



# Forslag til Kommuneplan 2026 – 2038

*9. december 2025*



# Forord af Borgmesteren

God læselyst!

Borgmester

# Indholdsfortegnelse

<b>Forord af Borgmesteren</b>	<b>2</b>
<b>Om Kommuneplanen</b>	<b>13</b>
Hvad er en Kommuneplan?	13
Kommuneplanens indhold	13
Hvad er retningslinjer?	13
Hvad er en ramme?	14
Retningslinjer, der ikke er relevante for Albertslund Kommune	14
Planens retsvirkninger	14
<b>Hovedstruktur</b>	<b>15</b>
En bæredygtig by i balance – for børnene, det grønne og fællesskaber	15
Den planlagte by og det gode liv som fundament	15
Vi er ikke nok i os selv	16
Kommunalbestyrelsens målsætninger	17
<b>Forhold til lovgivning og anden planlægning</b>	<b>19</b>
Nationale interesser	19
Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning	19
Idéfaser til revision af Fingerplan 2019 –	20
Landsplandirektiv for Hovedstadens planlægning	20
Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet	20
Regionale Udviklingsstrategi for 2024	20
Øvrige statslige planer	21
Vandområdeplaner 2021 – 2027	21
Natura 2000	21
Kommunal risikostyringsplan	21
Albertslund for alle	21
Sammenhæng med kommuneplanlægningen i nabokommunerne	21
<b>Byudviklingen</b>	<b>22</b>
Rækkefølgeplanlægningen	22
Lovgrundlag	22
Eksisterende forhold	22
Fremtidige forhold	23
Ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	25
Byudviklingsområderne	27

Hersted	27
Vridsløse	27
Bymidten	28
Coop Byen	29
1. Fremtidig byzone	30
Lovgrund	30
Eksisterende forhold	30
Fremtidige forhold	31
Retningslinje 1 for by- og landzone	32
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	32
<b>Kulturhistorie</b>	<b>35</b>
2. Kulturhistoriske bevaringsværdier	35
Lovgrundlag	35
Eksisterende forhold	35
Byudviklingen og de eksisterende kulturhistoriske kvaliteter i Albertslund	40
Retningslinje 2 for kulturhistoriske bevaringsværdier	45
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	46
3. Bevaringsværdige bygninger	49
Lovgrundlag	49
Eksisterende forhold	49
Fremtidige forhold	50
Retningslinje 3 for bevaringsværdige bygninger	62
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	62
4. Bevaringsværdige landskaber og kulturlandskab	64
Baggrund	64
Eksisterende forhold	64
Fremtidige forhold	67
Retningslinje 4 for bevaringsværdige landskaber	68
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	68
<b>Byens anvendelse</b>	<b>70</b>
5. Boligområder	70
Lovgrundlag	70
Eksisterende forhold	70
Fremtidige forhold	72
Retningslinje 5 for boligområder	75
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	76
6. Blandet bolig og erhverv	78
Lovgrundlag	78
Eksisterende forhold	78
Fremtidige forhold	78
Retningslinje 6 for blandet bolig og erhverv	79
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	80
7. Parkering	82

Lovgrundlag	82
Eksisterende forhold	82
Parkering i Albertslund	82
Fremtidige forhold	83
Parkeringsnorm ved etablering af delebilsordning	83
Retningslinje 7 for parkering	87
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 - 2034	90
8. Opholdsarealer	91
Lovgrundlag	91
Eksisterende forhold	91
Fremtidige forhold	91
Retningslinje 8 om opholdsarealer til boliger og erhverv	93
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 - 2034	94
9. Bynatur	95
Lovgrundlag	95
Eksisterende forhold	95
Fremtidige forhold	96
Retningslinje 9 om bynatur	99
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 - 2034	99
10. Arealer til kultur- og fritidsformål	101
Lovgrundlag	101
Eksisterende forhold	101
Fremtidige forhold	102
Retningslinje 10 for arealer til kultur- og fritidsformål	104
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 - 2034	104
11. Områder til offentlige formål	106
Lovgrundlag	106
Eksisterende forhold	106
Fremtidige forhold	106
Retningslinje 11 for områder til offentlige formål	109
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 - 2034	109
12. Tekniske anlæg	111
Lovgrundlag	111
Eksisterende forhold	111
Fremtidige forhold	112
Retningslinje 12 for tekniske anlæg	113
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 - 2034	113
<b>Erhverv</b>	<b>116</b>
13. Detailhandel	116
Lovgivning	116
Eksisterende forhold	116
Fremtidige forhold	119
Ændringer i detailhandelsstrukturen	120

Retningslinje 13 om detailhandel	123
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	124
14. Erhvervsudvikling	126
Lovgrundlag	126
Erhvervsstruktur	126
Erhvervsområderne	127
Værkstedskvarteret og Røde Vejmølle Industrikvarteret	127
Hersted	129
Retningslinje 14 for erhverv	131
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	131
15. Erhvervsområder og miljøforhold	133
Lovgrundlag	133
Forebyggelse af miljøkonflikter	133
Miljøzoner	134
Luft	135
Støj	135
Værkstedskvarteret	136
Røde Vejmølle Industrikvarter	136
Hersted (Hersted Industripark)	137
Retningslinje 15 for erhvervsområder og miljøforhold	138
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	139
16. Byomdannelsesområde	141
Lovgrundlag	141
Eksisterende forhold	141
Fremtidige forhold	141
Retningslinje 16 for byomdannelsesområde	142
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	142
17. Produktionserhverv	144
Lovgrundlag	144
Eksisterende forhold	144
Fremtidige forhold	144
Retningslinje 17 for produktionsvirksomheder	146
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	146
<b>Trafik</b>	<b>148</b>
18. Trafikanlæg	148
Lovgrundlag	148
Eksisterende forhold	148
Fremtidige forhold	150
Retningslinje 18 for trafik	151
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	152
19. Trafikstøj	156
Lovgrundlag	156
Eksisterende forhold	156

Fremtidige forhold	156
Retningslinje 19 for trafikstøj	158
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	158
<b>Natur og vand</b>	<b>160</b>
20. Større sammenhængende landskaber	160
Lovkrav	160
Eksisterende forhold	160
Fremtidige forhold	161
Retningslinje 20 for større sammenhængende landskaber	163
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	163
21. Grønt Danmarkskort	165
Baggrund	165
Eksisterende forhold	166
Nye naturområder	170
Mulige forbedringer	171
Retningslinje 21 for Grønt Danmarkskort	175
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	177
22. Skovrejsningsområder	181
Lovgrundlag	181
Eksisterende forhold	181
Fremtidige forhold	182
Retningslinje 22 for skovrejsning	184
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	184
23. Lavbundsarealer	186
Lovgrundlag	186
Eksisterende forhold	186
Fremtidige forhold	187
Retningslinje 23 for lavbundsarealer	189
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2036	189
24. Vandplanlægning og anvendelse af vandløb og søer	191
Lovgrundlag	191
Eksisterende forhold	191
Fremtidige forhold	192
Retningslinje 24 for anvendelse af vandløb og søer	194
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030	194
25. Drikkevand og grundvand	197
Lovgrundlag	197
Eksisterende forhold	197
Fremtidige forhold	198
Jordforurening i Hersted	198
Rammeændringer	198
Retningslinje 25 for drikkevand og grundvand	200
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034	200

26. Områder med risiko for oversvømmelse	203
Lovgrundlag	203
Eksisterende forhold	203
Fremtidige forhold	204
Skybrudssikring af nye byudviklingsområder	204
Forudsætninger for etablering af afværgeforanstaltninger	205
Terrænnært grundvand i Albertslund	206
Befæstelsesgrad og afløbskoefficient	206
Områder til nedsivning af regnvand	207
Retningslinje 26 for områder med risiko for oversvømmelse	209
Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 - 2036	210
Litteraturliste	213
<b>Planrammer for blandet bolig og erhverv</b>	<b>214</b>
BE01 - Facadeejendomme ved Enighedsvej	215
BE02 - Ejendomme på Linde Allé	216
BE03 - Facadeejendomme Syd for Roskildevej	217
BE04 - Vridsløse	219
BE05 - Ledøjevej 29	221
BE06 - Østbakkegård	223
BE07 - Holsbjergvej 19 i Værkstedskvarteret	225
BE09 - Kirkevænget	226
BE10 - Stationsbyen	228
BE11 - Ringbyskvarteret	230
BE12 - Dollbyen	232
BE13 - Sydvangen	234
BE15 - Coop Byens vestlige bydel	236
BE16 - Hyldagerkvarteret	238
BE17 - Sydvangen	239
BE18 - Stationsbyen Syd	241
BE19 - Roskildevej 120 - 122	243
<b>Planrammer for boligområder</b>	<b>244</b>
B01 - Herstedøster Villaby	208
B02 - Albertslund Vest - afdeling II og IV	209
B03 - Albertslund Vest - afdeling I	210
B04 - Albertslund Vest - afdeling III	211
B05 - Snebærhaven Nord	212
B06 - Snebærhaven Syd	213
B07 - Blomsterkrogen	214
B08 - Enebærhaven	215
B09 - Del af Enighedsvej og Nyvej	216
B10 - Roholmparken Vest	217
B11 - Dele af Grønneled, Nørreland, Rudeland og Sletteland	218
B12 - Kastanie Allé og del af Damgårdsvej	219

B14 - Del af Albertslundvej	220
B15 - Herstedøster Landsby	221
B16 - Herstedvester Landsby	222
B17 - Vridsløselille Landsby	223
B18 - Risby Landsby	224
B19 - Elmehusene og Platanparken	225
B20 - Den Østrigske Villaby	226
B21 - Stadionparken	227
B22 - Trippendalsparken	228
B23 - Poppelhusene Syd	229
B24 - Røde Vejrmølle Parken	230
B25 - Godthåbsparken	231
B26 - Galgebakken	232
B27 - Hyldebjergvej	233
B28 - Gårdhusene - Albertslund Vest	234
B29 - Boliger på Lyngmosevej 16-18	235
B30 - Gårdhusene - Albertslund Syd (AB)	236
B31 - Gårdhusene - Albertslund Syd (VA)	237
B32 - Rækkehuse i Albertslund Syd	238
B33 - Gårdhusene ved Læhegnet/Nørreland	239
B34 - Albertslund Syd - Kanalens kvarter	240
B35 - Rådhusdammen	241
B36 - Blokland	242
B37 - Banehegnet	243
B38 - Solhusene, Solporten, Grønneled	244
B39 - Albertslund Nord	245
B40 - Topperne	246
B41 - Toften	247
B42 - Hedemarken	248
B43 - AUB-Morbærhaven	249
B44 - DIK-Kollegiet	250
B45 - Damgårdslunden	251
B46 - Skovengen	252
B47 - Möldalsparken	253
B48 - Linde Allé ved Roskildevej	254
B49 - Del af Linde Allé	255
B50 - Hyldegervænge	256
B51 - Gl. Landevej ved Herstedvester Radiostation	257
B52 - Teglmosegården	258
B53 - Herstedlund	259
B54 - Roskildevej 169 og Linde Allé 2-4	260
B55 - Roholmparken Øst	261
B56 - Stensmosegård	262
B57 - Hjørnegården	263

B58 - Etageboliger ved Rønne Allé 1	264
B60 - Bakkegården	265
B63 - Kastanie Allé	266
B64 - Herstedlund Nord	267
B65 - Albogrunderen	268
B66 - Boliger ved Læhegnet	269
B67 - Roskildevej nr. 195-199 og nr. 207	270
B68 - Gammel Landevej 19 og 21a	271
B69 - Vridsløsestræde nr. 6	272
B71 - Boliger ved Damgårdstien	273
B72 - Hjørnet af Roskildevej og Albertslundvej	274
B73 - Alberts Vænge	275
<b>Planrammer for centerområder</b>	<b>276</b>
C01 - Albertslund Centrum	277
C02 - Tankstation ved Albertslundvej	279
C03 - Kanalgaden 3/Nordmarks Allé 12 – 14	280
C06 - Egelundcenter	281
C07 - Vestcenter	282
C08 - Godthåbscenter	283
C09 - Trippendalcenter	284
C10 - Stationsbyens centerområde	285
C11 - Coop Bydelscenter	287
C12 - Kanalgaden	288
C13 - Stationsbyens Centerområde sydøst	289
C14 - Stationsbyens Centerområde nordvest	291
<b>Planrammer for erhvervsområder</b>	<b>293</b>
E02 - Røde Vejmølle Industrikvarter Nordøst	294
E03 - Roholmsvej 19-21	296
E04 - Værkstedskvarteret	297
E05 - Værkstedskvarteret Syd	299
E09 - Ejendomme øst for Linde Allé	301
E10 - Trekantgrunden ved Hedemarksvej	302
E11 - Facadeejendomme vest for Toften	303
E12 - Roskildevej 249	305
E14 - Erhverv og Kulturhus på Roskildevej 30	307
E15 - Røde Vejmølle Industrikvarter	308
E20 - Erhvervsområde ved Læhegnet	309
E21 - Coop lagerområde	310
E26 - Herstedøstervej 27-29	311
E27 - Erhvervsareal i Herstedøster Landsby	312
E28 - Risby Studierne	313
E29 - Sydvangens erhvervsområde	314
E30 - Hersted Skovby	315

E31 - Bylunden	316
E32 - Next	317
E33 - HIP I	318
E34 - HIP II	319
E35 - Skovlodden	320
E36 - Fabriksparken 33	321
E37 - Smedeland 9 - 15	322
E38 - Nyvej 1 og Roskildevej 173 - 175	323
<b>Planrammer for områder til offentlige formål</b>	<b>324</b>
D01 - Herstedøster Skole	325
D02 - Sydstjernen	326
D03 - Det 10. Element	327
D04 - Kulturhus for Holsbjergvej 27-29	328
D05 - Kongsholm Gymnasium og HF	329
D06 - Herstedlund Skole	330
D07 - Kulturhus for Holsbjergvej 41B	331
D08 - Herstedvester Skole	332
D09 - Egelundskolen	333
D10 - Kulturhus på Djursvang 4	334
D11 - Åben Rådgivning - Familiehuset	335
D13 - Institution i Herstedøster Landsby	336
D14 - Storagergård	337
D15 - Stensmosen - Institution og boldbaner	338
D16 - Børnehuset Roholmhave	339
D17 - Børnehaven Søndergården	340
D18 - Baunegård	341
D20 - Damgårdshave ældrecenter	342
D21 - Opstandelseskirken	343
D22 - Herstedvester Kirke og kirkegård	344
D23 - Herstedøster Kirke og kirkegård	345
D24 - Daginstitution	346
D28 - Herstedvester Fængsel	347
D29 - Københavns Vestegns Politi	348
D30 - Birkelundgård	349
D31 - Albertslund Stadion	350
D32 - Dyregården Toftegård	351
D33 - Skolesportsplads m.v. ved Kongsholmparken	352
D34 - Albertslund Lilleskole	353
D37 - Herstedvester Radiostation	354
D38 - Institutioner ved Egelundsvej	355
D41 - Skovkirkegård ved Herstedøster Landsby	356
D42 - Humlehusene Ældrecenter	357
D43 - Kongsholm	358
D44 - Toftkærhallen	359

D45 - Roskilde Kro	360
D46 - Bakkehuset	361
D47 - Hersted Stationsforplads	363
D48 - Institution på Skallerne 1	364
<b>Planrammer for rekreative områder</b>	<b>366</b>
F01 - Kongsholmparken	367
F03 - Egelundparken	369
F04 - Regnvandsbassin Brillesøen	370
F05 - Golfbane og enge	372
F06 - Vestskoven	374
F07 - Fælleden	376
F08 - Roholmparken	377
F09 - Birkelundparken	378
F10 - Haveforeningen Hersted	379
F11 - Regnvandsbassin ved Bispehusene	380
F13 - Hyldager Bakker	381
F15 - Regnvandsbassin ved Skallerne	382
F16 - Søndergård	383
F17 - Grønt område ved Roskildevej	384
<b>Planrammer for tekniske anlæg</b>	<b>386</b>
T12 - Pumpehus ved Læhegnet	387
T26 - Transformerstation og regnvandsbassin på Herstedøstervej	388

# Om Kommuneplanen

## Læsevejledning

### Hvad er en Kommuneplan?

En kommuneplan omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for kommunens fysiske udvikling.

Kommuneplanen har en rolle som den bærende og afgørende oversigtlige plan, hvor borgere, virksomheder, interesseorganisationer mv. kan orientere sig om mål og regler for arealanvendelsen i kommunen.

Hvert fjerde år skal kommunalbestyrelsen beslutte i planstrategien, om kommuneplanen skal helt eller delvist revideres.

Kommunalbestyrelsen vedtog [12. november 2024](#) i forbindelse med [Planstrategi 2024 – Albertslund for alle](#), at kommuneplanen skal delvis revideres.

### Kommuneplanens indhold

En kommuneplan består overordnet af:

- **Hovedstrukturen**, som beskriver de overordnede mål for kommunens udvikling og arealanvendelse.
- **Redegørelse** for eksisterende og fremtidige arealanvendelse samt sammenhæng med lovgivning og andre planer.
- **Retningslinjer**, som fastlægger hvilke hensyn, der skal tages i bestemte områder, og hvordan kommunalbestyrelsen skal administrere ansøgninger om tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning.
- **Rammer** for lokalplanlægning, som fastsætter det overordnede indhold af fremtidige lokalplaner.

Kommuneplanen er bindende for kommunalbestyrelsen, som skal arbejde for planens gennemførelse. Der kan ikke dispenseres fra en kommuneplan, men kommunalbestyrelsen kan vedtage tillæg til kommuneplanen, hvor rammer eller retningslinjer ændres.

Kommuneplanen må ikke være i strid med den overordnede statslige eller regionale planlægning, og kommunens egne lokalplaner må ikke være i strid med kommuneplanen.

### Hvad er retningslinjer?

Retningslinjer er regler, som kommunalbestyrelsen fastsætter for, hvordan kommunens arealer skal anvendes, og hvordan de skal administreres af forvaltningen i kommunen.

Det er kommunalbestyrelsen, der udpeger områderne og fastlægger retningslinjer for hvilke hensyn, der skal tages i områderne. Retningslinjerne fastsætter, hvordan kommunalbestyrelsen vil administrere ansøgninger om tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning - herunder natur-, miljø-, bygge-, og vejlovgivningen.

Et eksempel kan være, at forvaltningen ikke kan give miljøgodkendelse til stærkt forurenende virksomheder i Albertslund Kommune, fordi kommuneplanen har en retningslinje, som fastsætter, at:

*”Der må ikke planlægges for virksomheder i Albertslund kommune, som ud fra en miljøfaglig vurdering kan indpasses under miljøklasse 6 - 7, som beskrevet i [Håndbog om Miljø og Planlægning](#)”.*

## Hvad er en ramme?

En kommuneplan skal indeholde rammer for, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen. Der skal fastsættes rammer for alle de områder, hvor der forventes gennemført lokalplaner.

Rammerne giver offentligheden mulighed for at vurdere, hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder i de enkelte områder.

En lokalplan skal både være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

## Retningslinjer, der ikke er relevante for Albertslund Kommune

Planloven fastsætter hvilke emner, kommuneplaner skal indeholde retningslinjer for. En del af disse emner er ikke relevante for Albertslund Kommune.

Albertslund Kommune har ikke arealer med geologiske bevaringsværdier eller kystnærhedszone.

Hele landzonen er udpeget som område med økologiske forbindelser, der er derfor ikke potentielle økologiske forbindelser i Albertslund Kommune.

Landzonen i Albertslund Kommune er sammenfaldende med [Fingerplan 2019](#)s indre grøn kile, hvor af størstedelen er statsskov ejet af Naturstyrelsen. Den øvrige del af landzonen er kommunalt ejet og består af tre naturparker og en golfbane. Derfor er der ikke fastsat specifikke retningslinjer for kommunens landzoneadministration, omdannelseslandsbyer, store husdyrbrug eller arealer til særligt værdifuldt landbrugsområde eller udlagt konsekvensområder for tekniske anlæg eller støjende fritidsanlæg i landzone.

Fingerplanen har ikke udpeget områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i Albertslund Kommune, og kommuneplanen indeholder derfor ikke retningslinjer om dette.

## Planens retsvirkninger

Rammerne for lokalplanlægning og retningslinjerne er ikke umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme. Kommunen er imidlertid forpligtet til at arbejde for kommuneplanens gennemførelse, og rammerne og retningslinjerne vil derfor danne grundlag for behandling af alle sager vedrørende byggeri og anlæg med videre jf. planlovens § 12, stk. 1 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)).

Rammerne har desuden følgende retsvirkninger, som kan få betydning for ejere og brugere af ejendomme:

- Kommunen kan inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen jf. planlovens § 12, stk. 2 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)).
- Kommunen kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer, som er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentligt formål, eller omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan jf. planlovens § 12, stk. 3 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)).
- Kommunen kan desuden nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan efter planloven § 14. Et sådant forbud kan højst nedlægges for en periode på indtil et år. Inden for periodens udløb skal der offentliggøres et forslag til lokalplan, som regulerer forholdet jf. planlovens § 14 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)).

# Hovedstruktur

## De overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen.

### En bæredygtig by i balance – for børnene, det grønne og fællesskaber

Albertslund er i gang med en ny æra. Igennem mange år har fortællingen om byens udvikling handlet om den nærmest eksplosive vækst i 1960'erne og 1970'erne, hvor Herstedernes landbosamfund blev til velfærdsbyen Albertslund. Byen voksede og blev bygget op på stærke demokratiske værdier og idealer om fællesskab, nærhed og bæredygtighed. Disse værdier kendetegner fortsat Albertslund og er også grundlaget for fremtidens Albertslund.

Meget har ændret sig de sidste 50 år. Familierne har andre behov og ønsker til deres bolig og hverdagsliv. De store industrivirksomheder er skiftet ud med andre erhvervstyper, og det gamle fængsel er klar til at åbne sine porte op til en helt ny fremtid.

Derfor er Albertslund Kommune ved at videreudvikle en by i balance. En by der er bæredygtig – både socialt, økonomisk og miljømæssigt. Visionen er at tiltrække op mod 10.000 nye borgere til Albertslund i løbet af de kommende 10 år og skabe fremtidens by med respekt for historien.

Med den nye Letbane i Ring 3 er udviklingen i Hersted godt i gang. Inden for det stationsnære område til Albertslund Station er der kommet nye boliger f.eks. Rådhushave og Lækrogen. I den vestlige del af Coop Byen er nye borgere begyndt at flytte ind, og byudviklingen af Vridsløselille Fængsel er godt i gang, hvor Skydebanekvarteret næsten er ved at være færdig.

### Den planlagte by og det gode liv som fundament

Albertslund blev til som en del af en omfattende udvikling i Danmark efter anden verdenskrig – hvor arbejdsstyrken flyttede fra land mod by, fra landbrug til industri- og servicesamfund, og hvor der skete ligestilling og demokratisering på arbejdsmarkedet samt i det politiske system. Dertil betød udviklingen et massivt uddannelsesløft af landets borgere, der har gjort Danmark til et af verdens mest teknologiske lande og bedst uddannede befolkning.

Albertslund var en del af tidsånden og blev skabt som en velfærdsby med plads til alle. En by for børnefamilierne med moderne, komfortable boliger, nye dagtilbud, skoler, fritidshjem og klubber. Der var højt til himlen, store grønne områder og den nyplantede Vestskoven som nabo og et sti- og vejssystem, som det var sikkert at færdes på. Samtidig var der rum til en række kulturinstitutioner, der kunne bidrage til fællesskabet, oplevelser og dannelse.

Albertslund er i nyere tid en af Danmarks mest planlagte byer, opbygget efter idealet om den funktionsopdelte forstad med bycentre, boliger, industrikvarterer og rekreative arealer, som ligger adskilt fra hinanden, og sikrer borgerne et liv uden ”røg, støj og møg”, som man sagde dengang.

I alle årene har Albertslund arbejdet med, og er ofte gået forrest i, nye løsninger på velfærdsområdet og siden 1992 med et særligt fokus på miljø og klima.

Albertslund er i dag en integreret del af hovedstaden og er først og fremmest et godt sted at bo og leve. Her er fortsat et stort udbud af kultur- og fritidsaktiviteter, og naturen er med Vestskoven altid tæt på. Bor man i

Albertslund, har man også mange arbejdspladser inden for en rimelige pendlingsafstand.

Albertslund har gennem årene været den trygge hånd for mange af byens borgere, der har haft og har sociale problemer. Få kommuner – om nogen – har så massivt løftet en social opgave som Albertslund. Endvidere stiller byens demografiske udvikling også krav til økonomien, og der kommer stadig flere ældre med behov for pleje og omsorg. Det bliver derfor afgørende, at byens næste store udviklingstræk tiltrækker borgere, der er aktive på arbejdsmarkedet og vil bidrage aktivt til byens fællesskaber – og ikke mindst en grøn og bæredygtig hverdag.

### Vi er ikke nok i os selv

Region Hovedstaden har gennem en længere årrække været det nationale vækstcenter i Danmark både i forhold til erhvervsudvikling og befolkningstilvækst.

Denne udvikling tegner til at fortsætte, og det sætter rammerne for udviklingen i Albertslund. Når flere ønsker at bo i hovedstaden, er der behov for at bygge flere boliger - også i Albertslund.

Albertslund er bygget på stærke demokratiske værdier om fællesskaber, nærhed og bæredygtighed. Disse værdier kendetegner fortsat Albertslund og er også grundlaget for den fremtidige udvikling og omdannelse.

Alle de aktive borgere i kommunen er en af Albertslund helt store styrker. Når der bliver inviteret til borgermøder og workshops, møder borgerne talstærkt op. Den ånd og det engagement giver en bedre by og en sjovere hverdag.

Natur, bæredygtighed og grøn omstilling har i mange år været en integreret del af Albertslund. Byudviklingen skal derfor understøtte den grønne omstilling af samfundet i form af innovation og et fortsat fokus på byens klima- og miljøpåvirkninger. Byudviklingen skal sikre en balance mellem behovet for en tættere by og mere natur. Når dele af byen omdannes, skal der samtidig skabes sammenhænge til grønne områder med både rekreative og biodiverse kvaliteter - også i boligområderne.

Når en by står overfor en udvikling, er det vigtigt at huske på og sikre de værdier, der allerede er. Derfor er der i denne kommuneplan lagt stor vægt på at beskrive Albertslund kulturværdier, bevaringsværdige bygninger og landskaber. Både de allerældste værdier fra middelalderen, over udviklingen omkring Vridsløselille i 1800-tallet, til den stor udbygning efter 1960, hvor byen og landskabet blev formet og designet. Alle perioder rummer værdier og fortællinger, som Albertslund bærer med ind i den byudvikling, der kommer.

## Kommunalbestyrelsens målsætninger

Kommunalbestyrelsens målsætninger er funderet i byens historie og stolte traditioner for fællesskaber, medborgerskab og det gode hverdagsliv. Målsætningerne bygger videre på Vision, kommuneplanstrategien *Albertslund for alle*, der tilsammen udgør et solidt og helstøbt fundament for de politiske målsætninger for byens udvikling.

### Kommunalbestyrelsen vil

- Sikre at bæredygtighed og omtanke skal kendetegne byudviklingen med fokus på en varieret arkitektur og velovervejede by- og landskabsrum.
- Sikre fokus på Albertslunds kulturmiljøer og særlige arkitektoniske og bymæssige identitet samtidig med at der gives plads til nytænkning og innovation.
- Sikre en bæredygtig byudvikling som bidrager til at kommunen lever op til sin forpligtelse til at mindske CO<sub>2</sub>-udledningen i C4o samarbejdet.
- Fremme grøn mobilitet og flow i trafikstrømmene, så miljøbelastningen reduceres.
- Sikre at Albertslund opleves som en grøn by, ved blandt andet at plante flere træer og indrette byen med natur, der kan noget forskelligt.
- Anvende landskabsprojekter som redskaber til både at reducere støj og højne de rekreative værdier samt biodiversiteten.

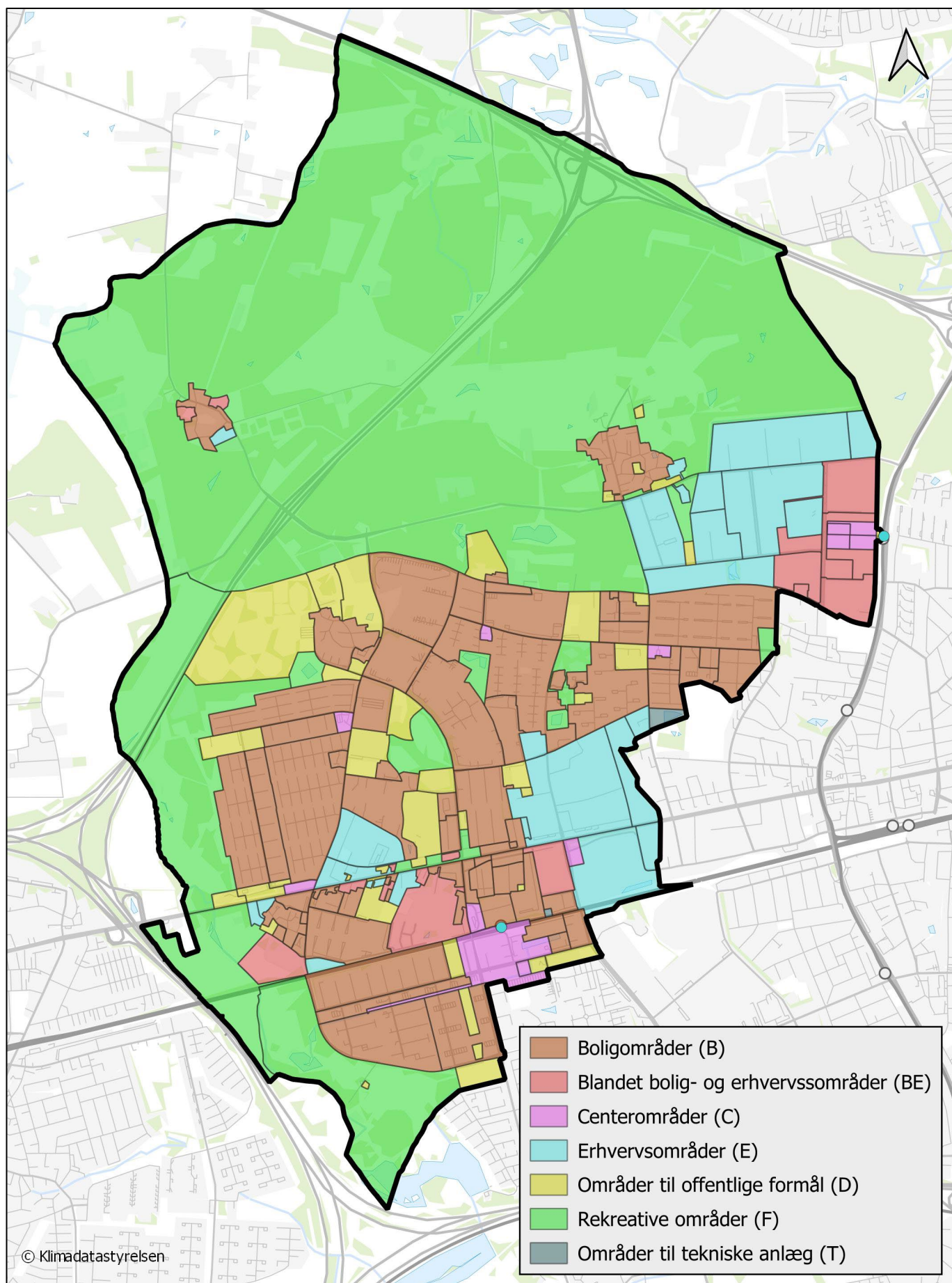


### Kommunalbestyrelsen vil

- Skabe en byudvikling der understøtter, at der er råd til velfærd for de svageste borgere og den brede befolkning. Der skal være gode skoler, daginstitutioner og kulturtilbud, så Albertslund er en god by at bo i.
- Sikre en by i balance - en by med et økonomisk råderum til velfærd og med overskud til at forebygge og forbedre. Vi arbejder med en planlægning, der skal sikre, at boligudviklingen sker i takt med udviklingen af den nødvendige service.
- Sikre at albertslunderne også fremover sætter dagsordenen i og for et stærkere, rigere og mere selvstændigt Albertslund.

### Kommunalbestyrelsen vil

- Understøtte at byens nye boligområder får et varieret og attraktivt udbud af boligformer og familieboliger.
- Skabe rammer, hvor vi kan lære hinanden at kende og opbygge tilhørsforhold, fællesskaber og fælles historier.
- Give byrummene en tydelig identitet og bruge kunst og kultur til at give livsglæde, pirrer nysgerrigheden og prikke til kreativiteten og livsmodet.
- Inddrage borgere, virksomheder og interessenter, så alle bidrager til udviklingen af fremtidens Albertslund og tager ejerskab for byens udvikling.



Retningslinjekort 1: Arealanvendelse i Albertslund Kommune.

# Forhold til lovgivning og anden planlægning

## Den overordnede ramme for planlægningen af Albertslund.

Kommuneplanen må ikke være i strid med den overordnede statslige og regionale planlægning, herunder landsplanlægningen, statslige interesser i kommuneplanlægningen, den regionale udviklingsplan og Fingerplanen.

### Nationale interesser

Med planlovsændringen fra juni 2017 er de nationale interesser lovfæstet. Staten vil derfor alene fremsætte indsigelse mod kommuneplanlægningen, hvis planlægningen er i strid med væsentlige nationale interesser inden for følgende fire interesseområder:

- Vækst- og erhvervsudvikling
- Natur- og miljøbeskyttelse
- Kulturarvs- og landskabsbevarelse
- Hensyn til nationale og regionale anlæg

Indenrigs- og boligminister skal endvidere fremsætte indsigelse overfor et forslag til kommuneplan, der ikke er i overensstemmelse med regler og beslutninger efter planlovens § 3 som [Fingerplan 2019](#) (BEK nr. 312 af 28/03/2019) og landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet ([BEK nr. 1488 af 11/12/2018](#)).

### Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning

[Fingerplan 2019](#) udgør den overordnede ramme for den kommunale planlægning i hovedstadsområdet og fastsætter de overordnede principper for byudvikling, byomdannelse, trafikal infrastruktur og betjening, grønne kiler med videre i hovedstadsområdet.

Fingerplanen hovedstruktur fastsætter, at kommuneplanlægningen skal ske på grundlag af en vurdering af udviklingen i hovedstadsområdet som helhed.

Kommuneplanlægningen skal sikre, at hovedprincipperne i den overordnede fingerbystruktur videreføres.

I 2019 udstedte Erhvervsministeriet Fingerplan 2019, som erstattede Fingerplan 2017. Forud for udarbejdelsen af Fingerplan 2019 var alle kommunerne blevet inviteret til at indsende ønsker og forslag til ændringer af Fingerplanen.

Albertslund Kommune afgav fire høringssvar. Derudover afgav [LOOP CITY](#) kommunerne seks høringssvar om emner, der havde betydning på tværs af kommunegrænserne.

Regeringen valgt at imødekomme alle fire høringssvar fra Albertslund Kommune, herunder muligheden for støjdemning og styrkelse af rekreative muligheder ved jordopfyld i grøn kile samt at give mulighed for stationsnære byggemuligheder til større, besøgsintensivt byggeri af regional betydning. De to øvrige høringssvar omhandlede mindre justering af afgrænsningen af Risby Landsby og Radiostationen.

Regeringen valgt også at imødekomme fire høringssvar fra LOOP CITY Kommunerne, herunder ønsket om en samlet planlægning af de grønne kiler på tværs af kommunegrænserne.

Kommuneplanens varetagelse af Fingerplanens bestemmelser er beskrevet under de relevante redegørelser.

## Idéfasen til revision af Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for Hovedstadens planlægning

Ministeriet for byer og landdistrikter igangsatte den 10. marts 2025 en revision af Fingerplan 2019, og frem til 2. juni 2025 kunne borgere, kommuner og organisationer indsende idéer og forslag til ændringer.

Ministeriet for byer og landdistrikter har meldt ud, at især stationsnærhedsprincippet, grønne kiler, nye typer erhverv, forsyningsanlæg og byudvikling er blandt de centrale emner i den kommende revision af Fingerplanen.

Albertslund Kommune fremsendte fire idéer og forslag til revision af Fingerplan 2019:

- Der skal være mulighed for at etablere institutions- og undervisningsfaciliteter til børn og unge samt støttefaciliteter til et aktivt liv i de indre grønne kiler f.eks. legepladser, toiletter og overdækkede åbne køkkener.
- Der skal være mulighed for fodboldbaner og andre idrætsfaciliteter i de indre grønne kiler, eventuelt med krav om en åben karakter.
- Der skal være mulighed for støjafskærmning i de indre grønne kiler, der alene har til hensigt at sikre en reducere af støjen fra trafik i forhold til de grønne kiler.
- Der skal være mulighed for lokale støjhegn i de indre grønne kiler i forhold til førnævnte støttefaciliteter for et aktivt liv, f.eks. ved shelter, bænke og borde.

På nuværende tidspunkt vides det endnu ikke, hvornår det konkrete forslag til revision af Fingerplan 2019 sendes i høring.

## Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

I hovedstadsområdet fastlægges detailhandelen med et landsplandirektiv. Landsplandirektivet bestemmer centerstrukturen for bymidter, bydelscentre og aflastningsområder. Centerstrukturen for lokalplancentre bestemmes af kommunalbestyrelsen.

Formålet med landsplandirektivet er at fastlægge den fremtidige detailhandelsstruktur, herunder fastsætte rammer for aflastningsområder, der som en del af den samlede detailhandelsstruktur betjener indbyggerne i hovedstadsområdet med store udvalgswarebutikker, som ikke umiddelbart kan indpasses i bymidter og bydelscentre.

Redegørelse for nyt bydelscenter efter landplandirektivets § 3, stk. 1, nr. 3 findes i kommuneplanens afsnit om ['detailhandel'](#).

## Regionale Udviklingsstrategi for 2024

Region Hovedstadens samlede areal udgør kun seks procent af Danmark, men en tredjedel af Danmarks befolkning bor her.

Regionsrådet for Region Hovedstaden har udarbejdet den regionale udviklingsstrategi '[Fælles om bæredygtig udvikling i hovedstadsregionen](#)'. Strategien tager afsæt i regionens opgaver inden for regional udvikling: Miljø, uddannelse og kollektiv trafik, men omhandler også andre områder, der har betydning for hovedstadsregionens udvikling.

Af udviklingsstrategien fremgår det, at regionens ambitioner er at tage ansvar for forureninger af jord og grundvand, samarbejde på tværs skal gøre regionen klimarobust, og borgerne skal ikke påvirkes af trafikstøj.

Strategien er bygget op om fire strategispor:

- En sund og klimarobust region
- Ansvarligt forbrug af ressourcer og mindre CO<sub>2</sub>-udledning
- Sammenhængende og attraktiv mobilitet
- Uddannelse til fremtiden

## Øvrige statslige planer

### Vandområdeplaner 2021 – 2027

Kommuneplanens varetagelse af bestemmelser i Vandområdeplan 2021 – 2027 er beskrevet i afsnittet '[Vandplanlægning og anvendelse af vandløb og søer](#)'.

### Natura 2000

Kommuneplanens varetagelse af Natura 2000 interesser samt beskyttelse af truede arter er beskrevet i afsnittet '[Grønt Danmarkskort](#)'.

### Kommunal risikostyringsplan

Kommuneplanens varetagelse af den kommunale risikostyringsplan er beskrevet i afsnittet '[Områder med risiko for oversvømmelse](#)'.

## Albertslund for alle

Planstrategi 2024 – [Albertslund for alle](#) lægger op til en delvis revision af kommuneplanen.

Planstrategi 2024 – [Albertslund for alle](#) handler om, hvordan befolkningstilvækst kan skabe et økonomisk bæredygtigt Albertslund, hvor byudviklingen understøtter, at der er råd til velfærd for de svageste borgere og den brede befolkning. Målet er et skabe en social, økonomisk og miljømæssig balance, således at Albertslund over tid kan blive uafhængig af den kommunale udligning.

## Sammenhæng med kommuneplanlægningen i nabokommunerne

Albertslund Kommune har følgende nabokommuner:

Tabel 1: Nabokommunernes seneste vedtagne kommuneplaner	
Kommune	Senest vedtagne kommuneplan
Ballerup	<a href="#">2025</a>
Brøndby	<a href="#">2019</a>
Egedal	<a href="#">2025</a>
Glostrup	<a href="#">2025</a>
Høje-Taastrup	<a href="#">2022</a>
Vallensbæk	<a href="#">2025</a>

Kommunerne Brøndby, Glostrup og Vallensbæk Kommuner grænser op til byzonen i Albertslund Kommune.

Brøndby Kommune har udpeget erhvervsområdet Ragnesminde til produktionserhverv i [Kommuneplantillæg nr. 12 - Ragnesminde](#). Der er udpeget en konsekvenszone på 500 m fra erhvervsområdet i overensstemmelse med ændringer af planloven. Konsekvenszonen går kun til kommunegrænsen. Ragnesminde ligger umiddelbart syd for Coop lagerområde ([rammeområde E21](#)), som i Albertslunds kommuneplan indgår som perspektivareal for byudvikling. Når dette område bliver en del af kommuneplanens rækkefølgeplan, skal der indgås dialog med Brøndby Kommune om den fremtidige udvikling af Coop lagerområde i relation til produktionserhverv i Brøndby Kommune.

Glostrup Kommune har i [Kommuneplan 2025 – 2037](#) udpeget blandt andet Glostrup Sydvest til et område for omdannelse og fortætning, men er i rækkefølgeplanlægningen udlagt til et perspektivareal. Glostrup Sydvest området ligger op til [rammeområde E20 – Erhvervsområde ved Læhegnet](#) og [rammeområde E21 – Coop lagerområde](#) i Albertslund kommuneplan. Da byudviklingen i Albertslund Kommune og Glostrup Kommune forventes at påvirke de trafikale forhold på særligt Ring 3 og Roskildevej samt Læhegnet og Sydvestvej, er Albertslund og Glostrup Kommuner i løbende og tæt dialog om de fremtidig trafikale forhold.

Vallensbæk Kommune har i [Kommuneplan 2024 – 2036](#) åbnet mulighed for at byudvikle en ejendom, der grænser op til Albertslund Kommune. På ejendommen ligger der i dag en uddannelsesinstitution – VUC, og kommuneplanen giver mulighed for at lokalplanlægge for etageboliger. Det forventes ikke, at anvendelsesændringen er til ulempe for udviklingen i Albertslund bymidte.

Kommunerne Ballerup, Egedal og Høje-Taastrup grænser op til Albertslund Kommunes landzone. Da landzonen i Albertslund Kommune er sammenfaldende med [Fingerplan 2019](#) udpegning af den indre grønne kile, er de tværkommunale interesser i landzonen sikret med fingerplanen. Derudover er der i kommuneplanen sikret sammenhæng med nabokommunernes planlægning for Grønt Danmarkskort.

# Byudviklingen

## De store byudviklingsområder omkring S-togstation Albertslund Station og letbanestation Glostrup Nord – Hersted

### Rækkefølgeplanlægningen

#### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 1 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) redegøre for planens forudsætninger, herunder om rækkefølge for planens gennemførelse.

Inden for byzoner kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er vedtaget før kommuneplanen.

[Fingerplan 2019](#) fastsætter, at kommuneplanlægningen i byfingrene skal sikre, at der fastlægges en rækkefølge for gennemførelsen af byudvikling og byomdannelse af regional betydning.

Rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med:

- den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening,
- et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger det forventede behov for nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden
- og en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet.

Rækkefølgeplanlægning gælder kun for planperioden på 12 år som kommuneplanlægningen omfatter. Arealer, der tænkes udvikles efter den 12-årige planperiode, kaldes perspektivarealer.

### Eksisterende forhold

I Albertslund er langt størstedelen af boligerne opført i årene 1963 - 1975. Herefter aftog boligudbygning, og de seneste 20 år er der kun opført ca. 700 boliger i Albertslund Kommune.

Fra 2008 og frem til 2024 har befolkningstallet i Albertslund ligget meget stabilt mellem 27.600 og 27.900 personer, mens det fra 2024 til 2025 er steget med lidt over 1.000 personer. I samme periode er gennemsnitsalderen i kommunen steget, børnetallet faldet med omkring 1.000, og andelen af ældre steget.

Samlet betyder det, at den nuværende befolkningssammensætning i Albertslund Kommune ikke er økonomisk bæredygtig. Albertslund Kommune er således afhængig af den kommunale udligningsordning for at kunne levere grundlæggende kommunal service som børnepasning, ældrepleje, drift af veje osv.

Fremskrivningerne fra både Danmarks Statistik og kommunens egne befolkningsprognoser viser, at hvis der ikke sker en boligudbygning i kommunen, vil befolkningstallet falde, og tendensen med et stigende antal ældre og et faldende børnetal vil fortsætte.

I de kommuner i regionen, der har haft stor befolkningstilvækst de seneste år, er der i samme periode bygget nye boliger. Der er derfor en sammenhæng mellem boligudbygning og befolkningstilvæksten i kommunerne i hovedstadsregionen.

Albertslund Kommune har derfor planlagt en større boligudbygning i forbindelse med Kommuneplan 2022 – 2034 ved at udnytte de potentialer, der findes inden for den eksisterende byzone. Med lukning af Vridsløselille Fængsel er der blevet frigjort et meget centralt beliggende areal tæt på Albertslund Station, der tidligere har været lukket for offentligheden. Sammen med boligudbygningen i Coop Byen og den allerede planlagte udvikling i og omkring Albertslund Centrum er der mulighed for at styrke bylivet, kultur- og uddannelsesinstitutionerne i bymidten og sikre et øget kundegrundlag til både den kollektive trafik og til detailhandelen.

Planerne for byomdannelsen af Hersted i forbindelse med etablering af letbanen i Ring 3 har eksisteret siden [HUR Regionplan 2005](#). Erhvervsstrukturen i Hersted har særligt gennem de sidste 20 år ændret sig, og der er behov for arealer til flere forskellige erhvervstyper, end der er mulighed for i dag. Udviklingen skal dermed dels supplere Albertslund med et blandet bolig- og erhvervsområde og dels øge kundegrundlaget til letbanen.

### Fremtidige forhold

Befolkningsfremskrivningen for 2025 fra Danmarks Statistik viser, at befolkningen i Region Hovedstaden forventes at vokse med ca. 100.000 indbyggere fra 2025 til 2050.

### Planstrategi 2020 – Mere Albertslund

Visionen fra [Planstrategi 2020 – Mere Albertslund](#) for byens udvikling fastholdes i [Planstrategi 2024 – Albertslund for alle](#), hvor visionen for Albertslund Kommune blandt andet er at tiltrække op mod 10.000 nye borgere til Albertslund i løbet af de kommende 10 år og skabe fremtidens by med respekt for det eksisterende Albertslund. Det vil primært ske gennem fortætning af midtbyen og omdannelse af Hersted (Hersted Industripark). Der er i øjeblikket en stor tilflytning til Hovedstadsområdet, og Albertslund har brug for, at der kommer flere borgere til byen, så befolkningssammensætningen i Albertslund begynder at ligne den, der findes i resten af Storkøbenhavn.

### Planstrategi 2024 – Albertslund for alle

I [Planstrategi 2024 – Albertslund for alle](#) fastholdes ligeledes følgende kriterier for boligudbygningen:

- Projekter, der lever op til lokale værdier baseret på Verdensmålene.
- Arealer med et varieret boligudbud med prioritering af familieboliger.
- Arealer, der infrastrukturelt er velforsynede og understøtter den kollektive trafik.
- Arealer, som sikrer høj kvalitet og en god balance mellem det byggede og naturen.
- Arealer, der understøtter den eksisterende detailhandelsstruktur.
- Arealer, der bidrager til et levende og alsidigt byliv.

