overskudsjord. Projektet vurderes at have en positiv indvirkning på jordbundsforhold.

Projektet vurderes heller ikke i sig selv at medføre jordforurening, da der træffes en række foranstaltninger for at sikre opsamling af forurening i forbindelse med nedrivningsarbejdet.

Ved tegn på jordforurening under de bygninger, der skal nedrives, skal arbejdet standses, og det skal sikres, at forureningen ikke kan sprede sig. Det videre arbejde skal håndteres efter bestemmelserne i jordforureningsloven, herunder § 71.

Det vurderes overordnet, at projektet ikke vil medføre øget risiko for jordforurening eller grundvandsforurening.

§ 3-beskyttet natur

Naturbeskyttelseslovens[4] §3 angiver, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper. Der er cirka 350 meter til nærmeste beskyttede naturtype, som er en § 3-beskyttet sø. Søen er placeret sydøst for projektområdet på den modsatte side af Nordre Ringvej.

Det vurderes, at projektet ikke vil medføre en påvirkning af beskyttede naturtyper, der ligger så langt fra projektområdet. Det vurderes således ikke, at projektet kan medføre en tilstandsændring af områder beskyttede efter § 3 i naturbeskyttelsesloven.

Bilag IV-arter

Arter omfattet af bilag IV i habitatdirektivet må ikke forsætligt indfanges eller slås ihjel, og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområder.

På baggrund af områdets beskaffenhed og den udførte flagermusundersøgelse i 2023 og VVM-screeningsskema vurderer Albertslund Kommune, at der ikke er egnede yngle- og rasteområder for flagermus, padder eller andre bilag IV-arter indenfor projektområdet.

Projektet med nedrivning, udgravning og opførelse af boligkarréen forstyrrer eller ødelægger således ikke yngle- og rastesteder for flagermus, padder eller andre bilag IV-arter.

Natura 2000-områder

Efter habitatbekendtgørelsens[5] § 6 skal der foretages en vurdering af, om projektet i sig selv, eller i sammenhæng med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt. Hvis projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000- området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område.

Viser vurderingen, at projektet vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan der ikke meddeles tilladelse,

[4] BEK nr. 927 af 28/06/2024 af lov om naturbeskyttelse.
[5] BEK nr. 1098 af 21/08/2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

dispensation eller godkendelse til det ansøgte. Der skal ligeledes foretages en vurdering af det ansøgte projekts eventuelle indvirkning på de beskyttelseskrævende arter, som fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Projektområdet er beliggende ca. 7 km fra det nærmeste Natura 2000-område nr. 140: "Vasby Mose og Sengeløse Mose" (habitatområde H124), som er beliggende nordvest for projektområdet.

Projektet vil ikke medføre støj eller andet der kan påvirke naturtyper eller arter i det nærmeste Natura 2000-område, hvorfor der ikke vil være en væsentlig påvirkning på det nærmeste Natura 2000-område.

Albertslund Kommune vurderer at projektet ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger på det nærmeste Natura 2000-område eller udpegningsgrundlaget herfor.

Kumulative påvirkninger

Der pågår og planlægges flere bygge- og byudviklingsprojekter i området som led i realiseringen af Masterplan Hersted 2045. I relation til nærværende projekt kan der derfor potentielt opstå kumulative påvirkninger i samspil med øvrige projekter i området.

Der pågår en række andre byggeprojekter i området som et led i realisering af Masterplan Hersted 2045, men ingen på Fabriksparken på nuværende tidspunkt.

Forhold som sammen med øvrige projekter kan risikere at skabe kumulation kan i nærværende projekt være støj og støv i anlægsfasen samt trafikale forhold.

Ift. støj og støv i anlægsfase:
Anlægsfasen af Fabriksparken 3 forventes at forløbe over under 2½ år fra november 2026 til januar 2029.
Projektet ligger i et industriområde med tung trafik i forvejen. Området er under byomdannelse, og der må forventes en vis mængde støj, støv og vibrationer. Idet samtidige projekter hver for sig må antages at overholde Albertslund Kommunes forskrift for støvende, støjende og vibrerende bygge- og anlægsaktiviteter, vurderes evt. kumulative effekter af støj, støv og vibrationer at være mindre og ikke væsentlige.

Ift. trafikale forhold i anlægs- og driftsfasen:
Såfremt flere større anlægsarbejder sker samtidigt, kan det medføre kumulative effekter ift. trafikaleforhold i området, herunder gener ift. fremkommelighed og kapacitet for trafikken i anlægsfasen.
Parkering af håndværkerbiler og ventende biler/lastbiler vil i anlægsperioden ske på egne grund.
Trafikafviklingen i drift er belyst i trafikredegørelsen til lokalplan 5.14. Den generelle trafik stiger i takt med byudviklingen af området. De trafikale konsekvenser håndteres gennem en række indarbejdede tiltag i lokalplanområdet og det overordnede vejnet, herunder ud- og ombygning af kryds og strækninger. Kumulative trafikale påvirkninger vurderes at kunne rummes indenfor den planlagte vejkapacitet.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at projektet – hverken alene eller i kumulation med eksisterende og planlagte projekter i området – vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger i anlægs- eller driftsfasen.

Samlet vurdering

Det vurderes, at ansøger har truffet tilstrækkelige foranstaltninger og tilpasninger af projektet for at undgå, forebygge og begrænse væsentlige skadelige virkninger på miljøet.

Det er Albertslund Kommunes samlede vurdering, at det ansøgte projekt ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da det ud fra det oplyste ikke vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Høring af berørte myndigheder
Inden myndigheden træffer den endelige afgørelse efter § 21, skal berørte myndigheder høres, jf. miljøvurderingslovens § 35. Screeningsafgørelsen har været i høring hos berørte myndigheder i 14 dage fra den 23. oktober 2026 til den 6. november 2026. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Klagevejledning
Efter miljøvurderingslovens § 49 kan kommunens afgørelse efter § 21 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, for så vidt angår retlige spørgsmål. Klageberettigede er enhver med retlige interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen som formål.

Klageperioden er 4 uger fra datoen for offentliggørelsen på kommunens hjemmeside.

Screeningsafgørelsen og ansøgning om miljøscreening for projektet kan ses på kommunens hjemmeside Høringer & afgørelser | Albertslund Kommune. En eventuel klage over afgørelsen skal sendes til Miljø- og Fødevareklagenævnet senest den 8. december 2026. Klage over afgørelsen skal ske via Klageportalen på www.naevneneshus.dk. Klageportalen kan også findes via www.borger.dk og www.virk.dk.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du kan læse mere om klageregler og gebyrer for indbringelse af en klage på Nævnenes Hus www.naevneneshus.dk.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at benytte Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Efter miljøvurderingslovens § 54 kan kommunens afgørelse indbringes for domstolene, inden 6 måneder efter, at afgørelsen er endeligt meddelt. På www.domstolene.dk findes vejledning om at anlægge en retssag ved domstolene. Hvis der er spørgsmål, er I velkommen til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Merete Winther
Miljøsagsbehandler

Miljø & Virksomheder
Miljø & Teknik

Direkte 43686844
Mobil 24649623
mwi@albertslund.dk