Kriterierne skal sikre, at byudviklingen sker på et socialt, økonomisk og miljømæssigt forsvarligt grundlag.

[Fingerplan 2019](#) fastsætter i § 11, nr. 1 og 3, at byudvikling og byomdannelse skal koordineres med den overordnede infrastruktur, herunder særligt den kollektive trafikbetjening. Endvidere skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Med undtagelse af *Hyldager* og *Coop Bydelscenter* ligger alle udviklingsområder inden for det stationsnære kerneområde i forhold til Albertslund Station, og de vil i lokalplanlægningen få relative høje bebyggelsesprocenter.

Alle områder er med [Kommuneplan 2022 – 2034](#) blevet udlagt til blandet bolig- og erhvervsområder, dvs. blandede byfunktioner med mulighed for forskellige offentlige funktioner.

Boligudbygningen i Albertslund har regional betydning, og der fastlægges derfor en rækkefølge for gennemførelsen af boligudviklingen.

## Planstrategi 2024 – Albertslund for alle

I Albertslund skal byudviklingen understøtte, at der er råd til velfærd for de svageste borgere og den brede befolkning. Der skal være gode skoler, daginstitutioner og kulturtilbud, så Albertslund er en god by at bo i. Vi skal videreudvikle en by i balance. En by der er bæredygtig – både socialt, økonomisk og miljømæssigt.

En by i balance er en by med et økonomisk råderum til velfærd og med overskud til at forebygge og forbedre. Vi arbejder med en planlægning, der skal sikre, at boligudviklingen sker i takt med udviklingen af den nødvendige service. Udviklingen skal finde sted i et tempo, hvor vi bevarer Albertslundværdierne om en by for børnene, det grønne og fællesskaber.

En by i balance er en by, hvor mangfoldighed giver merværdi. Byudviklingen skal understøtte, at forskellige behov, holdninger og interesser mødes og blomstrer i fællesskaber. Vi inviterer nye borgere ind i Albertslunds stærke fællesskaber og er åbne for nye fællesskaber, der kan opstå, når flere flytter til byen.

Albertslund er en børneby, og vi vil se børnene cykle på stierne, myldre ind i børnehuse og skoler og blive dygtige, lære, grine og udnytte de potentialer, de har. Vi vil skabe det bedste grundlag for at være barn i Albertslund ved at fokusere på attraktive rammer, som hele familien trives i.

Det understøtter vi i byudviklingen ved at give mangfoldige muligheder for at vokse op, bo og arbejde i byen og ved at bruge kultur og idræt som limen, der binder fællesskaber sammen.

Byudviklingen skal sikre en balance mellem behovet for en tættere by og mere natur. Når vi fortætter byen, tager vi ansvar for at skabe sammenhængende grønne områder med både rekreative og biodiverse kvaliteter - også i boligområderne.

Byudviklingen skal også understøtte den grønne omstilling af samfundet i form af innovation og et fortsat fokus på byens klima- og miljøpåvirkninger.

Albertslund skal fortsat være mulighedernes by for erhvervslivet. Vi bruger byen, når fremtidens løsninger skal testes, og samarbejder bredt for lokale løsninger, der kommer borgerne til gode. Vi bidrager til vækst, iværksætteri og en bæredygtig erhvervsudvikling, der aktivt understøtter beskæftigelsen.

Demokrati i Albertslund er deltagelse og samarbejde. Vi udvikler fremtidens velfærdssamfund i fællesskab. Alle sektorer skal bidrage til byudviklingen, så vi trækker i samme retning.

Borgere, foreninger og virksomheder inviteres til at tage aktivt del i fællesskaberne og bidrage til udviklingen af Albertslund. De stærke fællesskaber i Albertslund er rygraden, der skal løfte fremtidens by.

### Rækkefølgeplanlægning 2026 - 2038

Rækkefølgen fastsættes således, at der inden for de geografisk afgrænsede områder kan lokalplanlægges for et bestemt antal boliger.

**Tabel 2: Rækkefølgeplanlægning i de kommende 12 år**

Område	2026 -	2030 -	2034 -	I alt
	2029	2033	2038	
<b>Hersted</b>	2.604	600	563	3.767
<b>Vridsløse</b>	0	250	230	480
<b>Coop Byen</b>	0	0	0	0
<b>Albertslund Centrum</b>	0	250	0	250
<b>Hyldager- kvarteret</b>	150	0	0	150
<b>I alt</b>	<b>2.754</b>	<b>1100</b>	<b>793</b>	<b>4.647</b>

### Restrummelighed

Restrummeligheden er lokalplanlagte boliger, som endnu ikke er under realisering.

<b>Tabel 3: Restrummelighed</b>	
<b>Lokalplan</b>	<b>Boliger, der endnu ikke er realiseret</b>
<a href="#"><u>Lokalplan 13.11 – Hængslet</u></a>	320
<a href="#"><u>Lokalplan 5.7 – Smedeland 28</u></a>	380
<a href="#"><u>Lokalplan 5.8 – Smedeland 6</u></a>	187
<a href="#"><u>Lokalplan 5.9 – Smedeland 30</u></a>	188
<a href="#"><u>Lokalplan 5.11 – Malervangen 1</u></a>	106
<a href="#"><u>Lokalplan 5.13 – Smedeland 22 og 8B (forslag)</u></a>	1.239
Lokalplan 5.14 – <i>Fabriksparken 3</i> (forslag)	210
Lokalplan 5.15 – <i>Sydvangen øst</i> (forventes i høring i 2026)	610
I alt	3.240

### Perspektivarealer

Perspektivarealer er arealer, der tænkes udvikles efter den 12-årige planperiode.

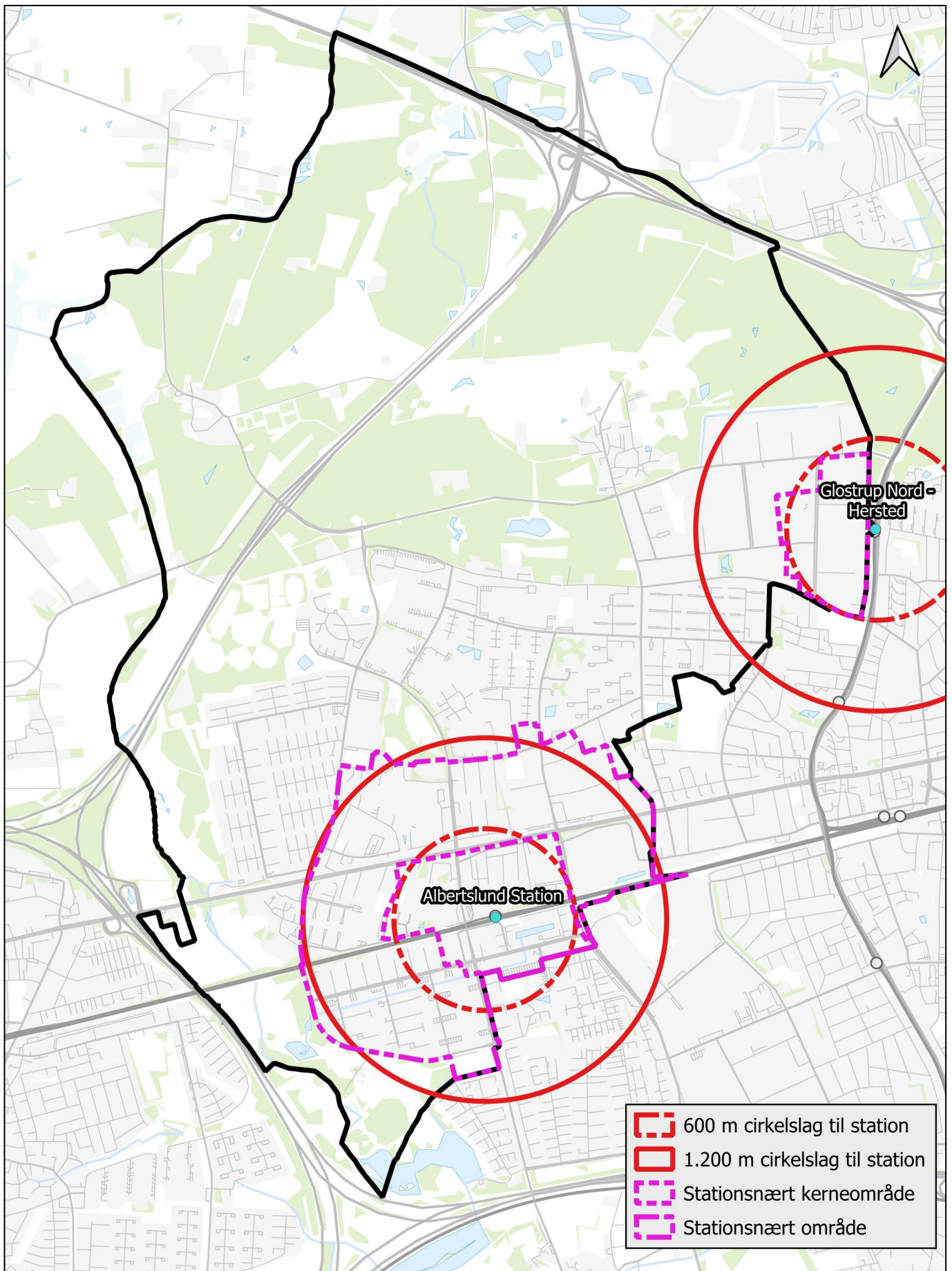
Følgende arealer er udlagt til perspektivarealer:

- Rammeområde [E21 – Coop lagerområde](#), der er Coop Byens østlige bydel
- Rammeområde [E37 - Smedeland 9 – 15](#), der ligger i byomdannelsesområdet i Hersted

### Ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Redegørelsen er blevet præciseret og opdateret med de seneste data samt rækkefølgeplanlægningen er opdateret i forhold til planperioden 2026 – 2038.

Der er tilføjet et selvstændigt afsnit om perspektivarealer.



Retningslinjekort 2: De stationsnære kerneområder og stationsnære områder til henholdsvis Albertslund Station og Glostrup Nord - Hersted.

## Byudviklingsområderne

### Hersted

Fra starten af 1960'erne anlagdes Hersted Industripark på de tidligere landbrugsarealer ved Herstedøster Landsby, og i 1964 flyttede de første virksomheder ind. Området var velorganiseret og velindrettet, så industri-virksomhederne fik de bedst mulige vilkår. Derfor blev Hersted industripark på daværende tidspunkt ofte beskrevet som Nordeuropas mest velplanlagte industri-område.

Industriparkens erhvervs sammensætning har løbende tilpasset sig erhvervsudviklingen. Særligt efter år 2000 har områdets erhvervsstruktur ændret sig. Overordnet set, er der sket et skifte fra industriproduktion til service- og handelsvirksomheder, transport og logistik.

I perioden efter finanskrisen i 2008 og frem mod vedtagelsen Lov om letbane på Ring 3 i 2016 opstod et øget fokus på behovet for boligudvikling i hovedstadsområdet og byudviklingspotentialerne i Ring 3-korridoren.

I 2010 gik letbanesamarbejdet sammen med Realdania om at udarbejde en ambitiøs og langsigtet vision. Visionen viste, at letbanen vil forløse et unikt potentiale for at udvikle områderne langs Ring 3 med moderne tætte forstæder med god service og korte transportafstande til både et stort arbejdsmarked og til store rekreative områder.

I 2018 godkendte ejerkredsen af kommuner anlægget af letbanen, og samtidigt sættes der i Albertslund Kommune fokus på at skabe social og økonomisk bæredygtighed gennem byudvikling. Som en del af dette igangsatte Albertslund Kommune - med udgangspunkt i FN's Verdensmål og Albertslunds værdier - arbejdet med masterplanen Hersted 2045.

[Masterplanen Hersted 2045](#) blev vedtaget i 2020 og er en vision for den fremtidige udvikling af Hersted industripark. I masterplanen fokuseres der på, at Hersted skal være et godt eksempel på, hvordan vi kan udvikle en ny værdibaseret bydel med fokus på social og økonomisk bæredygtighed, som samtidig imødekommer fremtidens krav til klima og miljø. Et af redskaberne er et stærkt samarbejde mellem grundejere, virksomheder, uddannelser, borgere og kommunen.

I Hersted skal der skabes en levende bydel med nye boliger, nye virksomheder og nye investeringer. Der skal være plads til, at nye borgere sammen med de oprindelige albertslundere kan skabe udvikling for hele Albertslund. Det er hensigten at skabe et varieret byområde, der skaber mange spændende tilbud til de nye beboere. Nærmest den kommende letbanestation skal der bygges tæt og urban, hvorfra byområdet gradvist åbner sig og bliver mindre tæt for ved mødet med Vestskoven at lade by og skov flette sig sammen.

Visionen for Hersted 2045 er inddelt i tre faser frem mod 2045. I denne kommuneplanperiode fra 2026 – 2038 fastholdes udpegningen af masterplanens fase 1, etape 1 til et byomdannelsesområde, og det er i dette område, at den fortsatte byomdannelse af området kan finde sted. Området ligger inden for det stationsnære kerneområde ved letbanestation Glostrup Nord – Hersted i den østlige del af Hersted Industripark tæt ved Herstedøster Villaby. I alt planlægges der for ca. 6.000 boliger i perioden 2026 – 2035.

Ved byomdannelse af den østlige del af Hersted Industripark til et blandet bolig- og erhvervsområde, fastholdes en tydelige vejstruktur, og områdes beplantning udbygges. Smedeland omdannes til en rekreativ boulevard med grønne områder til beplantning.

### Vridsløse

I perioden 1856 til 1859 blev Vridsløselille Fængsel opført på en bar mark ved det lille landsbysamfund Vridsløselille ca. 30 km vest for København. Fængslet blev anlagt mellem datidens vigtigste trafikårer – Roskildevej, og Kongeriget Danmarks første jernbanestrækning, der løb mellem København og Roskilde, åbnede den 26. juni 1847 (den første jernbane åbnede i 1844 mellem Altona og Kiel i Hertugdømmet Holsten, som dengang var under dansk monarki).

Man havde skævet nysgerrigt til USA, der blev betragtet som foregangsland på fængselsområdet. Arkitekten N.S. Nebelong fik til opgave at tegne et fængsel inspireret af den amerikanske Pennsylvania-model.

Denne model var baseret på, at fængsler skulle både afskrække og forbedre fangerne. Midlerne var isolation, hårdt arbejde og streng disciplin.

Selve fængselsbyggeriet blev en stram struktur med en aksial planløsning og opført i gule mursten. Stilarten var datidens mest udbredte, og der blev flittigt gjort brug af historiske referencer til blandt andet nygotik, nyrenæssance og nationalromantik. På grund af nye byggetekniske landvindinger med blandt andet støbejern og beton kunne stort set alt lade sig gøre. Stilen kaldes i dag historicisme. Med senere nybyggerier og tilbygninger omfatter anlægget i dag ca. 24.000 m<sup>2</sup> anlagt på en ejendom på knap 160.000 m<sup>2</sup>.

Siden opførelsen har mange skæbner, begivenheder og dramaer udspillet sig på stedet, og det store område rummer en helt særlig historie og stemning fra det lange liv, det har levet.

Statsfængslet Vridsløselille blev nedlagt som fængsel i 2017 efter knap 160 års drift som lukket institution. Nu er det tidligere statsfængsel tømt, og omdannelsen af området er i fuld gang. Fra at have være et område, der har lukket sig om sig selv, er det nu ved at blive åbnet til et nyt spændende bolig- og erhvervsområde med f.eks. mikrobryggeri, musikskole etc.

I 2020 blev der af Freja Ejendomme udskrevet en arkitektonisk konkurrence i form af et parallelopdrag, hvor fem forskellige tegnestuer blev indbudt til at udarbejde et forslag til en samlet masterplan for udviklingen af det tidligere fængselsområde.

Den nye bydel Vridsløse kommer til at rumme op til 1.600 boliger, hvor der samtidig gøres plads til kultur, liberale erhverv, offentlige funktioner og en enkeltstående butik. Funktioner og faciliteter, der ikke kun kommer de nye beboere til gavn, men inviterer hele byen ind, og skaber grobund for nye fællesskaber.

### Bymidten

Bymidten omfatter Albertslund Centrum med S-togstation, detailhandel, kulturinstitutioner, rådhus, sundhedshus og plejecenter.

Albertslund Centrum var frem til 2012 landets eneste kommunalt ejede butikscenter. I dag ejes størstedelen af CityCon, der er en privat investor, som arbejder med udvikling af butikscentre.

Omkring bymidten er der inden for de sidste år opført projekter, der har betydning for bylivet i bymidten. I 2020 åbnede Vestskovens Gymnasium, som er opført på Kongsholmgrunden, der ligger kun 5 minutters gang fra S-togstationen og Albertslund Centrum. På den tidligere grund for Albo Plejecenter ligger nu Rådhushave med 96 lejligheder, som er med til at skabe mere hverdagsliv omkring Rådhusøen og liv i centeret og de kulturelle tilbud, som ligger her.

Der har i en årrække været fokus på at styrke bymidten som byens samlende midtpunkt, hvilket blev understøttet af borgerprocessen ved udarbejdelse af kommuneplanstrategien i 2019. Som en del af processen for kommuneplanstrategien blev der afholdt borgermøder og samtalesaloner, hvor byens borgere kom med egne ideer. Det blev til i alt fire emner. Et af dem var ”hverdagslivet”, der fokuserede på, at bymidten skal styrkes som byens samlingssted for detailhandel, kultur og byliv.

I kølvandet på Corona-pandemien og generelle ændringer i vores indkøbsvaner, er blandt andet nethandelen steget. I stedet for fysiske butikker, efterspørges mere oplevelsesprægede tilbud såsom caféer, yoga- og fitnesscentre.

Det gør vi:

- Vi styrker Albertslund Midtby som byens fælles mødested med detailhandel, kultur og uddannelse.
- Vi understøtter og inspirerer til kultur- og fritidsaktiviteter i byen. Derved skaber vi muligheder for at kunne skabe nye fællesskaber.

## Kvalitetsprogram – *Udvikling af det centernære Albertslund*

Kvalitetsprogrammet fra 2018 beskriver de emner, der skal arbejdes med, så byens liv bedst kan udfolde sig i den tætte by.

Den tætte by skal være:

- Bundet sammen med resten af byen
- Grøn og tryk

Den tætte by skal have:

- Mange og forskellige byrum
- Bygninger med forskelligt indhold og karakter

En udvikling vil ske over tid i etaper og sammen med borgere og mange aktører. [Kvalitetsprogrammet – Udvikling af det centernære Albertslund](#) skal bruges i dialogen med bygherrer om indholdet af lokalplaner, udbud og salg af grunde, om planer for byrum, parkering og infrastruktur.

Målet er en levende og varieret by, en grøn og tryk by og en by, der er fælles og brugbar for alle. Det er også en by, der er godt forbundet med nye og anderledes forbindelser og en by, det er en oplevelse at bevæge sig gennem.

Byudviklingsområderne Vridsløse og Coop vil yderligere styrke bylivet i Albertslund Bymidte, og dermed være med til at understøtte omfattende forandringer og styrkelse af butiks- og bylivet.

### Coop Byen

Siden 1960'erne har Coop Danmark haft hovedkontor og centrallager i Albertslund i området beliggende mellem Roskildevej og jernbanen mod nord og syd samt Læhegnet og boligbebyggelsen Blokland mod vest og øst. Bebyggelsen er en vigtig repræsentant for både arkitekturen og samfundets idealer i sin samtid. Coop var og er en vigtig del af dansk kulturarv, og opførelsen af Coops centrallager og hovedkontor er tæt knyttet sammen med Albertslunds byplanhistorie.

Selve Coops hovedkontor med sin tidstypiske og fornemme funktionalistiske arkitektur har siden 2009 været udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Coop Danmark i Albertslund er udpeget og beskrevet som nationalt industriminde af Kulturarvsstyrelsen i [25 nationale industriminder](#). Coop Danmark i Albertslund er med sin mange års centralisering blevet karakteristisk for varedistributionen i Danmark og en vigtig repræsentant for distributionssiden i den særlige danske andelsorganisering.

Coop står nu over for et nyt kapitel. Lager og industri forlader området, og gaffeltrucks og europaller flytter ud. Men Coop som virksomhed bliver stadig boende på stedet, og der tages hul på et næste kapitel i områdets historie. I fremtiden skal Coops ånd og identitet leve videre inden for rammerne af en nye bydel kaldet Coop Byen, hvor Coops fine hovedkontor bliver en del af et blandet bolig- og erhvervs, hvor Coop kommer til at eksistere i et endnu tættere samspil med dagliglivet i Danmark.

I 2021 blev der udarbejdet en [vision](#) for omdannelse af Coops område på begge sider af Vallensbæk Torvevej. En ny bydel præget af Coops fortsatte tilstedeværelse, der bygger videre på Coops historie og værdier. En bydel som indeholder boliger, butikker, erhverv samt Coops hovedkontor. Visionen beskriver, hvordan der skal bygges videre på Coops fællesskabstanke og tilknytningen til Albertslund.

Udbygningen af hele Coop Byen realiseres i etaper. Første del af udbygningen har fundet sted vest for Vallensbæk Torvevej med en ny boligbebyggelse bag Coops hovedkontor. I de efterfølgende etaper forventes arealet øst for Vallensbæk Torvevej udviklet med blandet bolig og erhverv samt et nyt bydelscenter.

# 1. Fremtidig byzone

## Lovgrund

Kommuneplanen skal jævnfør planloven § 11 a, stk. 1, nr. 1 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for udlægning af nye arealer til byzoner. Planloven inddeler hele landet i byzone, sommerhusområde og landzone. Et areal er som udgangspunkt landzone, indtil det i en lokalplan overføres til enten byzone eller sommerhusområde.

Hovedformålet med planlovens zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling kun sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Når et landzoneareal i en kommuneplan udlægges til fremtidigt byzoneareal, kaldes det byvækst. Kommuneplanen skal indeholde tilstrækkeligt med areal for at rumme den forventede byvækst i den 12-årige planperiode, som kommuneplanen gælder i

Reglerne i planloven betyder, at en kommune kun kan udlægge nye landzonearealer til byvækst, hvis der kan redegøres for, at der ikke er tilstrækkeligt areal i den gældende kommuneplan til den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år.

Kommuneplanlægningen skal efter planlovens § 5 c, under hensyn til lokale forhold, indeholde en strategisk planlægning for udvikling af landsbyer.

## Eksisterende forhold

Albertslund Kommune er udover planlovens regler om byvækst også omfattet af reglerne i Fingerplanen, som inddeler kommunen i følgende tre zoner:

- Det ydre storbyområde
- Indre grønne kiler
- Det øvrige hovedstadsområde

## Hvad er Fingerplanen?

Fingerplanen fastlægger de overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. De 34 kommuner i området udfylder efterfølgende rammerne med blandt andet kommune- og lokalplaner.

Grundtanken bag Fingerplanen er:

- at koncentrere boliger, handel, virksomheder, offentlige institutioner med videre omkring en veludbygget infrastruktur i fingerbyen.
- at forbeholde områderne mellem og uden for fingerbyen som grønne kiler, mindre bysamfund, jordbrug med videre.

Det ydre storbyområde, også kaldet byfingrene, er det areal, som i den kommunale planlægning kan udlægges ny byzone efter planlovens regler om byvækst. Byudvikling af regional karakter må kun ske inden for storbyområdet. I Albertslund er hele det ydre storbyområde allerede overført til byzone, og byudviklingen her kan derfor kun ske som omdannelse af den eksisterende by.

Indre grønne kiler er områder, der ikke kan inddrages til byzone, og som skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål. I Albertslund Kommune er næste hele landzonearealet omfattet af de indre grønne kiler.

Det øvrige hovedstadsområde kan også udlægges til ny byzone efter planlovens regler om byvækst, dog med den forskel, at byudvikling skal være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund.

I Albertslund er der to arealer, der omfattet af dette regelsæt. Det ene er græsarealet syd for stadion, som der ikke er planer om at byudvikle, og er omfattet af skovbyggelinje.

Det betyder, at mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Selve fredskoven, der tidligere indgik i den nordlige del af dette "potentielle" område til byudvikling, blev i 2022 indlemmet i Fingerplan 2019's indre grønne kiler jf. [BEK nr. 1087 af 25/06/2022](#)). Det andet område er radiostationen ved Gl. Landevej.

### Fremtidige forhold

Radiostationen er det eneste landzoneareal i Albertslund Kommune, der efter Fingerplanens regler kan overføres til byzone. En eventuel byudvikling af arealet må efter Fingerplanens regler ikke have regional karakter.

Planlovens regler om byvækst betyder, at byvækst kun kan ske, når den gældende kommuneplan ikke har tilstrækkelige arealer til den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år.

Albertslund Kommune har en større rummelighed til boliger i den nuværende byzone end det forventede behov de kommende 12 år. Derfor er Radiostationen ikke udlagt til fremtidig byzone inden for kommuneplanperioden.

I Albertslund Kommune er Risby Landsby den eneste landsby i landzone. Risby Landsby ligger i indre grøn kile, hvor der kun kan foregå byggeri og anlæg af begrænset omfang som huludfyldning og tilpasset stedets landskab, natur- og kulturværdier. Der er derfor ikke behov for en strategisk planlægning af Albertslund Kommunes landsbyer efter reglerne i planloven.

## Retningslinje 1 for by- og landzone

### 1.1

Byzonen i Albertslund er afgrænset på kortet. Arealer i byzonen kan anvendes til de byformål, der er fastlagt i kommuneplanens retningslinjer og rammer.

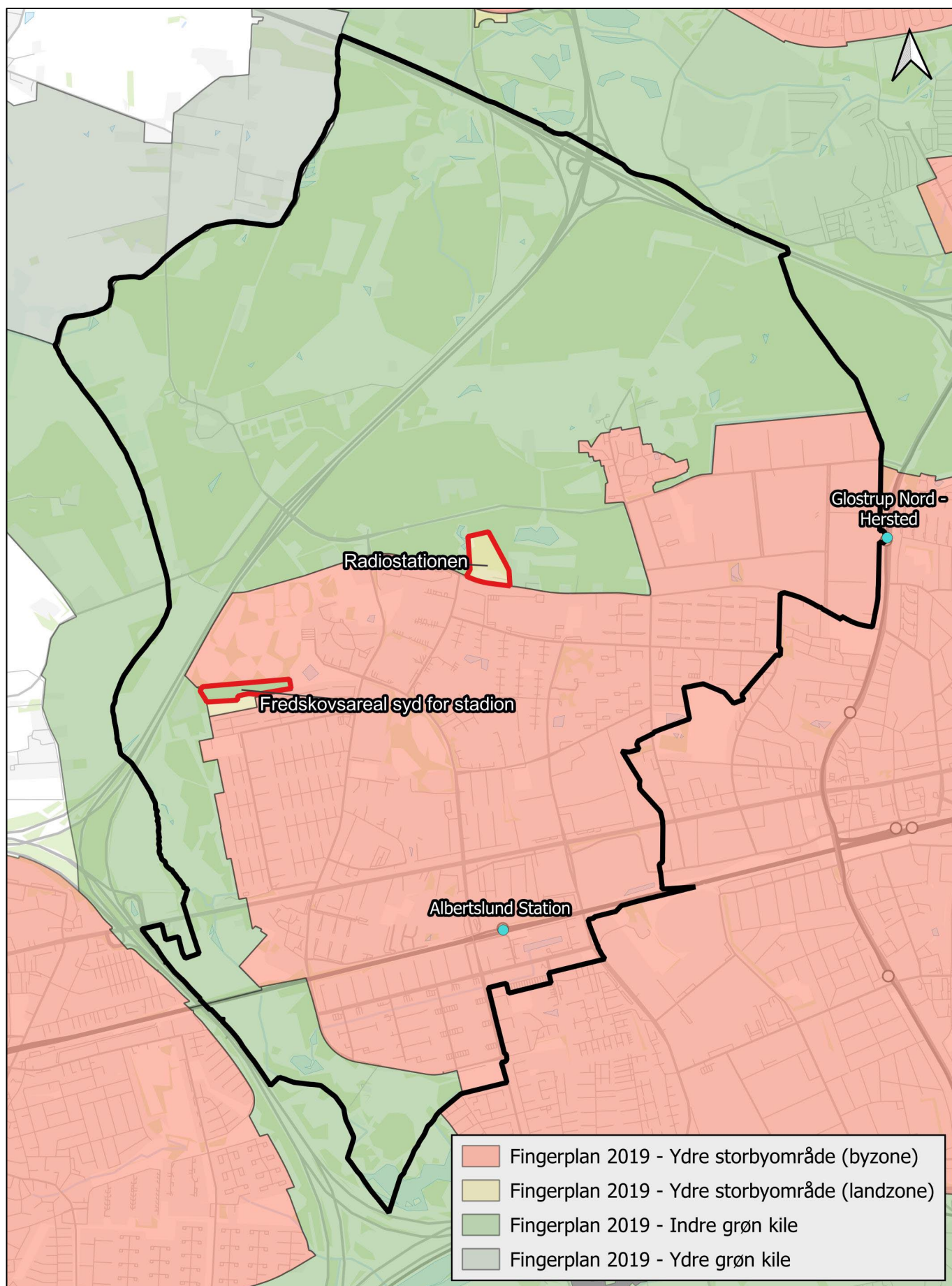
### 1.2

Landzonen i Albertslund er afgrænset på kortet. Landzonen kan anvendes i overensstemmelse med gældende lokalplaner samt Fingerplanens regler om indre grønne kiler.

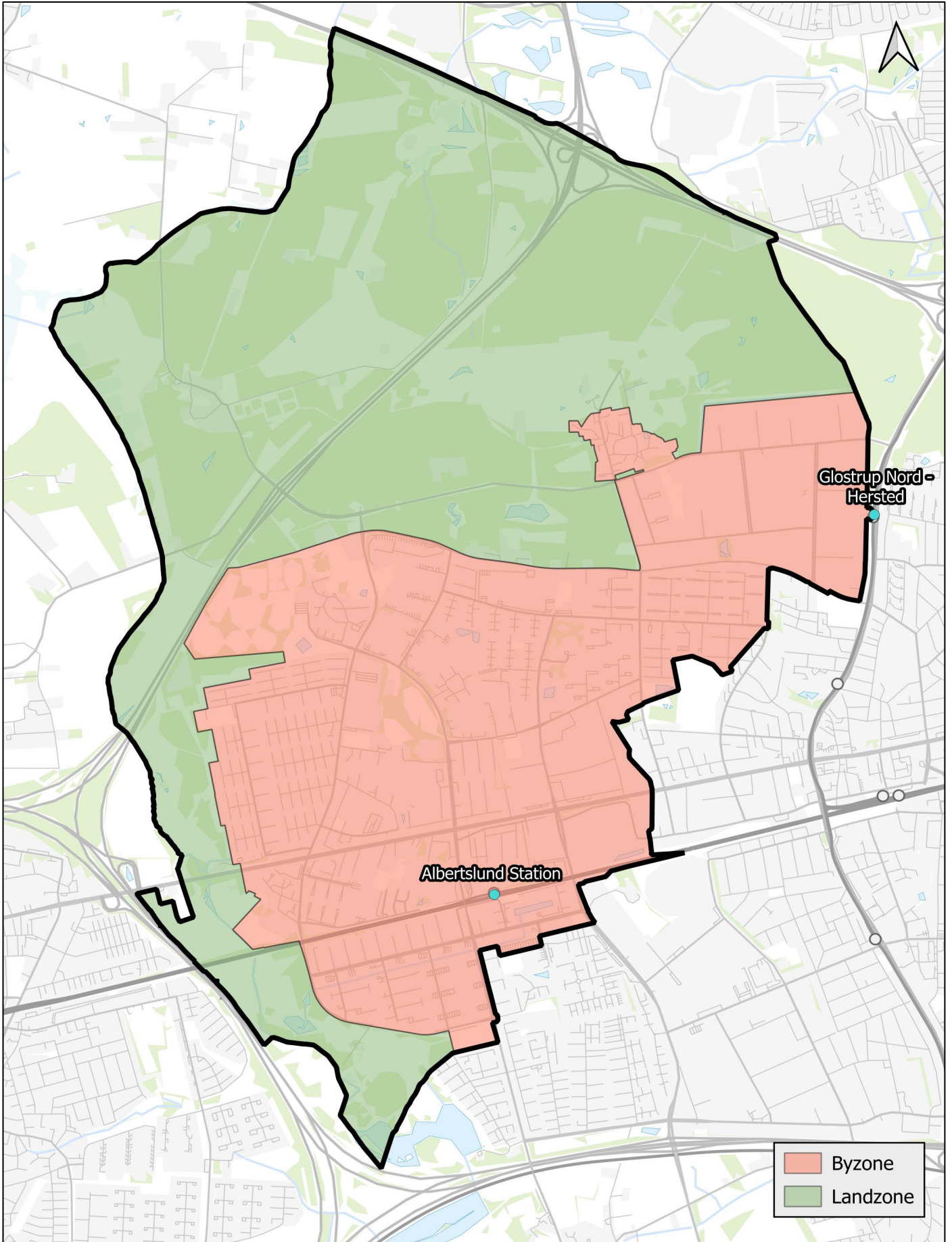
## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Fredskovsarealet syd for Albertslund Stadion er blevet indlemmet i Fingerplan 2019's indre grønne kile i 2022, og der er således tilføjet redegørelsestekst om dette område.

Derudover ingen væsentlige ændringer ud over præcisering og opdatering af redegørelsen.



Retningslinjekort 3: Fingerplan 2019's zoneinddeling af Albertslund Kommune.



Retningslinjekort 4: Albertslund Kommunes opdeling i henholdsvis by- og landzone.

# Kulturhistorie

## De bevaringsværdige bygninger og miljøer, der fortæller om Albertslunds fortid.

### 2. Kulturhistoriske bevaringsværdier

#### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 15 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

Albertslund Kommune skal inddrage Kroppedal Museum som statsanerkendt kulturhistorisk museum ved kommuneplanlægning af områder, der berører bevaringsværdier efter Museumslovens kapitel 8 ([LBK nr. 1017 af 07/07/2025](#)).

Det er en national interesse, at kommunerne sammen med de kulturhistoriske museer skaber et overblik over bevaringsværdier fra oldtiden til i dag og udvælger de væsentlige værdier, som skal sikres gennem udpegning i kommuneplanlægningen enten som kulturmiljøer eller som bevaringsværdige bygninger.

De kulturhistoriske bevaringsværdier knytter sig til sporene efter menneskers virksomhed i det åbne land og byerne gennem tiderne. Mange steder opleves som sammenhængende kulturhistoriske helheder – såkaldte kulturmiljøer.

Et kulturmiljø forstås som et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Formålet med udpegning af kulturmiljøer er at sikre et bredt og repræsentativt udsnit af denne udviklingshistorie.

#### Eksisterende forhold

##### *Fortidsminder*

Albertslunds historie er mange tusind år gammel, og der findes en række vigtige fund fra oldtid og middelalder inden for kommunens grænser.

Der kendes ikke til bosættelser fra den ældre stenalder, men i den tidlige bondestenalder (efter 4.000 f.Kr.) byggedes de første huse og siden da har der levet mennesker i Albertslund. Sporene fra bondestenalder er sparsomme, men der er fund ved Damgård sydøst for Herstedvester, ved Hyldager syd for Vridsløselille og ved golfbanen. Der kendes desuden til offerfund og løsfund af flintøkser flere steder i Albertslund.

Der findes bronze- og jernalderspor ved de fleste arkæologiske udgravninger i kommunen. Blandt de nyeste fund kan nævnes:

- Ved en udgravning ved Stensmosevej fandt man langhuse fra bronzealder og ældre jernalder. I en grube fandt man et skelet fra en hund fra den ældste jernalder.
- På store arkæologiske udgravninger af Herstedlundområdet er der fundet 36 langhuse fra jernalderen. Der er formentlig tale om flere faser af tre til fem gårde, der har ligget samlet. På det højeste punkt fremkom en mindre gravplads fra det første århundrede efter Kristus med en urnegrav, to brandgrave (hvor den afdøde er brændt før gravlæggelsen) og fem skeletgrave, hvoraf to var barnegrave.

- På en udgravning (2020) i Roholmparken udgravede man en række meget interessante fund af 15 forskellige hustomter fra ældre og yngre jernalder. Hustomterne lå omkring en åben plads med rester af fire jernudvindingsovne og en smedje.

Der er tre tilbageværende og fredede gravhøje i Albertslund. En ligger nord for Risby ved Nybølle Å, og to ligger i Herstedøster, hvoraf den ene med sikkerhed er fra ældre bronzealder.

### Gravhøjen ved Storagergård

Før 1930 begyndte man at bortgrave højen ved Storagergård i Herstedøster. Arbejdet blev stoppet på grund af formodet sammenhæng mellem dette arbejde og dødsfald blandt hestene. Gravhøjen står derfor endnu.

*Kilde: [Fund og fortidsminder](#)*

Flere steder i Vestskoven findes beskyttede jord- og stendiger, som er ældre tiders hegning og markering af skel og ejendomme i landskabet. Jord- og stendigerne er beskyttede, fordi de vidner om dansk landbrugs historie og den administrative inddeling om driften i marken og beskatnings- og ejerforhold.

Langs nordsiden af Roskildevej står elleve kilometersten og to milesten, der markerer afstanden til København. Disse sten er fredede.

Jernbanebroen over Store Vejleå er ligeledes fortidsmindefredet. De ældste dele af broen er fra åbningen af København-Roskilde jernbanen i 1847.

### Landbrugssamfundet og landsbyerne

Landbruget var frem til den store udbygning i 1960erne det primære erhverv i Albertslund. Landbrugsdriften var centreret omkring de fire landsbyer Herstedvester, Herstedøster, Risby og Vridsløselille.

Byer, hvis navne ender på -sted og -løse, er som regel grundlagt i jernalderen. Det gælder således **Herstedvester**, **Herstedøster** og **Vridsløselille**. Byer, hvis navne ender på -by, menes at være grundlagt i vikingetiden. Det antages derfor, at **Risby** er anlagt senere end de øvrige landsbyer i kommunen.

Alle ligger de højt i landskabet og hører til blandt de ældste landsbyer på Vestegnen.

Fælles for de fire landsbyer er, at de alle er fortebyer. En forteby er en landsbytype, som er kendetegnet ved, at husene og gårdene alle sammen lå placeret omkring en åben fællesplads kaldet fortan. På fortan var der et gadekær/branddam, hvor dyrene blev vandet. Udenom gårdene var der opdyrket jord.

De gamle vejstrukturer omkring bykernerne i landsbyerne er velbevarede og er derfor vigtige at bevare for eftertiden.

### Herstedøster Landsby

Landsbyen har en meget velbevaret landsbystruktur. Nybyggeri har kun fundet sted i begrænset omfang. Kirken, præstegården, gadekæret og mange af de oprindelige gårde findes stadig i landsbyen.

Herstedøster kirke er en lille kompakt kirke fra 1100-tallet, som ligger på et svagt hævet terræn midt i landsbyen. Den består af et romansk skib fra 1100-årene, et sengotisk tårn fra anden halvdel af 1400-årene og et sengotisk våbenhus samt kor fra første halvdel af 1800-årene.

Herstedøster var stadig et bondesamfund i 1960erne, hvor de store gårde dominerede bybilledet, indtil bønderne solgte deres jorder dels til det konsortium, der stod for udbygningen af Hersted Industripark og dels til staten i forbindelse med etableringen af Vestskoven.

### Herstedvester Landsby

I Herstedvester er den oprindelige vejstruktur omkring fortan bibeholdt, mens vejadgangene til landsbyen er omlagt både mod syd og nord. På det nuværende grønne fællesområde lå oprindeligt det gamle gadekær. Der er bevaret tre af de ældre gårde, hvoraf de to er udstykket til rækkehuse. Omend der kan genfindes mange spor fra den oprindelige landsby, er Herstedvester Landsby også karakteriseret af nyere bebyggelse.

Blandt landsbyens markante bygninger er Rytterskolen fra 1721, som var sognets første skolebygning og én blandt 240 almueskoler - kaldet kongelige skoler, som Frederik den 4. lod bygge rundt omkring i hele Danmark.

En anden markant bygning er Herstedvester Gymnastik- og Forsamlingshus, der blev opført i 1907 som kommunens første forsamlingshus og hjemsted for den første idrætsforening. Huset har fungeret som samlingssted lige siden.

Herstedvester kirke er fra 1100-tallet, og er bygget som romansk kirke med to gotiske våbenhuse fra slutningen af 1300-tallet. Den gamle graverbolig (Herstedvester Kirkevej 4) er bygget ind i kirkemuren, syd for kirken. Bygningen daterer sig i hvert fald tilbage til 1600-tallet. Den velbevarede længebygning i overkalket bindingsværk er tæt knyttet til kirken og bør derfor værnes om, og bør derfor på sigt SAVE-registreres.

### Risby

Risby har bevaret mange af sine oprindelige træk, og frem til år 1800 lå næsten al bebyggelse i en krans omkring forten. Efter år 1800 fandt en gradvis udbygning sted med småhuse på forten og på frastykkede grunde langs landsbyens udfaldsveje. På grund af sin beliggenhed i Fingerplanens grønne kile, fremstår Risby relativt uberørt af byudviklingen, der fandt sted i Albertslund fra 1960erne og frem.

Selv om bebyggelsen i Risby i dag er langt mere sammensat end tidligere, er det stadig de tilbageværende gamle huse og gårde, der især giver landsbyen dens særlige præg.

### Vridsløselille Landsby

Frem til slutningen af 1700-tallet lå Vridsløselille Landsby som en beskeden landsby uden kirke fjernt fra større byer og vigtige veje. I landsbyen genfindes kun sparsomme oprindelige træk f.eks. vejstruktur og Toftegård eller "*Dyregården*", der bruges som kommunalt fritidstilbud.

Vridsløselilles ældre bebyggelsesstruktur er let genkendelige i de krogede vejforløb, som kendetegner landsbyen. Ligesom Herstedvester og Herstedøster, daterer Vridsløselille sig formentlig tilbage til jernalderen og vejstrukturen er nok lige så gammel. Landsbyen rummer flere bygninger med høj bevaringsværdi. Til trods for at byen i dag er omkranset af nyere etagebyggeri, fremstår landsbyen stadig som et fint og velbevaret kulturmiljø, som der bør værnes om i planlægningen.

Inde i landsbyen findes dog stadig de krogede landsbystræder med flere bevaringsværdige bygninger dog stadig.

En særlig historie knytter sig til gadenavnet Bomhusstræde. I 1776 var den nyanlagte Roskildevej fra Frederiksberg til Roskilde færdig. For at finansiere udgifterne til vejens vedligeholdelse blev der opført bomme, hvor man skulle betale vejafgift, også kaldet bompeng. En af disse bomme blev oprettet i Vridsløselille omtrent der, hvor Bomhusstræde i dag forløber. Vejnavnet fortæller således et stykke vigtigt vejhistorie.

### Fra Herstedernes til Albertslund

Albertslund er i dag en kommune og en by. Sådant har det ikke altid været. Beslutningen om, at Herstedernes Kommune (1842-1973) skulle blive til Albertslund Kommune, blev taget af Kommunalbestyrelsen i 1973.

Formelt hed kommunen Herstedøster-Herstedvester efter de to sogne i kommunen. Navnet Herstedernes Kommune, der anvendtes i praksis, blev aldrig centralt anerkendt, fordi Indenrigsministeriet ikke ville godkende, at kommunenavnet endte på et ejefalds –s.

Albertslund Kommune har sit navn efter gården Albertslund, der i 1800-tallet var ejet af Albert de Rault de Ramsault de Tortonval. Han var en fransk adelsmand, der under Den Franske Revolution flygtede til Danmark.

Gården Albertslund lå syd for den nuværende station og blev revet ned i 1964. Albertslund Syd er bygget på den landbrugsjord, der hørte til gården Albertslund.

### Roskildevej

Syd for Vestskoven ligger Gl. Landevej, som er den gamle Roskildevej, der i middelalderen tjente som bindeled mellem bispesædet i Roskilde og København. Hvor vejen sluttede på kommunegrænsen til Høje Taastrup, findes det oprindelige vadested "*Appevad*" over St. Vejleå, hvor man kunne passere åen.

Herstedvester Landsby og Herstedøster Landsby lå dermed tæt på landevejen og havde let adgang til datidens betydeligste markeder.

Trippendal Galgen, der ligger ud til Gl. Landevej mellem Radiostationen og rideskolen, fungerede som rettersted i 16-1700-tallet for Smørum, Sokkelund og Ølstykke herreder. Rettersteder med galge blev som regel placeret på en høj ud til befærdede veje, så de henrettede kunne hænge til skræk og advarsel for de forbipasserende. Der var et gravsted for henrettede personer og i forbindelse med gravearbejde på stedet, er der fundet menneskelige skeletdele. Desuden lå her datidens tinghus fra 1622-1683, som betjente daværende Smørum Herred.

I 1774 færdiggjordes den nye Roskildevej med en ny linjeføring, som betød at Roskilde Kro flyttede fra "Appevad" ned til dens nuværende placering ved den nye landevej og var på et tidspunkt i 1800-tallet Sjællands største brænderi.

I 1955 blev Wittrups Motel, bygget vest for Vridsløselille Landsby som en symbolsk afløser for den nu nedlagte Roskilde Kro, der oprindeligt betjente de hestetrukne køretøjer.

### Wittrup Motel historie

Wittrups Motel er Danmarks ældste, eksisterende motel, og blev bygget af amerikanske Sallie Zimmerhackel sammen med danske Oscar Wittrup, som havde været i Amerika og var blevet inspireret af de moteller, han havde mødt på sin vej.

Ingen banker troede på idéen, så Sallie hentede startkapital fra sin gamle bank i Colorado og blev den første til at servere en cheeseburger og milkshakes i Danmark. Motelbegrebet, hvor gæsterne parkerer lige uden for hvert enkelt værelse, var også helt nyt.

I begyndelsen kom der mange amerikanske soldater, som var på orlov, og senere kom der mange handelsrejsende og håndværkere i forbindelse med store byggeprojekter i København og i området omkring Albertslund.

Wittrups Motel har på mange måder introduceret denne del af den amerikanske kultur i Danmark og er i dag en tidslomme fra 50'erne.

Efter at have fulgt med tiden i mere end et halvt århundrede tog de nuværende ejere, Claus og Henrik Hansen i 2013 en stor beslutning. Med inspiration fra et meget omfattende historisk materiale, ikke mindst mange gode billeder, valgte de at gå "all in" og etablere Wittrup Motel og Sallie's Restaurant & Snack Bar med udgangspunkt i, hvordan det så ud midt i 1950'erne. Indretning, design, mad, menu og møbler er nu med inspiration fra dengang, Sallie Zimmerhackel og Oscar Wittrup etablerede stedet.

Kilde: [Wittrup Motel](#)



Wittrups Motel. Foto: [www.wittrupmotel.dk](http://www.wittrupmotel.dk)

### Gamle Vridsløselille og Vridsløse Fængsel

I 1847 åbnede jernbanen fra København til Roskilde. Vridsløselille blev ikke udpeget som stationsby i modsætning til Glostrup og Taastrup.

I 1859 blev det nye Forbedringshus på Vridsløselille Mark indviet - senere kaldt Vridsløselille Fængsel. Forbedringshuset var en stor arbejdsplads i området og blev startskuddet på byudviklingen i Albertslund.

I 1877 blev der etableret et sidespor, som udelukkende anvendt til forsyninger. Før 1931 stod passagerer på ved et trinbræt ved fængslet, siden blev der etableret et nyt trinbræt ved Albertslundgården. Dette trinbræt blev senere udbygget til den nuværende Albertslund Station.

Selvom der blev bygget en række boliger til fængselsfunktionærerne, var der stor boligmangel blandt de ansatte ved Vridsløselille Fængsel. Fra slutning af 1800-tallet opstod der en hel del bebyggelse langs Roskildevej og Albertslundvej med både boliger, samt handel og håndværksvirksomheder i tilknytning til fængslet. Den nye bymæssige bebyggelse blev kaldt Vridsløselille - og landsbyen blev kaldt Gamle Vridsløse. Solhusene fra 1944 – 45 blev kommunens første almene boligbyggeri og Toften, der oprindeligt var planlagt for fængselspersonalet, blev færdiggjort i 1950.

Vridsløselille Fængsel fungerede som fængsel i forskellige former frem til 2018 og blev derefter solgt af staten til byudvikling. I den brede befolkning er fængslet bedst kendt fra Olsen Banden filmene, som hver gang starter og slutter foran fængselsporten.



### Den planlagte by 1950 -

Efter 2. verdenskrig tog udbygningen af det overbefolkede København for alvor fart. Det økonomiske opsving gav mulighed for at gøre noget ved den massive bolig-mangel og de dårlige boligvilkår i hovedstaden. Med sin togstation blev Vridsløselille-området udpeget som et af de steder, der trafikalt var hensigtsmæssig at byudvikle i overensstemmelse med Fingerplanens principper. I 1950 var der ca. 3.000 indbyggere i Herstedernes Kommune, og planen var at udbygge byen med 12.000-14.000 indbyggere.

### Hvad er Fingerplanen?

Fingerplanen hedder egentlig "[Skitseforslag til Egnspan for Storkøbenhavn](#)".

Den blev udarbejdet af Egnspankontoret, som blev stiftet i 1945 på initiativ af Dansk Byplanlaboratorium.

Planen blev aldrig vedtaget officielt, men dannede grundlag for både lovgivning og planlægning af hovedstadsområdet i efterkrigsårene og frem til i dag.

Fingerplanen bygger på det enkle planprincip, at det indre København skal ses som hovedstadsområdets centrum, og at der overalt i hovedstadsområdet skal være så kort afstand som muligt mellem bolig, arbejdspladser og grønne områder.

Byudviklingen skulle koncentreres omkring S-togsnettet. Ved at samle bebyggelsen langs jernbanefingrene kunne de mellemliggende områder friholdes for bebyggelse og bevares som en slags "grønne kiler" og friluftsområder for befolkningen.

Planen fik hurtigt navnet "Fingerplanen", da for-siden af planen var illustreret med en hånd med udstrakte fingre.

Albertslund blev et skoleeksempel på Fingerplanens planprincipper og afspejler i dag 1960ernes byplanidéer med industrialiseret montagebyggeri, adskilte trafiksystemer og den funktionsopdelte by.

Hovedprincippet for udbygningen af Albertslund var, at S-togsstationen skulle være byens midtpunkt med et center til både butikker, kommunal administration og kulturinstitutioner. De velplanlagte boligområder var ofte store og bestod i mange tilfælde af ensartede bebyggelser med almennyttige boliger samt parcelhusområder med stram styring af vej- og stinet og moderne arkitektur. Også industriområderne afspejler tidens planidealer med brede grønne vejprofiler og facadecensur.

I Albertslund udfoldedes især nye tanker om den tætte og lave by med vægt på sociale værdier og kort afstand til det åbne land. Man byggede rækkehuse frem for etageboliger og gårdhavehuse frem for parcelhuse.

Der blev gjort meget ud af, at Albertslund skulle opfattes som selvstændig by og ikke som en række sammenflydende forstadsbebyggelser.

Albertslund fik et veludbygget grønt stisystem, som skulle sikre en sikker forbindelse mellem hjemmet og institutioner, skoler, stationen og centrum. De fleste boligområder blev planlagt uden gennemkørende veje, og beboernes biler skulle parkeres på fælles parkeringspladser.

Albertslund er anlagt med et separat spildevandssystem, hvor afledt regnvand bruges aktivt som rekreativt og forskønnende element i byens grønne områder som søer og kanaler. Det omgivende landbrugsland blev omdannet til oplevelsesrige landskaber tegnet af datidens førende landskabsarkitekter, og der blev anlagt skovpartier, søer og høje bakker af overskudsjord fra de mange byggerier.

Vestskoven er en direkte udløber af Fingerplanens grundidéer. Vestskoven er den største skov i Danmark, der er plantet med det ene formål at forsyne borgerne med attraktive rekreative muligheder i nærheden af deres bopæl.

## Modernismen i Danmark (ca. 1930-1970'erne)

Modernismens stil betegnes ofte som funktionalisme i Danmark. Arkitekturens fornemmeste opgave var at skabe form til funktion. "Form følger funktion" lød parolen. Alt andet end rene, enkle former skulle fjernes. Dekoration og pynt, som ikke havde nogen funktion, skulle væk. Formudtrykket skulle afspejle den industrielle tidsalder gennem rene og enkle former og ved brug af moderne byggematerialer som beton og stål.

De enkelte bygningsdele kunne masseproduceres. På den måde kunne man hurtigt opføre store og mange bygninger og boligblokke, fabrikshaller og kontorbygninger skød op.

En grundlæggende tanke i modernismens arkitektur var, at når den moderne tid havde ændret samfundet, skulle boligen også udformes helt anderledes. Boliger skulle ikke markere status og rigdom men derimod være praktiske og signalere lighed mellem mennesker.

Mennesker skulle bo ens, for det ville forstærke den følelse af lighed, som hørte den moderne tid til.

Ved hjælp af modulbyggeriet kunne man skaffe gode og funktionelle boliger til så mange mennesker som muligt. Boliger, der lignede hinanden, og som ikke delte samfundet op i klasser. Det modernistiske byggeri blev derfor et symbol på fremskridt, lighed og demokrati.

*Kilde: Dansk Arkitektur Center – Artiklen: [Modernisme](#)*

## Byudviklingen og de eksisterende kulturhistoriske kvaliteter i Albertslund

Da Albertslund Kommune planlægger for en større byudvikling, er det særlig vigtigt, at de eksisterende kulturhistoriske kvaliteter er kortlagt, og bevaringsværdige kulturmiljøer er udpeget i samarbejde med blandt andet Kroppedal Museum, jævnfør kapitel 8 under Museumsloven ([LBK nr. 1017 af 07/07/2025](#)).

### *Beskyttelse af fortidsminder*

Det gælder for både de synlige, fredede fortidsminder og de skjulte, jordfaste fortidsminder, at de er beskyttet af museumsloven. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger og fredede fortidsminder.

De skjulte, jordfaste fortidsminder må ikke ødelægges, og fund af jordfaste fortidsminder skal indberettes til Kroppedal Museum. I praksis anbefales det, at tidligt i planlægningsfasen af et anlægsarbejde kontaktes Kroppedal Museum for at få foretaget en vurdering af, om det er nødvendigt at udføre arkæologiske forundersøgelser forud for anlægsarbejdet.

Som udgangspunkt har alle frie ubebyggede områder i Albertslund arkæologisk interesse, da det har vist sig, at der findes mange interessante spor fra oldtiden i området.

Områder omkring de fredede gravhøje, de middelalderlige kirker og landsbyerne har særlig interesse idet, der i jordlagene her er stor sandsynlighed for at støde på levn fra oldtid, vikingetid og middelalder.

De fire landsbyer har alle baggrund i middelalderen og tiden forud. Kirkerne og landsbyernes vejnet afspejler et middelalderligt landsbymiljø, der er værd at beskytte.

Det samme gør Gl. Landevej, der har bevaret forløbet af den gamle alfarvej mellem Roskilde og København, der passerede St. Vejleådalene via vadestedet Appevad.

### *Kirkeomgivelser*

Landsbykirkernes historie i Herstedøster og Herstedvester rækker mere end 800 år tilbage. Kirkerne er blandt landets ældste bygninger og udgør en vigtig kulturhistorisk arv.

Folkekirkens kirkebygninger er undtaget fra bygningsfredningslovens bestemmelser. Det betyder, at folkekirkens kirker ikke er fredet så længe, at kirken anvendes som kirke.

Naturbeskyttelsesloven fastsætter en kirkebyggelinje på 300 meter fra kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker mod, at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Inden for kirkebyggelinjen omkring Herstedøster Kirke og Herstedvester Kirke er det derfor forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

Opstandelseskirken i Albertslund Centrum er ikke omfattet af Naturbeskyttelsesloven regler for kirkebyggelinje. Kirken er tegnet af Inger og Johannes Exner og opført i 1984.

### *Landsbyerne*

De fire landsbyer Risby, Herstedøster, Herstedvester og Vridsløselille afspejler tilsammen tiden, hvor Albertslund var en landbrugssamfund. De er væsentlige aftryk i den samfundsmæssige udvikling for Albertslund og udpeges derfor som værdifulde kulturmiljøer.

Langt de fleste spor fra de markskel og ejerlav, der hører til landsbyen, er forsvundet i udbygningen af Albertslund og tilplantningen af Vestskoven.

De kulturmiljømæssige sammenhænge mellem gårdene og landskabet kan kun genfindes enkelte steder - primært omkring Risby og Herstedøster Landsby. Med etableringen af Vestskoven er fredskovspligten blevet styringsredskabet for områdets udvikling, og det betyder, at det kulturhistoriske landskab som åben dyrkningsflade ikke kan bevares.

Der er udarbejdet lokalplaner for alle fire landsbyer, der sikrer de overordnede landsbystrukturer - herunder vejforløb, forte og bebyggelsesstrukturer.

Fingerplanens bestemmelser om de indre grønne kiler betyder, at afgrænsningen af Risby og Herstedøster Landsby mod det åbne land ikke kan ændres. Risby er den del af den grønne kile og kan derfor ikke overføres til byzone. Fingerplanen fastsætter, at der i Risby kun i begrænset omfang kan tillades nybyggeri til lokale behov.

### *Gl. Lande (den gamle Roskildevej)*

Vejstrækningen Gl. Landevej udpeges som kulturhistorisk element, da det er den eneste, bevarede strækning af den gamle Roskildevej.

Vadestedet Appevad og Trippendal samt Galgebakke udpeges ligeledes som kulturhistorisk element.

### *Roskilde Kro*

Roskilde Kro kan dateres tilbage til 1400-tallet, men er muligvis ældre. Den er således en af Danmarks ældste kroer og har spillet en central rolle i dansk transport- og infrastrukturhistorie. Kroen fik sin nuværende beliggenhed i 1772, i forbindelse med anlæggelsen af den nye Roskilde Landevej. Inden da lå kroen ved den gamle landevej, nu Snubbekorsvej, omtrent der, hvor vejen passerer over Store Vejleå.

Da Christian IV oprettede det danske postvæsen i 1624, blev Roskilde Kro første skiftested på hovedpostruten mellem København og Hamborg. Roskilde Kro fungerede således som postkontor, rejsestald, overnatningssted og skænkestue. Toget afløste hestevognene, men Roskilde Kro formåede at tilpasse sig. Biltrafikken blev det afgørende slag for kroen, fordi udvidelsen af Roskildevej medførte at en del af kroens bygninger blev revet ned.

Den nuværende hovedbygning stammer fra 1940'erne, mens tilbygningen, som rummer salen, er opført i 1920'erne. Kroen lukkede i 1972 og bygningerne blev overtaget af Albertslund Kommune.

Foruden at fungere som overnatnings- og udskænkingssted, har Roskilde Kro også fungeret som egnens mødested. Kroen havde skydebane, der blev afholdt baller, gymnastikstævner, dilettantteater og politiske møder.

Roskilde Kro udgør i dag et bevaringsværdigt kulturmiljø af lokal, regional og national betydning, fordi kroens historie bærer på en central fortælling om mindst 500 års dansk transport- og kommunikationshistorie. Kroen bærer desuden på en væsentlig historie som mødested for lokalsamfundet.

Roskilde Kro nord for Roskildevej udpeges således som værdifuldt kulturmiljø, da stedet og historien omkring Roskilde Kro er en vigtig del af Albertslunds udvikling.

### *Vridsløselille Fængsel*

I forbindelse med den nærmere planlægning af omdannelse fra fængsel til blandt bolig- og erhvervsområde, er der fortaget en vurdering af de eksisterende bevaringsværdier både i forhold til bygningskomplekset og kulturmiljø. De bevaringsværdige bebyggelser er udpeget i rammelokalplan 13.09, sammen med kulturmiljøet udpeget i kommuneplan 2022-2034. I denne kommuneplan er udpegningen af kulturmiljøet udvidet med de tidligere betjentboliger langs Fængselsvej og vest for Egon Olsens Vej. Kulturmiljøet består nu af Egon Olsens Vej, de tidligere betjentboliger langs Fængselsvej og vest for Egon Olsens Vej, de tidligere betjentboliger langs Fængselsvej, inspektørboligen, pladسدannelse foran fængselsbygningen med østre og vestre forbolig, samt det oprindelige fængselskompleks, værkstedsbygningen og østre og vestre bagbolig syd for fængselsmuren, er udpeget til værdifuldt kulturmiljø

### *Nyere boligområder*

Galgebakken, Hyldebjerg og Albertslund Syd anses i dag for at være en væsentlig del af velfærdssamfundets kulturarv og udpeges derfor som værdifulde kulturmiljøer.

Albertslund Syd, dvs. området syd for Roskildevej, blev opført i 1963-68 som et modsvar til mellemkrigstidens blokhusbyggeri og efterkrigstidens højhuse, og blev banebrydende inden for industrialiseringen af boligbyggeriet i Danmark.

Albertslund Syd er særlig kendt for sine karakteristiske gårdhavehuse, der lukker sig ud mod vejen og har store vinduespartier ind mod en afskærmet gårdhave.

Bydelen rummer også rækkehuse, etageboliger og blev udbygget med et nord-syd-gående institutionsbånd samt flere mindre institutioner.

Bydelen er planlagt ud fra det moderne hverdagsliv. Kvinderne var på arbejdsmarkedet, der var plads til nabofællesskab og gode muligheder for at bruge fritiden i de moderne rekreative omgivelser. Bebyggelsen var oprindeligt opført med enkle hvide og næsten anonyme facader, der havde forbillende i den arabiske kasbah.

Rådhusøen, Kanalen og Vandhaverne udpeges som en del af Albertslund Syd kulturmiljø, da disse anlæg repræsenterer byens fremsynede anvendelse af regnvandsanlæg som elementer, der kan tilføre nye byer og byområder kvalitet.

### *Hyldebjerg*

Hyldebjerg er tegnet af Ole Asbjørn Birch og landskabsarkitekt Andreas Brun og stod færdigt i 1976. Hyldebjerg er et konsekvent gennemført montagebyggeri med store indfarvede betonelementer, som demonstrerede, at montagebyggeri kan give nye og levende miljøer. Særligt for Hyldebjerg er områdets små torve og pladser. Sammen med de forskellige bygningshøjder og varierende facadefarver giver det bebyggelsen en helt særlig karakter. Området er udsmykket med skulpturer i Skulpturbank Hyldebjerg, der er etableret i samarbejde med beboerne og Dansk Billedhugger-samfund.

### *Galgebakken*

Galgebakken er opført i 1972 – 1974 og tegnet af arkitekterne Hanne Marcussen, Jens Peter Storgaard og Jørn og Anne Ørum-Nielsen samt landskabsarkitekt Jørgen Vesterholt. Galgebakken var tidens nye bud på en social og åben boligform, som lagde op til fællesskab mellem beboerne. Husene er opført i betonelementer uden anden dekoration end espalierer og pergolaer.

Beboerne blev opfordret til sammen at indrette og beplante de fælles udendørsrum.

Galgebakkens offentlige arealer består af de bilveje og stisystemer, der binder hele bebyggelsen sammen, og fællesanlægget med butikker og institutioner. Biler parkeres på fælles parkeringspladser, der omkranser husene, mens selve boligområdet er bilfrit.

Stræderne er dels lokale færdselsårer for gående, dels fælles opholdsrum for beboerne.

Galgebakkens arkitektur er i høj grad medvirkende til at sætte dagsordenen for det sociale liv i bebyggelsen i kraft af den måde, hvorpå overgangene mellem de offentlige, halvoffentlige og private rum gradueres og inviterer til mødet mellem mennesker.

Den samlede bebyggelse er stadig til inspiration for arkitekter fra hele verden. Galgebakken er i gang med en omfattende renovering, der har et budget på 1.55 milliarder kroner, og forventes færdig i 2026. Det er en totalrenovering, hvor boligerne nedtages til råhus og genopbygges med nye gulve, vægge, trapper, vinduer, døre, køkkener og badeværelser. De nye facader lever op til nutids standarder, og soklen bliver ligeledes isoleret for at give energiforbedringer. Der kommer ligeledes nye vandinstallationer, ventilationsanlæg og gulvvarme. Udearealer bliver der også taget hånd om med reetablering af fællesområder og landskab.

### *Erhvervsområderne*

Industrialiseringen i efterkrigstiden har efterladt sig markante aftryk i Albertslund.

### *Hersted Industripark*

Hersted Industripark er et fint eksempel på planlægning af et moderne industriområde med brede vejprofiler, der med landskabsbearbejdning og beplantning, der giver industriområdet et samlet helhedspræg.

Hersted Industripark udgør et samlet afgrænset kulturmiljø, der fortæller en væsentlig historie om udviklingen fra landbrugssamfund til et moderne, industrialiseret velfærdssamfund. Områdets udseende - både skiltningen, beplantningen og bygningernes arkitektur, blev stramt reguleret fra begyndelsen. Vejnettet er dimensioneret til industrien med brede boulevarder, der ligger vinkelret på hinanden.

Området fremstår meget grønt med beplantning langs vejene, og dele af for eksempel Formervang fremstår beplantningsmæssigt mere som et boligområde end et industriområde.

### *Coop*

I 2007 udpegede Kulturarvsstyrelsen [25 nationale industriminder](#) og er fra juli 2023 en national interesse i kommuneplanlægningen, dvs. kommuneplanen skal sikre denne nationale interesse. Et af disse industriminder er Coops centrallager og hovedkontor i Albertslund. Begrundelsen for udpegningen lyder, at Coop Danmark i Albertslund er hjertet i en stor engrosvirksomhed, der med mange års centralisering er blevet karakteristisk for varedistributionen i Danmark. Det er en gennemført funktionalistisk arbejdsplads på størrelse med en mindre by, og det er en repræsentant for distributionsiden i den særlige danske andelsorganisering.

Bygningsanlægget er opført i 1960'erne og blev placeret ved jernbanen, der dengang stadig var afgørende for varetransport. Den funktionalistiske arkitektur i hovedbygningen fra 1964 og det rationelt opbyggede lager afspejler datidens ånd om effektivitet og funktionalitet på fineste vis.

### *Albertslund Centrum*

Albertslund Centrum, der i begyndelsen blev kaldt for Albertslund Bycenter, blev sammen med en række boligbebyggelser opført på bar mark fra starten af 1960'erne og frem. Her var god plads, og beliggenheden var praktisk i nærheden af gode trafikforbindelser med jernbane og vejnet. Selv om Albertslund Centrum har mere end 50 år på bagen, vil de fleste nok stadig opfatte byggeriet som forholdsvis nyt og tæt på vores egen tid og dermed svært at tænke på som kulturarv med bevarelsesværdier – det er lettere at forholde sig til ældre bygninger som landsbyernes kirker eller Vridsløselille Fængsel, der har markant arkitektur og historie – men tilsvarende markant er Albertslund Centrum, der på samme måde som bygninger, der er ældre, repræsenterer en del af vores fælles historie og er eksempel på de idealer, der tegnede samfundet dengang.

Dette gælder både de overordnede byplanmæssige træk og de enkelte bygninger, og 1960'ernes modulbyggerier af beton bliver i højere og højere grad anset for at have bevarelsesværdier.

De har historiske værdier, fordi de fortæller om måden at bygge på dengang og de idealer, der blev grundlagt i tiden efter Anden Verdenskrig, og som gennem 1960erne og frem blev til det velfærdssamfund, vi nyder godt af i dag.

Herudover fortæller de om tidens arkitektoniske tendenser, som i 1960erne i høj grad var stor skala, modulbyggeri, rette linjer og beton. Modulbyggeriet, som mange i dag synes er kedeligt, var revolutionerende dengang og var blandt andet med til at løse efterkrigstidens boligmangel, fordi boligbyggerier kunne opføres hurtigere og mere rationelt i form af elementbyggeri.

Disse træk, der fortæller om samfundet i 1960'erne, er dog i dag ofte de samme træk, som mange kritiserer – den store, umenneskelige skala, modulernes ensartethed og den triste beton. Men her kan Albertslund Centrum bidrage med et nyt syn på periodens byggeri: Skalaen er faktisk menneskelig med forholdsvis lave bygninger, hvor de øverste etager endda er trukket lidt tilbage, gader og pladser er veldefinerede af de omkringliggende bygninger og ikke for brede eller store, modulerne er taktfaste, men faktisk slet ikke ensartede. Betonen er ikke trist, for den er bearbejdet og har aftryk efter forskallingsbrædderne, der gør overfladerne levende, samtidig med at betonfacaderne i kraft af deres forskellige moduler og kontrasterende detaljer og former er ganske varierede.

Helt fra starten har Albertslund Kommune, der dengang hed Herstedernes Kommune, insisteret på at opføre et byggeri af høj kvalitet – og det ses den dag i dag på bebyggelsesplanen, på bygningerne og på byrummene, der ovenikøbet har kunstneriske udsmykninger til at understrege, at barren har været sat højt helt fra begyndelsen. Albertslund Centrum og de omkringliggende boligbebyggelser blev tegnet af samtidens førende tegnestuer og arkitekter, både hvad angår planlægning, bygninger og landskab, lige som kunstnerne også har været blandt de førende. Der er således ofret tid, penge og kræfter på at skabe bygninger og områder med en langtidsholdbar og høj kvalitet. Både Albertslund Centrum og boligområderne er positivt beskrevet i samtidens (fag)litteratur – f.eks. skriver fagtidsskriftet [Arkitekten](#) i 1963, hvor centret endnu ikke er færdigopført:

*”Fuldt udbygget vil anlægget blive det første danske bycenter, skabt fra grunden, uden et gammelt byanlægs hæmning og inspiration. Albertslund bycenter har mange forbilleder, men det har gode muligheder for selv at blive et forbillede – et eksempel til efterfølgelse for de nye bydannelser, der bliver en følge af landets urbanisering”* ([Arkitekten](#) 1963, s. 152).

Og omtrent et årti senere, da hele anlægget er færdigt, er der en omtale i Arkitektur i 1975:

*”[...] tale om et bycenter, som i sin organisation, i form og indhold er enestående. Det er en ny arkitektur, menneskelig i målestok, uhøjtidelig, uden monumentalitet, men dog med en klar identitet”* ([Arkitektur](#) 1975, s. 171).

Vurderingen af bevaringsværdierne baserer sig på den lokale sammenhæng, og eftersom Albertslund i høj grad er en by udsprunget af efterkrigstiden og med mange bygninger og anlæg fra 1960erne, er Albertslund Centrum med bygninger fra netop denne periode et vigtigt eksempel på arkitektur fra den periode, hvor det moderne Albertslund blev skabt.

## Retningslinje 2 for kulturhistoriske bevaringsværdier

### 2.1

Vadestedet Appevad, og Trippendal Galgebakke er udpeget som kulturhistorisk element og skal beskyttes mod tilplantning, tilgroning og anden skade.

Vejstrækning Gl. Landevej udpeges som kulturhistorisk element, og vejforløbet skal derfor fastholdes. Vejen kan lukkes for kørende trafik, den kulturhistoriske helhed skal dog bevares, og dens historie formidles til offentligheden.

### 2.2

Landsbyerne Herstedvester, Herstedøster, Risby og Vridsløselille er udpeget som værdifulde kulturmiljøer.

Lokalplanlægningen for landsbyerne skal have til formål at bevare landsbyernes karakteristiske kulturhistoriske og landskabelige træk, herunder landsbyernes forter, vejforløb og bevaringsværdige bygninger.

### 2.3

Wittrup Motel er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Ved opførelse af bygninger eller væsentlige til- og ombygninger skal der udvises særlige hensyn til de eksisterende bevaringsværdige sammenhænge og kulturværdier.

### 2.4

Roskilde Kro er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Roskilde Kro udgør i dag et bevaringsværdigt kulturmiljø af lokal, regional og national betydning, fordi kroens historie bærer på en central fortælling om mindst 500 års dansk transport- og kommunikationshistorie. Kroen bærer desuden på en væsentlig historie som mødested for lokalsamfundet.

### 2.5

Albertslund Syd, Galgebakken og Hyldespjældet er udpeget som værdifulde kulturmiljøer.

Områdernes byplanlagte karakteristika såsom trafik- og bebyggelsesstruktur, områdernes hierarki af grønne arealer og de sociale rum imellem husene skal fastholdes. Nybyggeri i områderne og ændringer af byrum og fællesarealer skal som hovedregel ske med respekt for den oprindelige bebyggelsesplan.

### 2.6

Hersted Industripark er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Den eksisterende vejstruktur og beplantningsstrukturen med allétræer langs de overordnede veje og stikveje fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området.

Eksisterende veje kan omlægges og lukkes for kørende trafik, den kulturhistoriske helhed skal dog bevares.

### 2.7

I Vridsløselille Fængsels område er udpeget følgende som værdifuldt kulturmiljø: Den eksisterende vejstrækning Egon Olsens Vej, de tidligere betjentboliger langs med Fængselsvej og vest for Egon Olsens Vej, inspektørboligen, pladsdannelse foran fængselsbygningen med østre og vestre forbolig, samt det oprindelige fængselskompleks, værkstedsbygningen og østre og vestre bagbolig syd for fængselsmuren, der fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området.

Vejen kan genåbnes for kørende trafik.

## 2.8

Albertslund Centrum er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Områdets byplanlagte karakteristika såsom trafik- og bebyggelsesstruktur herunder bygningernes proportioner, facadeskema, materialekarakter og detaljering. Den enkelte bygning kan i sig selv have lavere bevaringsværdi men høj værdi som en del af den samlede helhed.

Byudvikling af området og ændringer af byrummene og fællesarealer skal som hovedregel ske med respekt for den oprindelige bebyggelsesplan.

## 2.9

Coop hovedkontor og lagerområde er udpeget som værdifuldt nationalt industriminde.

Coops hovedkontor og centrallager i Albertslund har som helhed en bygningsmæssig og kulturhistorisk høj kvalitet. Kvaliteterne viser sig på flere niveauer, som spænder fra den bagvedliggende idé og disponering af bebyggelsen til den håndværksmæssige udførelse helt ned i detaljerne.

På trods af de meget varierede funktioner, som de forskellige bygninger i anlægget rummer, opleves der alligevel en høj grad af sammenhæng, som blandt skyldes den arkitektoniske bearbejdning som udgøres af et gennemført modernistisk udtryk, og dels af at de store haller er ”pakket ind” i kontorfløje, som smyger sig hele vejen rundt om anlægget.

Disse kontorfløje er foruden at skabe sammenhæng også medvirkende til at menneskeliggøre skalaen, trods anlæggets meget store dimension

Byudviklingen af området bør i videst muligt omfang tage hensyn til Coops områdets betydning for den danske industrikulturarv.

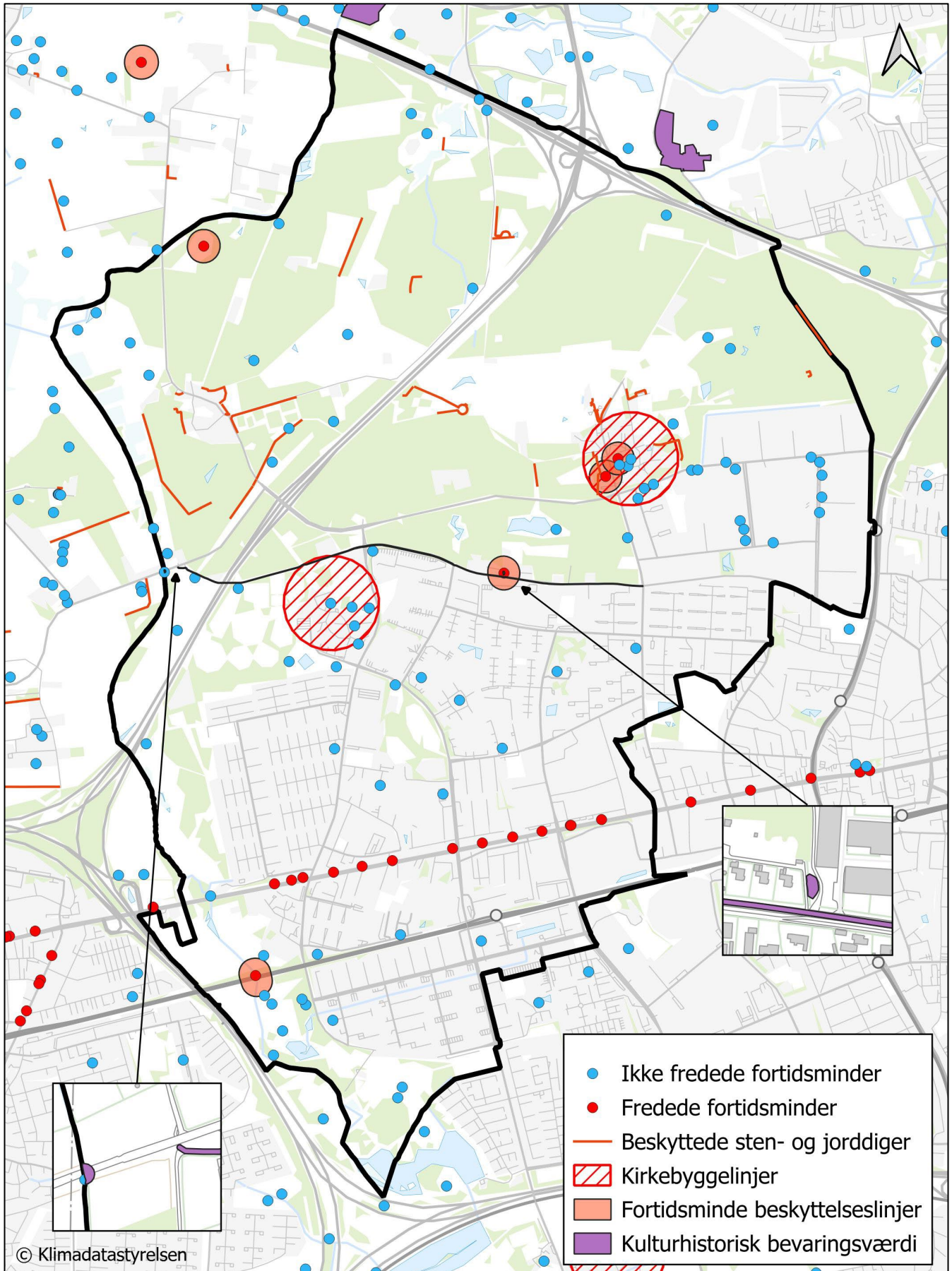
## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Coop hovedkontor og lagerområde er udpeget til et værdifuldt nationalt industriminde.

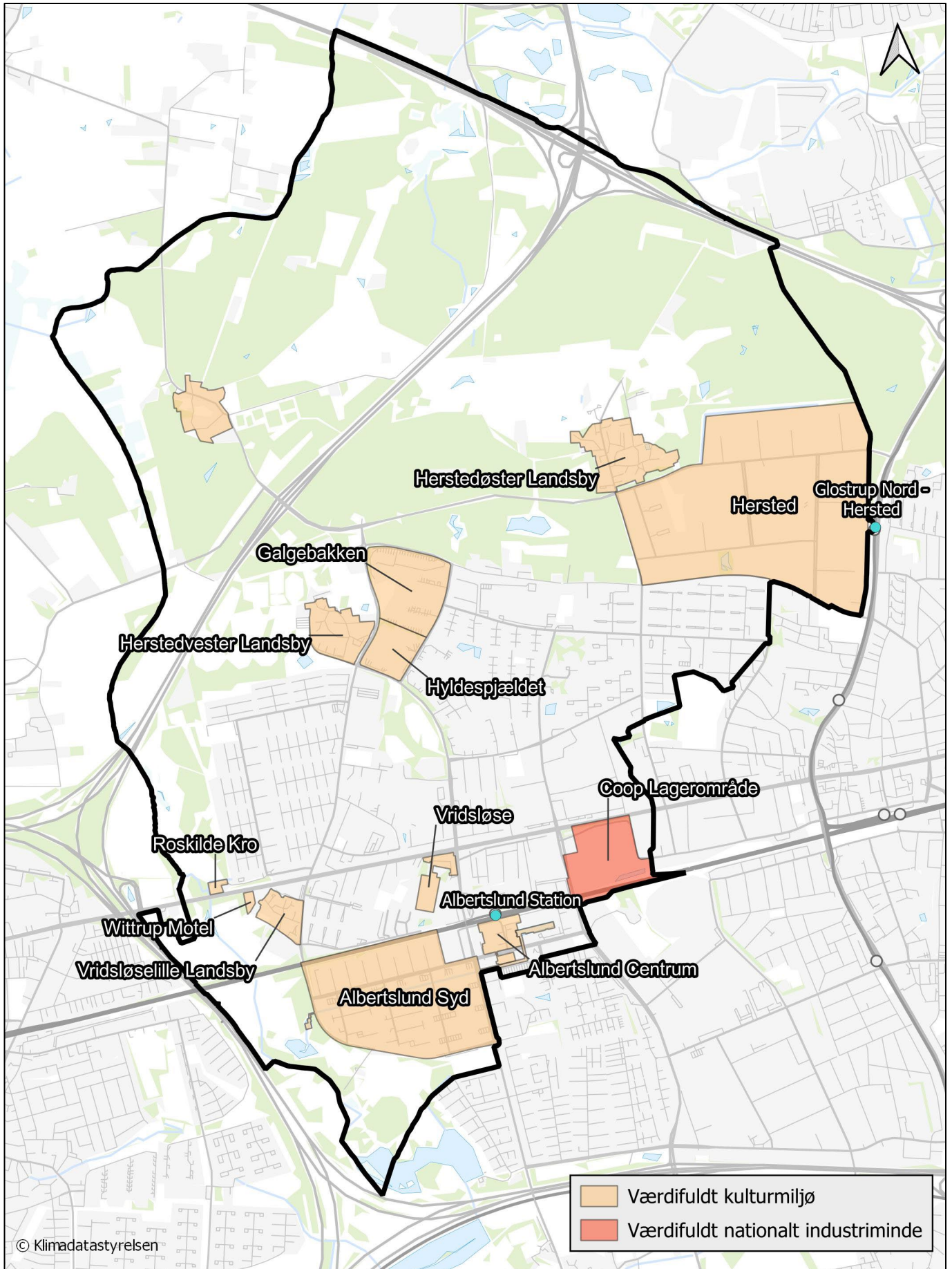
Vridsløses værdifulde kulturmiljø er udvidet ud mod Roskildevej.

Roskilde Kro blev udpeget som værdifuldt kulturmiljø i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2022 – 2034, men blev desværre ikke skrevet ind som en retningslinje eller i retningslinjekortet, og er derfor tilføjet i forbindelse med denne delvise revision af kommuneplanen.

Derudover er der ingen væsentlige ændringer end, at redegørelse og retningslinjer er præciserede og opdaterede.



Retningslinjekort 5: Fredede og ikke-fredede fortidsminder, beskyttede sted- og jorddiger samt beskyttelseslinjer.



Retningslinjekort 6: Værdifulde kulturmiljøer.

### 3. Bevaringsværdige bygninger

#### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk.1, nr. 15 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer, der sikrer en oversigt over bevaringsværdige bygninger, mens lokalplaner kan præcisere og uddybe hvilke hensyn, der gælder for de enkelte kulturmiljøer og bygninger.

En bygning er bevaringsværdig i juridisk forstand, når den er udpeget som sådan i kommuneplanen eller er omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan eller byplanvedtægt, jf. bygningsfredningsloven § 17, stk. 1 ([LBK nr. 219 af 06/03/2018](#)). Dette indebærer dog alene, at bygningen ikke må nedrives, medmindre en nedrivningstilladelse har været offentligt bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, at den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen. Disse regler fremgår af bygningsfredningslovens kapitel 5 (§ 17–18).

Hvis kommunen derfor ønsker, at der skal gælde yderligere regler for en eller flere bevaringsværdige bygninger f.eks. om bygningernes ydre fremtræden, bør der udarbejdes en lokalplan. En lokalplan er bindende for ejerne, mens kommuneplanen alene er bindende for kommunen.

Bevaringsværdige bygninger skal registreres i et fælleskommunalt databasesystem og kan tilgås via [Albertslund Kommune hjemmeside](#) i løbet af 2026.

#### Eksisterende forhold

Udpegning af bevaringsværdige bygninger er et redskab til at sikre bygningskulturen. Bygningers bevaringsværdi registreres normalt efter den såkaldte SAVE-metode, der er udviklet til udpegning af bevaringsværdige bygninger fra før 1940.

#### SAVE

SAVE er en sammenskrivning af ”*Survey of Architectural Values in the Environment*” (= Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet). Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

#### SAVE-registreringens skala går fra 1 – 9:

Bygninger med den højeste værdi (1) vil som oftest, men ikke altid, være fredede bygninger eller folkekirker.

Bygningerne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie, og håndværksmæssige udførelse er lokalt fremtrædende eksempler indenfor deres slags, eller bygninger, der i kraft af deres placering er umistelige for en helhed.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Her vil enkle og gennemtænkte udskiftninger eller renoveringsarbejder ofte kunne styrke bygningernes udtryk.

Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden særligt arkitektonisk udtryk eller uden væsentlig historisk betydning. Det kan også være bygninger, der er så ombyggede eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Bevaringsværdien er udtryk for den samlede vurdering på besigtigelsestidspunktet. Når der senere sker ændringer med bygningen, vil karaktererne ændre sig og bevaringsværdien skal muligvis korrigeres. En bygning kan ved en god istandsættelse eller renovering opgraderes.

(se f.eks. Kulturarvsstyrelsens publikation fra 2011: ”[SAVE – Kortlægning og registrering af bymiljøers og bygningers bevaringsværdi](#)”).

I Albertslund udgør bygninger fra før 1960 cirka 3 % af den samlede bygningsmasse. Albertslund Kommune har ikke gennemført en SAVE- registrering af hele kommunen, og kommuneplanen kan derfor ikke give et fuldstændigt billede af bygningsbevaringsværdierne.

Kirker og kirkegårde er ikke omfattet af den almindelige fredningslovgivning. Beskyttelsen og bevaringen af kulturværdierne i kirke og på kirkegårde er sikret gennem de kirkelige lovgivningsbestemmelser. I Albertslund Kommune er der tre kirker, der er omfattet af de kirkelige lovgivningsbestemmelser; Herstedøster Kirke, Herstedvester Kirke og Opstandelseskirken.

### Fremtidige forhold

Når et område overgår fra en funktion til en anden, som det er tilfældet for Vridsløselille Fængsel, Coop grunden og dele af Hersted (Hersted Industripark), er det vigtigt at sikre de eksisterende bevaringsværdier til eftertiden.

Lokalplaner er et godt redskab til at håndtere og sikre bevaringsværdierne for bygninger. Lokalplaner kan indeholde meget præcise bestemmelser, der sikrer den enkelte bygnings særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens godkendelse efter bygningsfredningsloven § 18, stk. 1 ([LBK nr. 219 af 06/03/2018](#)).

Bygninger udpeget i kommuneplanens tabel 3 og 4 skal SAVE-registreres i forbindelse med ny lokalplanlægning, og den enkelte bygnings bevaringsværdi skal sikres i lokalplanens bestemmelser. En SAVE-registrering kan vise, at en bygning er så ombygget, at den har mistet sin bevaringsværdi, eller klarlægge bygningens præcise bevaringsværdighed.

Kommuneplanens bevaringsværdige bygninger kan opdeles i tre kategorier:

### 1. Bygninger, der er lokalplanlagte som bevaringsværdige

Der er udpeget bevaringsværdige bygninger i lokalplanerne for landsbyerne Herstedøster ([Lokalplan 8.0 – Herstedøster Landsby](#) fra 1996), Risby ([Lokalplan 24.1 – Risby Landsby](#) fra 1984) og Vridsløselille ([Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby](#) fra 1997). Derudover er Værkstedsgården ([Lokalplan 3.13 – Værkstedskvarteret](#)) og Lille Amalienborg ([Lokalplan 3.6 – Forskønnelse af ejendomme på nordsiden af Roskildevej](#) fra 2007) også lokalplanlagt som bevaringsværdige. Lokalplanerne sikrer bygningernes bevaringsværdier.

I forbindelse med byudviklingen af Vridsløse (Vridsløselille Statsfængsel) er der i [Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse](#) fra 2023 taget stilling til bevaringsværdierne i Vridsløse, og blandt andet udpeget en række bevaringsværdige bygninger, hvor der i de efterfølgende byggesagsgivende lokalplaner vil blive fastsat bestemmelser for disse bevaringsværdier. I den byggesagsgivende [Lokalplan 13.11 – Hængslet](#) er der således fastsat bestemmelser for bygninger og fængselsmuren i den sydøstlige del af Vridsløse.

Ved lokalplanlægningen af den vestlige del af Coop grunden er der i § 6.80 i [Lokalplan 2.12 – Coop Byens vestlige del](#) fra 2012 fastsat følgende bestemmelse for Coops hovedkontor:

*”Lokalplanlægningen for delområde 6 skal indeholde bestemmelser, der sikrer bevaringsværdierne”.*

Alle lokalplanlagte bevaringsværdige bygninger er registreret i en fælleskommunal database og kan tilgås via Albertslund Kommunes hjemmeside i løbet af 2026.

### 2. Bygninger med igangsat SAVE-vurdering og ny lokalplanlægning

Arbejdet med lokalplanlægningen af Naverland 2 er blevet igangsat, og i den forbindelse er der blevet udført en SAVE-registrering af etagebebyggelsen.

Tofteskærgård på Egelundsvej 7 med lokalhistorisk samling er blevet SAVE-registreret i forbindelse med en eventuel udvidelse af dagligvarebutikken på Egelundsvej 5.

### 3. Potentielle bevaringsværdige bygninger, som endnu ikke er SAVE-vurderet

Kommuneplanens øvrige potentielle bevaringsværdige bygninger er udpeget ud fra et ønske om at sikre bygningernes særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdi samt sikre, at der for fremtiden findes bygninger, som repræsenterer de væsentligste træk fra Albertslunds historie og udvikling (se **Tabel 4**). Det betyder, at ved ny lokalplanlægning skal bevaringsværdien af de potentielle bevaringsværdige bygninger klarlægges gennem en vurdering efter SAVE-metoden. Det kan enten medføre, at bygningen lokalplanlægges som bevaringsværdig – eller hvis det konstateres, at bygningen ikke er bevaringsværdig – ikke lokalplanlægges som bevaringsværdig.

Der udpeges følgende som potentielle bevaringsværdige bygninger:

- Alle de tilbageværende gårde i byzone samt Bakkehuset i Kongsholmparken er udpeget som bevaringsværdige, da de udgør et vigtigt kulturhistorisk spor i fortællingen om Albertslund som landbrugs-samfund.
- Roskilde Kros nuværende hovedbygning er opført omkring 1940. Kroen har været en vigtig del af den tidlige byudvikling i Albertslund og udpeges derfor som bevaringsværdig.
- Herstedlund Skoles gamle hovedbygning er udpeget som bevaringsværdig, da den repræsenterer et fint eksempel på skolebyggeri fra omkring år 1900 og er med til at fortælle om den første bymæssige bebyggelse langs Roskildevej inden den store udbygning i 1960erne.
- Wittrup Motel ved Vridsløselille Landsby er udpeget som bevaringsværdig som landets ældste motel opført i 1950erne efter amerikansk forbillede samtidig med bilismens fremmarch.
- I relation til Radiostationen ved Gl. Landevej blev der opført tre funktionærboliger i 1932. Boligerne er udpeget som bevaringsværdige, da der er opført med et klart og enkelt arkitektonisk udtryk og vidner om den tidlige byudvikling i Albertslund.
- Banehegnet, der er tegnet af arkitekten Steen Eiler Rasmusen og opført i 1962, er udpeget, da bebyggelsen har en høj arkitektonisk værdi og er blandt de tidligste almene boliger i Albertslund.
- Danmarks Internationale Kollegium er tegnet af Fællestegnestuen, der også tegnede Albertslund Syd, og er indtænkt som en del af Albertslund Centrum. Kollegiet udpeges som bevaringsværdigt, da det repræsenterer et tidstypisk byggeri fra 1960erne.
- Kulturarvsstyrelsen, Kroppedal Museum og Albertslund Kommune udarbejdede i 2012 rapporten [Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune](#). De bygninger, der i rapporten er udpeget til at have bevaringspotentiale, udpeges også i kommuneplanen.
- Kaffesiloen på Smedeland 36 og asfaltfabrikken på Fabriksparken 34-36 er ikke udpeget, da bygningerne har mere karakter af produktionsanlæg end egentlig bygning.
- Den oprindelige Røde Vejrmølle nedbrændte i 1973. Møllen ved Roskildevej kommer fra Tølløse, oprindeligt Fristrup Mølle, og fungerer i dag som vartegn for erhvervsområdet.

Der er fortaget en SAVE-vurdering af bygningerne i Herstedvester Landsby i 2013. Flere af disse bygninger blev vurderet til at have en høj bevaringsværdi, herunder rytterskole på Storstræde 22. Der er ikke optaget bestemmelser om bevaringsværdige bygninger i [Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby](#) vedtaget i 2019.

**Tabel 4: Potentielle bevaringsværdige bygninger, der ikke må nedrives, uden at der er foretaget en registrering efter SAVE-metoden (ikke lokalplanlagte)**

Navn	Adresse	Type	Rapport, planer etc.
Birkelundgård	Damgårdsvej 25	Gård	<a href="#">Kulturhuset Birkelundgaard – Fra bondegård til kulturhus af Jørgen Nielsen (2020)</a>
Bakkehuset	Borgmester Hans Nielsens Vej 1	Gård	Naturklagenævnets afgørelse af 25/10/2007 ( <a href="#">NKN-111-00021</a> )
Poppelminde	Fabriksparken 33	Gård	<a href="#">Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune</a> fra 2012
Pilehøj	Gamle Landevej 4	Gård	
Toftekærgård	Egelundsvej 7	Gård	
Storagergård	Gamle Landevej 15	Gård	<a href="#">Familiecentret Storagergård - Historie</a>
Langagergård	Gamle Landevej 48	Gård	
Banehegnet	Banehegnet 1-60	Etageboligbebyggelse	Arkitekturbilleder.dk – <a href="#">Banehegnet, Steen Eiler Rasmussen, 1962</a>
Herstedlund Skole	Nyvej 3	Skole	Folkeskolen.dk – <a href="#">Vridsløselille Skole 1872 - 2005</a>
Roskilde Kro	Egelundsvej 7c	Kro	<a href="#">Roskilde Kro – 500 år ved landevejen</a> af Jørgen Nielsen (2018)
Wittrup Motel	Roskildevej 251	Motel	<a href="#">Historie om Wittrup Motel   Danmarks ældste motel</a>
Røde Vejrmølle	Roskildevej 5	Mølle	Trap Danmark: <a href="#">1536 – 1850 i Albertslund Kommune</a>
Radiobo	Gamle Landevej 26-30	Funktionærboliger	<a href="#">Glimt fra Albertslunds historie</a> fra 1996
Velliv Ejendomme Logistik A/S	Naverland 2	Kontorbygning	<a href="#">Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune</a> fra 2012
Beck A/S	Naverland 10	Fabriksbygning	<a href="#">Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune</a> fra 2012
Glostrup Auto Ophug ApS	Naverland 17-19	Fabriksbygning	<a href="#">Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune</a> fra 2012
GP Metal & Plast A/S	Naverland 36	Fabriksbygning	<a href="#">Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune</a> fra 2012
LiNA Medical ApS	Formervang 5	Fabriksbygning	<a href="#">Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune</a> fra 2012
Molytex A/S	Smedeland 16	Fabriksbygning	<a href="#">Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune</a> fra 2012
Dansk Ejendomsfond I A/S	Smedeland 17	Fabriksbygning	<a href="#">Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune</a> fra 2012

**Tabel 4: Potentielle bevaringsværdige bygninger, der ikke må nedrives, uden at der er foretaget en registrering efter SAVE-metoden (ikke lokalplanlagte)**

Navn	Adresse	Type	Rapport, planer etc.
Hougaard & Koefoed Ejendoms-selskab	Malervang 11	Fabriksbygning	<a href="#">Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune</a> fra 2012
Danmarks Internationale Kollegium	Vognporten 14	Kollegie	

**Tabel 5: Bevaringsværdige bygninger i lokalplaner og/eller SAVE-registrerede bygninger**

Adresse	Type	Registrerings-værdi	Lokalplan
Herstedvang 2B	Bedre byggeskik bebyggelse fra 1938	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 2.6 – Røde Industrivarteret</a> fra 2013
Herstedøster Kirkestræde 1	Fritliggende enfamiliehus fra 1772	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 8.0 – Herstedøster Landsby</a> fra 1996
Herstedøstergade 5	Fritliggende enfamiliehus fra 1965	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 8.0 – Herstedøster Landsby</a> fra 1996
Holsbjergvej 15	Lille Amalienborg (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 3.6 - Forskønnelse af ejendomme på nordsiden af Roskildevej</a> fra 2007
Holsbjergvej 15	Lille Amalienborg (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 3.6 - Forskønnelse af ejendomme på nordsiden af Roskildevej</a> fra 2007
Ledøjevej 1	Gård fra 1964 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 1	Gård fra 1867 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 3	Fritliggende enfamiliehus fra 1877 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 7	Fritliggende enfamiliehus fra 1910 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 9	Fritliggende enfamiliehus fra 1900 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 12	Fritliggende enfamiliehus fra 1877 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 13	Fritliggende enfamiliehus fra 1965 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 13	Garage fra 1965 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984

**Table 5: Bevaringsværdige bygninger i lokalplaner og/eller SAVE-registrerede bygninger**

Adresse	Type	Registreringsværdi	Lokalplan
Ledøjevej 14	Fritliggende enfamiliehus fra 1700 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 15	Fritliggende enfamiliehus fra 1907 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 15	Udhus fra 1907 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 16	Fritliggende enfamiliehus fra 1904 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 18	Fritliggende enfamiliehus fra 1850 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 18	Garage fra 1966 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 18	Udhus fra 1966 (bygning 3)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 19	Fritliggende enfamiliehus fra 1877 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 19	Udhus fra 1938 (bygning 3)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 20	Fritliggende enfamiliehus fra 1878 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 20	Anden bygning til helårsbeboelse fra 1928 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 20	Anden bygning til landbrug mv. fra 1928 (bygning 3)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 20	Maskinhus, garage mv. fra 1928 (bygning 4)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 21	Fritliggende enfamiliehus fra 1877 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 23	Fritliggende enfamiliehus fra 1770 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 23	Udhus fra ?? (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 24	Fritliggende enfamiliehus fra 1877 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 24	Udhus fra 1877 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 25	Fritliggende enfamiliehus fra 1870 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984

**Table 5: Bevaringsværdige bygninger i lokalplaner og/eller SAVE-registrerede bygninger**

Adresse	Type	Registreringsværdi	Lokalplan
Ledøjevej 25	Garage fra 1870 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 25	Udhus fra 1870 (bygning 3)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 26	Fritliggende enfamiliehus fra 1877 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 26	Udhus fra 1877 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 27	Fritliggende enfamiliehus fra 1880 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 30	Fritliggende enfamiliehus fra 1874 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 31	Fritliggende enfamiliehus fra 1907 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 31	Udhus fra ?? (bygning 4)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 32	Fritliggende enfamiliehus fra 1930 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Ledøjevej 34	Fritliggende enfamiliehus fra 1975 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 4	Fritliggende enfamiliehus fra 1900 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 4	Udhus fra 1900 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 6	Fritliggende enfamiliehus fra 1804 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 6	Garage fra ?? (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 7	Udhus fra 1864 (bygning 3)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 8	Fritliggende enfamiliehus fra 1939 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 11	Fritliggende enfamiliehus fra 1911 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 11	Udhus fra 1965 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 11	Udhus fra 1955 (bygning 3)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984

**Tabel 5: Bevaringsværdige bygninger i lokalplaner og/eller SAVE-registrerede bygninger**

Adresse	Type	Registreringsværdi	Lokalplan
Risbystræde 12	Fritliggende enfamiliehus fra 1777 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 12	Udhus fra ?? (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 12	Udhus fra ?? (bygning 3)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 13	Fritliggende enfamiliehus fra 1961 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 13	Carport fra 1961 (bygning 4)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984 Der er tale om en simpel overdækning uden bevaringsværdi
Risbystræde 13	Garage fra 1961 (bygning 5)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 14	Fritliggende enfamiliehus fra 1877 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 15	Fritliggende enfamiliehus fra 1962 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 16	Fritliggende enfamiliehus fra 1900 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 20	Fritliggende enfamiliehus fra 1927 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 22	Fritliggende enfamiliehus fra 1969 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 24	Fritliggende enfamiliehus fra 1969 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 24	Garage fra ?? (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Risbystræde 30	Fritliggende enfamiliehus fra 1963 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 24.1 – Risby Landsby</a> fra 1984
Rovej 2	Fritliggende enfamiliehus fra 1942 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 8.0 – Herstedøster Landsby</a> fra 1996
Sprøjtehusstræde 9	Fritliggende enfamiliehus fra 1800 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.5 – Ny bebyggelse på Sprøjtehusstræde i Vridsløselille Landsby</a> fra 2007
Sprøjtehusstræde 11	Fritliggende enfamiliehus fra 1899 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.5 – Ny bebyggelse på Sprøjtehusstræde i Vridsløselille Landsby</a> fra 2007

**Table 5: Bevaringsværdige bygninger i lokalplaner og/eller SAVE-registrerede bygninger**

Adresse	Type	Registreringsværdi	Lokalplan
Sprøjtehusstræde 13	Fritliggende enfamiliehus fra 1780 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.5 – Ny bebyggelse på Sprøjtehusstræde i Vridsløselille Landsby</a> fra 2007
Sprøjtehusstræde 13	Garage fra 1966 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.5 – Ny bebyggelse på Sprøjtehusstræde i Vridsløselille Landsby</a> fra 2007
Sprøjtehusstræde 15	Fritliggende enfamiliehus fra 1850 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.5 – Ny bebyggelse på Sprøjtehusstræde i Vridsløselille Landsby</a> fra 2007
Toftestræde 6B	Fritliggende enfamiliehus fra 1900 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 9	Fritliggende enfamiliehus fra 1975 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 14	Fritliggende enfamiliehus fra 1877 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 14	Udhus fra ?? (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 14	Udhus fra ?? (bygning 3)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 16	Fritliggende enfamiliehus fra 1872 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 16	Udhus fra 1950 (bygning 3)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 18	Fritliggende enfamiliehus fra 1884 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 20	Fritliggende enfamiliehus fra 1777 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 22	Fritliggende enfamiliehus fra 1901 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 22	Udhus fra ?? (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 24	Fritliggende enfamiliehus fra 1924 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 24	Udhus fra ?? (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 25	Fritliggende enfamiliehus fra 1860 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløselille Landsby</a> fra 1997

**Table 5: Bevaringsværdige bygninger i lokalplaner og/eller SAVE-registrerede bygninger**

Adresse	Type	Registreringsværdi	Lokalplan
Vridsløsestræde 25	Bygning til kontor fra 1890 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløse-lille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 25	Bygning til kontor fra 1890 (bygning 3)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløse-lille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 25	Bygning til lager fra 1890 (bygning 4)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløse-lille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 26	Fritliggende enfamiliehus fra 1900 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløse-lille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 26	Udhus fra ?? (bygning 3)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløse-lille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 29	Fritliggende enfamiliehus fra 1900 (bygning 11)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløse-lille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 29	Bygning til undervisning og forskning fra 1900 (bygning 12)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløse-lille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 35A	Fritliggende enfamiliehus fra 1900 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløse-lille Landsby</a> fra 1997
Vridsløsestræde 35B	Fritliggende enfamiliehus fra 1960 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 12.0 – Vridsløse-lille Landsby</a> fra 1997
Værkstedsgården 1		Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 3.13 – Værkstedskvarteret</a> fra 2018
Værkstedsgården 1		Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 3.13 – Værkstedskvarteret</a> fra 2018
Værkstedsgården 11	Værksted fra 1965 (bygning 2)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 3.13 – Værkstedskvarteret</a> fra 2018
Værkstedsgården 15	Værksted fra 1965 (bygning 1)	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Lokalplan 3.13 – Værkstedskvarteret</a> fra 2018
Herstedvester Kirkevej 4		3	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Herstedvester Kirkevej 6		4	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Herstedvester Kirkevej 8		3	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Herstedvesterstræde 19		4	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Herstedvesterstræde 41		4	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Herstedvesterstræde 54		?	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019

**Table 5: Bevaringsværdige bygninger i lokalplaner og/eller SAVE-registrerede bygninger**

Adresse	Type	Registreringsværdi	Lokalplan
Herstedvesterstræde 62		4	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Storstræde 1		3	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Storstræde 11		4	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Storstræde 22		2	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Storstræde 25		4	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Storstræde 41		4	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Storstræde 45		4	<a href="#">Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby</a> fra 2019
Roskildevej 23	Bygning 12 - Maskinmesterbolig	5	Kommuneplanramme E21: <i>Coop lagerområde</i>
Roskildevej 25	Bygning 10 - Fabriksafsnit	3	Kommuneplanramme E21: <i>Coop lagerområde</i>
Roskildevej 25	Bygning 11 - Kantine Øst	3	Kommuneplanramme E21: <i>Coop lagerområde</i>
Roskildevej 25	Bygning 14 – Centralværkstedet	3	Kommuneplanramme E21: <i>Coop lagerområde</i>
Roskildevej 25A	Bygning 13 – Kaffetårn	3	Kommuneplanramme E21: <i>Coop lagerområde</i>
Roskildevej 29	Bygning 08 - Mellembygning	6	Kommuneplanramme E21: <i>Coop lagerområde</i>
Roskildevej 45	Bygning 06 - Møbelhus	4	Kommuneplanramme E21: <i>Coop lagerområde</i>
Roskildevej 45	Bygning 07 - Kontorbygning	3	Kommuneplanramme E21: <i>Coop lagerområde</i>
Roskildevej 45	Bygning 09 - Tørvelager	6	Kommuneplanramme E21: <i>Coop lagerområde</i>
Roskildevej 61	Bygning 03 - Kantine	2	<a href="#">Lokalplan 2.12 – Coop Byens vestlige bydel</a>
Roskildevej 65	Bygning 02 – IT-bygning	5	<a href="#">Lokalplan 2.12 – Coop Byens vestlige bydel</a>

**Table 5: Bevaringsværdige bygninger i lokalplaner og/eller SAVE-registrerede bygninger**

Adresse	Type	Registreringsværdi	Lokalplan
Fængselsvej 1	Ikke nummeret Muret grotte i inspektørhaven	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 2	Bygningsnummer 3 Østligste forbolig fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 3	Bygningsnummer 4 Vestligste forbolig fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 23-24	Bygningsnummer 14 Østligste bagbolig fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 25-26	Bygningsnummer 15 Vestligste bagbolig fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 32-33	Bygningsnummer 18 Betjentbolig fra 1918	4	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 34-35	Bygningsnummer 19 Betjentbolig fra 1918	4	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 39	Bygningsnummer 1, Portbygning fra 1859	2	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 39	Bygningsnummer 1, Bygning I Portfløj øst fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 39	Bygningsnummer 1, Bygning J Forbindelsesfløj øst fra 1889	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 39	Bygningsnummer 1, Bygning I Portfløj vest fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 39	Bygningsnummer 1, Bygning V Forbindelsesfløj vest fra 1889	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 39	Bygningsnummer 1, Bygning T Pakhusfløj fra 1889	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 39	Bygningsnummer 1, Bygning H Skolefløj fra 1889	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 39	Bygningsnummer 1, Bygning I, J, F, G Betjent- og sygefløj fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 39	Fængselsmur Opført i 1859, ændret i 1890 og 1920	Ikke SAVE-registreret	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 41	Bygningsnummer 1, Bygning E – Fængselskirke fra 1859	2	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 41	Bygningsnummer 1, Bygning X – Panoptikon fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023

**Tabel 5: Bevaringsværdige bygninger i lokalplaner og/eller SAVE-registrerede bygninger**

Adresse	Type	Registreringsværdi	Lokalplan
Fængselsvej 43-44	Bygningsnummer 1, Bygning A – Fængselscellebygning (en af de fire arme) fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 43-44	Bygningsnummer 1, Bygning B – Fængselscellebygning (en af de fire arme) fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 43-44	Bygningsnummer 1, Bygning C - Fængselscellebygning (en af de fire arme) fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 43-44	Bygningsnummer 1, Bygning D - Fængselscellebygning (en af de fire arme) fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 43-44	Bygningsnummer 1, Bygning R – Strålebygning fra 1859	3	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Fængselsvej 43-44	Bygningsnummer 1, Bygning K – Ny kirke fra 1973	6	<a href="#">Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse</a> fra 2023
Egelundvej 7	Toftekærgård	2	Kommuneplanramme D38: <i>Institutioner ved Egelundsvej</i>

### Retningslinje 3 for bevaringsværdige bygninger

#### 3.1

Bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens særskilte godkendelse. Undtaget herfra er bygninger, der i forbindelse med en SAVE-registrering viser sig ikke at være bevaringsværdige.

Dette gælder både for de bygninger, som er SAVE-registrerede eller lokalplanlagte som bevaringsværdige, og de bygninger, der endnu ikke er SAVE-registrerede eller lokalplanlagte som bevaringsværdige jf. tabel 3 og 4.

#### 3.2

Ved ny lokalplanlægning, og inden der gives tilladelse til om- eller tilbygninger af udpegede bevaringsværdige bygninger, der ikke er lokalplanlagte som bevaringsværdige, skal der gennemføres en SAVE-registrering.

#### 3.3

Ved ny lokalplanlægning skal det vurderes, hvorvidt der kan være bevaringsværdige bygninger jf. Planlovens § 1, stk. 2, nr. 2. Såfremt, der er bevaringsværdige bygninger, skal disse SAVE-registreres.

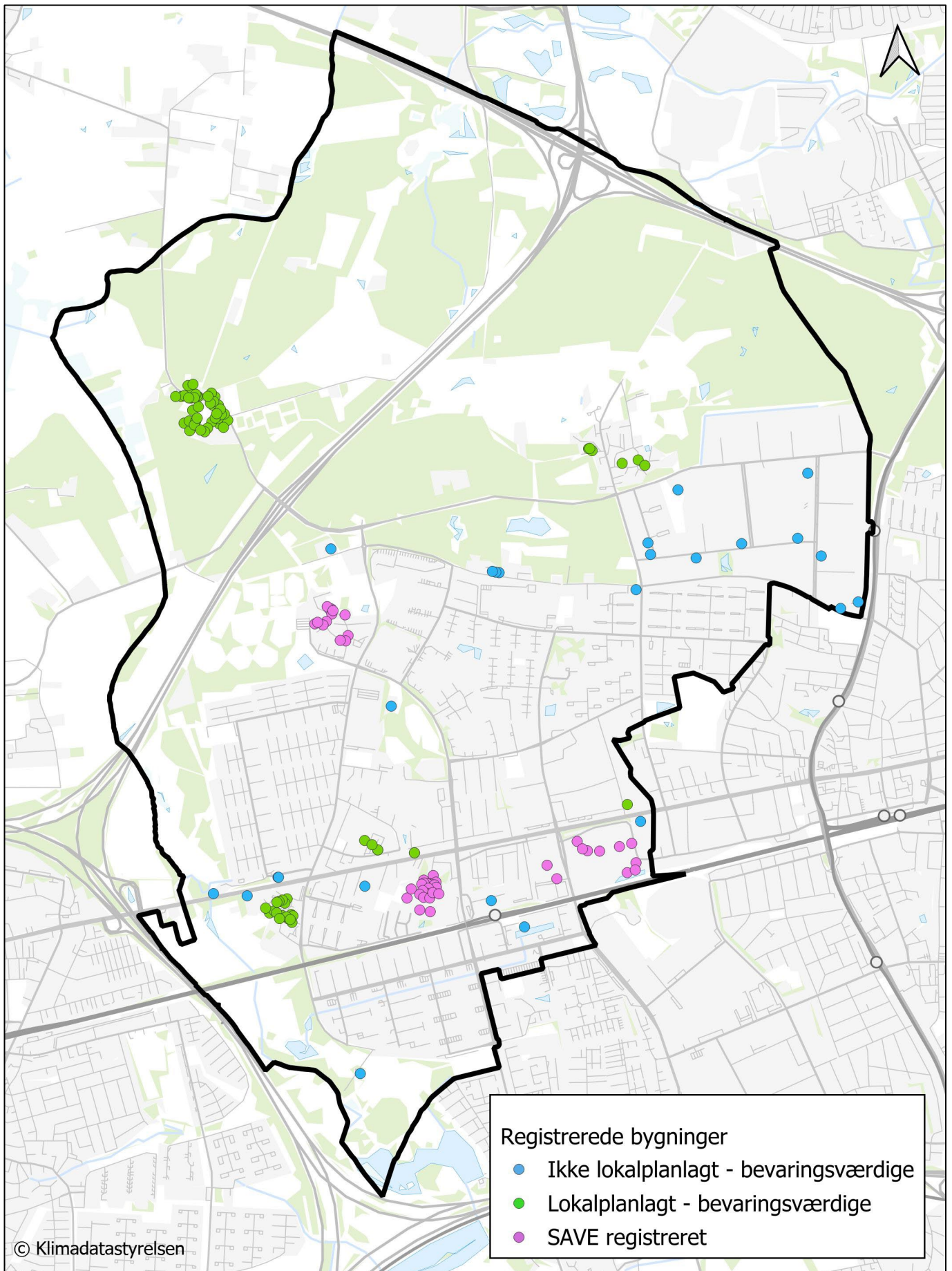
### Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Retningslinje 3.1 om forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger har fået tilføjet følgende tekst:

*”Undtaget herfra er bygninger, der i forbindelse med en SAVE-registrering, viser sig ikke at være bevaringsværdige”.*

Tabellerne er blevet præciserede og opdaterede.

Derudover er der ingen væsentlige ændringer, udover at redegørelse er præciserede og opdaterede.



Retningslinjekort 7: Registrerede bevaringsværdige bygninger og potentielle bevaringsværdige bygninger.

## 4. Bevaringsværdige landskaber og kulturlandskab

### Baggrund

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 16 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjerne for landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi.

Bevaringsværdige landskaber er områder, hvor der er et tydeligt samspil mellem naturgrundlag og de kulturhistoriske strukturer, og som er karakteristiske og oplevelsesrige landskaber. Det kan både være bynære landskaber, og områder der har særlig regional, national eller international betydning.

Retningslinjerne skal på den baggrund friholde natur og kulturhistoriske elementer for bebyggelse, anlæg og beplantning, der kan forringe landskabets karakter, variation og oplevelsesværdi.

### Eksisterende forhold

Allerede i 1930'erne var der planer om at gøre Store Vejleådal til en grøn korridor mellem en Vestskov og Køge Bugt, og som efterfølgende udpeges i betænkningen fra 1936 *"Københavnsegnens grønne områder – Forslag til et system af områder for friluftsliv"*.

Fingerplanen fra 1947 (Skitseforslag til Egnspan for Storkøbenhavn) skitserer planlægningen af Albertslund Kommunes grønne områder og fritidslandskaber. Fingerplanen fra 1947 beskriver borgernes behov for både hverdagens friluftsområder og fridagens friluftsområder. Hverdagens friluftsområder skulle tilbyde opholdsarealer, legepladser, boldbaner, havelodder, frokostparker, idrætsanlæg osv., mens fridagens friluftsområder lå udenfor byen og anlagt for cykel- og traveture, terrænsport, skiløb, bådesport, lejliv osv.

Vestskoven, Kongsholmparken, Egelundparken blev efterfølgende anlagt i overensstemmelse med Fingerplanen fra 1947, hvor også det separate stinet blev introduceret. Stinettet skulle give mulighed for at gå og cykle fra boligen gennem grønne stier og byparker til de store friluftsområder samt til arbejde i erhvervsområderne.

Fingerplanen fra 1947 beskriver behovet for en klar og markant afgrænsning mellem byens bebyggelse og det åbne landskab på Vestegnen (Slettelandskabet), et planlægningsgreb kan ses i St. Vejleådals kant ind mod parcelhuskvarteret Albertslund Vest og Albertslund Syd.

### Fingerplanen 1947:

*"Slettelandskabet taaler daarligst en spredt og tilfældig Parcelhusbebyggelse som den, der har fundet Sted næsten overalt i Omegnen. Det er vigtigst at give de bebyggede Omraader en fast og klart akcentueret Grænse ud mod det aabne Land. Ved klare Kontraster vil man opnaa et værdifuldt Samspil mellem By og Land, i første Række til Fordel for dem, der bor i Byen alleryderste, meget lange Kontur."*

Fritidsluftsområderne i St. Vejleådal er udlagt som store åbne græsflader, hvor bevoksninger skærmer udsyn til bebyggelse og motorveje, og hvor landskabet er formgivet gennem terrænbearbejdning og træplantning.

Planlægning og udformning af Store Vejleådal skete i et bredt samarbejde mellem de personer, der på det tidspunkt var involveret i planlægningen af Albertslund, herunder landskabsarkitekterne Edith og Ole Nørgård, Ginman, Harboe og Borup, ingeniør Ole Mortensen, billedhugger Knud Brogård, Store Vejleåudvalget og Albertslund Kommunes Tekniske Forvaltning.

Kongsholmparken, Egelundparken, Vestskoven samt Stadion og Badesø er udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdige landskaber. De blev alle etableret i forbindelse med byudviklingen af Albertslund i 1960-1970'erne. Kongsholmparken, Egelundparken, Vestskoven er en del af Fingerplanens indre grønne kiler.

### Kongsholmparken

I Kongsholmparken ligger Høeghsbjerg med sin karakteristiske beplantning af stedsegrønne nåletræer, som et markant vartegn for området. Parken er udformet med store græssletter omsluttet af skovpartier, hvilket giver forskellige rumlige oplevelser og muligheder for fritidsaktiviteter.

Høeghsbjerg er bygget af overskudsjord fra byggeriet i Albertslund Syd, og stod færdig omkring 1970. Bakken er opkaldt efter stadsingenør Chr. Høgh.

Vandhaverne, tre på hinanden følgende kvadratiske bassiner, der øges i størrelse, leder vandet fra Kanalen ud i St. Vejleå. Det er Ole Nørgårds tegnestue, der har tegnet Vandhaverne i vanligt samspil mellem stram geometrisk komposition og enkelt naturpræget vegetation.

Hele Kongsholmparken er fredet ved en landskabsfredning i 2007. Fredningen lægger vægt på bevarelse af udsigten fra Høeghsbjerg og dens karakteristiske beplantning, samt at der ikke sker bygningsmæssige forandringer af husmandsstedet Bakkehuset, der ligger centralt i Kongsholmparken.

Fredningen indeholder et forbud mod tilstandsændringer. Der må således ikke *”foretages terrænændringer og ændringer i de nuværende vegetationsforhold eller opføres bebyggelse eller andre anlæg”*. Fredningsbestemmelserne giver mulighed for at foretage tilstandsændringer, der *”skønnes egnet til at forbedre forholdene for dyre- og plantelivet eller findes hensigtsmæssige for at opretholde eller forbedre de landskabelige værdier og offentlighedens adgang til området”*.

Kongsholmparken er også omfattet af rammelokalplanen for Albertslund Syd, som fastsætter, at *”ændring af beplantning m.m. kun må ske i overensstemmelse med naturplanen”*.

Ligesom der i Egelundsparken er fredning af åen og dens nærmeste omgivelser gælder i Kongsholmparken Naturbeskyttelseslovens bestemmelse om, at *”beplantning eller ændringer i terrænet indenfor en afstand af 150 m fra Tueholm Sø og Store Vejleå”*.

Der er således flere bestemmelser, som medvirker til at opretholde det bevaringsværdige landskab i

Kongsholmparken, men som ikke udelukker etablering af nye beplantninger.

### Hyldagerparken

Hyldagerparken er som de øvrige naturparker etableret i 1960 - 1970'erne, men er ikke på samme måde som de øvrige naturparker et karakteristisk og oplevelsesrigt landskab med mange naturoplevelser, og er derfor ikke p.t. udpeget til et bevaringsværdigt landskab

### Egelundparken

Egelundsparken er anlagt i et moderne formsprog, hvor skovplantninger skaber forskellige rumlige oplevelser og kig imellem kanten af parken ved Albertslund Vest og ud i Store Vejleådal.

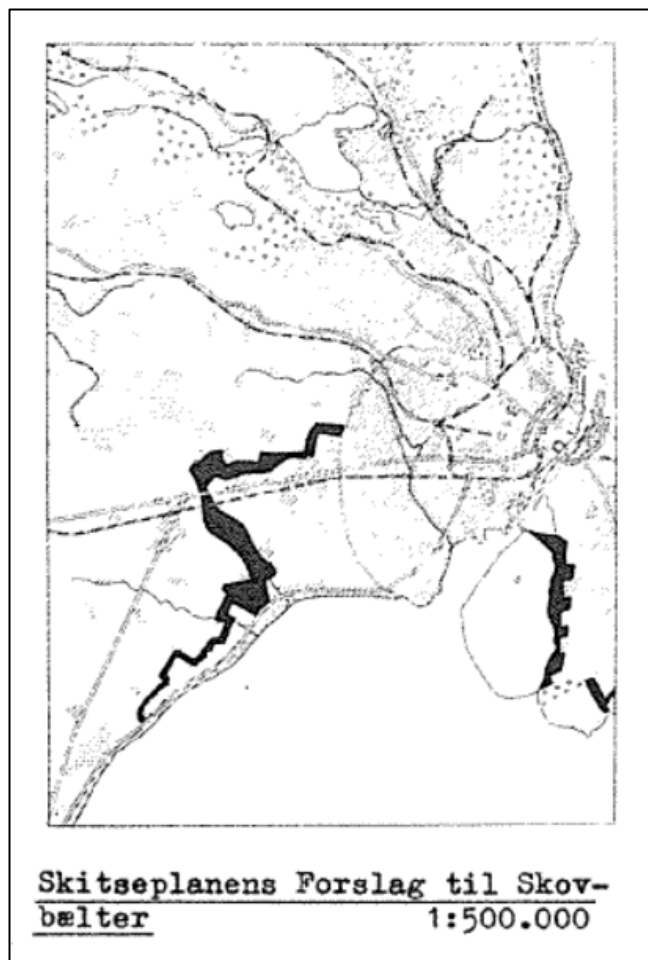
En del af Egelundparkens skovplantninger er fra 1964, hvor dengang Herstedernes Kommune, i dag Albertslund Kommune, påbegyndte plantninger af kommunal skov, da igangsætning af Vestskoven trak ud.

Selve ådalen er fredet ved [landskabsfredning fra 1955](#).

### Vestskoven

Vestskoven er den største skov i Danmark, hvor formålet med dens etablering er at forsyne borgerne med rekreative friluftsmuligheder i nærheden af deres hjem.

Forud for plantningen af de første træer i Vestskoven, har en lang række af myndigheder, organisationer og privatpersoner gennem flere årtier arbejdet for plantning af skov på Vestegnen. Fingerplanen fra 1947 ([Skitseforslag til Egnspan for Storkøbenhavn](#)) peger også på behovet for en stærkt savnet udflugtsskov tæt på storbyen, og foreslår: *”at der plantes et Skovbælte umiddelbart Nord for bebyggelsen langs Vestbanen, forbindelse Vallensbækmosse-Området med Vestenceinten (Vestvolden)”*.



Skitsen er fra Skitseforslag til Egnplan for Storkøbenhavn/ Fingerplan 1947

Herstedvester Industricentrum, i dag Hersted Industripark (Hersted), satte gang i tilplantningen af Vestskoven ved at donere 44 ha jord nord for industriparken, som blev tilplantet i 1967. Samme år kom Vestskoven på statens finanslov, hvilket var starten på større opkøb af jord til Vestskoven.

Ved kronikken "Lad os plante et træ" i avisen Politiken i 1966 blev der igangsat en indsamling til træer til Vestskoven, hvilket gav et økonomisk bidrag, opmærksomhed og folkeligt engagement til at få plantet Vestskoven.

"Skitse til en Vestskov" udarbejdet af Boligministeriet, Kulturministeriet og Skovdirektoratet fra 1964, beskriver en skov med lysninger, skovbryn, lunde, og åbne græsklædte sletter med mulighed for friluftsliv.

Ved tilplantningen af Vestskoven er vejstrukturen fra det tidligere landbrugslandskab i store træk videreført.

Samspelet mellem skovens udvikling og vejstrukturen er derfor vigtig for forståelsen af landskabets kulturhistorie.

Herstedhøje på sletten midt i Vestskoven skulle bidrage til skovens rekreative muligheder i det ellers flade landskab. Opbygningen af Herstedhøje blev påbegyndt i 1968 og tog omkring 10 år. Herstedhøje er ca. 45 meter over terræn og dermed det højeste punkt i hovedstadsområdet, og et vigtigt udsigtspunkt samt vartegn for Albertslund.

### *Albertslund Stadion og Badesøen*

Skoven og græssletten som motiv anlagt i præcise geometriske former er tidstypisk for landskabsbearbejdningen i perioden 1960erne og 1970erne, hvor Albertslund Kommune blev planlagt og etableret.

Albertslund Stadions første tre cirkulære græsbaner omsluttes af skovplantningen, indviet i 1969, følger helt datidens formsprog. Badesøens cirkelrunde bassin fra 1973 følger græsbanernes cirkelformer.

Anlæggene ligger i byzone og er ikke omfattet af bevaringsværdige landskaber, men deres placering og deres samtidighed i planlægning og anlæggelse betyder, at Albertslund Stadion og Badesøen bør ses i sammenhæng med de omkringliggende bevaringsværdige landskaber.

### *Støjen fra motorvejene i de bevaringsværdige landskaber*

De tre naturparker er, som store dele af de grønne kiler på Vestegnen, præget af støj fra motorveje og jernbaner. Parkerne har en støjbelastning på mellem 60-70 dB i dagtimerne, og store dele af Vestskoven er ligeledes præget af støj. De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 af 2007 "[Støj fra veje](#)", og for rekreative områder er grænseværdien 53 dB.

Støj er ikke en hindring for udpegningen af bevaringsværdige landskaber, da det er muligt at nedbringe støjbelastningen ved enten at opsætte støjskærme eller ved en landskabelig bearbejdning af terrænet langs jernbanen og motorvejene i overensstemmelse med Fingerplanens regler.

De bevaringsværdige landskaber er alle omfattet af Fingerplanens udpegning af indre grøn kile. Fingerplanen sikrer, at områderne skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse.

De grønne kiler skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i de grønne kiler.

### Fremtidige forhold

I overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser om anvendelsen af de grønne kiler, skal de bevaringsværdige landskaber friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål. Der kan dog ved en konkret vurdering tages stilling til f.eks. shelters og naturlegepladser medvidere.

For at sikre varierede oplevelser af skoven er det vigtigt, at der fastholdes en vekslen mellem de åbne sletter og den tætte skov. Naturstyrelsen har som lodsejer på de fredskovpligtige arealer i Vestskoven pligt til at anvende arealerne til skovbrugsformål. Naturstyrelsen fastsætter i deres områdeplaner og driftsplaner blandt andet, hvilke dele af Vestskoven, der tilplantes, og hvilke dele der skal være lysåben natur.

### *Støjen fra motorvejene i de bevaringsværdige landskaber*

Albertslund Kommune arbejder for at nedbringe støj i de bevaringsværdige landskaber med deres rekreative områder, dyreliv og relative nærhed til boligbebyggelser. Det vil således blive undersøgt, om et støjdæmpende natur- og landskabsprojekt også kan realiseres langs motorvejen nord for Roskildevej og andre steder langs motorvejene.

Albertslund Kommune vil arbejde for at nedbringe vejstøjen i de bevaringsværdige landskaber. Hvis der er mulighed for at etablere støjafskærmende foranstaltninger, skal dette ske, så det tilfører de bevaringsværdige landskaber en øget rekreativ værdi jævnfør § 18, stk. 6 i [Fingerplan 2019](#).

### *Hyldager Bakker*

Med natur- og landskabsprojektet Hyldager Bakker i Hyldagerparken og den nordlige del af Kongsholmparken er der realiseret et støjdæmpningsprojekt mod Holbækmotorvejen og jernbanen i form af opbygning af et nyt landskab med beplantninger og paddehuller, stisystemer, faciliteter for friluftsliv med videre. Projektet er udarbejdet af Mathilde Bjerregaard, Ark-Land.

Hyldagerparken herunder Hyldagerbakker er udpeget som potentielt bevaringsværdigt landskab, da projektet for hele Hyldagerparken endnu ikke er tilvejebragt. Projektet med at genslynge St. Vejleå i Hyldagerparken er ved at blive igangsat, og når dette projekt er færdigt, skal det vurderes, om Hyldagerparken herunder Hyldagerbakker skal udpeges til et bevaringsværdigt landskab. Dette vil ske i forbindelse med den næste revision af kommuneplanen.

## Retningslinje 4 for bevaringsværdige landskaber

### Retningslinje 4.1

Følgende landskaber er udpeget jf. retningslinjekort 9:

- Vestskoven er udlagt som bevaringsværdigt landskab
- Egelundsparken er udlagt som bevaringsværdigt landskab
- Kongshøjparken er udlagt som bevaringsværdigt landskab
- Hyldagerparken herunder Hyldager Bakker som potentielt bevaringsværdigt landskab

### 4.2

Ændringer må ikke forringe de landskabelige bevaringsværdier og skal sikre god adgang for borgerne til at opleve landskabsværdierne.

### 4.3

Ved etablering af anlæg til afskærmning af støj, i det omfang dette kan ske i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser, skal de støjafskærmende foranstaltninger tilføre de bevaringsværdige landskaber en rekreativ og landskabelig værdi.

### 4.4

Ved etablering af regnvandsbassiner og lignende bassiner til overfladevand, i det omfang dette kan ske i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser, skal anlægget indpasses i landskabet og øge den rekreative og landskabelige værdi.

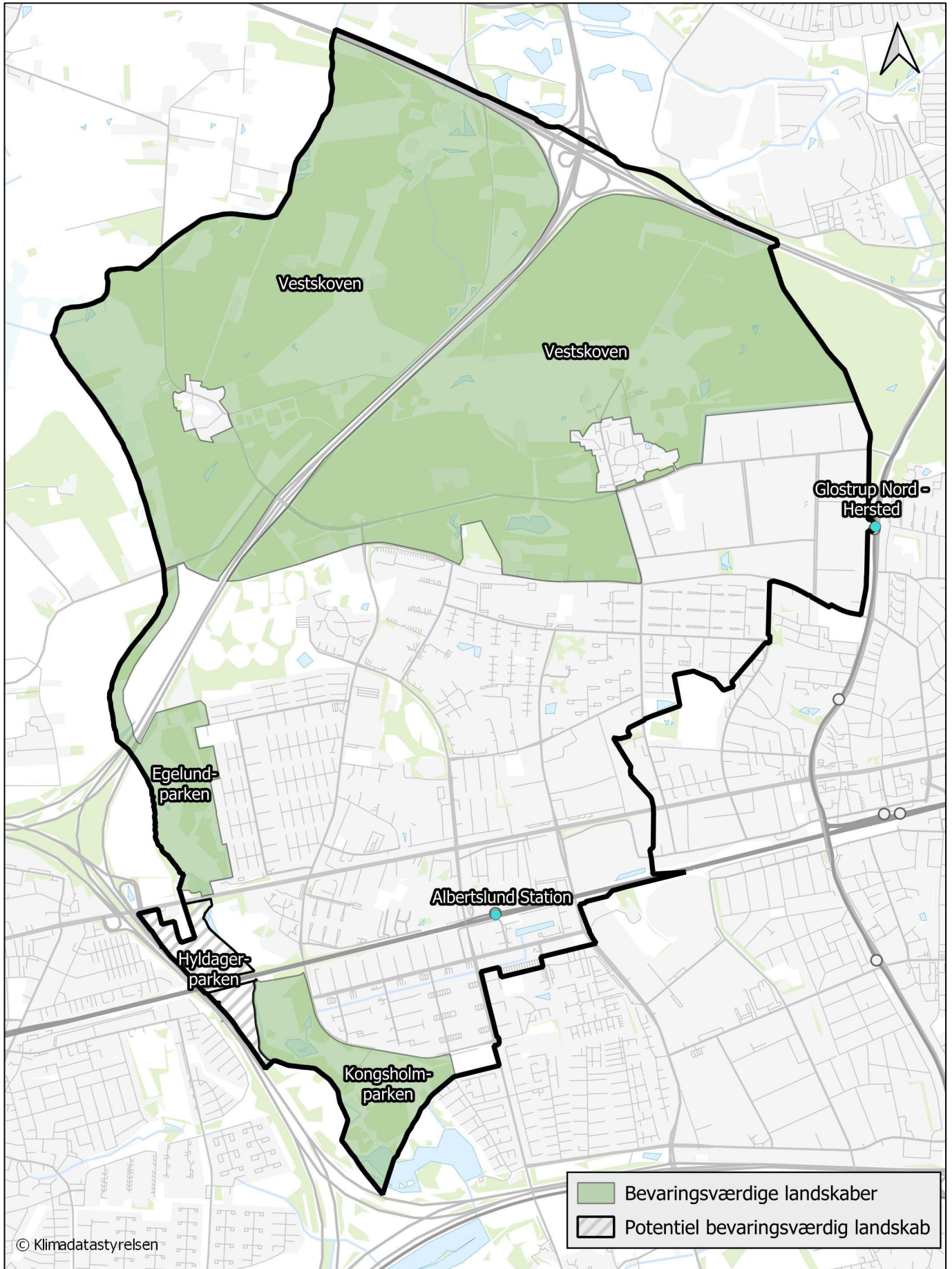
### 4.5

Det skal generelt være muligt at videreudvikle eksisterende og etablere nye naturområder og småbiotoper.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

De udpegede landskaber, der fremgår af retningslinjekort 9, er ligeledes blevet skrevet ind som en konkret retningslinje.

Derudover er der ingen væsentlige ændringer, udover at redegørelse er præciserede og opdaterede.



Retningslinjekort 8: Bevaringsværdige landskaber og potentielle bevaringsværdige landskaber.

# Byens anvendelse

## Boligerne og de grønne områder mellem husene

### 5. Boligområder

#### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til forskellige byformål herunder boligformål.

#### Eksisterende forhold

Albertslund har i alt ca. 14.000 boliger, hvoraf ca. 9 % er ubeboede, primært på grund af renovering af de almene boliger. Det gennemsnitlige antal beboere pr. bolig i Albertslund er 2,2, hvilket svarer til landsgennemsnittet.

Langt de flest boliger i Albertslund er almene lejeboliger. Omkring en tredjedel af kommunens borgere bor i ejerbolig.

Udlejningsforhold	I procent 2020	I procent 2025
Beboet af ejer	32,8	34,1
Beboet af lejer i privat lejebolig	5,9	9,6
Beboet af lejer i almen lejebolig	49,9	47,5
Beboet af lejer i alment kollegie	11,2	8,3
Uoplyst	0,3	0,4

Kilde: Danmarks Statistik [BOL101 2025](#)

Albertslund Kommune adskiller sig fra landets øvrige kommuner ved, at langt de fleste boliger er opført mellem 1960 og 1989, og ved at en stor del af boligerne er tæt/lav boliger. Der er meget få ældre boliger og få nye boliger.

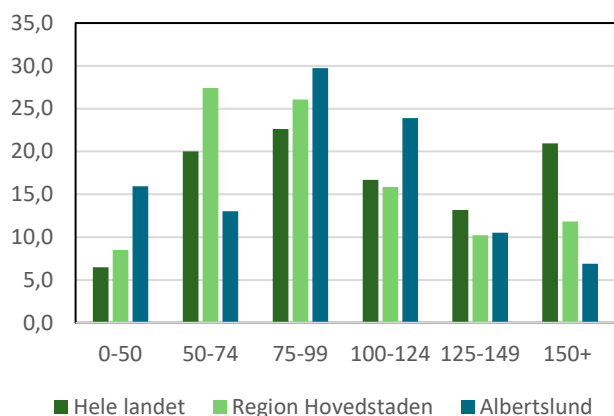
Opførelse år	Hele landet	Region Hovedstaden	Albertslund Kommune
Før 1960	44,0 %	52,2 %	5,5 %
1960-1989	38,1 %	33,2 %	87,4 %
Efter 1990	17,9 %	14,6 %	7,2 %

Kilde: Danmarks Statistik [BOL101 2020](#)

Boligsammensætningen i Albertslund er karakteriseret ved, at lidt over halvdelen af boligerne i Albertslund er i størrelsen 75-124 m<sup>2</sup>, som i 1960 – 70erne var en almindelige boligstørrelse for en familie. Albertslund Kommune har forholdsvis få store boliger på over 150 m<sup>2</sup>, som blandt andet kan være attraktive for sammensatte familier med mange børn.

I forhold til landsgennemsnittet og Region Hovedstaden generelt har kommunen relativt få boliger i størrelsen 50-74 m<sup>2</sup>, som ofte er attraktive for husstande på 1-2 personer. Kommunen har dog mange mindre boliger under 50 m<sup>2</sup>, som for størstedelens vedkommende er kollegieboliger.

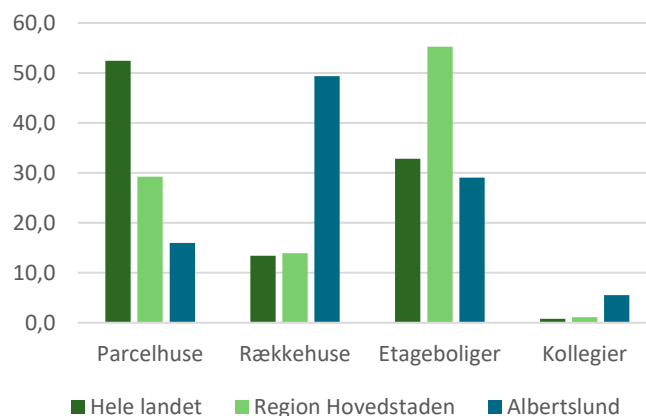
## Boligernes procentvise fordeling i forhold til størrelse i m<sup>2</sup>



Kilde: Danmarks Statistik BOL103 2020

De største boliger er rækkehuse og parcelhuse, og de mindste er kollegieboliger og etageboliger. Cirka halvdelen af borgerne i Albertslund bor i tæt/lav bebyggelser som rækkehuse og lidt under en tredjedel bor i etageboliger. I Albertslund er det langt mere almindeligt at bo i rækkehus, end det er i resten af landet.

## Andelen af borgere fordelt på boligtype i procent



Kilde: Danmarks Statistik BOL204 2020

I Albertslund bor der 12.800 voksne uden hjemmeboende børn. Lidt over halvdelen bor i parcelhus eller rækkehus og lidt under halvdelen bor i etageboliger og på kollegie. Inden for de kommende år forventes det, at der vil ske en gradvis udskiftning af beboerne i parcelhusene eller rækkehusene i takt med, at flere ældre får andre boligbehov.

## Definition på boligtyper

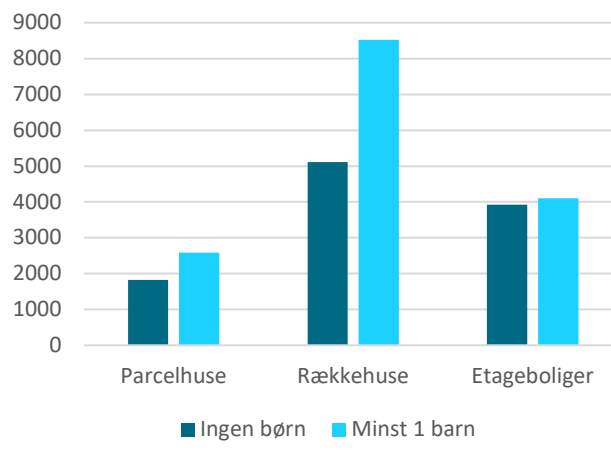
**Åben/lav** boliger er parcelhus- og villabebyggelse, som er fritliggende beboelsesbygninger indeholdende én bolig til helårsbeboelse.

**Tæt/lav** boliger er rækkehuse, dobbelthuse og gårdhavehuse, der hver indeholder én bolig til helårsbeboelse og er helt eller delvis sammenbygget med én eller flere tilsvarende bygninger.

**Etageboliger** er beboelsesbygninger i 2 eller flere etager indeholdende 3 eller flere boliger til helårsbeboelse med både vandret og lodret opdeling i boligenheder.

En bolig på 1½ etage er en bygning i én etage med udnyttet tagetage. En tilbagetrukket penthouseetage svarer til en hel etage.

## Antal borgere der bor med og uden børn, fordelt på boligtype



Kilde: Danmarks Statistik BOL204 2020

De almene boliger i Albertslund har forholdsvis lav husleje, lave udgifter til forbrug og mange er nyrenoverede. De almene boliger i Albertslund er derfor attraktive med meget lange ventelister til følge. Langt de fleste almene familieboliger har en venteliste på over 15 år og flere op til 30 år.

Albertslund er en af de kommuner i landet, hvor der er færrest ejer- og andelsboliger til salg i forhold til det samlede antal af boliger. Der er forholdsvis kort liggetid på ejerboliger og antallet af ejerboliger i kommunen modsvarer dermed ikke efterspørgslen. Antallet af boliger, der er tilgængelige udenfor de almene boligforeningers ventelister, er begrænset. Resultatet er en ringe bevægelse i boligmarkedet i Albertslund.

Samlet betyder det, at borgere, der ønsker at flytte internt i Albertslund, har vanskeligt ved at anskaffe en egnet bolig på grund af lange ventelister til de almene boliger, et begrænset udbud af ejer- og andelsboliger og stort set ingen mulighed for at finde en privat lejebolig.

Dertil kommer den demografiske udvikling med et stigende antal ældre. Mange familieegnedede boliger er således beboet af par og enlige uden børn. De ældre, der gerne vil have en mindre bolig, ønsker ofte at blive i eller i nærheden af deres nuværende boligområde. Da boligområderne i Albertslund består af mange næsten ens boliger, er det ofte vanskeligt at finde et attraktivt alternativ inden for samme boligområde.

### *Boligsammensætningen i det sydlige Albertslund*

Det sydlige Albertslund består dels af boligbebyggelserne, der udsprang af funktionærboliger til fængselspersonale langs Roskildevej, og af de første almene bebyggelser i kommunen.

Størstedelen af boligerne er bygget i perioden fra 1963 til 1970, hvor der var stor boligmangel i hovedstadsområdet. Den store boligudbygning i forstæderne skulle skabe sunde og lyse boliger som alternativ til de meget små og saneringsmodne boliger i København. Boligerne er dermed bygget i en tid, hvor kravene til rummelige familieboliger var mere beskedne, end de er nu.

Boligsammensætningen er karakteriseret ved forholdsvis mange mindre boliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse i det sydlige Albertslund er generelt mindre end den gennemsnitlige boligstørrelse i det øvrige Albertslund.

81 % af boligerne er almene, 9 % er ejerboliger og 10 % er kollegieboliger. Det betyder, at hvis man ønsker at flytte til Albertslund, og gerne vil bo tæt på Albertslund Station, kræver det, at man er skrevet op til en almen bolig.

Ventetiden på gårdhavehusene er på mellem 10-30 år afhængig af boligstørrelse, og Solhusene har en ventetid på 15 – 20 år.

Renoveringen af de almene boliger i det sydlige Albertslund blev afsluttet i 2025.

### *Øvrige Albertslund*

I det øvrige Albertslund er langt de fleste boliger bygget i slutningen af 1960'erne og ti år frem. Her findes en større blanding af boligtyper dog primært tæt-lav bebyggelse.

Der er vedtaget lokalplaner for seniorboliger i henholdsvis Herstedvester Landsby, Albertslund Vest og i Roholmparken. Beboerne er nu flyttet ind, senest i seniorboligerne i Roholmparken.

### *Fremtidige forhold*

Albertslund skal have et varieret og attraktivt udbud af boliger i god kvalitet, der skal sikre en bæredygtig bolig- og befolkningssammensætning. Fællesskaber i boligområderne er en af de bærende kvaliteter i Albertslund, og nye boligområder skal indeholde fælleshuse og/eller fælleslokaler.

Fornyelse af den eksisterende boligmasse skal tilføje de boligtyper, byen mangler for at favne en bredere demografisk sammensætning.

### *Det sydlige Albertslund*

Udbygningen af det sydlige Albertslund, syd for Roskildevej, blev egentligt færdiggjort i 1986. Der er dog i de seneste år opstået mange nye boligudbygningsmuligheder. På Lækrogen er der opført 150 rækkehuse og etageboliger, og øst for rådhuset blev 90 etageboliger ibrugtaget i sommeren 2021. Derudover er der planlagt boligbebyggelser i og omkring Albertslund Centrum, på Vridsløse (det tidligere Statsfængsel) og ved Coops hovedkvarter.

De almene boliger omkring Albertslund Station er attraktive og med lange ventelister. For at give borgere udenfor ventelisterne mulighed for at bosætte sig her, er der et umiddelbart behov for at supplere boligudbudet med ejerboliger og private lejeboliger.

Nye boliger nærmest Albertslund Station vil være attraktive for både mindre husstande, familieboliger og husstande uden bil. Boligudbygningen i Albertslund Centrum og Vridsløse kan derfor rumme en større andel mindre boliger, hvilket [Lokalplan 13.10 – Skydebanen](#) i Vridsløse giver mulighed for.

Boligudbygningen ved stationen skal understøtte den eksisterende detailhandel, cafeer og kulturinstitutionerne i Albertslund bymidte. Det vurderes, at Hyldagergrunden og Coop Byen, der begge ligger længere væk fra stationen, i højere grad bør planlægges med større boliger, der er attraktive for familier.

### *Hersted*

Den del af Hersted Industripark, der byomdannes, har ikke tæt forbindelse til andre boligområder, og vil i højere grad blive en ny bydel, hvor udviklingen tager udgangspunkt i den langsigtede efterspørgsel på boliger i hovedstadsområdet generelt.

Hersted skal udvikles som en fuldt blandet by med variation i boligstørrelser, boformer og ejerforhold - herunder også almene boliger (studie/ungdomsboliger og senior/ældreboliger).

#### **Almene boliger**

Planloven giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan stille krav i lokalplaner om, at 25 % af boligerne skal være almene boliger.

Etablering af almene boliger påvirker i væsentlig grad den kommunale økonomi og beslutninger om etablering af almene boliger vil derfor ske på baggrund af en konkret vurdering og under hensyn til den kommunale økonomi.

Almene boliger bliver opført med et økonomisk bidrag fra kommunen. Efterfølgende kan kommunen således disponere over en andel af de ledige lejligheder, hvortil kommunen kan anvise borgere.

De almene boliger adskiller sig fra private lejeboliger blandt andet ved, at huslejen primært går til driftsudgifter og til afdrag på boligafdelingens lån. I de almene boliger er der beboerdemokrati. Det betyder, at det er beboerne selv, der bestemmer over deres afdeling.

I Hersted skal der således planlægges for boliger i varierende størrelser. Fordelingen af boligtyper og størrelser skal bidrage til, at hele Albertslund får en bredere vifte af boligtype og ejerformer.

Nærmest stationen, hvor der planlægges for tæt by og gives relative høje bebyggelsesprocenter, kan der planlægges for en andel små og mindre boliger. I yderområderne, hvor bebyggelsesprocenterne er lavere, skal der primært planlægges for større familieboliger.

Længere væk fra stationen er det vanskeligt at vurdere, hvordan efterspørgslen efter boliger vil være. Der skal derfor foretages yderligere analyser, før de næste faser planlægges.

I fremtiden vil Hersted være karakteriseret af blandede bolig- og erhvervsområder i dele af det nuværende Hersted Industripark, mens andre områder i en årrække forsat vil være rene erhvervsområder.

### *Det øvrige Albertslund*

I det øvrige Albertslund vurderes det, at der først og fremmest er behov for at supplere byens boligudbud med større boliger, der er attraktive for familier - herunder også forskellige typer af bofællesskaber.

### *Boligstørrelser*

Albertslund vil sikre en blandet og balanceret boligmasse, hvor der er plads til både unge, enlige, ældre, børnefamilier og andre familiekonstellationer.

De nye boligområder skal derfor være med til at styrke udbuddet af mellemstore og større boliger og imødekomme efterspørgslen fra børnefamilier og sammensatte familier. Samtidigt skal der sikres kvalitet, social balance og plads til forskellige behov.

Boligområderne skal derfor have varierede boligstørrelser, med hovedvægt på mellemstore og store boliger med udgangspunkt i et gennemsnit på minimum 80 kvadratmeter for etageboliger, dog større når rækkehuse er en del af bebyggelsen. Således vil de nye boligområder få en mere begrænset andel af små boliger end det øvrige Albertslund.

I byudviklingsområdet Hersted, som ikke har tæt forbindelse til andre boligområder, kan der være særlige forudsætninger, som indebærer, at der efter en konkret vurdering kan arbejdes med andre boligstørrelser.

Små boliger defineres som boliger på 45 – 54 kvadratmeter bruttoetageareal.

### *Boliger for borgere med særlige behov*

I Albertslund vægtes det højt, at der drages omsorg for de sårbare borgere i byen.

Kommunalbestyrelsen kan således træffe beslutning om at planlægge for boliger til udsatte borgere.

### *Konceptboliger*

Albertslund lægger vægt på en blandet by med et bredt udbud af boliger, der er attraktive for mange forskellige borgere og som fremmer fællesskaber. Man kan derfor arbejde med særlige konceptboliger, hvor boligindretning og forholdet mellem det private og det fælles er anderledes end i den øvrige boligmasse.

Konceptboliger er boliger, der er målrettet til eksempelvis enlige forældre, seniorer eller bofællesskaber. I lokalplanen stilles krav om, at der skal være gode fællesfaciliteter som kan være flere køkkener, vaskeri, flere og større fælles opholdsrum, hvor der er fokus på de sociale fællesskaber f.eks. fællesspisning og et aktivt liv.

## Retningslinje 5 for boligområder

### 5.1

Ved planlægning af større nye boligbebyggelser skal der sikres en tydelig områdeidentitet og et klart arkitektonisk helhedsgreb.

Lokalplaner for nye boligområder skal indeholde en dispositionsplan for byrummene mellem bygningerne.

### 5.2

I nye boligområder skal der som udgangspunkt sikres indendørs areal til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshus m.v. i tilstødende områder.

Areal til fælles aktiviteter skal som udgangspunkt være i opvarmede lokaler, men uopvarmede lokaler så som orangerier og lignende kan også bidrage til kvalitet for fællesskabet. De uopvarmede lokaler må dog kun udgøre en mindre andel.

### 5.3

I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser. Der må således maksimalt være 10 % mindre boliger af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, definerede som boliger på 45 – 54 kvadratmeter bruttoetageareal, og ingen boliger må være under 45 kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er:

- Gæsteboliger, der må være ned til 20 kvadratmeter bruttoetageareal.
- Konceptboliger, hvor der i forbindelse med lokalplanarbejdet skal foretages en konkret vurdering af, hvorvidt boligerne kan betragtes som et koncept, der adskiller sig fra de gængse former for boliger, og som har fokus på fællesskab og større andel af fællesfaciliteter.

### 5.4

Der må ikke planlægges for høje bygninger på grænsen til det åbne land, skov og eng. Definitionen af høje bygninger afhænger af konteksten og skal således defineres ud fra en konkret vurdering.

### 5.5

Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse, og der er dermed bopælspligt i alle boliger i Albertslund Kommune. Undtaget herfra er gæsteboliger.

### 5.6

I boligområder må der etableres kollektive anlæg samt nødvendige tekniske anlæg.

### 5.7

Klub- og foreningsvirksomhed må kun finde sted i boligområderne såfremt, de ikke er til gene for områdets beboere. Her tænkes særligt på hensyn til parkering og større trafikmængder samt støj.

### 5.8

Spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spillemaskiner må ikke etableres i boligområder.

### 5.9

På den enkelte ejendom må der ikke finde oplag sted af store både, uindregistrerede biler, campingvogne eller lignende.

### 5.10

Skiltning i forbindelse med erhvervsvirksomhed kræver godkendelse hos bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

### 5.11

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

### 5.12

Den specifikke bebyggelsesprocent i et rammeområde kan i særlige tilfælde fraviges ved dispensation i forbindelse med byggesagen, hvis det kan begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn f.eks. tekniske opbygninger, glasoverdækninger, solcelleanlæg og lignende. Det gælder ligeledes for åbne forbindelser f.eks. portåbninger, tagetager, parkeringsanlæg med videre, der er beskrevet i lokalplanen.

5.13

En gæstebolig er en bolig, hvor der er mulighed for at overnatte og med adgang til toilet og/eller bad. En gæstebolig har ikke et køkken. En gæstebolig kan være ned til 20 kvadratmeter. En gæstebolig er ikke omfattet af reglen om helårsbeboelse jf. retningslinje 5.5.

#### Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Kommunalbestyrelsen vedtog i april 2020 [Boligstrategi - principper for varieret Boligsammensætning](#). Denne strategi er indarbejdet i redegørelsen.

Planstrategi 2024 – [Albertslund for alle](#) fastsætter fire strategiske prioriteringer, der skal bidrage til et Albertslund i balance. Den strategiske prioritering vedrørende boliger er indarbejdet i redegørelsen og retningslinjerne.

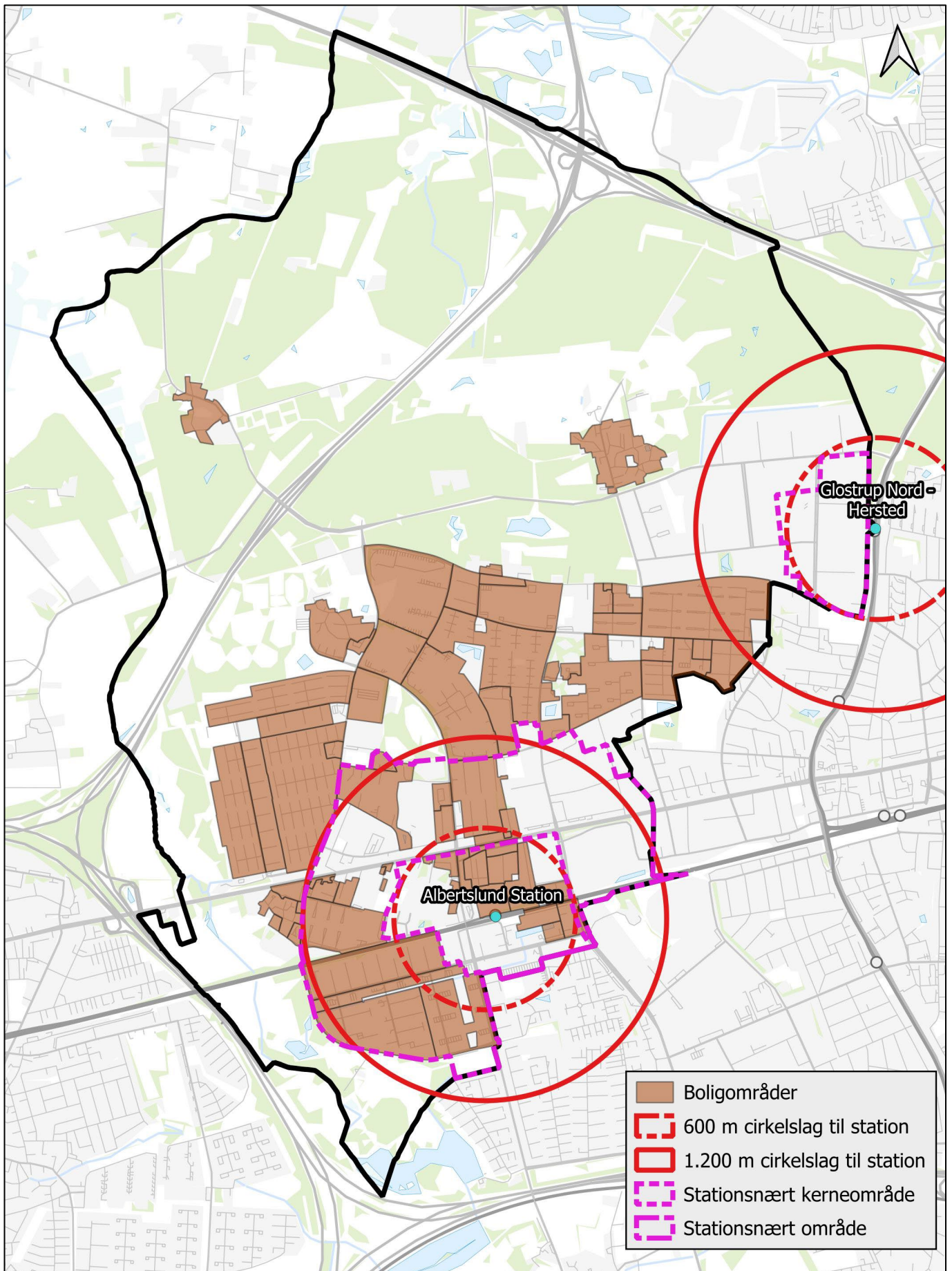
Der er tilføjet et kapitel om boligstørrelser og et kapitel om særlige konceptboliger, der muliggør fravigelser fra mindstestørrelsen af boliger.

Retningslinjer for mindste boligstørrelser er præciseret, så det fremgår, at der er tale om bruttoetageareal.

Retningslinje for andel af små boliger er ændret, så særlige konceptboliger kan fravige fra den generelt til-ladte andel af små boliger.

Forbud mod udstykning af sokkelgrunde uden for bymidten er fjernet.

Retningslinje, der sikrer areal til indendørs fællesfaciliteter er præciseret, så det fremgår, at en mindre andel af fællesfaciliteterne kan være i uopvarmede orangerier.



Retningslinjekort 9: Boligområder i Albertslund Kommune (B-rammeområder).

## 6. Blandet bolig og erhverv

### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til forskellige byformål herunder boligformål.

I blandet bolig- og erhvervsområder skal virksomhederne eksistere på boligområdets betingelser. Det kan være kontor- og serviceerhverv, små håndværksvirksomheder og lignende.

### Eksisterende forhold

De ældste byområder i Albertslund er blandet bolig- og erhvervsområder. Det gælder for bebyggelserne langs Roskildevej og i landsbyerne, hvor der både er egentlige erhvervsjendomme og mindre virksomhed i tilknytning til en bolig samt boliger uden erhverv.

Ved udbygningen af Albertslund fra 1963 og frem var det vigtigt at adskille boliger og erhverv, fordi mange erhvervsvirksomheder dengang kunne være til gene for boligerne. Formålet med byplanlægningen dengang var blandt andet at sikre gode og sunde boliger til de nye borgere i Albertslund.

Mange af de eksisterende boligområder i Albertslund er rene boligområder, og bygget i en tid, hvor det var almindeligt, at kvinder var hjemmegående, særligt mens børnene var små. I dag opholder beboerne sig primært i boligområderne uden for almindelig arbejdstid. Det betyder, at områderne i løbet af dagtimerne kan fremstå relativt øde og med et sparsomt byliv.

### Fremtidige forhold

Siden 1960'erne har ikke bare familiestrukturerne ændret sig, erhvervsvirksomhederne i Albertslund har også ændret sig. Mange virksomheder påvirker ikke deres omgivelser med støj, lugt eller anden luftforurening. Mange selvstændige starter deres virksomhed i egen bolig og får først senere behov for at flytte virksomheden til egentlige erhvervslokaler. Nogle mindre virksomheder kan uden problemer drives i et boligområde og være med til at skabe liv i området i dagtimerne.

I forbindelse med omdannelsen af Hersted Industripark, Coop grunden og Vridsløse samt Hyldager vil områderne derfor blive udlagt til blandede bolig- og erhvervsområder.

Det skal sikre mulighed for at kunne etablere de erhvervsvirksomheder, som miljømæssigt kan eksistere sammen med boliger.

Hersted Industripark udvikles over en længere årrække, og det er en forudsætning for denne byomdannelse, at de eksisterende erhverv i områderne kan sam eksistere med de fremtidige boliger og nye virksomheder i omdannelsesfasen.

I Coop-byen er der udlagt et område til et nyt bydelscenter med butikker til de nye boliger.

Vridsløse ligger i det stationsnære kerneområde, og der planlægges for blandede byfunktioner. Der er mulighed for at planlægge for en enkeltstående dagligvareforretning til lokalområdets forsyning.

Ved at udlægge de nye byområder til blandede bolig og erhverv gives der mulighed for erhvervsaktiviteter, der kan bidrage positivt til bylivet og samtidig tilføre en mere bred udnyttelse af byrummene fordelt over hele dagen. Samtidig kan et mere funktionsblandet byområde være med til at skabe et lokalt tilhørsforhold og tryk for beboerne.

Ved at blande bolig og erhverv forkortes afstanden til service og indkøb inden for byområdet. Dette kan ligeledes være med til at reducere behovet for at transportere sig rundt i bil og bidrage til at reducere områdets CO<sub>2</sub> aftryk.

For at skabe synergi mellem byområdernes boligfunktion med dertilhørende hverdagsaktiviteter og erhvervslivet, gives der i de nye byområder mulighed for erhvervsaktiviteter med lav eller ingen miljøpåvirkning. Det kan for eksempel være kundeorienterede serviceerhverv, kontorvirksomhed, liberale erhverv, start-up virksomheder og lignende.

## Retningslinje 6 for blandet bolig og erhverv

- 6.1  
Ved planlægning af større nye blandede bolig- og erhvervsområder, skal der sikres en tydelig områdeidentitet og et klart arkitektonisk helhedsgreb.
- Lokalplaner for nye bolig- og erhvervsområder skal indeholde en dispositionsplan for byrummene mellem bygningerne.
- 6.2  
I nye bolig- og erhvervsområder skal der som udgangspunkt sikres indendørs areal til fælles aktiviteter, enten i et selvstændigt fælleshus eller integreret i bebyggelsen. Alternativt skal der være en tydelig kobling til eksisterende fælleshus m.v. i tilstødende områder.
- Areal til fælles aktiviteter skal som udgangspunkt være i opvarmede lokaler, men uopvarmede lokaler så som orangerier og lignende kan også bidrage til kvalitet for fællesskabet. De uopvarmede lokaler må dog kun udgøre en mindre andel.
- 6.3  
I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser. Der må således maksimalt være 10 % mindre boliger af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, definerede som boliger på 45 – 54 kvadratmeter bruttoetageareal, og ingen boliger må være under 45 kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er:
- Gæsteboliger, der må være ned til 20 kvadratmeter bruttoetageareal.
  - Konceptboliger, hvor der i forbindelse med lokalplanarbejdet skal foretages en konkret vurdering af, hvorvidt boligerne kan betragtes som et koncept, der adskiller sig fra de gængse former for boliger, og som har fokus på fællesskab og større andel af fællesfaciliteter.
- 6.4  
Der må ikke planlægges for høje bygninger på grænsen til det åbne land, skov og eng. Definitionen af høje bygninger afhænger af konteksten, og skal således defineres ud fra en konkret vurdering.
- 6.5  
Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse, og der er dermed bopælspligt i alle boliger i Albertslund Kommune. Undtaget herfra er gæsteboliger.
- 6.6  
Der må etableres kollektive anlæg samt nødvendige tekniske anlæg.
- 6.7  
Klub- og foreningsvirksomhed må kun etableres i blandet bolig- og erhvervsområderne såfremt, de ikke er til gene for områdets beboere og ansatte. Her tænkes særligt på hensyn til parkering og større trafikmængder samt støj.
- 6.8  
Spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spillemaskiner må ikke etableres i blandet bolig- og erhvervsområder.
- 6.9  
På den enkelte ejendom må der ikke finde oplag sted af store både, uindregistrerede biler, campingvogne eller lignende.
- 6.10  
Skiltning i forbindelse med erhvervsvirksomhed kræver godkendelse hos bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.
- 6.11  
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kg egenvægt må ikke finde sted i boligområderne.
- 6.12  
Den specifikke bebyggelsesprocent i et rammeområde kan i særlige tilfælde fraviges ved dispensation i forbindelse med byggesagen, hvis det kan begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn f.eks. tekniske opbygninger, glasoverdækninger, solcelleanlæg og lignende. Det gælder ligeledes for åbne forbindelser f.eks. portåbninger, tagetager, parkeringsanlæg m.v. der er beskrevet i lokalplanen.

### 6.13

En gæstebolig er en bolig, hvor der er mulighed for at overnatte og med adgang til toilet og/eller bad. En gæstebolig har ikke et køkken. En gæstebolig kan være ned til 20 kvadratmeter. En gæstebolig er ikke omfattet af reglen om helårsbeboelse jf. retningslinje 6.5.

### 6.14

Områder udlagt til blandet bolig og erhverv, er ligeledes områder for blandede byfunktioner.

### 6.15

I blandede bolig- og erhvervsområder må erhvervsaktiviteter have lav eller ingen miljøpåvirkning på omgivelserne og ikke være til gene for boligerne, særligt med hensyn til støj samt parkering og større trafikmængder.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

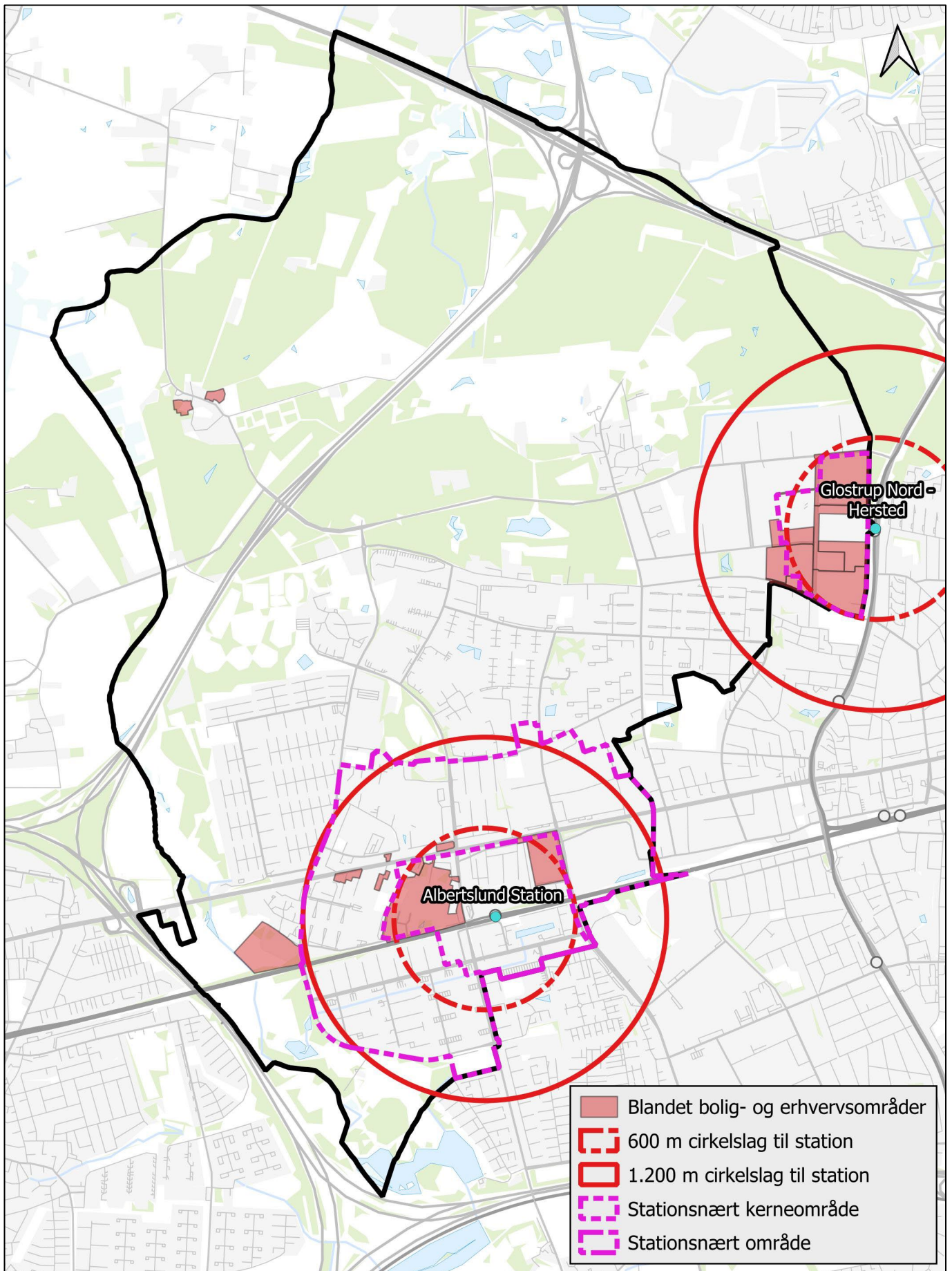
Retningslinjer for mindste boligstørrelser er præciseret, så det fremgår, at der er tale om bruttoetageareal.

Retningslinje for andel af små boliger er ændret, så særlige konceptboliger kan fravige fra mindste tilladte andel af små boliger.

Retningslinje der sikrer areal til indendørs fællesfaciliteter er præciseret, så det fremgår, at en mindre andel af fællesfaciliteterne kan være i uopvarmede orangerier.

Konsekvensrettelser, så retningslinjer for boligområder, som ikke i forvejen var indskrevet i kapitlet for bolig- og erhvervsområder, er tilføjet. Det er blandt andet retningslinje om, at boliger skal benyttes til helårsbeboelse, forbud mod oplag og forbud mod parkering af trailere og lastbiler i boligområderne.

Rækkefølgen på retningslinjerne er ændret, så de to kapitler - boliger og bolig- og erhvervsområder - afspejler hinanden med hensyn til nummerering.



Retningslinjekort 10: Områder til blandt bolig og erhverv (BE-rammeområder).

## 7. Parkering

### Lovgrundlag

Efter planlovens § 11 b, stk. 2 kan kommuneplanen indeholde retningslinjer for andre forhold end nævnt i § 11 a, stk. 1 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)), der kan være af betydning for arealanvendelsen og bebyggelsen.

Kommuneplanen indeholder retningslinjer for parkering ved at fastsætte en minimumsnorm for, hvor mange parkeringspladser der skal stilles krav om i lokalplanlægningen.

Formålet med retningslinjen er dels at sikre, at der er overensstemmelse mellem antallet af parkeringspladser og behovet for parkering, og dels at oplyse fremtidige bygherrer om, hvilke krav Albertslund Kommune stiller til etablering af parkeringspladser ved nyt byggeri.

### Eksisterende forhold

Albertslund Kommune har et omfattende cykel- og gangstinet mellem de eksisterende boligområder, som sikrer, at borgerne ubesværet kan bevæge sig på cykel og til fods mellem hjem, arbejde, skole, fritidsaktiviteter og indkøb.

Hovedparten af cykel- og gangstinet er anlagt som separat stisystem, så de bløde trafikanter kan færdes trygt og sikkert adskilt fra motortrafik.

Albertslund har således en lang tradition for at arbejde med cykelfremme, og mange borgere bruger cyklen som transportmiddel. Dette er til gavn for både den enkeltes sundhed, miljø og klima samt trængslen på vejene.

Den udbredte cyklisme er også en medvirkende årsag til, at andelen af bilejerskaber er i den lave ende i Albertslund Kommune sammenlignet med nabokommunerne. Andelen af familier med bil er dog generelt steget de seneste 5 år, med undtagelse af Vallensbæk Kommune, hvor andelen af familier med bil er faldet en smule.

**Tabel 8: Familier med og uden bil**

Kommune	Familier uden bil	Familier med bil
Albertslund	45,1 %	54,9 %
Brøndby	46,5 %	53,6 %
Glostrup	43,0 %	57,1 %
Høje-Taastrup	40,8 %	59,2 %
Ishøj	43,9 %	56,1 %
Vallensbæk	36,0 %	64, %

Kilde: Danmarks Statistik BIL800: Familiernes bilrådighed i 2024.

### Parkering i Albertslund

Fra 2017 til 2022 er personbilejerskabet steget med 18,7 % i Albertslund Kommune. Tilsvarende er bilejerskabet steget 13,6 % for hele landet. I takt med et stigende bilejerskab, samt en stigning i antallet af borgere, som tager erhvervskøretøjer med hjem, stiger presset på den eksisterende parkeringskapacitet i kommunen. Presset medfører ofte en stigning i uhensigtsmæssig eller ulovlig parkering.

Det fremgår af Albertslunds [Klimaplan 2050](#), at 50 % af CO<sub>2</sub>-udledningen inden for Albertslunds geografiske område kommer fra transport. Det er dog målet, at CO<sub>2</sub>-udledningen fra person- og varebiler er 0 % i 2050 som følge af udfasning af person- og varebiler, der kører på fossile brændstoffer, dvs. benzin og diesel.

Det blev muligt med [Kommuneplan 2013 – 2025](#) at reducere kravet til antal parkeringspladser i det stationsnære område (0 – 1.200 m fra stationen) til Albertslund Station med 33 %. I [Kommuneplan 2018 – 2030](#) blev det muligt yderligere at reducere kravet til antal parkeringspladser med 50 % i det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen).

I [Kommuneplan 2022 – 2034](#) er udgangspunktet, at parkeringsnormen så vidt muligt skal reduceres inden for det stationsnære kerneområde og det stationsnære område med henholdsvis 50 % og 33 %. Samtidigt blev det muligt at reducere parkeringsnormen helt ned til 0,59 parkeringsplads pr. bolig inden for det stationsnære kerneområde, hvis der i forbindelse med byudviklingsprojekter blev indført en delebilsordning. Såfremt en delebilsordning tages i anvendelse, blev der ligeledes indført krav om parkeringspladser til ladebiler.

Endvidere blev der med [Kommuneplan 2022 – 2034](#) indført krav om minimums-andel af parkering, der skal ske i konstruktion. Dette omfattede det stationsnære kerneområde i rammeområder med bebyggelsesprocenter på 150 og derover, og indeholdt ligeledes krav til udformningen af denne parkering i konstruktion.

### Fremtidige forhold

Albertslund Kommune arbejder for at fremme grøn mobilitet ved at indrette byen, så det er attraktivt at færdes på cykel og som fodgænger, samt med nem adgang til den kollektive trafik. En del af den grønne omstilling er at nedsætte privatbilismen, og derfor giver kommuneplanen mulighed for at anvende en lavere parkeringsnorm ved nye bebyggelser nærmest S-togstation Albertslund Station og letbanestation Glostrup Nord – Hersted.

Albertslund Kommune er i gang med en større byudvikling af Albertslund Centrum, Vridsløse, Coop-grunden og flere andre områder i kommunen samt ikke mindst byomdannelsen af Hersted. Kravet til antallet af parkeringspladser til biler og cykler, der skal etableres i forbindelse med byudvikling og byomdannelse, har stor betydning for den fremtidige kvalitet af disse områder samt for omkostningerne ved byudviklingen.

Parkeringspladser er meget arealkrævende og repræsenterer ikke umiddelbart byrum, der understøtter bylivet. Samtidig er et tilstrækkeligt antal parkeringspladser vigtigt for virksomheders drifts- og udviklingsvilkår og afgørende for en god trafikafvikling i byen som helhed.

Ved omdannelse af eksisterende by er etablering af parkeringspladser en tung økonomisk post for bygherre og kan være afgørende for, om det er økonomisk rentabelt at byudvikle et område.

I planlægning af ny boligområder stiller Albertslund Kommune store krav til omfang og kvalitet af opholdsarealer og bynatur herunder biodiversitet. Areal er en begrænset ressource, og det er derfor essentielt, at der ikke udlægges flere parkeringspladser, end der er behov for i fremtiden. Samtidig kan det medvirke til at begrænse bilejerskabet.

Ved at anvende Smart City løsninger som dynamisk parkeringshenvisning og intelligente søgesystemer, der gør det nemmere at finde ledige parkeringspladser, kan man mindske behovet for parkeringspladser i den tætte by.

Parkeringsnormen har ikke tilbagevirkende kraft. Derfor kan der kun stilles krav om etablering af parkeringspladser ved opførelse af nyt bolig- og/eller erhvervsbyggeri, herunder også tilbygninger til eksisterende boliger, når tilbygningen øger parkeringsbehovet.

Det kan for eksempel være, når der i forbindelse med renovering af etageejendomme etableres nye taglejligheder. Der kan ikke stilles krav om etablering af parkeringspladser til de eksisterende boliger. Dette gælder også, når et eksisterende boligområde ikke har tilstrækkeligt med parkeringspladser i forhold til den gældende parkeringsnorm.

Ved byudvikling og byomdannelse samt byfortætning skal parkeringspladserne etableres på egen grund. Kommunalbestyrelsen kan efter reglerne i bygge-loven dispensere fra dette krav, hvis der er en forpligtende aftale om, at parkeringsarealerne etableres på en anden ejendom end den ejendom, hvorpå byggeriet opføres.

I nye boligområder til parcelhuse (åben-lav) og rækkehuse (tæt-lav) skal der som udgangspunkt etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.

Ved Albertslund Station og letbanestationen Glostrup Nord – Hersted skal der planlægges for et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser. Cykelparkeringen skal være velplaceret i forhold til stationen.

### Parkeringsnorm ved etablering af delebilsordning

Albertslund Kommune ønsker at fremme mere miljøvenlige transportformer, øge tilgangen til den kollektive trafik samt gøre delebilisme til et attraktivt alternativ til privatbilismen.

I det stationsnære kerneområde er der derfor mulighed for at reducere antallet af parkeringspladser, hvis der etableres en delebilsordning. Det har dog vist sig at være en udfordring for bygherrerne at få etableret de forudsatte delebilsordninger.

Blandt andet er det svært at skaffe aktører til at drive ordningerne, og det er uklart, hvad efterspørgslen på delebiler vil blive i de områder, hvor der allerede er planlagt delebiler.

I det stationsnære kerneområde (0 – 600 meter fra stationen) kan parkeringsnormen for biler reduceres med op til 50 %. Derudover kan parkeringsnormen yderligere reduceres, hvis der etableres en delebilsordning. Dette gælder for nye bebyggelser på minimum 100 boliger, der har fælles parkeringspladser.

Ved etablering af delebilsordning i det stationsnære kerneområde reduceres kravet til antallet af anlagte parkeringspladser. En parkeringsplads til en delebil erstatter 5 almindelige parkeringspladser, dvs. der kan

udelades 4 almindelige parkeringspladser pr. delebils-parkeringsplads.

Parkeringsnormen for anlagte parkeringspladser ved etablering af delebilsordning i det stationsnære kerneområde fastsættes samlet til minimum 0,70.

### *Regneeksempel på etageboligbyggeri i det stationsnære kerneområde med delebilsordning*

Kommuneplanens parkeringsnorm er 1,5 parkeringsplads pr. etagebolig. I eksemplet er parkeringsnormen reduceret med 50 % på grund af stationsnærheden. Der etableres en delebils-parkeringsordning med det maksimalt mulige antal delebil-parkeringspladser, som er 1 delebil-parkeringsplads pr. 100 boliger.

<b>Tabel 9: Regneeksempel for krav til bilparkeringspladser</b>					
<b>Antal etageboliger</b>	<b>100</b>	<b>150</b>	<b>175</b>	<b>200</b>	<b>250</b>
Parkeringsnorm er 1,5 p-pladser pr. bolig for etagebebyggelse	150	225	≈ 263	300	375
Parkeringsnormen med reduktion uden delebilsordning	75	≈ 113	≈ 131	150	≈ 188
Antal p-pladser til delebiler (max 1 delebil p-plads pr. 100 boliger)	100 boliger/100 = 1	150 boliger < 200 boliger = 1	175 boliger < 200 boliger = 1	200 boliger/100 = 2	250 boliger < 300 boliger = 2
Antal p-pladser der maksimalt kan reduceres med ved etablering af delebilsordning (4 p-pladser pr. delebils p-plads)	1 delebils-pladser gange 4 = 4	1 delebils-pladser gange 4 = 4	1 delebils-pladser gange 4 = 4	2 delebils-pladser gange 4 = 8	2 delebils-pladser gange 4 = 8
Samlet krav til anlagte p-pladser	75 – 4 = 71	113 – 4 = 109	131 – 4 = 127	150 – 8 = 142	188 – 8 = 180
Samlet krav til anlagte p-pladser/bolig	71 p-pladser/ 100 boliger ≈ 0,7	109 p-pladser/ 150 boliger = 0,7	127 p-pladser/ 175 boliger ≈ 0,7	142 p-pladser/ 200 boliger ≈ 0,7	180 p-pladser/ 250 boliger ≈ 0,7

### *Krav til parkering i konstruktion*

Ved omdannelse og byfortætning til blandet bolig- og erhvervsområde er der særlige krav til parkering. I dele af de stationsnære kerneområder er der mulighed for bebyggelsesprocenter op til 200, og samtidig er der krav om opholdsarealer på terræn til de kommende beboere. Derfor stiller kommuneplanen krav om, at en vis andel af parkeringen skal være i konstruktion enten som p-hus eller i p-kælder.

#### **Hvad er Parkering i konstruktion?**

Parkering i konstruktion er parkeringskældre helt eller delvist under terræn eller parkeringshuse. Garageanlæg i 1 etage og carporte defineres ikke som parkering i konstruktion.

I boliger og erhvervsbyggeri, hvor der etableres parkering i konstruktion i kælder eller i stueetagen ud til offentlig vej og fortove, skal der som udgangspunkt i stueplan være funktioner som bolig, fælles faciliteter til boligerne, erhverv eller offentlige formål, for at undgå døde byrum.

Parkeringshuse i flere etager, der placeres ud mod offentlig vej og fortov, skal fremstå åbne og imødekomende og må ikke fremstå med større lukkede flader. Facader på parkeringshuse skal tilpasses den omkringliggende arkitektur og bebyggelse, så byggeriet bidrager positivt til gadebilledet. Stueetagen kan med fordel anvendes til fællesfaciliteter f.eks. affaldssortering og cykelparkering hvilket kan bidrage til bylivet.

### *Krav til udformning og placering*

Parkeringspladser er, uanset hvor godt de er udført, pladskrævende og ikke rekreative opholdsarealer. Parkering på terræn i boligområder udfordrer sikkerheden ved lege- og opholdsarealer og medfører som udgangspunkt øget støj omkring boligerne.

Parkeringsarealer på terræn skal opleves trygge og behagelige. God belysning, beplantning, forskelle i belægninger og materialer kan være med til at skabe et varieret og indbydende udtryk på parkeringsarealerne.

Hvor der ikke er tilstrækkeligt plads på terræn til både at opfylde parkeringsnormen og kravet til fælles opholdsarealer, skal opholdsarealer prioriteres højest. Derfor fastlægger retningslinjerne kun et minimumskrav til parkering i konstruktion. I lokalplanlægningen kan det vise sig nødvendigt at øge dette krav for at sikre areal til ophold. Dog skal det i lokalplanlægningen også sikres, at der er parkeringspladser på terræn til handicapparkering, parkering af kassevogne samt korttids-parkering i forbindelse med pakkeudbringning, hjemmepleje, sygetransport og lignende.

### *Regneeksempel på etageboligbyggeri i det stationsnære kerneområde med cykelparkering*

Kommuneplanens parkeringsnorm for cykler i det stationsnære kerneområde er tre parkeringspladser pr. etagebolig, hvoraf de to skal være anlagt i forbindelse med ibrugtagningen af bebyggelsen.

Som del af parkeringsnormen for cykler, skal en andel være til ladcykler/pladskrævende cykler svarende til 0,15 ladcykelparkeringsplads pr. etagebolig, hvoraf to tredjedele skal være anlagt i forbindelse med ibrugtagningen af bebyggelsen.

Tabel 9 viser et regneeksempel for kravet til cykelparkering for etageboliger i det stationsnære kerneområde med udgangspunkt i fem forskellige størrelser af boligprojekter. Tabellen illustrerer, hvordan kravene skalerer med antallet af boliger.

Der stilles krav om 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf 0,15 pladser pr. bolig skal være til ladcykler. Ved ibrugtagning skal to tredjedele af cykelpladserne og to tredjedele af pladserne til ladcykler være etableret.

<b>Tabel 10: Regneeksempel om krav til cykelparkering i det stationsnære kerneområde</b>					
<b>Antal etageboliger</b>	<b>100</b>	<b>150</b>	<b>175</b>	<b>200</b>	<b>250</b>
Parkeringsnorm for cykler er 3 p-pladser pr. bolig for etagebebyggelse	300	450	525	600	750
Heraf skal ladcykler udgøre 0,15 p-pladser pr. bolig	45	68	79	90	113
2 af de 3 cykelparkeringspladser skal være anlagt i forbindelse med ibrugtagningen af bebyggelsen	200	300	350	400	500
To tredjedel af cykelparkeringspladser til ladcykler skal være anlagt i forbindelse med ibrugtagning af bebyggelsen	30	45	53	60	75
Samlet krav til cykelparkeringspladser inkl. ladcykler	300	450	525	600	750

## Retningslinje 7 for parkering

### Bilparkering

#### 7.1

Parkeringsnorm for biler:

<b>Tabel 11: Minimum antal parkeringspladser efter boligtype</b>	
Anvendelse	Antal
Åben-lav	1 pr. bolig
Tæt-lav	1 pr. bolig
Etagebebyggelse	1,5 pr. bolig
Almene ungdoms- og studieboliger samt kollegier	0,25 pr. bolig

<b>Tabel 12: Minimum antal parkeringspladser efter erhvervstype</b>	
Anvendelse	Antal
Butikker	1,0 pr. 25 m <sup>2</sup>
Butikker med særlig pladskrævende varer	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup>
Publikumsorienteret serviceerhverv	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup>
Kontor og liberalt erhverv	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup>
Øvrigt erhverv	1,0 pr. 100 m <sup>2</sup>
Hoteller	1,0 pr. værelse
Restauranter, biograf, teater og lignende funktioner	1,0 pr. 10 siddepladser
Service/tankstation	10 pr. servicestation

<b>Tabel 13: Minimum antal parkeringspladser efter typen af offentligt formål</b>	
Anvendelse	Antal
Skoler 0.-10. klasse	0,5 pr ansat
Voksen- og ungdomsuddannelse	0,5 pr ansat 0,25 pr. elev
Daginstitutioner	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup>
Plejhjem	0,25 pr. bolig
Idrætshaller	1,0 pr. 10 personer anlagt er godkendt til af brandmyndigheder

Ved øvrigt byggeri fastsættes parkeringsnormen i lokalplanlægningen efter en konkret vurdering, herunder bil- og cykelparkeringsnormen for senior- og ældreboliger, boliger til udsatte befolkningsgrupper og lignende, samt bofællesskaber.

For butikker og butikker med særligt pladskrævende varer gælder parkeringsnormen alene for selve butiksarealet. Minimumsnormen kan fraviges efter en konkret vurdering, hvis særlige forhold gør det relevant. Det kan for eksempel være butikkens konkrete anvendelse eller udformning herunder størrelse på lagerfunktioner, omfanget af personale, tilgængeligheden til nærliggende parkeringsfaciliteter, et dokumenteret lavere behov for parkering eller etablering af alternative mobilitetsløsninger.

#### 7.2

I boligområder med åben-lav og tæt-lav boliger skal parkering som udgangspunkt ske på egen grund.

#### 7.3

I det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen) skal så vidt muligt parkeringsnormen for biler reduceres med 50 %. Undtaget herfra er åben – lav og tæt – lav bebyggelse.

#### 7.4

I det stationsnære område (600 – 1.200 m fra stationen) skal så vidt muligt parkeringsnormen for biler reduceres med 33 %. Undtaget herfra er åben – lav og tæt – lav bebyggelse.

#### 7.5

Udenfor det stationsnære område kan parkeringsnormen for biler reduceres med op til 33 %, hvis parkeringspladser kan dobbeltudnyttes. Hvis der reduceres, skal der redegøres for den forventede udnyttelse af parkeringspladserne ved beregning. Undtaget herfra er åben – lav og tæt – lav bebyggelse.

Dobbeltudnyttelse kan ske mellem arealanvendelser, der primært har parkeringsbehov inden for normal arbejdstid som erhvervsvirksomheder, skoler og andre offentlige institutioner, og arealanvendelser, der primært har parkeringsbehov udenfor normal arbejdstid som boliger, biograf, idrætsanlæg og andre fritidsformål.

#### 7.6

Ved byomdannelse, byudvikling, byfortætning og nyudstyknings skal parkering ske inden for afgrænsningen af en specifik rammelokalplan eller lokalplan for det pågældende område.

#### 7.7

Ved byomdannelse, byudvikling, byfortætning og nyudstyknings af boligområder gælder parkeringsnormen kun for nye boliger.

#### 7.8

Ved byomdannelse, byfortætning og nyudstyknings til boliger kan kommunalbestyrelsen ved en konkret vurdering afvige fra parkeringsnormen, hvis der etableres en delebilsordning. Undtaget herfra er åben – lav og tæt – lav bebyggelse.

### *Delebiler*

#### 7.9

I det stationsnære kerneområde kan parkeringsnormen reduceres i etagebebyggelse med minimum 100 boliger med fællesparkering, hvis der etableres en delebilsordning.

#### 7.10

Parkeringsnormen kan reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagt delebils-parkeringsplads.

Den reducerede parkeringsnorm ved delebilsordning kan maksimalt anvendes på 1 delebils-parkeringsplads for hver 100. bolig.

#### 7.11

Ved etablering af delebilsordning skal der samlet anlægges minimum 0,7 parkeringspladser pr. bolig.

### *Parkering i konstruktion*

#### 7.12

Der gælder følgende krav til parkering i konstruktion i det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra stationen):

- I kommuneplanrammeområde med en bebyggelsesprocent på 150 og derover skal minimum 75 procent af parkeringspladserne etableres i konstruktion.
- I kommuneplanrammeområde med en bebyggelsesprocent fra 100 – 149 skal minimum 50 procent af parkeringspladserne etableres i konstruktion.
- I et kommuneplanrammeområde med en bebyggelsesprocent under 100 vil kravet til andel af parkering i konstruktion ske efter konkret vurdering.

#### 7.13

For parkering i konstruktion helt eller delvist over terræn, der etableres under bygninger til boliger og/eller erhverv, gælder følgende:

- I stueplan direkte ud mod offentlig vej og fortov må parkeringen som udgangspunkt ikke være synlig i stueplan ud til offentlig vej og stier.
- I stueplan direkte ud mod et boligområdes interne veje og opholdsarealer skal facaden gives en særlig arkitektonisk bearbejdning, der bidrager til, at opholdsarealerne opleves attraktive.
- Parkeringshuse i flere etager kan etableres ud mod offentlig vej og fortov. Dog skal det sikres, at parkeringshuset ikke dominerer gaderummet – facaden

skal opleves attraktiv og levende for de bløde trafikanter.

7.14

Indkørsler til parkering skal sikres lysforhold og bearbejdes, så de er trygge at færdes i og ved som fodgænger.

7.15

Ved etablering af gårdrum ovenpå parkering i konstruktion, skal den udformes således, at det er muligt at etablere beplantning og plante træer på udvalgte steder.

### Handicapparkering

7.16

Parkeringsnorm for handicapparkeringspladser skal beregnes ud fra den ikke reducerede parkeringsnorm i tabel 11, 12 og 13:

Tabel 14: Parkeringsnorm for handicapparkeringspladser		
Antal almindelige parkeringspladser	Handicappladser 3,5 × 5,0 m	Handicappladser 4,5 × 8,0 m
1 – 9	0	1
10 – 25	1	1
26 – 50	1	2
51 – 75	2	2
76 – 100	2	3
101 – 150	3	3
151 – 200	3	4
201 – 500	4	4
501 – 1.000	4	5

På parkeringsanlæg med færre end 10 parkeringspladser, skal der ske en konkret vurdering af behovet for etablering af handicapparkeringspladser.

Efter en konkret vurdering, kan en andel af pladserne til handicapbusser (4,5 x 8,0 m) erstattes af handicappladser på 3,5 x 5,0 m

Handicapparkeringspladser indgår i det samlede antal parkeringspladser, der skal anlægges i henhold til parkeringsnormen.

### Cykelparkering

7.17

Parkeringsnorm for cykler:

Tabel 15: Minimum antal cykelparkeringspladser efter boligtype	
Anvendelse	Antal
Åben-lav	På egen grund
Tæt-lav	På egen grund
Etagebebyggelse	2 pr. bolig heraf 0,15 ladcykelparkeringsplads pr. bolig
Almene ungdoms- og studieboliger samt kollegier	1 pr. bolig

Tabel 16: Minimum antal cykelparkeringspladser efter erhvervstype	
Anvendelse	Antal
Detailhandel	4 pr. 100 m <sup>2</sup>
Butikker med pladskrævende varer	1 pr. 100 m <sup>2</sup>
Kontor og liberalt erhverv	2 pr. 100 m <sup>2</sup>
Øvrigt erhverv	1 pr. 100 m <sup>2</sup>
Restaurationer, biograf, teater og lignende funktioner	4 pr. 100 m <sup>2</sup>

**Tabel 17: Minimum antal cykelparkeringspladser efter typen af offentligt formål**

Anvendelse	Antal
Skoler 0.-10. klasse	0,5 pr ansat 1 pr. elev
Voksen- og ungdomsuddannelse	0,5 pr ansat 0,5 pr. elev
Daginstitutioner	0,8 pr. ansat samt areal til cykelanhængere
Idrætshaller	0,5 pr. person som anlægget er godkendt til af brandmyndigheder

Ved øvrigt byggeri fastsættes parkeringsnormen efter en konkret vurdering.

#### 7.18

I det stationsnære kerneområde skal der udlægges minimum 3 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse.

For ladcykelparkeringspladser, der indgår i den samlede norm, skal minimum to tredjedele af pladserne være anlagt inden ibrugtagningen af bebyggelsen og være jævnt fordelt i området.

#### 7.19

Ved busterminaler samt tog-, og letbanestationer skal der planlægges tilstrækkeligt areal til cykelparkering herunder ladcykelparkering, som er velplaceret i forhold til terminalen og stationen.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Redegørelse og retningslinjer er præciserede og tilpasset, og der er tilføjet en ny retningslinje om parkeringsnorm for ladcykler.

Retningslinjen for minimumskravet til antal parkeringspladser for tæt-lav og åben-lav bebyggelse er reduceret til 1 pr. bolig og yderligere reduktionsmuligheder er fjernet.

Retningslinjen for mulighed for reduktion i antallet af parkeringspladser ved etablering af delebilspladser er ændret. Reduktionsmuligheden er reduceret, idet der nu kan etableres en delebilsplads pr 100 boliger, hvor det tidligere var pr. 25 boliger.

Retningslinjen for handicapparkeringspladser er justeret, så den fastholder antallet af handicapparkeringspladser men muliggør, at der efter en konkret vurdering kan ændres på sammensætningen af parkeringspladserne. Der kan således etableres flere almindelige handicapparkeringspladser og færre til handicapbusser.

Retningslinje for parkering for tæt-lav og åben-lav parkeringspladser er ændret, så parkeringspladserne ikke skal etableres på egen grund, men også kan etableres som fælles parkeringspladser.

Retningslinjen for, hvor mange parkeringspladser der som minimum skal være ved butikker og butikker med særligt pladskrævende varer, har fået en tilføjelse, der muliggør, at man kan fravige kravet efter en konkret vurdering.

## 8. Opholdsarealer

### Lovgrundlag

Efter planlovens § 11 b, stk. 2 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) kan kommuneplanen indeholde retningslinjer for andre forhold end nævnt i § 11 a, stk. 1, der kan være af betydning for arealanvendelsen og bebyggelsen.

I det følgende skelnes mellem ”friareal” og ”opholdsareal”. Friareal er den samlede betegnelse for de ubebyggede arealer i en bebyggelse. Opholdsarealer er de dele af friarealerne, der er indrettet til udendørs ophold og aktivitet.

Kommuneplanen fastsætter retningslinjer for, hvor stor en andel af friarealet, der som minimum skal være opholdsarealer.

Fælles opholdsarealer skal indrettes med beplantning samt arealer, hvor man kan slappe af, lege og bevæge sig og samles om fælles aktiviteter. Stier vil ofte naturligt indgå som et element, der inviterer til leg og bevægelse og skaber rum for uformelle møder mellem beboerne. Adgangs- og tilkørselsareal herunder renovationskørsel, samt parkeringspladser er ikke opholdsarealer.

Dele af færdselsarealer med blandet trafik, lav hastighed og høj trafikikkerhed kan indgå, hvis de efter en konkret vurdering kan bidrage til aktivitet, trykthed og bykvalitet.

Indretningen af de fælles opholdsarealer vil variere, alt efter hvem boligerne henvender sig til, og hvilken bymæssig sammenhæng de indgår i. Den konkrete indretning af et fælles opholdsareal fastlægges i forbindelse med lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

Det fælles opholdsareal skal som udgangspunkt anlægges på terræn, men kan alternativt etableres som et overdækket eller hævet gårdareal eller delvist tilvejebringes på et tagareal som tagterrasse.

I boligområder skal en passende del af det fælles opholdsareal anlægges som legeområde.

Private opholdsarealer er altaner, haver og terrasser i direkte tilknytning til boligen til brug for boligens beboere.

### Eksisterende forhold

Helt fra starten af udbygningen af Albertslund i 1960'erne har der været lagt stor vægt på at sikre grønne fælles opholdsarealer i tilknytning til alle boliger.

Fordi en stor andel af boligerne i Albertslund enten er rækkehuse eller etageboliger, findes der mange fælles opholdsarealer, som sætter et tydeligt præg på byen.

De mange grønne områder og opholdsarealer er en af de bærende kvaliteter i Albertslund, som også skal være en del af de nye boligområders kvalitet.

### Fremtidige forhold

Der skal være den rette balance mellem bygningstæthed og natur, og der skal være let adgang til opholdsarealer uanset, hvor man bor.

Beplantning skal være med til at fremhæve bydelenes forskellige identiteter. Bydelene skal rumme rekreative områder, som er tilgængelige for borgere med forskellige behov.

Når man bor i en by og tilbringer en stor del af hverdagen inden for byens rammer, stiller det store krav til kvaliteten af såvel private som fælles opholdsarealer. Byudviklingen skal tage højde for både biologiske, funktionelle og æstetiske værdier.

Kommuneplanens retningslinjer sikrer størrelsen på opholdsarealerne, men kan ikke nærmere bestemme indretningen eller beplantningen af opholdsarealerne. Det sker i lokalplanlægningen.

Der vil i lokalplanlægningen af nye boligområder blive stillet krav om en dispositionsplan for indretningen af de fælles opholdsarealer.

Anlæg af opholdsarealer i forbindelse med ny bebyggelse skal give mulighed for både fællesskab og privatliv. Opholdsarealer skal give mulighed for varierende aktiviteter for alle aldersgrupper.

Det vurderes, at opholdsarealer i direkte tilknytning til f.eks. boligens indgang har større brugsværdi end opholdsarealer, der er ligger længere væk.

Opholdsarealer bør således være let tilgængelige og ligge i direkte relation til beboernes daglige færdsel.

Når der i en bebyggelsesplan udlægges fælles opholdsarealer, skal der fokuseres på:

- **Børnene:** Der skal være trygge og trafikafskærmede legeområder med mulighed og plads til løb, leg, boldspil og ophold.
- **Det grønne:** Byrum af høj arkitektonisk og landskabelig kvalitet er bærende for, at opholdsarealerne opleves indbydende og gode at opholde sig i.
- **Fællesskabet:** Der skal være indbydende og lettilgængelige mødesteder – både de uformelle mødesteder, hvor beboerne mødes på vej ind og ud af boligen og de formelle mødesteder i form af anlagte fællesarealer, hvor beboerne kan forsamles udenfor boligen.

### Grønne omgivelser

Mange videnskabelige studier afspejler en tydelig sammenhæng mellem ophold i grønne udendørsmiljøer og menneskers sundhed og velvære generelt.

Der foreligger omfattende dokumentation for, at træning og fysisk aktivitet har en positiv effekt på menneskers helbred, og der peges i flere forskningspublikationer på en sammenhæng mellem adgang til natur og grønne områder og menneskers fysiske aktivitetsniveau.

Desuden viser forskningen, at mennesker, der besøger en park – især på solrige dage – har det psykisk bedre, får et bedre immunforsvar og bliver mere fysisk aktive.

Kilde: *Grønt Miljø: Grønne områder giver os sundhed og velvære*

## Retningslinje 8 om opholdsarealer til boliger og erhverv

- 8.1  
Fælles opholdsarealer defineres som opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i en bebyggelse, og skal som udgangspunkt anlægges på terræn. Et fælles opholdsareal kan også være offentligt tilgængeligt.
- Private opholdsarealer defineres som udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen f.eks. en privat altan, tagterrasse eller have.
- Fælles altaner og fælles tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal, men kan i særlige tilfælde og efter en konkret arkitektonisk vurdering indgå i de fælles opholdsarealer.
- 8.2  
Fælles opholdsarealer til bebyggelsen skal som udgangspunkt etableres inden for lokalplanområdet og være tilgængelige for alle beboere.
- 8.3  
Til tæt-lav bebyggelse skal der etableres opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligarealet.
- 8.4  
Ved etagebebyggelse (2 – 6 etager) i det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet.
- Udenfor det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 50 % af boligetagearealet.
- Krav til omfang af private opholdsarealer stilles i lokalplanlægningen.
- 8.5  
Ved etagebebyggelse (7+ etager) skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 20 % af boligetagearealet. Boligetagearealet beregnes for hele opgangen.
- Krav til omfang af private opholdsarealer stilles i lokalplanlægningen.
- 8.6  
Ved lokalplanlægning af eksisterende sokkelgrunde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 10 % af boligetagearealet ved etablering af for eksempel hævede gårdtrum og tagterrasser.
- 8.7  
I det stationsnære kerneområde (som vist på kort), er der ikke krav om etablering af fælles opholdsareal til erhverv.
- Udenfor det stationsnære kerneområde skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 10 % af erhvervsetagearealet.
- 8.8  
Private opholdsarealer skal være lettilgængelige og med direkte adgang fra boligen.
- 8.9  
Private opholdsarealer skal have tilstrækkelig størrelse i forhold til det forventede antal beboere i boligen.
- Private opholdsarealer til boliger beregnet til en person skal have plads til beboeren samt minimum en gæst.
- 8.10  
Fælles opholdsarealer skal så vidt muligt udformes, så de indbyder alle aldersgrupper til leg, ophold, fællesskab og motion samt understøtter en høj biodiversitet.
- Fælles opholdsarealer skal have gode læ-, skygge- og solforhold.
- Arealer til leg skal indrettes med udstyr, der inviterer til forskellige former for aktivitet og bevægelse. Der skal være legemuligheder for både små og større børn.
- Der er ikke krav om legearealer til ungdoms-, senior- og plejeboliger, særlige boliger for udsatte befolkningsgrupper og lignende.

Beplantning på fælles opholdsarealer skal indeholde træer og eventuelt andre former for høj beplantning, som er rumdannende og medvirker til at give opholdsarealer en grøn karakter. Den samlede beplantning skal understøtte høj biodiversitet.

#### 8.11

Hvor der ikke er tilstrækkeligt plads på terrænen til både at opfylde parkeringsnormen og kravet til fælles opholdsarealer, skal fælles opholdsarealer og biodiversitet prioriteres højest på terrænen.

#### 8.12

Ved etablering af fælles opholdsarealer i hævede gårdrum, eksempelvis ovenpå parkering i konstruktion, skal disse udformes så det er muligt at etablere beplantning og plante træer på udvalgte steder.

#### 8.13

Ved omdannelse af bevaringsværdige bygninger eller bygninger, der indgår i en bevaringsværdig arkitektonisk eller kulturmiljømæssig sammenhæng, fastsættes krav til opholdsareal ud fra en konkret vurdering.

#### 8.14

Ved lokalplanlægning for andre boligtyper som seniorboliger, plejeboliger, boliger til udsatte befolkningsgrupper og lignende, fastsættes krav til fælles- og private opholdsarealer ud fra en konkret vurdering.

### Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Redegørelse og retningslinjer er præciserede, blandt andet er der i redegørelsen tilføjet en mere uddybende beskrivelse af, hvilke arealer der forstås som opholdsarealer. Der er desuden tilføjet en ny retningslinje om, at krav til opholdsarealer for seniorboliger, plejeboliger, boliger til udsatte befolkningsgrupper og lignende fastsættes ud fra en konkret vurdering.

Retningslinje for, hvad opholdsarealer skal indeholde, er præciseret i forhold til krav til blandt andet legearealer og beplantning.

Retningslinje for krav til opholdsarealer for tæt-lav bebyggelse er ændret, så det er muligt at etablere fælles opholdsarealer og ikke kun på egen grund.

## 9. Bynatur

### Lovgrundlag

Efter planlovens § 11 b, stk. 2 kan kommuneplanen indeholde retningslinjer for andre forhold end nævnt i § 11 a, stk. 1, der kan være af betydning for arealanvendelsen og bebyggelsen ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)).

Der er i forbindelse med evaluering af planloven i 2023 givet mulighed for i § 11 b, stk. 1, nr. 4 at fastsætte en procentdel med grønne arealer af den samlede arealanvendelse.

Der er ikke krav i planloven om, at kommuneplanen skal fastsætte retningslinjer om bynatur. Det vurderes på baggrund af den igangværende byomdannelse og byudvikling i Albertslund, at der er behov for at sikre naturkvaliteter i byzonen samt at have retningslinjer for bevarelse og udvikling af nye grønne arealer.

Albertslund Kommune har som mål at stoppe tabet af biodiversitet. Albertslund Kommunes fokus på at sikre oplevelser af natur i hverdagen og tæt på boligen er således udvidet til også at sikre levesteder for dyr og planteliv i byen. Derfor er ”*bynatur*” et gennemgående tema i denne kommuneplan.

Bynatur er en samlebetegnelse for områder i byzonen, der er grønne (beplantede) eller blå (vanddækkede) arealer, og tjener som levested for levende organismer. Begrebet bynatur er desuden knyttet til kvaliteten af biodiversitet, herunder omfang og variation af hjemmehørende arter. Desuden indgår de rekreative og oplevede kvaliteter, dvs. hvad mennesket kan opleve eller sanser i området, f.eks. i forbindelse med ophold, leg, afslapning og lignende.

### Eksisterende forhold

Albertslund er planlagt og opført ud fra visionen om at bo og arbejde i grønne omgivelser. Grønne områder som villahaver, fælles opholdsarealer, grønne for-arealer, grønne fritidsområder, skråninger, rabatter langs veje og stier, vejtræer med videre er alle med til at gøre den samlede oplevelse af Albertslund Kommune frodig og grøn.

### *Den grønne og blå struktur*

Store som små blå og grønne strukturer på offentligt tilgængelige arealer udgør tilsammen byens grønne og blå struktur.

Albertslund blev i 1960'erne anlagt med brede rabatter, grønne områder og et separat kloaksystem, hvor regnvand blev adskilt fra øvrigt spildevand, så regnvandet kunne opsamles i kunstige søer.

De nærrekreative landskaber var en vigtig del af 1960'ernes samlede planlægning af Albertslund, hvor vandet som motiv blev brugt som et aktiv i byrummet og i de rekreative områder. Her er de største og mest ikoniske Rådhusdammen, Kanalen og Vandhaverne.

Albertslund har ingen naturlige søer i byzonen. De kunstige søer såsom Brillesøen, Rådhusdammen og Kanalen tilfører i dag både en æstetisk og rekreativ kvalitet til deres omgivelser og udgør grundlaget for et rigt plante- og dyreliv. Der er fisk i flere af søerne, og vandet tiltrækker mange vilde fugle. Søerne i byen har derfor medvirket til, at Albertslund allerede har et solidt grundlag for at opnå en robust grøn og blå struktur.

Roskildevej, der går øst-vest på tværs gennem kommunen, bærer præg af at være ældre end planlægningen af Albertslund Kommune. Roskildevej og dens omgivelser har ikke i samme grad en ensartet planlægning med fokus på det grønne vejrum. Kommunalbestyrelsen har derfor vedtaget en vision for Roskildevej, der skal give vejen og de tilgrænsende arealer et visuelt løft og gøre vejen til en positiv repræsentation af Albertslund, blandt andet som et grønt og overskueligt vejrum.

Det er de mange arealer med beplantninger og vandflader, der udgør Albertslunds grønne struktur. Mange dyr og planter har plads til at leve side om side med byens mange andre funktioner. Albertslund Kommune ønsker at styrke byens dyre- og planteliv ved et øget fokus på den grønne og blå struktur som en del af byen.

Lokalt Naturråd bistod Albertslund Kommune med udpegning af Grønt Danmarkskort ved at anbefale potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. I byzonen anbefalede Lokalt Naturråd blandt andet at udpege byparkerne, Albertslund Stadion, Vridsløse, Hersted samt beplantninger langs flere overordnede veje og dele af stisystemet. Derudover anbefalede Lokalt Naturråd at udpege fire regnvandsbassiner og arealerne langs jernbanen som eksisterende naturområder.

Albertslund Kommune er enig i, at der er potentiale for at forbedre naturkvaliteterne og biodiversiteten i disse områder. Planlægningen for naturkvaliteterne og biodiversiteten i byzone skal også ses i sammenhæng med de byudviklings- og byomdannelsesområderne i blandt andet Vridsløse, Hersted og Coop Byen.

Alle de udpegede grønne arealer og elementer er en del af Albertslunds grønne og blå struktur og dermed også de retningslinjer, der gælder herfor.

### Grønne områder

Grønne områder er offentlige tilgængelige områder, hvor arealet ikke er dækket af fast belægning, og hvor der er et element af beplantning og natur i området.

Albertslunds boligområder er karakteriseret ved, at grønne områder indgår som en del af bebyggelsens karakter og forbinder sig med de kommunale grønne områder, der ligger i forbindelse med stinettet og de kommunale parker.

Større grønne områder har bedre muligheder for at udvikle naturkvaliteter og høj biodiversitet, end små områder har, da der skal en vis størrelse til at sikre et robust habitat. Inden for byzonen ligger byparkerne Birkelundparken og Roholmparken, samt de grønne områder Brillesøen, Fælleden, Søndergård og regnvandsbasinet ved Skallerne centralt i byen som større grønne kommunale områder. Deres størrelser giver mulighed for, at plante- og dyreliv kan sprede sig ud i resten af byen, og samtidig giver større grønne områder mulighed for oplevelser af natur i byen.

Ingen af de grønne områder eller byparker i byzonen i Albertslund er omfattet af fredskovspligt.

### Bevaringsværdige træer

En vigtig del af grundlaget for bynatur er byens træer i parker og langs veje – både solitære træer, træer i grupper og trærækker. Byens træer kan bidrage til stor biologisk mangfoldighed og samtidig være karaktergivende og identitetsskabende. Træer kan være med til at skabe tilhørsforhold og give en følelse af hjemlighed i et specifikt område eller sted. Store træer spiller også en vigtig rolle som levested og fødekilde for forskellige dyre- og insektarter, og derfor betydningsfulde at bevare for at fastholde og øge biodiversitet i byen.

### Opgørelse af bynatur

Albertslund Kommune ønsker at sikre, at kommunens samlede areal for bynatur fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034.

Andelen af bynatur i byzonen blev i 2024 opgjort til ca. 19 %, heraf 96,5 % grønne arealer og 3,5 % blå.

Opgørelsen af bynatur, jf. retningslinje 9.2, sker årligt ved et kvalificeret skøn fra et kort fra kommunens kortservice/GIS. Metoden gør det simplere at følge udviklingen af bynatur i perioden 2022 – 2038.

Ved byudvikling på arealer, der i dag er bynatur, skal der derfor peges på tilsvarende nye arealer for bynatur. Målet er, at arealet for bynatur i den samlede byzone ikke mindskes.

### Fremtidige forhold

Natur i byen er ikke en selvfølge, der kan tages for givet, og bynatur skal forsat være en markant del af byens identitet samtidig med, at Albertslund byudvikles og bliver en tættere by.

Naturen som en del af byen var et grundprincip ved den store byudvikling af Albertslund i 1960erne og 1970erne. Det er en del af Albertslunds dna og et godt fundament for at skabe bedre levesteder for dyr og planter i byen.

Det gøres blandt andet ved, at flere af de kommunale arealer i byzone omdannes til eng ved at sås blomster på tidligere græsarealer og træstammer får lov at ligge og gå i forrådnelse. Desuden plantes der i højere grad efter hensyn til føde for dyrelivet, end at planterne skal være til pryd.

Det gør vi:

- Vi vil indrette byen med natur, der kan noget forskelligt. Noget kan rense vand eller luft, andet kan skabe nye habitater for dyr og planter.
- Byens landskabsrum skal indrettes, så de opfordrer til leg og bevægelse.
- Vi skal bruge kunst og natur til at give oplevelser og få flere til at bruge byens rum.

- Vi skal i højere grad bruge vand, planter og dyr til at skabe forskellige sanseindtryk i byens rum.
- Kunst og natur skal bruges som identitets-skabende markører og give byrummene en tydelig identitet.

En robust bynatur skabes både ved at sikre plads til plante- og dyrelivet i byen, og ved at sikre de betingelser for, at der kan udvikle sig et rigt dyre og planteliv. Dette kan ikke alene styres via planlægningen, da det er den konkrete omlægning af eksisterende grønne arealer og naturpleje, der skaber den værdifulde bynære natur.

### *Den grønne og blå struktur*

Skal byens grønne og blå struktur udvikles, skal der gøres plads til dem, når byens større udviklingsområder omdannes. Udover at sikre areal til naturen er det vigtigt at forbedre naturkvaliteten og øge biodiversiteten. Større og færre grønne arealer frem for mange og små, vil skabe bedre muligheder for udvikling af et rigt naturindhold i et område.

### *Grønne områder*

I Albertslund skal naturen være med til at øge borgernes trivsel og sundhed. Derfor er det vigtigt, at grønne områder indgår som en del af planlægningen for byudviklingsområderne i Albertslund. Grønne områder inden for 300 meter fra boligen øger antallet af besøg i det grønne område. Det er samtidig påvist, at god adgang til grønne områder har betydning for borgernes sundhedstilstand. Ved byudvikling af nye boligområder og bolig- og erhvervsområder er det derfor vigtigt at vægte grønne områder tæt på boligen, og der skabes let adgang til dem.

### *Begrønningsprocent*

Planloven giver kommunerne mulighed for at fremme natur og biodiversitet. Det kan blandt andet ske ved at fastsætte en minimumsprocent for grønne arealer.

Kommunerne bestemmer selv, hvordan denne begrønningsprocent skal beregnes, herunder om grønne tage og facader skal tælles med.

Albertslund Kommune fastsætter en minimums begrønningsprocent på 20 for bolig og bolig- og erhvervsområder. I beregning af begrønningsprocenten kan

blandt andet grønne tage og facader indgå. Efter en konkret vurdering kan arealer med for eksempel græs-arming og lignende, der fremstår med tæt beplantning og minimalt slid, også indgå i andelen af grønne arealer.

Begrønningsprocenten beregnes ud fra grundens samlede areal.

### *Biofaktor*

Albertslund Kommune bruger biofaktor som metode til at sikre kvaliteten af beplantning og mængden af grønt på de ubebyggede arealer i sammenhæng med brug af begrønningsprocent.

Biofaktor måler, hvor meget biologisk aktivitet et område har – altså hvor grønt det er. Jo større bladareal, jo mere fotosyntese og CO<sub>2</sub>-optag. For eksempel har tætklippet græs et lavt bladareal, mens højt og ikke klippet græs har meget større bladareal og dermed højere biofaktor.

Biofaktor udregnes på en skala fra 0,0 – 2,0 og skal anvendes i lokalplaner. Biofaktoren skal mindst være 0,5 for de ubebyggede arealer (friarealet) plus tillægsarealer som grønne tage og facader, der kan medregnes i biofaktoren, men som ikke medtages som areal, der skal regnes biofaktor for.

Biofaktoren beregnes ved at gange areal typer med deres biofaktor-point og dividere med det samlede ubebyggede areal (friareal). Græs, træer og grønne tage får point, mens overflader som asfalt ikke får nogen point. Jo mere grønt, jo højere score.

Udregninger af biofaktor skal ske med udgangspunkt i en tidshorisont på 10 år efter plantning/etablering.

Biofaktor-point, der er knyttet til forskellige biologiske aktiviteter, fremgår nedenfor:

Biofaktor-points for basisarealer i kvadratmeter:

- Asfalt, fliser og lignende: 0,0
- Grusarealer, græsarmring: 0,3
- Klippet græs/boldbaner: 0,5
- Staudebede og lignende: 1,0
- Krat og buske under to meter: 0,5
- Naturgræs: 1,0
- Krat og buske over to meter: 1,5
- Træ- og skovplantninger: 2,0
- Vandareal, ikke permanent: 0,5
- Søareal, permanent: 1,0

Tillægsarealer i kvadratmeter:

- Tag- og facadebeplantning: 0,5
- Enkelstående træers kroneareal: 2,0
- Regnvandsnedslivning fra belagt areal: 0,5
- Areal dækket af egen kompost: 0,5

Den samlede score for hele området udregnes ved, at størrelsen på de forskellige arealer i udvokset tilstand ganges med deres respektive biofaktor-point, og derefter divideres med det samlede ubebyggede areal.

### *Bevaringsværdige træer*

Da træer i byen har betydning for både oplevelsen af Albertslund såvel som for naturen i byen, skal eksisterende træer i forbindelse med lokalplanlægning vurderes i forhold til, om de skal udpeges til bevaringsværdige. Udpegningen skal blandt andet ske på baggrund af en vurdering af alder, størrelse, tilstand, placering og om de er karakteristiske for lokalområdet.

## Retningslinje 9 om bynatur

### 9.1

Bynatur omfatter offentligt tilgængelige områder i byen (byzonen), der er grønne (beplantede) eller blå (vanddækkede), som tjener som levested for levende organismer. Udover et beplantet areal udgøres bynaturen af en række kvaliteter, der knytter sig til:

1. Det beplantede og/eller blå areals biodiversitet, det vil sige omfang og variation af hjemmehørende arter
2. De rekreative og oplevede kvaliteter, det vil sige det man som menneske kan opleve eller sanse inden for det beplantede og/eller blå areal med hensyn til ophold, leg, afslapning og lignende

### 9.2

Ved byudvikling og byomdannelse skal det sikres, at det samlede areal for bynatur jf. retningslinje 9.1, i Albertslund Kommune fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034.

### 9.3

Bynaturens grønne og blå struktur skal beskyttes og fremmes, så den både sikrer dyr og planter levesteder og binder dem sammen med byens større grønne områder, by- og naturparker samt Vestskoven.

### 9.5

Ved lokalplanlægning af nye boliger i større byudviklings- og byomdannelsesområder skal det, så vidt det er muligt, sikres let adgang til et grønt område.

### 9.6

Ved lokalplanlægning skal eksisterende beplantning vurderes i forhold til deres bevaringsværdighed.

### 9.7

Lokalplanlægningen skal fastsætte en begrønningsprocent på mindst 20 % for bolig (B-rammeområder) og bolig- og erhvervsområder (BE-rammeområder). Begrønningsprocenten definerer, hvor stor en andel af lokalplanområdet, der er beplantet, både vandrette og lodrette grønne arealer kan medtages.

### 9.8

Nye bolig (B) og bolig- og erhvervsområder (BE) skal udføres med en biofaktor på minimum 0,5 beregnet for friarealet.

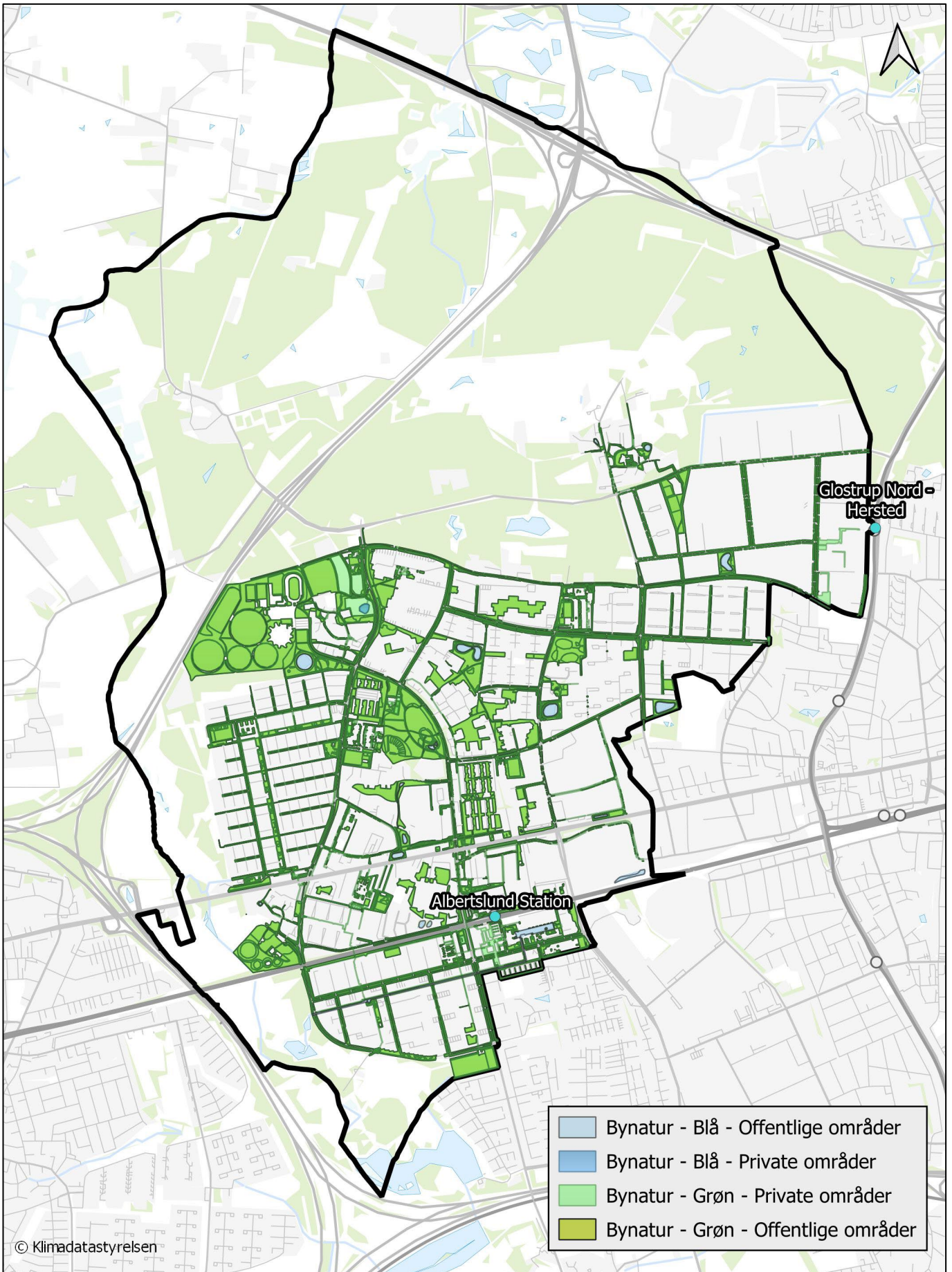
I lokalplanlægningen fastlægges præcis brug af biofaktor til det konkrete projekt.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Redegørelse og retningslinjer er præciserede og opdaterede, og der er tilføjet en ny retningslinje om bynatur.

Der er desuden ændret på rækkefølgende af retningslinjer.

Der er tilføjet beskrivelse og metode for brug af biofaktor og begrønningsprocent i redegørelsen, og der er tilføjet nye retningslinjer, der fastsætter et krav til minimum begrønningsprocent og tilhørende biofaktor for boligområder og bolig- og erhvervsområder.



Retningslinjekort 11: Bynatur i Albertslund byzone.

## 10. Arealer til kultur- og fritidsformål

### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 9 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for arealer til fritidsformål herunder kolonihaver og arealer til andre rekreative formål.

Udpegning af arealer og anlæg til fritidsformål kan omfatte både de grønne områder i byerne, Fingerplanens grønne kiler, skove og andre naturarealer samt golfbaner og andre idrætsanlæg. Arealer til fritidsformål er områder til feriehoteller, feriecentre, campingpladser, golfbaner, forlystelsesanlæg, idrætsanlæg, friluftsområder, rekreative stier samt arealer til kolonihaver og nyttehaver. Det kan også være kommunale fritidsanlæg f.eks. parker.

### Eksisterende forhold

I byzonen er Albertslund Stadion et knudepunkt for kommunens idrætsliv med Badesøen, de eksisterende haller samt den nye hal, der blev indviet i august 2021. Udendørsanlæggene er anlagt i en skovbeplantning, hvor boldbanerne står som udskårne cirkler i klippet græs. Derudover ligger der en boldbane ved Albertslund Syd.

Kolonihaverne i Haveforeningen Hersted ligger også i byzone. Haveforeningen er efter Kolonihaveloven fra 2007 ([LBK nr. 790 af 21/06/2007](#)) blevet gjort permanent.

Størstedelen af kommunens landzoneareal er udpeget som indre grøn kile i [Fingerplan 2019](#). De grønne kiler har som hovedformål at tilgodese behovet for det almene friluftsliv, hvilket indebærer, at mulighederne for offentlig adgang og ophold har højeste prioritet. De grønne kiler skal friholdes for bebyggelse.

De grønne kiler i Albertslund omfatter ud over Vestskoven også parkerne Egelundparken, Hyldagerparken og Kongsholmparken, der alle ligger i Store Vejleådal.

Vestskoven er primært etableret for at tilbyde Vestegnens borgere et rekreativt skov- og naturområde. Derfor vægter Naturstyrelsen, der ejer og driver skoven, friluftslivet højt i Vestskoven.

I den indre grønne kile ligger en række anlæg til fritidsformål. Det drejer sig om Vikingelandsbyen, rideskolen, Vestskovens Naturskolen, Herstedøster Idræts Club, Langagergård spejderhus, nyttehaverne Tikanten, Pensionisthaverne Udsigten og Albertslund Golfklub.

Vestskoven, Kongsholmparken og Hyldagerparken er omfattet af flere lokalplaner, der fastsætter i hvilket omfang, de eksisterende anlæg til fritidsformål kan anvendes og eventuelt udvides. Egelundparken er kun omfattet af bestemmelserne i Fingerplanen.

De grønne kiler i Albertslund er flere steder stærkt præget af motorvejsstøj og støj fra jernbanen. På initiativ fra Albertslund Kommune blev Fingerplanen i 2019 ændret således, det under særligt forudsætninger er muligt at etablere støjafskærmning med jordanlæg i de grønne kiler jf. § 18, stk. 6 i [Fingerplan 2019](#).

Dermed blev det muligt at etablere Hyldager Bakker, der har til formål både at være en støjskærm langs den nordlige side af jernbanen samt at sikre, at landskabet udformes på en måde, så det styrker områdets karakter af en grøn kile med rekreative muligheder, der tilgodeser det almene friluftsliv.

Anlæggelsen af Hyldager Bakker blev påbegyndt i 2019, og den sydlige del af området blev indviet i juni 2022, mens den nordlige del blev færdig i 2024.

### *Den lille kulturhovedstad*

På baggrund af den forestående byomdannelse, byudvikling og byfortætning i Albertslund, er der et behov for både at udvikle og sikre Albertslunds identitet som en lille kulturhovedstad samt udpege og uddybe de indsatsområder inden for kulturområdet, der vedrører den fysiske planlægning.

I Albertslund er kunst og kultur med til at understøtte det gode liv. Kulturen er med til at styrke fællesskaber på tværs og give fælles oplevelser, og kulturen bruges aktivt til at skabe identitet og tilhørsforhold.

De primære kulturinstitutioner i Albertslund er Albertslund Bibliotek, Albertslund Billedskole, Albertslund Musikskole, Forbrændingen, Musikteateret Albertslund, Dyregården Toftegården og Albertslund Ridecenter. Derudover er der en lang række foreninger og kulturhuse herunder Birkelundgård og foreningshuset Roskilde Kro, der alle bidrager til en mangfoldighed af oplevelser, koncerter, kunststillinger, teater, foredrag og litteratur for enhver smag.

Kunst i det offentlige rum har været en del af Albertslund siden begyndelsen af 1960'erne. Allerede i 1969 blev der nedsat en kunstindkøbskomité, som via indkøb ønskede at forskønne byens rum og præsentere byens borgere for nye spændende indtryk. De mange værker i Albertslunds byrum og på offentlige steder mødes uden filter. Udvekslingen mellem værket og den forbipassende er direkte. Nogle gange er mødet med kunsten uventet og overraskende – andre gange er værket med til at skabe forbindelse mellem nye og gamle bydele.

Kulturen og fritidslivet byder stærkt ind i fællesskabet med kunstneriske oplevelser og sportslig udfoldelse. Der er plads til de store kulturproduktioner og de nicheprægede sportsgrene, som udfolder sig i byrummene og i boligkvartererne.

[Kultur- og Fritidspolitik 2023 – 2026](#) indeholder tre målsætninger, som er at:

- Borgerne oplever kulturinstitutionerne på nye måder, og kulturinstitutionerne understøtter en bredere brug
- Skabe meningsfulde relationer gennem kulturen og fysisk aktivitet som et fælles tredje for børn og unge
- Borgernes møde med kunsten og kulturen skal medvirke til at skabe fællesskaber, dannelse og forståelse for ens medborgere. Desuden er kunsten i det offentlige rum vigtig for oplevelsen af byen og for byens historie. Renoveringen af vores bevarelsesværdige værker er igangsat og kunsten skal tænkes ind, når vi bygger nyt.

## Fremtidige forhold

[Fingerplan 2019](#) fastsætter, at der i de grønne kiler kan etableres mindre anlæg som støttepunkter til det almene friluftsliv samt ske mindre udvidelser af eksisterende anlæg til det almene friluftsliv. Et støttepunkt for friluftslivet kan f.eks. være en bålplads eller et shelter. Der kan undtagelsesvis ske udvidelser af eksisterende kulturinstitutioner, som allerede er placeret i kilerne.

Landzonetilladelser og ny lokalplanlægning i de grønne kiler skal være i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.

De grønne kiler og byparkerne Birkelundparken og Røholmparken skal udvikles til gavn for hverdags- og fritidslivet og oplevelsen af naturens og årstidernes gang. Det er derfor vigtigt, at de holdes fri for støjende aktiviteter og tekniske anlæg

## Hyldager Bakker

I Hyldager Bakker er der mulighed for en bred vifte af aktiviteter. Lokalplanen har givet mulighed for, at der inden for to aktivitetsområder i bakkerne er etableret naturlegepladser, borde/bænke, samt at der er mulighed for at etablere toiletfaciliteter. Formålet er at gøre aktivitetsområderne til naturlige steder for leg, motion og ophold. Derudover er der forskellige typer af stier, udsigtspunkter og mulighed for at etablere mountainbikespor og kunst i området.

## Indendørs fritidsaktiviteter

Der er generelt stor efterspørgsel på lokaler til forskellige former for fitnesscentre og lokaler til e-sportstræningscentre. Der udtrykkes ofte ønske om at placere sig i erhvervsområderne. Det skal derfor i forbindelse med en konkret ansøgning undersøges nærmere, hvilke områder i kommunen, der er velegnet til denne type anvendelse.

## Byudviklingsområder

Albertslund Kommune er de næste mange år i gang med en større boligudbygning. I den kommende planperiode skal det derfor vurderes i hvilket omfang, der er mulighed og behov for at udvide det eksisterende fritidstilbud samt etablere nye arealer til fritidsformål.

### *Koloni- og nyttehaver*

Da de fleste eksisterende boliger i Albertslund har egen have eller terrasse, skønnes det nuværende udbud af kolonihaver og nyttehaver at være passende. I forbindelse med udviklingen af nye boligområder, vil behovet løbende blive vurderet.

I forbindelse med byudviklingen af de nye store projekter i blandt andet Hersted, på Vridsløse og i Coop Byen skal nye haver, terrasser og eventuelle nyttehaver etableres på egen matrikel inden for de respektive boligområder.

### *Kunst og kultur – indsatsområder relateret til den fysiske planlægning*

Kulturinstitutionerne i Albertslund spiller en fremtrædende rolle i styrkelsen af sundheden, trygheden, dansen og byudviklingen. Derfor skal kulturbygningerne udnyttes bedre og af flere.

Albertslund har f.eks. både et tværkommunalt museum på Kroppedal Museum og Vikingebro ved Vestskoven samt Lokalhistorisk Samling på Toftegården som kultur- og fritidsinstitutioner, der er aktiver for kommunes borgere og undervisningsinstitutioner.

Albertslunds institutioner, kulturliv og foreningsliv skaber alsidighed på tværs af indkomst og social baggrund. Fri og lige adgang for alle.

To vigtige indsatsområder er således, at der skal udarbejdes et oplæg til vision for udviklingen af en kulturprofil for Albertslund Centrum samt en kunstnerisk og aktivitetmæssig profil for Musikteatret med udgangspunkt i et professionelt drevet Musikteater. I denne proces skal ligeledes indgå forslag til, hvordan byens foreningsliv i højere grad kan anvende ledig kapacitet i Musikteatret.

Det er et mål, at kunsten i byrummet skal bruges til at understøtte følelsen af at være sammen om at skabe et fælles rum. Den skal kunne favne det æstetiske og det folkelige. Kunsten skal ikke kun begrænses til at markere overgange i byens rum, nye byrum og udsmykning af offentlige steder – også naturen kan blive beriget med udvalgte værker eller simpelthen blive trukket ind i byrummet via kunsten.

Mens byen udvikler sig og nye bydele etableres, opstår et øget behov for at skabe sammenhænge mellem det nye og det eksisterende, så Albertslund stadig vil blive opfattet som en samlet helhed. Her kan kunsten bruges til at understøtte arkitekturen i nye og eksisterende byrum samt skabe overgange mellem det nye og det gamle.

Kunsten kan desuden bruges aktivt i byrumsdesignet for at gøre færdslen gennem byen til en tryk oplevelse. I visse dele af Albertslund er der en følelse af utryghed. Der er lange tunneller, snævre passager, øde stier og uvejsom beplantning. Denne følelse af utryghed kan via kunstneriske tiltag med farver, lys og lyd vendes til at gøre færdslen igennem byen til en berigende og tryk oplevelse.

I løbet af de næste år kan der arbejdes med kunst i tunnellerne i Albertslund, så de bliver tryk og fulde af oplevelser.

## Retningslinje 10 for arealer til kultur- og fritidsformål

### 10.1

De kommunale arealer i byzone stilles til rådighed for opstilling af kunst.

### 10.2

Kommunale parker i byzonen skal friholdes for bebyggelse, tekniske anlæg og anlæg for støjende aktiviteter. Der kan etableres mindre anlæg til understøttelse af parkernes rekreative funktion samt faciliteter til selvorganiseret idræt såsom skaterbaner, boldbure, parkourbaner og lignende.

### 10.3

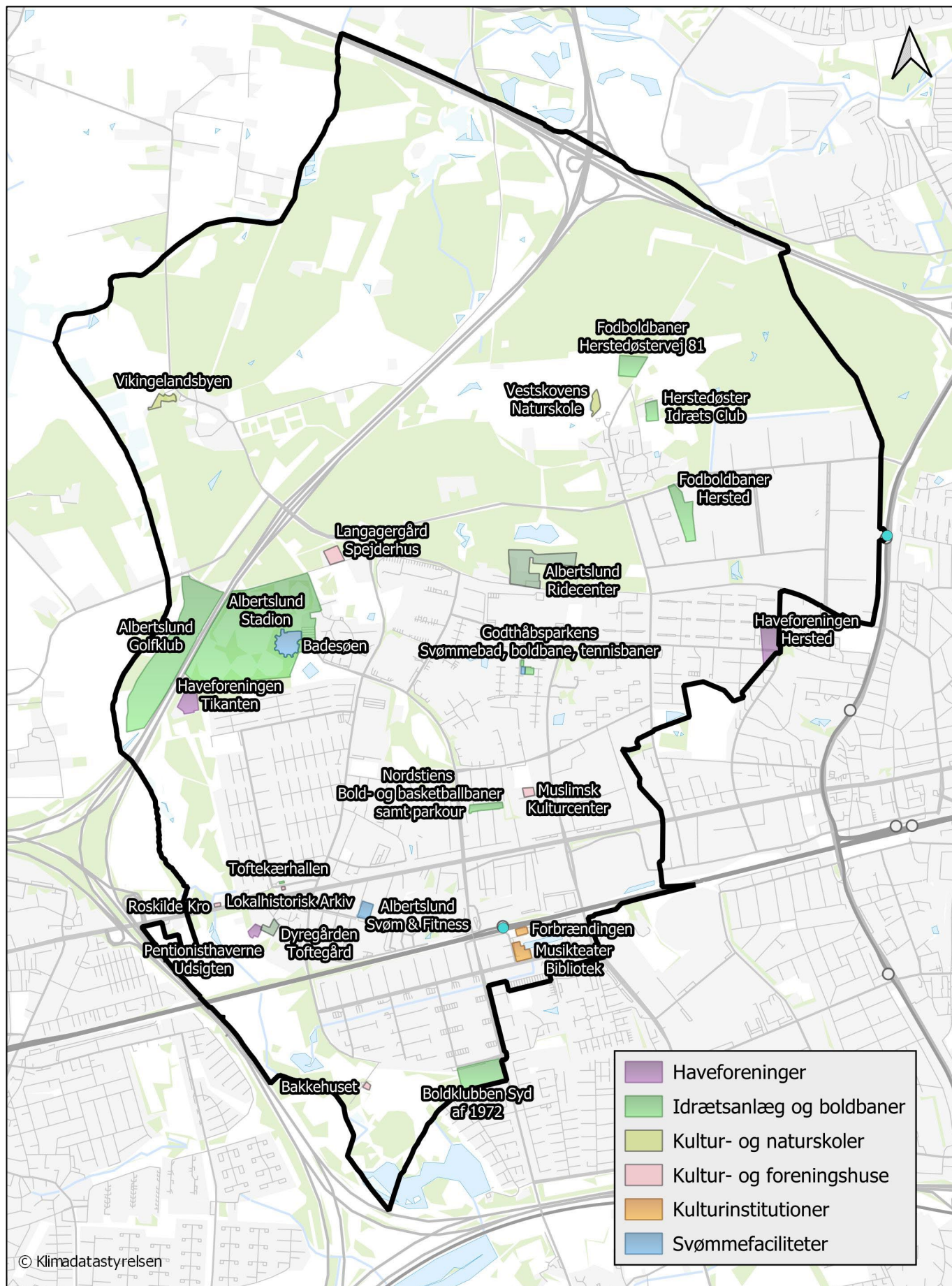
Der kan i landzone etableres faciliteter for friluftslivet, hvis det efter en konkret vurdering anslås, at disse ikke skader naturbeskyttelsesinteresserne eller er i strid med Fingerplanen for hovedstadsområdet.

Nye faciliteter for friluftslivet skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang og gerne i tilknytning til eksisterende anlæg.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Redegørelsen er opdateret.

Der er ikke ændringer i arealudpegningerne, som udelukkende omfatter de eksisterende anlæg.



Retningslinjekort 12: Arealer til kultur- og fritidsformål.

## 11. Områder til offentlige formål

### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for forskellige byformål, herunder arealer til offentlige formål.

Efter Planlovens § 48 kan en grundejer forlange sin ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis en lokalplan har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål. En grundejer skal kunne udnytte sin ejendom på en økonomisk rimelig måde, og er det ikke muligt på grund af kommunens planlægning, vil ejeren efter bestemmelsen have ret til at kræve ejendommen overtaget på et tidligere tidspunkt, end realiseringen af planlægningen for det offentlige formål forudsætter.

### Eksisterende forhold

Visionen i [Planstrategi 2020 – Mere Albertslund](#) er, at byudviklingen skal understøtte, at der er råd til velfærd for alle. Albertslund skal være en god by at bo i, og der skal være gode skoler og daginstitutioner samt et rigt udbud af kulturtilbud. Denne vision er fastholdt i [Planstrategi 2024 – Albertslund for alle](#).

Planlægningen af nye arealer til boliger og områder til blandet bolig og erhverv i Albertslund skal koordineres med planlægningen af arealer til offentlige formål – herunder særligt skoler og dagtilbud.

Kommunale og offentlige bygninger danner ramme om læring, omsorg og sundhed. Dagtilbud, plejecentre, skoler, klubber og sundhedshuset er steder, hvor borgerne modtager service og læring – eller selv bidrager til at hjælpe sig selv eller andre.

Faciliteterne afspejler forskellige behov og tilbud samtidig med, at de giver plads til formelle og uformelle møder, der kan bidrage til fællesskabet og socialt samvær med andre borgere.

Albertslund Kommunes udbud af dagtilbud og skoler er:

- 16 Daginstitutioner og den kommunale dagpleje
- 4 Folkeskoler med tilhørende skolefritidsordninger
- 7 Klubber og væresteder med forskellige profiler
- 1 Ungecenter med 10. klasse samt ungdomsskole

- 1 Specialskole for børn og unge med autismespektrum forstyrrelser

Den nuværende kapacitet på dagtilbudsområdet er ca. 1.600 børn. Der er i foråret 2021 indskrevet ca. 2.770 elever på de kommunale skoler i Albertslund. Børnetallet i Albertslund har i en årrække været faldende, hvilket blandt andet har betydet, at antallet af spor har været reduceret via færre oprettede klasser på skolestartsårgangene og via en række klassesammenlægninger på enkelte øvrige årgange. Hvis de eksisterende skoler udnyttes til deres fulde spormæssige kapacitet, er der plads til ca. 3.230 børn inden for de eksisterende skoler, uden at der ændres på nuværende principper om klassekvotienter med videre.

Udbuddet af plejeboliger i Albertslund Kommune er samlet i de to plejecentre Albertshøj og Humlehusene, der rummer henholdsvis 81 og 48 boliger. I Humlehusene findes desuden kommunens dagtilbud for hjemmeboende borgere med en demensproblematik.

### Fremtidige forhold

Med den igangværende byudvikling, hvor antallet af borgere i kommunen forventes at stige, vil der være behov for at udvide og udvikle de kommunale servicetilbud på en række områder.

Det fremtidige behov for kommunale servicetilbud afhænger af, hvor mange boliger, der opføres og hvor hurtigt samt hvilke nye borgere, der flytter ind i de nye boliger.

### Daginstitutioner

Det er fortsat usikkert, hvor mange dagtilbudspladser, der reelt set er behov for at etablere samt i hvilket tempo. Behovet skal derfor løbende vurderes i takt med at byen udvikles samt i forhold til tilvæksten af vuggestuebørn, da de 0 – 2-årige optager mere kapacitet end de 3 – 5-årige.

Der planlægges for nuværende at etablere nye børneinstitutioner i nedenstående områder. Det endelige antal børn pr. institution er endnu ikke fastlagt endeligt, men der arbejdes med, at nybyggerier etableres med et spænd på mellem 100 og 150 børn.

Tabel 18: Planlagte nye daginstitutioner		
Område	År	Antal børn
Vridsløse	2031 – 2033	150
Hersted	2028 – 2030	120
Teglmoosevej	2027	110
Hersted	2031 – 2033	150

Rækkefølgen er ikke endelig, men vil blandt andet afhænge af i hvilken hastighed de enkelte byområder udvikles.

Der vil i forbindelse med opførelsen af de nye institutioner være behov for at reservere areal i de områder, hvor kommunen ikke ejer grunde, der er egne til dagtilbud.

Det anslåede bygningsareal for en daginstitution på 110-120 børn udgør ca. 1.000 - 1.100 m<sup>2</sup>, mens et dagtilbud til 150 børn anslås at have behov for ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Dette afhænger dog af de konkrete forhold, f.eks.:

- om institutionen opføres i ét eller flere plan.
- om der er tale om en profilinstitution.
- om institutionen skal rumme børn med særlige udfordringer.

Grundarealets størrelse afhænger dels af bygningsudformningen, og om der i nærheden af institutionen ligger friluftsarealer, som kan indgå i institutionens pædagogiske aktiviteter.

Der arbejdes desuden på at udvide en række eksisterende institutioner, så de kan optage flere børn. Det drejer sig i første omgang primært om en bedre arealudnyttelse af de eksisterende institutioner, som er under udførelse, men vil også omfatte fysiske udbygninger, hvor det er praktisk muligt, og hvor det giver værdi.

### Skoler

På skoleområdet arbejdes der med at udvide kapaciteten i de eksisterende skoler på flere måder. Blandt andet analyseres muligheden for at reetablere nogle af de tidligere nedlagte spor på skolerne. Desuden ses på muligheder for ombygninger og udvidelser på de eksisterende skoler, og endeligt vil der blive set på muligheden for at etablere en helt ny skole.

### Bæredygtigt byggeri

I Albertslund Kommune handler bæredygtigt byggeri om at bygge gode, sunde boliger og bygninger, hvor der tages hensyn til miljø og klima. Samtidig handler bæredygtigt byggeri også om bygningens efterfølgende drift og vedligehold samt de mennesker og aktiviteter, som bygningen skal danne ramme om.

Bæredygtigt byggeri handler om at give bygningen en lang levetid og mindske behovet for ombygninger. Det vil sige, der ud over klima og miljø også skal være fokus på at skabe bygninger, som mennesker trives i, og som er fleksible i forhold til ændrede behov i fremtiden.

Albertslund Kommune ønsker via en række initiativer at sikre gode og langtidsholdbare løsninger i byggeriet. Hensigten er blandt andet at bidrage til, at kommunen bliver en CO<sub>2</sub>-neutral og klimatilpasset by i 2050.

Det gøres blandt andet ved at:

- vægte totaløkonomi, bæredygtighed og kvalitet i udbud.
- arbejde på at klimabelastningen fra byggeriet bliver så minimal som muligt i hele bygningens levetid.
- tilstræbe at anvende genanvendelige materialer i forbindelse med nybyggeri.

Der skal både ved nybyggeri og renovering arbejdes systematisk med miljø- og klimavenlige løsninger, der understøtter lavest muligt energiforbrug. Når de kommunale bygninger renoveres i takt med byudviklingen, skal bygningernes miljøaftryk reduceres og bygningsstrukturer og materialer genbruges, hvor det er muligt og hensigtsmæssigt. Desuden skal der arbejdes på at anvende bæredygtige materialer f.eks. i regi af DGNB-standarden eller i POGI-samarbejdet.

### DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

DGNB, oprindeligt en tysk bæredygtigheds-certificeringsordning, og navnet er en forkortelse for ”Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen”.

DGNB er en uvildig tredjepartsverificering af kvaliteten af et projekt, og er et kvalitetsstempel på bæredygtigheden i projektet. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder:

Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende i takt med, at branchen får ny viden og praksis. Afhængig af ambitionsniveau kan der arbejdes efter at blive tildelt enten DGNB Platin, DGNB Guld eller DGNB Sølv. Derudover kan der arbejdes for at opnå tillægsudmærkelser blandt andet DGNB Hjerte, der omhandler trivsel og indeklima, og DGNB Diamant for anerkendelse af arkitektonisk kvalitet.

I Danmark står *Rådet for Bæredygtigt Byggeri* (tidligere hed rådet "Green Building Council Denmark"), der er en non-profit medlemsorganisation, som arbejder for at udbrede bæredygtighed i byggebranchen, for varetagelsen af DGNB.

### **POGI – Partnerskab for Offentlige Grønne Indkøb**

POGI er for alle offentlige organisationer, der ønsker at gøre en indsats for miljøet gennem grønne indkøb. Gennem POGI bruger medlemmerne deres indkøb til at trække i samme retning og drive markedet mod mindre miljøbelastende produkter og løsninger. I praksis sker det ved, at Partnerskabet udvikler fælles indkøbsmål, som medlemmerne forpligter sig til at implementere.

I den kommende planperiode skal der udarbejdes retningslinjer for placering af nye dagtilbud og skole, herunder afstand til parkering, skoleveje, størrelse på uderum og legepladser.

## Retningslinje 11 for områder til offentlige formål

### 11.1

Ved nybyggeri og ved ombygninger af kommunale bygninger skal der arbejdes systematisk med miljø- og klimavenlige løsninger, der understøtter lavest muligt energiforbrug.

### 11.2

Ved nybyggeri og ved ombygninger af kommunale bygninger skal der være fokus på at indtænke fleksibilitet, så bygningerne kan tilpasses nye formål uden omfattende renovering.

### 11.3

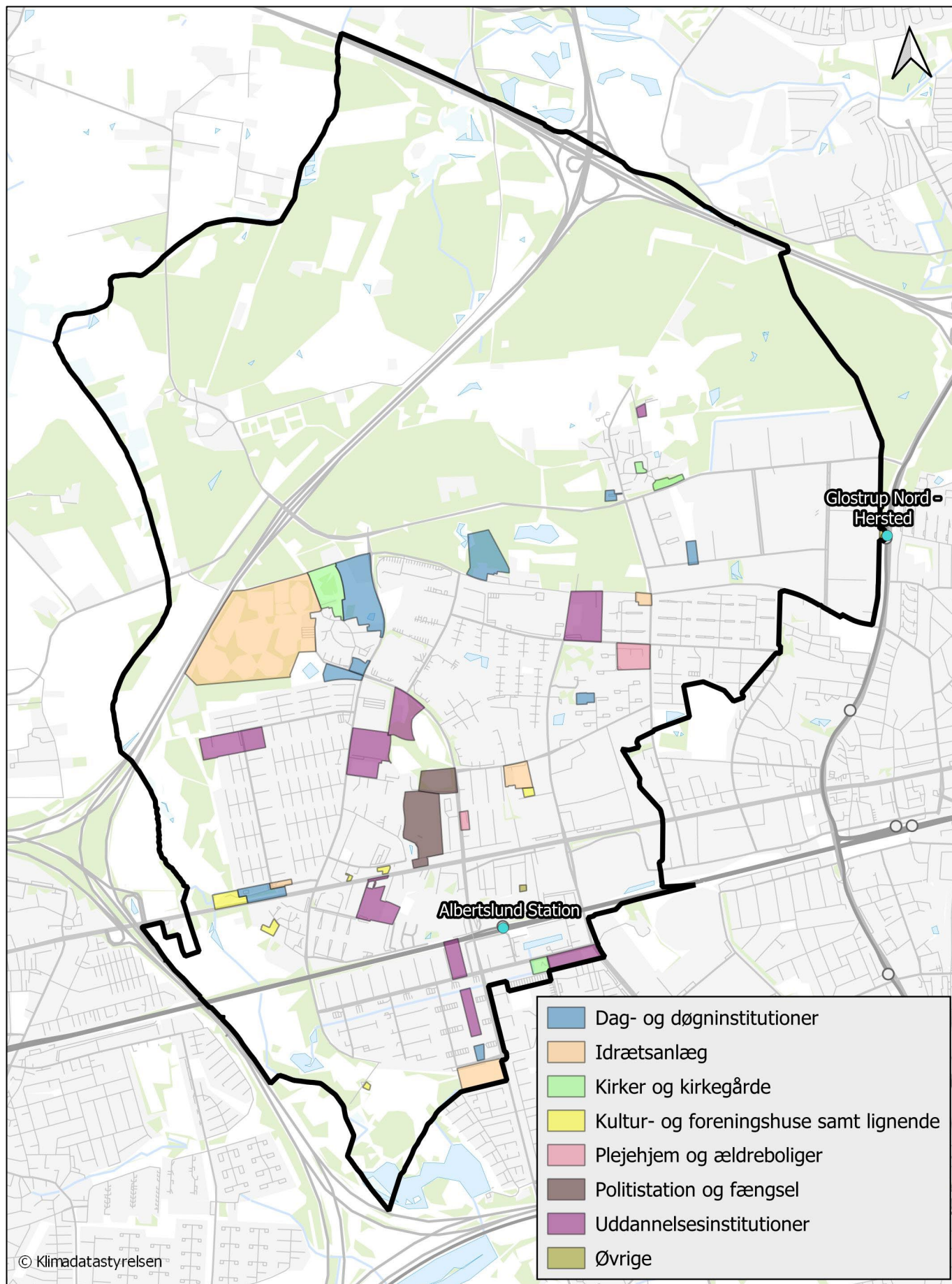
Offentlige bygninger og anlæg skal placeres, opføres og drives med hensyn til at begrænse ressourceforbruget og fremme valget af miljørigtige løsninger for eksempel inden for mobilitet, forsyning med mere.

### 11.4

På arealer til offentligt formål må der etableres kollektive anlæg samt nødvendige tekniske anlæg

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Redegørelse er opdateret og præciseret.



Retningslinjekort 13: Områder til offentlige formål (D-rammeområder).

## 12. Tekniske anlæg

### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 5 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg samt eventuelt sikkerhedszoner efter gældende bestemmelser. Kommuneplanen skal også indeholde en redegørelse for kommuneplanens forudsætninger

Tekniske anlæg er transport- og kommunikationsanlæg (master), forsyningsanlæg, miljøanlæg og andre tekniske driftsanlæg samt sporanlæg, godsterminaler, stationsanlæg, værksteds- og klargøringsanlæg, rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, kraftværker og oplagspladser.

Kommuneplanen skal udpege arealer til fremtidige tekniske anlæg og fastsætte retningslinjer herfor. Retningslinjerne kan blandt andet fastlægge krav, der skal være opfyldt, for at et nyt anlæg kan placeres det pågældende sted.

Retningslinjerne kan fastlægge, hvilke miljøpåvirkninger i form af støj, vibrationer og eventuel luftforurening på naboerområder – til f.eks. boligbebyggelse eller rekreative områder – må belastes med. Retningslinjerne kan også direkte fastsætte afstandskrav til nærmeste bolig, eller generelle sikkerhedszoner omkring et teknisk anlæg.

### Eksisterende forhold

#### Telemaster

Der er registreret 22 telemaster placeret jævnt ud over den sammenhængende bebyggede del af Albertslund. 16 master er fritstående, mens seks er placeret på taget af bygninger.

Den største mast er placeret på Radiostationen, Gl. Landevej 42, der ligger i [rammeområde D37 – Herstedvester Radiostation](#) og er lokalplanlagt til tekniske anlæg – telekommunikation ([Lokalplan 6.1 – Område ml. Gl. Landevej og Fabriksparken – Vestskov og telekommunikation](#)). Her står en mast på 99 m, der bliver anvendt til mobilsendere og dækker store dele af Albertslund.

### Højspændingsledninger

Der går en højspændingsledning langs det vestlige kommuneskel. Desuden går der et højspændingsjordkabel op vest om byen og langs Vestskovvej mod øst. Fra krydset, hvor Vestskovvej og Herstedøstervej mødes, går kablet henholdsvis mod syd langs Herstedøstervej og mod øst langs Fabriksparken til Glostrup.

For samtlige ledningsanlæg er der fastlagt bestemmelser om deklarationsareal af ledningsejeren, hvor der gælder begrænsning for bebyggelse og beplantning.

### Kirkegårde

Der er i dag to kirkegårde i Albertslund Kommune: De er placeret i forbindelse med landsbykirkerne i Herstedvester Landsby og Herstedøster Landsby. [Rammeområde D41 – Skovkirkegård ved Herstedøster Landsby](#) mellem Herstedøster Landsby og Fabriksparken er udlagt til fremtidig kirkegård.

### Vandværker

Der er i dag et vandværk i drift i Albertslund Kommune. Det er placeret på Rovej 2 ved Herstedøster Landsby og er privatejet og kan modtage vand fra HOFOR.

HOFOR varetager langt den største del af vandforsyningen i Albertslund Kommune.

I det åbne land sker vandforsyningen fra egne borer.

Ved Galgebakken er der placeret en trykforøger til drikkevand i forbindelse med forsyningsledningen fra Lejre.

### Vandrensningsanlæg

Der findes ingen rensningsanlæg i Albertslund Kommune. Spildevand sendes til [Biofos](#) – det fælleskommunale spildevandsselskab, der ejes af 15 kommuner – der renser vandet.

### Genbrugsplads og materialegård

Albertslund Kommunes Genbrugsstation og materialegård ligger i Værkstedskvarteret, der ligger i [rammeområde E04 - Værkstedskvarteret](#).

## Energiforsyningsanlæg

De større naturgasledninger løber uden om Albertslund Kommune, hvorfor der ikke er nogen beskyttelseszoner i forbindelse hermed. Herstedøster Landsby og Herstedøster Villaby var tidligere opvarmet ved naturgas, og er nu blevet koblet på fjernvarmenettet. Hersted (Hersted Industripark) er der virksomheder, som bruger naturgas. Endelig er spids- og reservelastkedlerne på Albertslund Varmeværk forsynet med naturgas.

Albertslund Forsynings fjernvarmeledningsnet forsyner størstedelen af bygningerne i Albertslund Kommune med fjernvarme. På selve varmeværket på Vognporten 9 er der installeret kedler, der fungerer som spids- og reservelastkapacitet for fjernvarme. Langt størstedelen af fjernvarmen købes fra VEKS. Det sker gennem tre store vekslerstationer placeret henholdsvis nord for banen ved Blokland, ved Roskildevej vest for Herstedvang og nord for Trippendalsvej tæt på kommunegrænsen til Glostrup.

Der arbejdes løbende på at sænke temperaturen i fjernvarmenettet for at reducere ledningstab og for at optimere udnyttelsen af alternative energikilder. En metode til en trinvis overgang til lavtemperaturfjernvarme er ved at inddele fjernvarmenettet i mindre øer. Det sker ved at adskille et område fra det øvrige fjernvarmenet ved hjælp af en såkaldt shunt. Siden 2013 har forsyningen etableret seks shunts, og flere er på vej. En shunt er en mindre teknisk anordning, der ved hjælp af ventiler og pumper kan ændre temperaturer og tryk på fjernvarmevandet bag shunten. Således kan et større fjernvarmenet inddeles i mindre fjernvarmezoner med temperaturer og vandtryk tilpasset det givne område, der skal forsynes med fjernvarme.

## Fremtidige forhold

Næsten hele landzonen i Albertslund Kommune er omfattet af Fingerplanens indre grønne kiler.

[Fingerplan 2019](#) fastsætter, at de indre grønne kiler skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig fri-luftsanvendelse. De grønne kiler skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål.

Der kan derfor ikke opsættes master eller andre tekniske anlæg i de indre grønne kiler, og der er derfor ikke arealreservationer til tekniske anlæg i landzonen i Albertslund.

Master og antenner skal fortrinsvis placeres i eksisterende erhvervsområder eller på høje bygninger og anlæg i byzone. Radiostationen er privatejet og ud over den eksisterende mast - der lejes af TDC, anvendes ejendomme ikke som teknisk anlæg.

I forbindelse med at klimasikre Albertslund i forhold til de forventede øgede nedbørsmængder i fremtiden har HOFOR planlagt udvidelse af regnvandsbassin ved Coop (bassin D), ligesom der er planlagt nye vådområder til klimasikring i henholdsvis Hyldagerparken og Egelundsparken Syd.

Albertslund Forsyning vil udbygge med et antal af shunts til at opdele fjernvarmenettet i mindre enheder. Det sker for at lette overgangen til lavere fjernvarmetemperaturer i distributionsnettet. Disse shunts er ikke særligt pladskrævende.

Senest i 2030 forventes vandindvindingsboringerne i Vestskoven at blive taget i anvendelse. Råvandet derfra skal ledes til Islevbro Vandværk med henblik på rensning og blødgøring af råvandet til drikkevand. Alt drikkevand fra HOFOR i Albertslund Kommune er nu blødgjort, så hårdheden er nedbragt til 10-12 dH.

Fra januar 2019 har det ikke været muligt at lave nye pålæg om tilslutningspligt til fjernvarmen i lokalplaner eller med hjemmel i varmeplanlægningen. I de områder, hvor der allerede er vedtaget en tilslutningspligt i en lokalplan, eller individuelt med hjemmel i varmeplanlægningen, gælder tilslutningspligten forsat – også for nybyggeri.

## Retningslinje 12 for tekniske anlæg

### Master og antenner

#### 12.1

Master og antennesystemer til telekommunikation med videre skal indpasses i forhold til omgivelserne, og med hensyn til bevaringsværdige bebyggelser, bymiljøer og landskaber.

#### 12.2

Nye antenner og paraboler med videre skal så vidt muligt anbringes på eksisterende master, konstruktioner eller bygningselementer.

#### 12.3

I boligområder skal parabolantennener så vidt muligt placeres, så de ikke er synlige fra omgivende veje, stier og andre offentlige arealer.

#### 12.4

Kommunen kan gøre en tilladelse til opsætning af en ny mast afhængig af, at mast og antenner får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning. Ved vurdering af ansøgning skal der tages stilling til nedenstående:

- Mastehøjden skal afstemmes med de omkringliggende bygninger og anlæg. Masten skal gøres så lav som muligt uden at tilsidesætte mulighederne for fællesudnyttelse.
- En tilladelse kan gøres betinget af, at der etableres afskærmende beplantning af masten og kabinerne. Beplantning må ikke hindre signalerne.
- Master skal fremstå så visuelt neutrale som muligt, og der skal tilstræbes en enkelt udformning i gedigne og smukke, miljø- og energivenlige materialer i godt design og med lange levetider.

#### 12.5

Der må ikke opsættes tekniske anlæg herunder master og lignende anlæg på arealer, der er omfattet af Fingerplanens indre grøn kile.

#### 12.6

I byzone må der ikke opsættes master til telekommunikation med videre i landsbyerne, ved kirker og i byparkekerne som angivet på kort. Masteforbuddet fremgår af de enkelte rammeområder.

#### 12.7

I rammeområder, hvor der må placeres master og synligt sendeudstyr, skal dette ske efter følgende prioritering:

1. Erhvervsområderne
2. Områder til tekniske anlæg i rammeområderne T26 – *Transformerstation og regnvandsbassin på Herstedøstervej.*
3. Idrætsanlæg i rammeområderne
  - [D15 – Stenmose – Institution og boldbaner](#)
  - [D31 – Albertslund Stadion](#)
  - [D33 – Skolesportsplads m.v. ved Kongsholmparken](#)
4. Områder til offentlige formål, centerformål og boligområder i byzone

### Højspændingsledninger

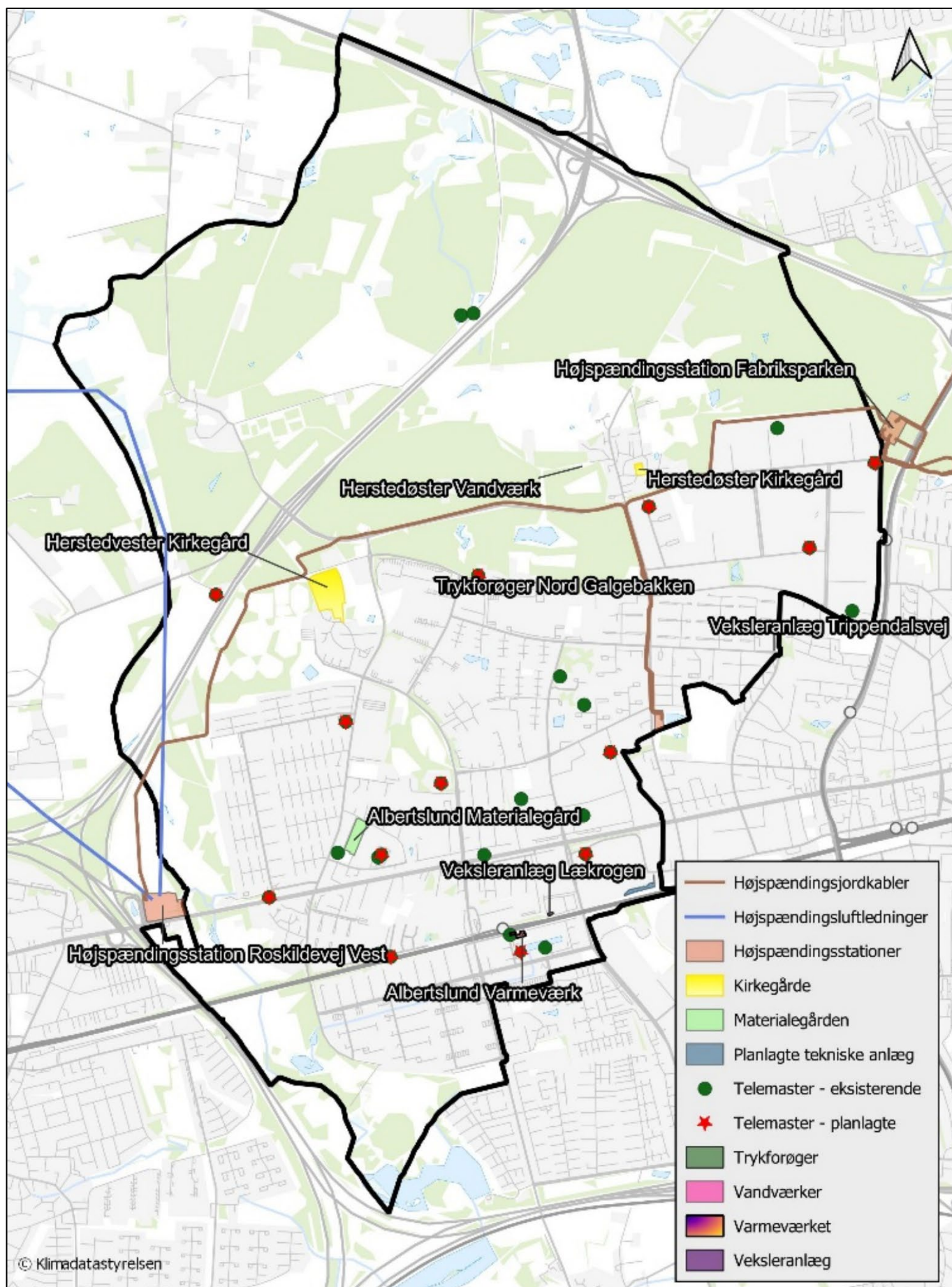
#### 12.8

Omkring højspændingsledninger (el-transmissionsanlæg) er der begrænsninger i arealanvendelsen:

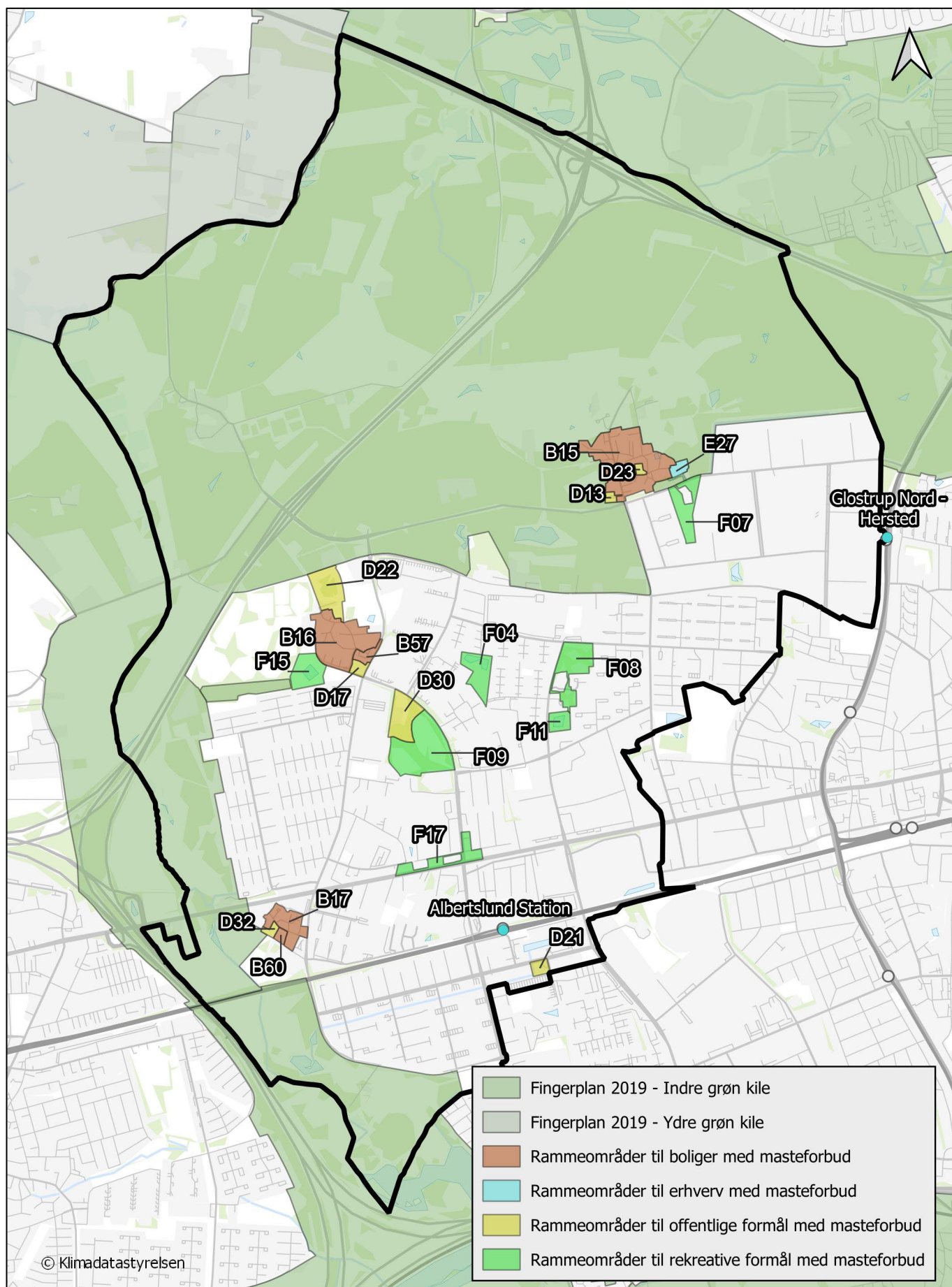
- Høje objekter, der kan nå højspændingsluftledningsanlæg, bør som minimum placeres i en afstand på objektets fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget.
- Høje elektrisk ledende objekter nær højspændingsjordkabelanlæg, bør ikke placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til jordkabler, uden foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden.

### Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Redegørelse og retningslinjer er opdateret og præciseret.



Retningslinjekort 14: Placeringen af tekniske anlæg og kirkegårde.



Retningslinjekort 15: Rammeområder med masteforbud.

# Erhverv

## Handel, arbejdspladserne og miljøforhold

### 13. Detailhandel

#### Lovgivning

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 3 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer om den kommunale detailhandelsstruktur herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte område og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder herunder også for enkeltstående butikker.

Planloven fastlægger overordnede rammer for kommunernes detailhandelsplanlægning. Loven rummer tre ligeværdige formål, som den enkelte kommune skal afveje i kommuneplanlægningen:

- At fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer.
- At sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og således at transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.
- At skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Rent engrossalg er ikke omfattet af planlovens regler for detailhandel.

Butikker, hvor salget udelukkende foregår som digital internethandel, og hvor der ikke er en fysisk kundestrøm til butikken, er heller ikke omfattet af planlovens regler for detailhandel.

Denne type butikker kan, ligesom andre erhvervsvirksomheder, have en begrænset kundestrøm til et showroom eller lignende med et ubetydeligt salg til private.

#### Eksisterende forhold

##### *Detailhandelsanalyse 2020 og 2023*

Albertslund Kommune fik inden COVID-19-nedlukningen i 2020 udarbejdet en analyse af handelslivet i Albertslund ([Detailhandelsanalyse 2020](#)). Detailhandelsanalyse 2020 viste, at detailhandlen i Albertslund overordnet set har udviklet sig positivt økonomisk siden 2016, og tilbagegangen i perioden op til 2016 er vendt til fremgang.

Albertslund Kommune fik i 2023 udarbejdet en ny analyse, der havde fokus på bydels- og lokalcentre samt områder til enkeltstående butikker. Således indgik bymidten ikke, og opgørelsen af det samlede antal butikker blev derfor ikke opdateret.

Analysen fra 2020 opgjorde, at der var 59 butikker i Albertslund Kommune, hvilket er 9 færre end i 2009. Detailhandlen havde et samlet bruttoetageareal på ca. 36.000 m<sup>2</sup>, svarende til et fald på knap 5 % siden 2017.

Detailhandlen i Albertslund Kommune eksklusiv bilforhandlere omsatte for 800 millioner kr. i 2019. Det er i løbende priser en stigning i den årlige omsætning på knap 45 millioner kr. eller knap 6 % siden 2016.

Omsætningen i kommunens 8 forhandlere af motorkøretøjer er betydelig, men kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.

Omsætningen hos forhandlere af motorkøretøjer indgår ikke i de angivne omsætningstal, og forbruget på motorkøretøjer indgår tilsvarende ikke i forbrugsgrundlaget.

### Detailhandelsstruktur

Kommuneplanen fastlægger en detailhandelsstruktur, som kan bestå af følgende områdetyper:

- **Bymidter:** Afgrænsningen skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. I hver by kan der afgrænses én bymidte.
- **Bydelscentre i byer med over 20.000 indbyggere:** Afgrænsningen skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Bydelscentrets størrelse skal fastsættes på baggrund af størrelsen på den bydel, den skal betjene.
- **Lokalcentre og enkeltstående butikker:** Udlægges for at betjene en begrænset del af en by, en landsby, et sommerhusområde eller lignende.
- **Arealer til butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer der frembyder en særlig sikkerhedsrisiko.**
- 

Detailhandelsanalysen i 2020 omhandlede også de kundeorienterede serviceerhverv i bymidten og Kanal-gaden, som begge spiller en vigtig rolle for bylivet. Sammen med butikkerne er service- og kulturtilbud vigtige bidragsydere til det byliv, der gør bymidten i Albertslund attraktiv for kunderne.

Omsætningen i kundeorienterede serviceerhverv inden for restauration og personlig pleje var i 2019 på ca. 40 millioner kr. med størst omsætning inden for restaurationsbranchen.

Analysen i 2020 dokumenterede en stigende dagligvare- og udvalgsvareromsætning i Albertslund Kommune.

Dette skal ses i sammenhæng med handelsbalancen, der er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et geografisk afgrænset område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 %, betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre, end kommunens borgere køber for.

### Hvad er dagligvarer, udvalgsvarer og Publikumsorienterede serviceerhverv?

**Dagligvarer** er varer, der forbruges samtidig med, at de bruges, f.eks. mad- og drikkevarer og rengøringsmidler. Dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, tankstationskiosker, apoteker og blomsterhandlere.

**Udvalgsvarer** er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "*beklædning*" som f.eks. tøj og sko og "*øvrige udvalgsvarer*" som f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv.

**Publikumsorienterede serviceerhverv** er f.eks. spisesteder, cafeer, biograf, bibliotek, frisører, banker, ejendomsmæglere, lægeklinikker med mere, der fungerer på samme vilkår som butikker, dvs., at de har fysiske lokaler, faste åbningstider, salg af services til private kunder og adgang for alle til at købe.

Den samlede handelsbalance for Albertslund Kommune lå i 2019 på ca. 71 %. Det samlede handelsunderskud i 2019 var ca. 320 mio. kr. fordelt med ca. 120 mio. kr. på dagligvarer og ca. 200 mio. kr. på udvalgsvarer.

En handelsbalance under 100% viser, at en del af borgernes forbrug bliver lagt i butikker udenfor kommunen. Handelsbalancen for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer i Albertslund Kommune var i 2020 henholdsvis 83 %, 37 % og 59 %.

Det er forventeligt, at handelsbalancen i Albertslund er under 100 %, da der er kort afstand til større centerområder f.eks. CITY 2, Glostrup Storcenter og Rødovre Centrum. Ikke desto mindre er der potentiale for, at en større del af borgernes forbrug lægges i Albertslund Kommune.

Detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv i Albertslund Kommune rummer mange arbejdspladser.

fuldtidsstillinger inden for restauration og personlig pleje i Albertslund Centrum og Kanalgaden.

De mange deltids- og fuldtidsstillinger modsvarer samlet ca. 410 fuldtidsstillinger i detailhandlen og ca. 58

**Tabel 19: Antallet af butikker i Albertslund Kommune**

Centerområde	Centertype	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Publikumsorienterede serviceerhverv
Albertslund Centrum	Bymidte	9	18	28
Hersted Bydelscenter	Bydelscenter	0	0	0
Coop Bydelscenter	Bydelscenter	0	0	0
Vestcentret	Bydelscenter	1	0	0
Kanalgaden	Lokalcenter	2	2	30
Egelundscenter	Lokalcenter	3	0	3
Godthåbscenter	Lokalcenter	1	0	1
Trippendalscenter	Lokalcenter	1	0	2
Vridsløse	Enkeltstående butik	0	0	5
<b>I alt</b>		<b>17</b>	<b>20</b>	<b>69</b>

### Detailhandelsanalyse 2023

[Detailhandelsanalyse 2023](#) omhandler centerstrukturen i Albertslund, hvor bymidten ikke er en del af denne analyse. Det vurderes dog for bymidten, at:

*”Det vurderes, at bymidten i Albertslund taber omsætning og terræn ift. særligt Glostrup, der har placeret både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker direkte ud til Roskildevej, der er en af de primære færdselsårer også til Albertslund ift. kundetrafik, og til City 2 i Høje-Taastrup, som udgør et væsentligt større udbudspunkt af regional betydning”.*

Overordnet vurderer Detailhandelsanalyse 2023, at dagligvarebutikkerne uden for Albertslund Centrum generelt har behov for moderniseringer, udvidelser af eksisterende dagligvarebutikker samt nybyggeri af nye dagligvarebutikker. Derudover kan der være udfordringer med for få parkeringspladser til kunderne ved de eksisterende dagligvarebutikker især i spidsbelastningstimerne, hvilket f.eks. er tilfældet ved Egelundscenter.

I forhold til detailhandlen uden for bymidten anbefales det blandt andet, at kommunen skal arbejde for at bringe handelsbalancen for dagligvarer op på 100 % ved at fremme konkurrence, hvilket dog i nogle områder kan betyde en overforsyning. En handelsbalance på 100 % vil endvidere bidrage positivt til beskæftigelsen. Kommunen kan således gennem samarbejde og ved at give de rette rammer for dagligvarehandlen være med til at motivere dagligvarekæderne og ejendomsbesiddere til at spille ind i den ønskede udvikling.

Tabel 20: Antallet af kundeorienteret serviceerhverv			
	Albertslund Centrum	Kanalgaden	Vridsløse
Restauration herunder mikrobryggeri	11	3	14
Personlig pleje	7	7	14
Kultur og fritid	4	1	5
Sundhed	4	4	8
Bank og ejendomsmægler	1	0	1
<b>I alt</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>42</b>

### Særligt pladskrævende varegrupper

I Albertslund ligger de fleste butikker med særligt pladskrævende varer i erhvervsområderne og langs Roskildevej. Ud over bilforhandlerne er der et bygge-marked og to møbelforretninger.

#### Særligt pladskrævende varegrupper

Særligt pladskrævende varegrupper er varer som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler.

Butikker, der handler med særligt pladskrævende varer, er ofte byggemarkeder, bilforhandlere og lignede.

### Fremtidige forhold

I Danmark har der i de seneste mange år været en øget befolkningstilvækst i de store byer, stigning i privatforbruget, og særligt efter finanskrisen 2008 en stigning i nethandlen og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel.

Udviklingen nationalt inden for detailhandlen på længere sigt er vanskelig at forudse. Det skyldes både ændringerne i indkøbsvaner som følge af restriktionerne under COVID-19-pandemien (2020 – 2021), hvor onlinehandlen eksploderede, især inden for takeaway, dagligvarer og digitale tjenester, men også på grund af den generelt stigende internethandel. Efter genåbningen faldt onlinehandlen en smule – især takeaway – men niveauet er stadig højere end før pandemien.

Tabel 21: Butikker til særlig pladskrævende varegrupper	
Område	Butikker til særlig pladskrævende varegrupper
Hersted Industripark	3
Røde Vejmølle Industrikvarter	3
Værkstedskvarteret	1
Udenfor centerstrukturen	3
<b>I alt</b>	<b>10</b>

Internethandlen har i perioden 2012 – 2023 således gennemgået en markant vækst i Danmark både i volumen og i andel af den samlede detailhandel. Eksempelvis havde 60 % af danskerne handlet online inden for de sidste tre måneder i 2012, og dette tal var steget til 81 % i 2023. I kroner og øre blev der således handlet for cirka 132 milliarder i 2023, hvoraf de fysiske produkter udgjorde 63 milliarder, og resten kom fra rejser, digitale abonnementer og online tjenester.

Det anslås i 2024, at onlinehandlen udgør 20 – 25 procent af den samlede detailhandelsomsætning i Danmark, afhængigt af metode og kategori. Kategorien tøj og sko er den største blandt fysiske produkter, hvor f.eks. de unges køb udgør 47 procent i denne kategori, mens streaming og digitale tjenester dominerer den

digitale del. Danske netbutikker har generelt oplevet positiv omsætningsudvikling i 2023 og 2025 på trods af lav forbrugertillid.

### Byudvikling i Albertslund

[Kommuneplan 2022 – 2034](#) gav mulighed for en betydelig boligudbygning i de stationsnære kerneområder omkring Albertslund Station og letbanestationen Glostrup Nord – Hersted, hvilket er fastholdt i nærværende kommuneplan.

En markant befolkningstilvækst i Albertslund vil medføre et behov for flere dagligvarebutikker. Hvis det nuværende forbrug pr. borger fortsætter, vurderes stigningen i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer som følge af byudviklingen at svare til dagligvareomsætningen i 1-2 varehuse med dagligvarer eller ca. 4-5 discountbutikker. Derfor er der behov for at udlægge nye arealer til detailhandel i Albertslund for at imødekomme det fremtidige behov.

Behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker vil i høj grad afhænge af udviklingen i privatforbruget og væksten i nethandlen. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis blev en meget stor del af elektronik, bøger og børnetøj købt online allerede inden COVID-19-restriktionerne. Efterfølgende er der sket en stigning inden for blandt andet kosmetik og sko. Før marts 2020 var andelen af dagligvarer, der blev købt online, forholdsvis lav.

Under COVID-19-nedlukningen steg onlinesalget af dagligvarer. Det øgede onlineforbrug har været med til at skabe nye vaner eller forstærket allerede eksisterende trends, og kunderne har vænnet sig til at købe varer online.

En evt. byfortætning af Albertslund Centrum forventes at betyde, at den samlede bymidte vil øge sin markedsandel inden for udvalgsvarer. [Detailhandelsanalyse 2020](#) viser, at der med det nuværende og det fremtidige kundegrundlag i Albertslund er potentiale for et væsentligt større butiksudbud i Albertslund bymidte.

[Detailhandelsanalyse 2020](#) opstiller to scenarier for udviklingen i arealbehov for detailhandel frem mod 2031. Maksimumsscenarioet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Albertslund Kommune. Minimumsscenarioet udtrykker alle parametre, der påvirker, at detailhandlen udvikler sig negativt.

**Tabel 22: Detailhandelsanalysens to scenarier**

Scenarie	Dagligvarer	Udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer*
Minimum	+3.000 m <sup>2</sup>	+4.200 m <sup>2</sup>
Maksimum	+7.200 m <sup>2</sup>	+10.600 m <sup>2</sup>

\*Ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

### Ændringer i detailhandelsstrukturen

Nærværende kommuneplan udlægger ikke flere kvadratmeter til udvalgsvarer og dagligvare forretninger i bymidten og centerområderne i forhold til [Kommuneplan 2022 – 2034](#).

### Bymidten

Bymidten består i dag af Albertslund Centrum (rammeområde C01), tankstationen ved Albertslundvej (rammeområde C02) og Nordmarks Allé 14 (rammeområde C03).

Albertslund Centrum skal fortsat udvikles som et stationsnært indkøbscenter til Albertslund S-togstation med blandede byfunktioner og optimal tilgængelighed for bus- og togpassagerer, cyklister og gående, der ligesom gode parkeringsforhold er med til at styrke handelen og kundegrundlaget i byens bymidte.

Det forventes, at bymidten udover detailhandel vil være særlig attraktiv for publikumsorienterede serviceerhverv samt kultur- og fritidstilbud.

### Vridsløse

Bymidten er blevet endnu mere interessant for borgerne i Albertslund og for udefrakommende med byudviklingen af Vridsløse.

Den igangværende byudvikling af Vridsløse har allerede tiltrukket et mikrobryggeri med servering, der har planer om at udvide deres aktiviteter med restaurationsvirksomhed. I Vridsløse er der også kultur- og oplevelseserhverv f.eks. fængselsmuseet, Riddlehouse Escape Rooms, Just Sauna, Storkøbenhavns Hi-Fi Klub, Ignite Training, der er et sports- og træningsfællesskab. Derudover er der et kontorfællesskab. Det er planlagt, at musikskolen skal flytte ind i Vridsløse.

Den konkrete planlægning for en dagligvarebutik og eventuelle butikker for udvalgsvarer ud mod Roskildevej i Vridsløse er igangsat, og vil gøre området endnu mere attraktivt samt som en naturlig del af Albertslund bymidte på den nordlige side af Albertslund S-togstation.

Såfremt der kommer en dagligvarebutik i det nordvestlige hjørne af Vridsløse – en såkaldt ankerbutik – vil det sammen med den nuværende store dagligvarebutik i det sydøstlige hjørne af Albertslund bymidte binde bymidten godt sammen. Evt. kan der imellem disse ankerbutikker være udvalgsvarebutikker, publikumsorienterede serviceerhverv, kulturtilbud samt offentlig og privat service.

Det bør derfor overvejes i nærværende kommuneplanperiode, om Vridsløse skal være en del af bymidten i detailhandelsmæssig forstand.

### *Bydelscentre*

Hersted bydelscenter er udlagt til at betjene den nye bydel Hersted. Afgrænsning af Hersted bydelscenter blev ændret med [Kommuneplan 2022 – 2034](#), så afgrænsningen blev i overensstemmelse med [Masterplan Hersted 2045](#). Der er således kun mulighed for detailhandel langs den kommende bygade fra Smedeland til letbanestationen. Formålet med den ændrede afgrænsning var at sikre, at de kommende butikker etableres nærmest letbanestationen, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter.

Den samlede ramme for detailhandel i byomdannelsesområdet Hersted herunder bydelscentret bør genovervejes i forhold til efterspørgslen fra bygherrer og udviklingen af området.

[Kommuneplan 2022 – 2034](#) udlagde areal til et nyt bydelscenter i Coop Byen på den vestlige side af Vallensbæk Torvevej. Bydelscentret skal betjene Coop Byen med dagligvarer og udvalgsvarer samt en møbelforretning. Den samlede ramme for detailhandel i Coop Byen bør genovervejes i forhold til efterspørgslen fra bygherrer og udviklingen af området samt nærheden til bymidten.

Vestcentret er blevet en dagligvarebutik mindre siden vedtagelsen af [Kommuneplan 2022 – 2034](#). Den maksimale størrelse af en dagligvarebutik i butiksentret ændres fra 2.000 kvadratmeter til 3.000 kvadratmeter.

### *Lokalcentre*

Egelundcenter, Godthåbscenter, Kanalgården og Trippecenter fastholdes med deres nuværende udstrækning og butiksstørrelser.

### *Udenfor centrene*

Efter planlovens regler kan der etableres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning udenfor de udlagte bydels- og lokalcentre.

I forbindelse med boligudbygningen i forbindelse med omdannelsen af Vridsløselille Statsfængsel er der mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvareforretning. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at udlægge et egentligt lokalcenter i Vridsløselille Fængsel, da de kommende boliger er i gåafstand til bymidten og ligger inden for det stationsnære kerneområde til Albertslund Station.

Det vil være naturligt – alt efter hvilke butikker og publikumsorienterede serviceerhverv samt kultur- og fritidsaktiviteter der ønsker at etablere sig i Vridsløse – at udvide bymidten geografisk med Vridsløse.

### *Særligt pladskrævende varer*

Butikker til særligt pladskrævende varer ændres ikke i forhold til [Kommuneplan 2022 – 2034](#).

### Restrummelighed:

<b>Tabel 23: Bruttoetageareal i kvadratmeter for butikker, der forhandler dagligvarer og udvalgsvarer</b>			
<b>Centerområderne</b>	<b>Eksisterende butiksareal</b>	<b>Arealrammen</b>	<b>Restrummelighed</b>
Albertslund Centrum	10.000	30.000	20.000
Hersted Bydelscenter	0	5.000	5.000
COOP Bydelscenter	0	6.000	6.000
Vestcentret Bydelscenter	1.900	5.000	3100
Trippendalscenter	1.000	3.000	2.000
Egelundcenter	1.650	3.000	1.350
Godthåbscenter	1.050	2.000	950
Kanalgaden		2.000	
I alt	15.600	56.000	38.400

*Udenfor centerstrukturen er der 1.120 m<sup>2</sup> butikker, der forhandler dagligvarer og udvalgsvarer (primært kiosker og tankstationer).*

<b>Tabel 24: Bruttoetageareal i kvadratmeter for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer</b>			
<b>Erhvervsområderne</b>	<b>Eksisterende butiksareal</b>	<b>Arealrammen</b>	<b>Restrummelighed</b>
Hersted Industripark	4.250	12.000	7.750
Røde Vejmølle Industrikvarter	7.900	20.000	12.100
Værkstedskvarteret	50	3000	2.950
Roskildevej 249	5.500	5.500	0
Coop bydelscenter	0	2.000	2.000
I alt	17.700	42.500	24.800

*Udenfor de udlagte områder er der 1.500 m<sup>2</sup> butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. Det er primært bilforhandlere, der ligger i de dele af erhvervsområderne, som tidligere har været udlagt til denne type butikker.*

## Retningslinje 13 om detailhandel

### 13.1

Placering af Albertslund bymidte er fastlagt i landsplan-direktiv for detailhandel i hovedstadsområdet og af-grænses som vist på kort.

- Det samlede maksimale bruttoetagearealer til butikker er: 30.000 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 5.000 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarerforretninger er: ingen øvre grænse

### 13.2

Hersted Bydelscenter afgrænses som vist på kort og udpeges som bydelscenter.

- Det samlede maksimale bruttoetagearealer til butikker er: 5.000 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 3.000 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarerforretninger er: 1.000 m<sup>2</sup>

### 13.3

Coop Bydelscenter afgrænses som vist på kort og udpeges som bydelscenter med mulighed for etablering af 1 møbelforretning.

- Det samlede maksimale bruttoetagearealer til butikker er: 6.000 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 2.500 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarerforretninger er: 1.000 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for møbelbutik er: 2.000 m<sup>2</sup>

### 13.4

Vestcentret afgrænses som vist på kort og er et bydelscenter:

- Det samlede maksimale bruttoetagearealer til butikker er: 5.000 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 3.000 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarerforretninger er: 1.000 m<sup>2</sup>

### 13.5

Trippendalscenter og Egelundcenter afgrænses som vist på kort og udpeges som lokalcentre.

- Det samlede maksimale bruttoetagearealer til butikker er: 3.000 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 1.200 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarerforretninger er: 500 m<sup>2</sup>

### 13.6

Godthåbscenter og Kanalgaden afgrænses som vist på kort og udpeges som lokalcenter.

- Det samlede maksimale bruttoetagearealer til butikker er: 2.000 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for dagligvareforretninger er: 1.200 m<sup>2</sup>
- Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarerforretninger er: 500 m<sup>2</sup>

### 13.7

Der kan etableres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning udenfor de udlagte bydels- og lokalcentre.

- Maksimal butiksstørrelse for enkeltstående dagligvareforretninger er 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvilket omfatter salgsareal, lager, kontor og personalefaciliteter med videre.
- Maksimal butiksstørrelse for enkeltstående udvalgsvarerforretninger er 200 m<sup>2</sup>.

### 13.8

Særligt pladskrævende varegrupper defineres som motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler. Butikker, som forhandler særligt pladskrævende varegrupper, må kun placeres i de områder, der er vist på kort.

Maks. butiksstørrelse for butikker, som forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er i:

- Hersted Industripark: 12.000 m<sup>2</sup>
- Røde Vejmølle Industrikvarter: 20.000 m<sup>2</sup>
- Værkstedskvarteret: 1.000 m<sup>2</sup>
- Roskildevej 249: 5.500 m<sup>2</sup>
- Coop Center: 2.000 m<sup>2</sup>

13.9

Spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spillemaskiner må ikke etableres i centerområderne.

13.10

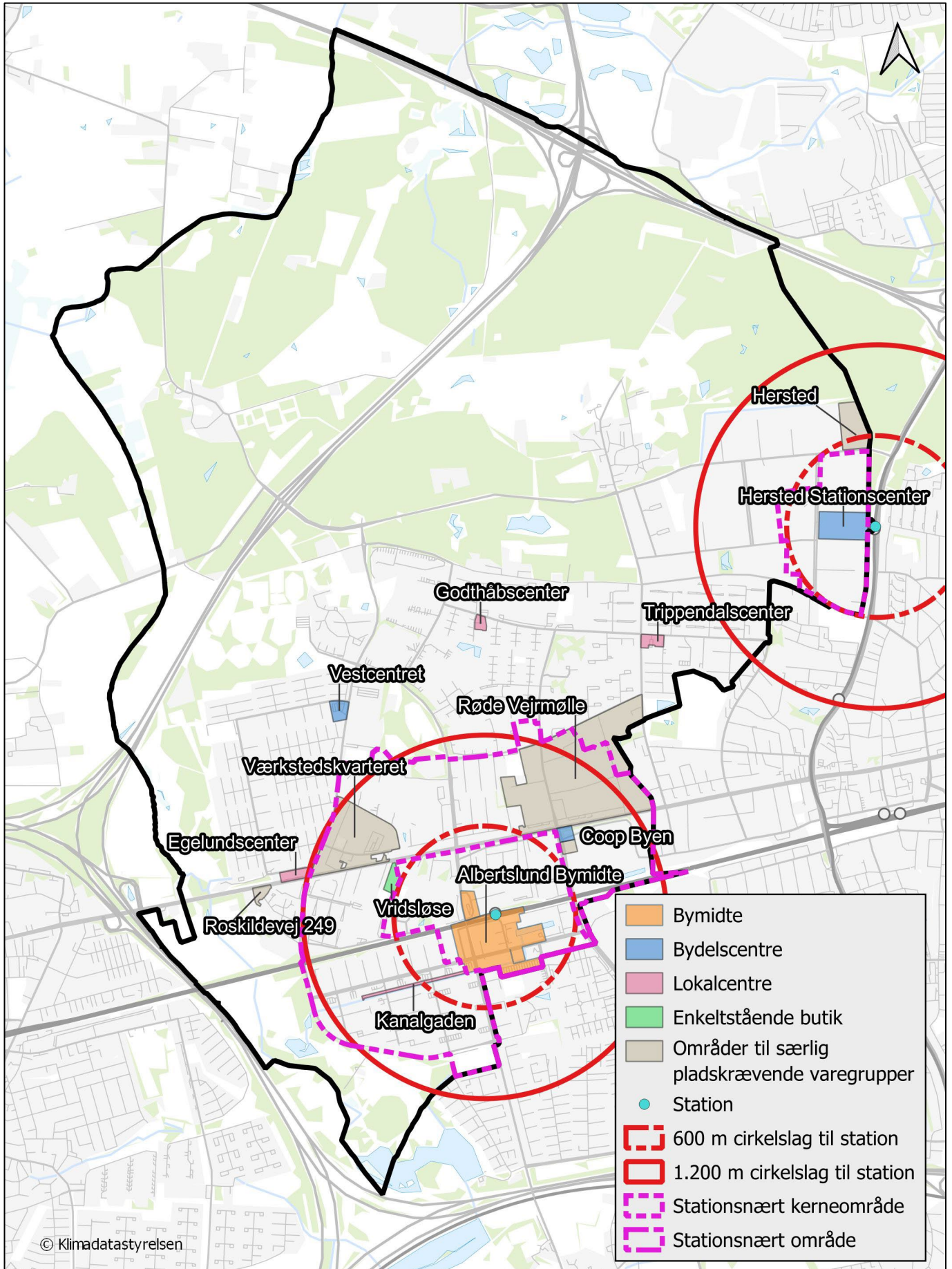
Ved skiltning af virksomheder og kulturtilbud i centerområderne skal lysniveauet i lysskilte og på belyste skilte være tilpasset omgivelserne og må ikke blænde eller blinke. Som hovedregel kan der kun godkendes skiltning på selve virksomhedens ejendom.

Skiltning tilpasses det konkrete sted og de nærmere bestemmelser fastsættes i lokalplanlægningen.

### Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Vestcentrets maksimale størrelse for dagligvarebutikker ændres fra 2.000 kvadratmeter til 3.000 kvadratmeter.

Derudover ingen væsentlige ændringer ud over præcisering og opdatering af redegørelsen.



Retningslinjekort 16: Områder med mulighed for detailhandel.

## 14. Erhvervsudvikling

### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for beliggenhed af erhvervsområder.

### Erhvervsstruktur

Albertslund er en by, der vil skabe gode rammer for erhvervslivet. Albertslund har tre velfungerende erhvervsområder med et bredt spektrum af virksomheder. Kommunen nyder godt af at være en del af et større sammenhængende arbejdsmarked i Hovedstadsområdet og har Albertslund Station som omdrejningspunkt for pendlere, der bruger kollektiv trafik.

Erhvervsområderne i Albertslund blev udlagt sammen med den øvrige by i 1960'erne, hvor der først og fremmest var brug for plads til store produktionsvirksomheder samt lager- og transportfunktioner i udkanten af København. Albertslund har i dag en specialisering inden for brancherne detailhandel, transport, bygge og anlæg, engroshandel og servicefag f.eks. rengøring og catering.

Albertslund er tæt på både motorvej, jernbane, lufthavn, og supercykelstier samt den nye letbane ved Hersted Industripark. Den gode infrastruktur gør det nemt for både arbejdskraften og varer at transportere sig til og fra kommunen.

Albertslund skal fortsat være foregangskommune i samarbejder om lys- og byteknologi og Smart City i Greater Copenhagen. Der er høje ambitioner om fortsat at stille byen til rådighed som laboratorium og gå foran ved selv at efterspørge bæredygtige produkter.

Albertslund er i gang med en omfattende byudvikling, og det gælder også byens erhvervsområder. Udviklingen af byen skal ske i samarbejde med borgere, virksomheder og grundejere. Det giver unikke muligheder for, at virksomhederne kan få indflydelse på nærområdet.

Der arbejdes for, at byens etablerede erhvervsliv oplever Albertslund som en velfungerende og attraktiv by, de gerne vil blive i. Dette forudsætter blandt andet, at der fortsat arbejdes for, at erhvervsområdernes bygningsmasse og infrastruktur skal være tidssvarende, og kunne rumme nye virksomhedstyper side om side med de eksisterende virksomheder.

Attraktive erhvervsområder er mindre udsatte for konjunktursvingninger. Med gode vilkår for virksomhederne vil der være en større gevinst ved at investere og udvikle sin virksomhed i Albertslund. Albertslund Kommune oplever, at der særligt er efterspørgsel på arealer til etablering af mindre håndværksvirksomheder, butikker til pladskrævende varegrupper og dagligvareforretninger.

Albertslund Kommune skaber iværksættervirksomheder i vækst, og overlevelsesraten for iværksættervirksomheder ligger højt i Albertslund i sammenligning med regionen og hele landet. De nye iværksættervirksomheder bidrager med arbejdspladser til byens borgere og er med til at skabe dynamik i byens erhvervsliv. Albertslund Kommune kan tilbyde mange gode erhvervslejemål til en relativ billig kvadratmeter pris, og der findes endvidere mange private udlejere og iværksætterhuse i kommunen. I Albertslund Kommune åbner porten sig til København og til det regionale fællesskab, Greater Copenhagen. Med en placering i Albertslund er virksomhederne tæt på motorvej, jernbane, lufthavn og supercykelstier samt en ny letbane med station ved Hersted Industripark.

### Pendling

Kommunerne i Region Hovedstaden har i forhold til erhvervsudvikling og beskæftigelse en høj grad af indbyrdes afhængighed. Pendling er en essentiel del af erhvervsstrukturen, fordi de færreste borgere arbejder i den kommune, de bor i.

I 2022 var der 10.251 beskæftigede med bopæl i Albertslund, som arbejdede i en anden kommune og 3.411 beskæftigede, der både bor og arbejder i Albertslund.

57,7 % af de beskæftigede med bopæl i Albertslund Kommune pendler ud af kommunen primært til Københavns Kommune og dernæst til Glostrup, Høje-Taastrup, Brøndby og Ballerup Kommuner.

**Tabel 25: Pendlere fra Albertslund**

Arbejdskommuner	Antal pendlere fra Albertslund Kommune
København	2.570
Glostrup	1.057
Høje-Taastrup	953
Brøndby	716
Ballerup	566

Antal af beskæftigede, der er bosat i Albertslund Kommune fordelt på arbejdskommune.

Kilde: Danmarks Statistik fra [Erhvervsmåling i Albertslund Kommune 2024](#)

I 2022 var der 21.632 med arbejdsplads i Albertslund Kommune, hvoraf 18.221 var bosat udenfor kommunen. Det vil sige, at 84,2 % af de beskæftigede med arbejdssted i Albertslund Kommune, bor i anden kommune. Indpendlingen sker primært fra Københavns Kommune og dernæst Høje-Taastrup, Greve, Roskilde, Brøndby og Glostrup Kommuner.

**Tabel 26: Pendlere til Albertslund**

Bopælskommune	Antal pendlere til Albertslund Kommune
København	3.267
Høje-Taastrup	1.196
Greve	749
Roskilde	743
Brøndby	713
Glostrup	682

Antal beskæftigede, der arbejder i Albertslund Kommune, fordelt på bopælskommune.

Kilde: Danmarks Statistik fra [Erhvervsmåling i Albertslund Kommune 2024](#)

**Tabel 27: Ud- og indpendling**

Udpendling	Indpendling
57,7 %	84,2 %

Andel af de beskæftigede, der enten pendler ind eller ud af Albertslund Kommune.

Kilde: Danmarks Statistik fra [Erhvervsmåling i Albertslund Kommune 2024](#)

Kommunerne i hovedstadsområdet må efter reglerne i [Fingerplan 2019](#) kun planlægge for større kontorvirksomheder tæt på tog- og letbanestationer. Formålet er at modvirke trængsel og få flest mulige beskæftigede til at vælge den kollektive trafik frem for egen bil.

For Albertslund Kommune betyder det, at der kan planlægges for kontorvirksomheder, kundeorienteret servicevirksomheder og lignende i Albertslund Bymidte, Vridsløse, ved Coops hovedkvarter og i byomdannelsesområdet i Hersted. I de øvrige erhvervsområder kan der planlægges for virksomheder, der i højere grad er afhængig af adgang til det overordnede vejnet til for eksempel transport af varer.

### Erhvervsområderne

De tre erhvervsområder i Albertslund Kommune er:

- Værkstedskvarteret
- Røde Vejmølle Industrikvarter
- Hersted

Derudover er der langs Roskildevej og i landsbyerne en række mindre blandede bolig- og erhvervsområder med værksteds-, håndværks- og lagervirksomhed som eksisterende inden, Albertslund Kommune blev udbygget i 1960'erne samt et filmstudie i Risby.

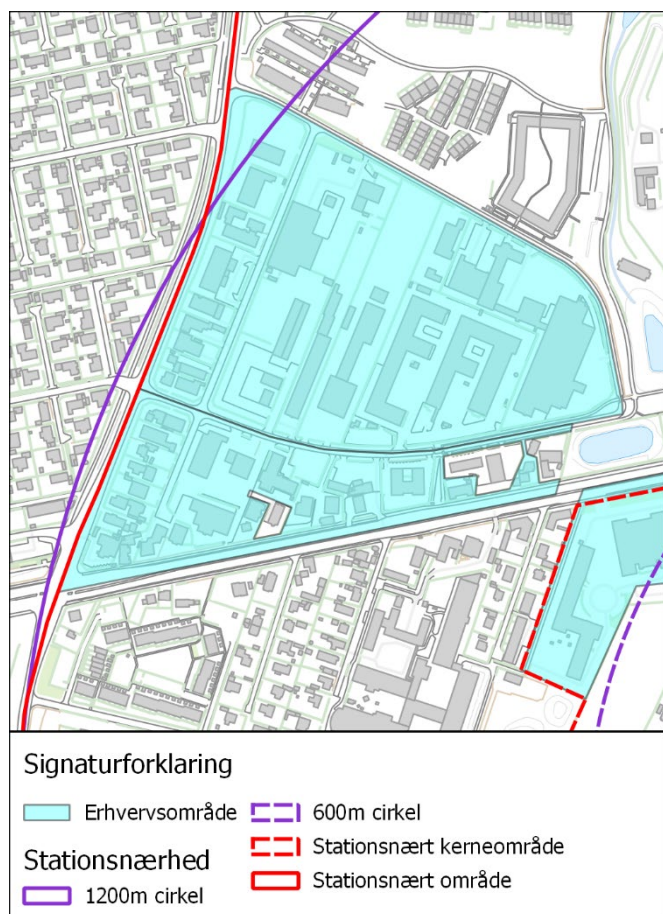
### Værkstedskvarteret og Røde Vejmølle Industrikvarteret

#### Eksisterende forhold

Værkstedskvarteret og Røde Vejmølle Industrikvarteret er begge erhvervsområder med direkte adgang til Roskildevej, tæt på motorvejsnettet og inden for nær afstand af Albertslund Station.

Som navnet antyder, har Værkstedskvarteret historisk set været et område tiltænkt mindre produktions- og servicevirksomheder, hvilket også er tilfældet i dag. De cirka 50 små og mellemstore virksomheder i området er primært håndværksvirksomheder, værksteder og lager samt den kommunale materialelegård og genbrugsstation. Værkstedskvarteret huser også Værkstedsgården, som er et ejerforeningsbaseret fællesskab af virksomheder.

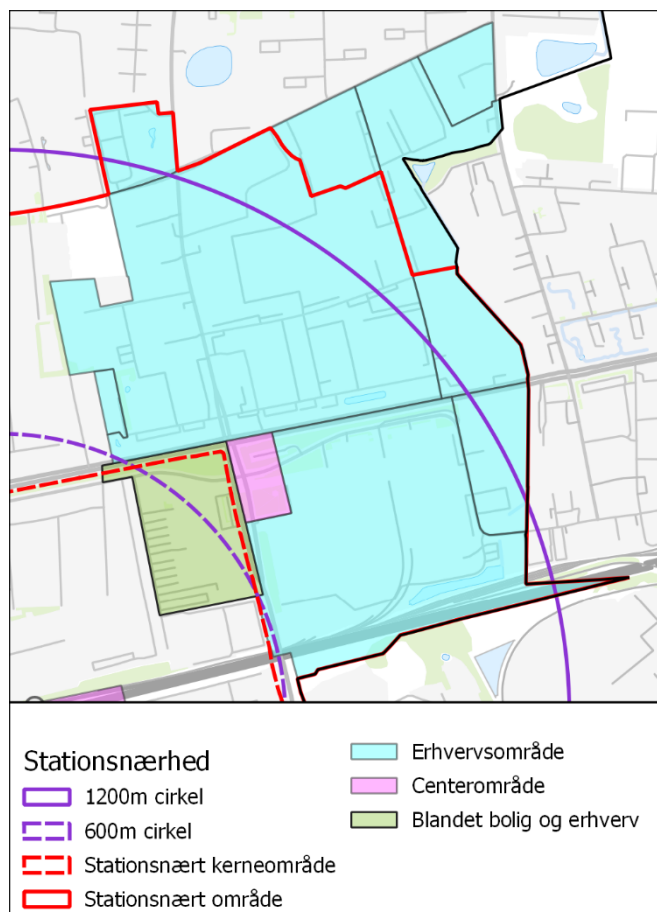
Værkstedskvarteret er omfattet af Fingerplanens bestemmelser for stationsnære områder udenfor det stationsnære kerneområde. Det betyder, at der under særlige forudsætninger kan gives mulighed for at placere kontorbyggeri på over 1.500 etagemeter.



Kort 1: Værkstedskvarteret.

Røde Vejmølle Industrikvarter er en del af et større erhvervsområde, der strækker sig fra Albertslund i nord ned igennem Glostrup, Brøndby og Vallensbæk. Industrikvarteret er etableret fra midten af 1950'erne og rummer en bred vifte af større og mindre virksomheder blandt andet medicinalvarer, autoreparation, værksteder, en gros, lager og transport, byggemarked samt kontor- og serviceerhverv. Området er kendetegnet ved, at der er god mulighed for at produktion, logistik og kontorer kan eksistere side om side.

Det meste af Røde Vejmølle Industrikvarter ligger inden for 1.200 meter af Albertslund Station og er dermed omfattet af Fingerplanens bestemmelser for stationsnære områder udenfor det stationsnære kerneområde. Det betyder, at der under særlige forudsætninger kan gives mulighed for at placere større kontorbyggeri på over 1.500 etagemeter.



Kort 2: Røde Vejmølle Industrikvarteret.

### Fremtidige forhold

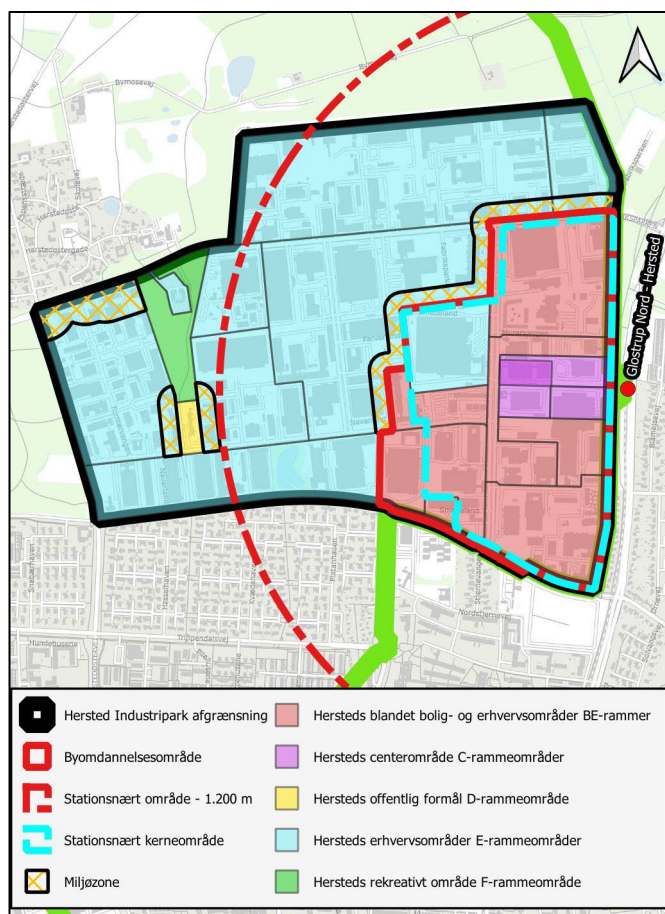
Kommuneplanen ændres ikke for Værkstedskvarteret. Der kan fortsat etableres lettere produktion og værkstedsvirksomheder, kontor- og serviceerhverv samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Der er ikke aktuelle planer om at fortætte eller omdanne Værkstedskvarteret til blandede byfunktioner.

I Røde Vejmølle Industrikvarter fastholdes de nuværende aktiviteter nord for Roskildevej og området kan fortsat anvendes til butikker med særligt pladskrævende varer, kontor- og servicevirksomhed samt produktion, industri, værksted, lager og engrossalg.

Der har gennem de seneste år været henvendelser fra virksomheder, der ønskede at placere sig i Røde Vejmølle Industrikvarter, og hvor de gældende lokalplaner har forhindret dette. Der er derfor behov for at se nærmere på, om det trafikalt er muligt at få mere publikumsorienterede serviceerhverv ind i området, uden det forhindrer de nuværende virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder. Der er ligeledes behov for at undersøge, om der skal gives mulighed for at etablere flere højlagere i området.

Coop ønsker at udvide sit hovedkvarter i Albertslund og omdanne Coops erhvervsarealer syd for Roskildevej til en ny bæredygtig bydel, der på sigt vil omfatte hele Coop Byen i Røde Vejmølle Industrikvarter. I første fase er arealerne vest for Vallensbæk Torvevej blevet omdannet jf. [Lokalplan 2.12 – Coop Byens vestlige bydel](#). Det er planen, at de store lagerfaciliteter øst for Vallensbæk Torvevej skal flyttes syd for jernbanen i Brøndby Kommune til et nyt højlager.

## Hersted



**Kort 3: Hersted Industripark.**

### Eksisterende forhold

Hersted har et samlet areal på 158 ha, og blev anlagt i 1960erne til industrivirksomheder. I dag er der få industrivirksomheder tilbage, der til gengæld beskæftiger ganske mange ansatte. Virksomhedssammensætningen i området er i dag primært lager-, logistik- og servicevirksomheder.

Som andre tilsvarende erhvervsområder langs Ring 3 er Hersted præget af, at dele af bygningsmassen trænger til en modernisering. Der har i de seneste år været en tendens til, at større lagerbygninger, der ikke er egnet til højlager, bliver delt op i flere enheder og lejet ud til

forskellige aktiviteter såsom mindre værkstedsvirksomheder og lignende.

Med beslutningen om letbanen i 2018 og en letbane station ved Hersted opstod der behov for en ny vision for erhvervsområdet. I 2020 vedtog Albertslund Kommune [Masterplan Hersted 2045](#) med henblik på at omdanne området til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Byomdannelsesplanerne er konkretiseret i [Kommuneplan 2022 – 2024](#), som reviderede kommuneplanrammerne inden for erhvervsområdet og udligger den østlige del af Hersted i det stationsnære kerneområde til letbanestation Glostrup Nord – Hersted til et byomdannelsesområde. Byomdannelsesområdet udgør første etape af masterplanen for Hersted Industripark.

Byomdannelsesområdet ligger hovedsageligt i det stationsnære kerneområde og omfatter arealerne inden for 600 m fra letbanestation Glostrup Nord – Hersted. Der er mulighed for at lokalplanlægge for større kontorbyggeri på over 1.500 etagemeter i byomdannelsesområdet efter reglerne i [Fingerplan 2019](#).

### Fremtidige forhold

Med vedtagelsen af [Masterplan Hersted 2045](#) og de ændrede kommuneplanrammer for Hersted med [Kommuneplan 2022 - 2024](#) blev der skabt mulighed for en modernisering af erhvervsområdet i samspil med letbane og letbanestation.

Arealerne nærmest letbanestationen er i gang med at blive omdannet til et blandet bolig- og erhvervsområde med bedre vilkår for kontorvirksomheder samt kundeorienterede serviceerhverv herunder detailhandel. Der vil blive etableret cykelstier, og en del af den tunge trafik forsvinder fra Smedeland, og dermed gøres området bedre tilgængeligt for virksomheder med mange ansatte og virksomheder med en større kundestrøm.

Den øvrige del af Hersted vil i mange år forsat fungere som erhvervsområde med forskellige håndværkserhverv, produktions-, lager- og logistikvirksomheder. I det fremtidige arbejde med Hersted skal den fortløbende byomdannelse og byudvikling derfor tage hensyn til de resterende virksomheders drift.

Erhvervsområdet i Hersted skal være attraktivt for moderne virksomheder. Det fremtidige arbejde med Hersted skal derfor afspejle en balancegang, der kan tilgodese en fortsat byomdannelse og byudvikling samtidig med, at virksomhedernes aktiviteter kan fortsætte i erhvervsområdet.

Dette gøres blandt andet ved at veje i erhvervsområdet fastholdes til tung transport, så længe der er behov for det. Områder, hvor boliger og produktions-, lager- og logistikvirksomheder skal sameksistere over en længere periode, skal udvikles, så de tilgodeser både virksomhederne og de bløde trafikanter.

Langt størstedelen af Hersted er omfattet af en [Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#) fra 1964, og der er derfor behov for en ny erhvervslokalplan for de områder, der i de nærmeste år fortsat skal være erhverv i med tidssvarende bestemmer om anvendelsesmuligheder, miljøforhold og byggeriets omfang.

## Retningslinje 14 for erhverv

### 14.1

Ved lokalplanlægning i byomdannelsesområdet i Hersted til miljøfølsom arealanvendelse, for eksempel boliger, skal lokalplanen indeholde en redegørelse for planens virkning på eksisterende virksomheder, der kan blive påvirket af lokalplanlægningen. Herunder påvirkning af virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

### 14.2

Ved lokalplanlægning i Hersted uden for byomdannelsesområdet skal der lægges vægt på at tydeliggøre virksomhedernes fremtidige drift- og udviklingsmuligheder.

### 14.3

Ved lokalplanlægning af Røde Vejrmølle Industrikvarter skal der lægges særlig vægt på efterspørgslen hos nye virksomheder til lokalisering og en hensigtsmæssig trafikafvikling i erhvervsområdet.

### 14.4

Klub- og foreningsvirksomhed må kun etableres i erhvervsområderne, hvis kommunalbestyrelsen giver særlig tilladelse hertil.

### 14.5

Spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spillemaskiner må ikke etableres i erhvervsområder.

### 14.6

I erhvervsområder skal lysskilte og belyste facader være tilpasset omgivelserne. Lyset skal fortrinsvis være nedadrettet og må ikke blænde omgivelserne. Lys på skilte må ikke blinke.

### 14.7

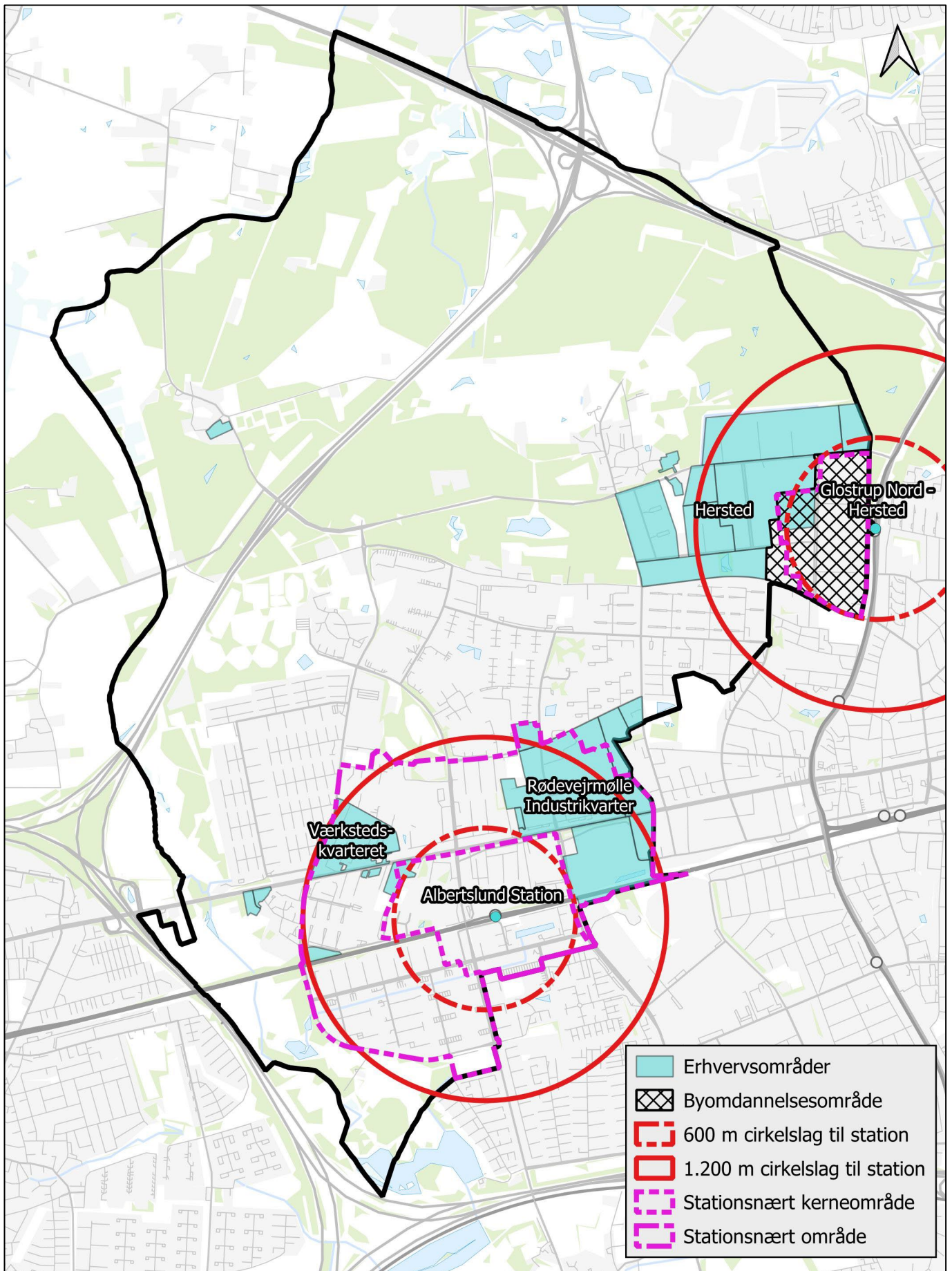
Som hovedregel kan der kun godkendes skiltning på virksomhedens ejendom.

### 14.8

I Røde Vejrmølle Industrikvarter og i Hersted skal der reserveres areal med beplantning mod kommunens overordnede veje og fordelingsveje samt hovedstier.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Redegørelse og retningslinjer er opdateret og præciseret.



Retningslinjekort 17: Erhvervsområder og byomdannelsesområdet i Hersted.

## 15. Erhvervsområder og miljøforhold

### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 7 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener jf. § 15 a.

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 8 indeholde retningslinjer for sikring af, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til forureningsfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod gener fra lugt, støv og anden luftforurening jf. § 15 b.

Efter planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen har bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger, som kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Et område er støjbelastet, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj af den pågældende anvendelse ikke kan overholdes.

Efter planlovens § 15 b må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål med videre, hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Virksomheder skal som udgangspunkt overholde de vejledende grænseværdier for støj som beskrevet i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5 fra 1984: "[Ekstern støj fra virksomheder](#)" og for luft Miljøstyrelsens vejledning nr. 71 fra 2024: "[Luftvejledningen. Begrænsning af luftforurening fra virksomheder. Revideret](#)" samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 72 fra 2024: "[Vejledning om B-værdier](#)" og lugt Miljøstyrelsens nr. 4 fra 1985: "[Begrænsning af lugtgener fra virksomheder](#)" med tilhørende [1. supplement til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 1985 om begrænsning af lugtgener fra virksomheder](#).

Fastsættelse af retningslinjer for forureningsbelastede arealer har til formål at forebygge miljøkonflikter. Fremtidige beboere skal beskyttes mod forureningsgener, og eksisterende virksomheder skal beskyttes mod nye miljøkrav som følge af planlægning f.eks. boliger i nærheden af virksomheden.

Retningslinjerne i kommuneplanen finder generel anvendelse ved ansøgning om udvidelse af virksomhedsaktiviteter samt ved lokalplanlægning af boliger i nærheden af virksomheder, der påvirker deres omgivelse med enten støj eller luftforurening.

### Forebyggelse af miljøkonflikter

For at forebygge miljøkonflikter mellem virksomheder og miljøfølsom anvendelse f.eks. boliger har Miljøstyrelsen i "[Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne](#)" udarbejdet et hjælperedskab til byplanlægningen, der er en skønsmæssig anbefaling af afstanden mellem forskellige virksomhedstyper og boliger. Dette hjælperedskab opdeler virksomhederne i 7 afstandsklasser – de såkaldte miljøklasser – hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende virksomhedstype, og klasse 7 er den mest miljøbelastende virksomhedstype (se **Tabel 28**)

**Tabel 28: Anbefalede afstandsklasser til boligområder – de såkaldte ”miljøklasser”**

Afstands-klasser	Antal meter	Virksomhedstyper
1	0	Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.
2	20	Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.
3	50	Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.
4	100	Virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.
5	150	Virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.
6	300	Virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.
7	500	Virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Kilde: Miljøstyrelsens vejledning ”[Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne](#)”

Mange virksomheder kan håndtere deres aktiviteter miljøbelastning til omgivelserne via tiltag på egen ejendom. Der kan dog være væsentlige forskelle på miljøbelastningen inden for samme virksomhedstype. Der skal derfor ved ny lokalplanlægning og ved byggesagsbehandling ske en konkret miljøfaglig vurdering af den konkrete virksomheds drift- og udviklingsmuligheder. Det betyder, at to umiddelbart ens virksomheder kan indplaceres i to forskellige miljøklasser. F.eks. har en virksomhed, der har aktiviteter mellem kl. 18:00 og 07:00, en højere miljøbelastning og derved højere miljøklasse end en virksomhed, der kun har aktiviteter på hverdage mellem kl. 07:00 – 18:00.

Albertslund Kommune er en tæt bebygget kommune, og der må således ikke planlægges for risikovirksomheder, eller virksomheder, der er særligt belastende for omgivelserne.

Det skyldes, at denne type virksomheder (miljøklasse 6 – 7) ikke kan placeres i tilstrækkelig stor afstand til boliger og anden miljøfølsom arealanvendelse.

Kommuneplanen fastlægger hvilke miljøklasser, der kan tillades i det enkelte erhvervsområde. Nogle erhvervsområder tillader miljøklasse 1-3, mens andre kan gå op til miljøklasse 4 eller 5. På den måde kommer virksomheder, der ligner hinanden, til at ligge i de samme områder.

### Miljøzoner

For at tage hensyn til boligområder, der ligger tæt på et blandet bolig- og erhvervsområde, er der i kommuneplanen udlagt miljøzoner omkring erhvervsområderne. Det vil sige, at miljøzonerne ligger som en buffer i udkanten af erhvervsområder, hvor der generelt er mulighed for virksomheder i miljøklasse 4 og 5.

Miljøzonerne ligger ud mod eksisterende eller kommende boligområder eller bolig- og erhvervsområder. I miljøzonerne er der kun mulighed for virksomheder i miljøklasse 1 – 3.

### Luft

I Albertslund er der kun få virksomheder, der udgør et problem i forhold til luftforurening herunder lugt- og støvgener. Det er primært udsugning af procesluft fra autolakerer, catering og maskinværksteder, da der foregår aktiviteter, som medfører udledning af opløsningsmidler, lugt fra fremstilling af fødevarer og støv fra svejserøg.

Luftvejledningen og vejledningen om B-værdier indeholder oplysninger om stoffers såkaldte B-værdi, som er forskellige afhængig af farligheden af stoffet. Lugtvejledningen beskriver hvor mange lugtenheder (LE), der må være i et erhvervsområde og i et boligområde.

Nye virksomheder med forbrug af opløsningsmidler kan ikke forventes at kunne etableres sig i et område med miljøklasse 1 - 3, men kan under visse forudsætninger etableres i områder med miljøklasse 1 - 5.

Nye virksomheder med fremstilling af levnedsmidler og cateringfirmaer, der ønsker at etableres sig, skal som udgangspunkt vurderes ud fra Miljøstyrelsens vejledning om lugtgener fra virksomheder. Her er lugtgrænserne 10 LE i erhvervsområder og 5 LE i boligområder. For områder med blandet bolig og erhverv gælder lugtgrænsen på 5 LE.

### Støj

Et område er miljøbelastet af støj, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj for den pågældende anvendelse ikke kan overholdes. Udgangspunktet er, at virksomhederne skal overholde de vejledende grænseværdier for støj, som beskrevet i Miljøstyrelsen Vejledning nr. 5 fra 1984: "[Ekstern støj fra virksomheder](#)".

**Tabel 29: De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder**

Områdetype	Mandag - fredag kl. 07.00 – 18.00 lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 – 22.00 lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdag kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
4. Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)
<i>Støjgrænserne skal overholdes af virksomhederne i matrikelskel ved egen matrikel og i ethvert punkt uden for egen matrikel</i>			
Kilde: Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: " <a href="#">Ekstern støj fra virksomheder</a> ".			

For en del støjende aktiviteter kan der forholdsvis enkelt foretages støjdæmpende foranstaltninger f.eks. afskærmning af motorer og stationære anlæg. Nogle aktiviteter kan flyttes inden for med lukket port, og andre aktiviteter kan flyttes til andre tider af døgnet f.eks. fra kl. 07:00 – 18:00, hvor det er muligt at støje mere.

Tilbage kan der være aktiviteter, hvor det vil være besværligt og omkostningstungt at omlægge produktion og arbejdsgange f.eks. modtagelse og forsendelse af varer.

Virksomhedsstøj vil ofte skyldes:

- Ventilationsanlæg og udsugning af procesluft
- Kompressorer og trykluftværktøj
- Varelevering
- Intern truck- og varekørsel
- Håndtering og bortkørsel af affald

De største og mest forurenende virksomheder i Danmark skal have en miljøgodkendelse, før de kan etablere sig eller foretage udvidelser. Det er henholdsvis kommunerne og staten, der er godkendelses- og tilsynsmyndighed, og de er forpligtigede til at forholde sig til eventuelle støjgener, før der kan gives en godkendelse.

Mindre virksomheder, som ikke er godkendelsespligtige, har formelt ikke et støjkrav. Albertslund Kommune kan som miljømyndighed, ved konkret afgørelse fastsætte den eller de støjgrænser, der skal gælde for en bestemt virksomhed. Generelt skal de overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i de enkelte områder jf. **Tablet 29**.

### Værkstedskvarteret

#### *Eksisterende forhold*

Værkstedskvarteret er omfattet af [rammeområde E04 – Værkstedskvarteret](#) og [E05 – Værkstedskvarteret Syd](#) samt af [Lokalplan 3.13 – Værkstedskvarteret](#), der sikrer området til et erhvervsområde og Værkstedsgårdens bevaringsværdier.

Erhvervsområdet hører generelt ind under områdetype 2: *Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder*. [Rammeområde E04](#) giver muligheder for virksomheder i miljøklasse 1 – 4, og der er fastlagt en miljøzone mod boligområderne vest og nord for erhvervsområdet, hvor miljøklasse er 1 – 3.

I Værkstedskvarteret er der cirka 60 små og mellemstore virksomheder i området. Der er 5 miljøgodkendelsespligtige, 4 øvrige produktionsvirksomheder og 24 autoværksteder. Derudover cirka 35 øvrige virksomheder, primært håndværksvirksomheder, små værksteder og IT-firmaer.

Enkelte virksomheder, især transportvirksomheder samt kommunens materialegård og genbrugsplads, har kørsel til og fra virksomheden på andre tider end hverdage fra kl. 07:00 – 18:00.

Disse virksomheders aktiviteter kan påvirke omgivelserne med støj i aften- og nattetimerne samt i weekendene.

#### *Fremtidige forhold*

I Værkstedskvarteret fastholdes de nuværende aktiviteter og arealanvendelser. Der ændres ikke på de eksisterende miljøzoner i Værkstedskvarteret.

I Værkstedskvarteret vurderes det, at der er få virksomheder, som belaster de omkringliggende områder med støj, lugt- og luftforurening. De få støjende virksomheder i Værkstedskvarteret kan til tider være en udfordring for de omkringliggende boligområder, og således kan planlægning for nye boliger eller blandet bolig og erhverv i nærheden af området være en udfordring.

### Røde Vejmølle Industrikvarter

#### *Eksisterende forhold*

Røde Vejmølle Industrikvarteret er omfattet [af rammeområde E02 - Røde Vejmølle Industrikvarter Nordøst](#), [E03 – Roholmsvej 19 – 21](#), [E14 – Erhverv og kulturhus på Roskildevej 30](#), [E15 – Røde Vejmølle Industrikvarter](#), [E20 – Erhvervsområde ved Læhegnet](#), [E21 – Coop Lagerområde](#) og [E26 – Herstedøstervej 27 – 29](#).

I [rammeområde E02 - Røde Vejmølle Industrikvarter Nordøst](#) er der mulighed for virksomheder i miljøklasse 1 – 5, og i [rammeområde E15 – Røde Vejmølle Industrikvarter](#) samt [E20 – Erhvervsområde ved Læhegnet](#) er der mulighed for virksomheder i miljøklasse 1 – 4. I disse rammeområder er der udpeget miljøzoner mod eksisterende og kommende boligområder samt blandet bolig- og erhvervsområder. I de andre rammeområder er der mulighed for virksomheder i miljøklasse 1 – 3.

Røde Vejmølle Industrikvarteret har i dag ca. 100 små, mellemstore og større virksomheder i området. Der er 1 miljøgodkendelsespligtige virksomheder og 1 omfattet af maskinbranchebekendtgørelsen. Der er 4 produktionsvirksomheder og 9 autoværksteder. Derudover cirka 85 øvrige virksomheder, som både er håndværksvirksomheder og små værksteder, men også transportfirmaer, engroslagervirksomheder samt cateringfirmaer.

En del af virksomhederne, primært transport- og engros-lager-virksomhederne, har kørsel til og fra virksomheden på andre tider end hverdage kl. 07:00 – 18:00, og disse aktiviteter kan påvirke omgivelserne med støj i aften- og nattetimerne samt i weekenderne.

[Kommuneplan 2022 – 2034](#) gav mulighed for at byudvikle den vestlige del af Coop grunden, hvor Coops hovedkontor ligger, til et område med blandet bolig og erhverv jf. [Lokalplan 2.12 – Coop Byens vestlige bydel \(rammeområde BE15\)](#).

Der blev samtidig udlagt en miljøzone omkring Coop Byens vestlige bydel. Realiseringen af denne bydel er i fuld gang og forventes afsluttet i 2026.

Endvidere gav [Kommuneplan 2022 – 2034](#) mulighed for at lokalplanlægge for et nyt bydelscenter øst for Valensbæk Torvevej ([rammeområde C11 – Coop Bydelscenter](#)). Kommuneplan 2022 – 2034 ændrede ikke ved den øvrige del af Coops lagerområde ([rammeområde E21](#)).

#### *Fremtidige forhold*

I Røde Vejrmølle Industrikvarter ændres hverken på arealanvendelser nord eller syd for Roskildevej. Miljøzoner langs Stensmosevej og boligområdet mod vest fastholdes.

#### **Hersted (Hersted Industripark)**

##### *Eksisterende forhold*

Den østlige del af Hersted (Hersted Industripark) blev med [Kommuneplan 2022 – 2034](#) udpeget til et byomdannelsesområde (se [afsnit 16 om byomdannelsesområde](#)).

Hersted eksklusivt byomdannelsesområdet er omfattet af [rammeområde E29 – Sydvangens erhvervsområde](#), [E30 – Hersted Skovby](#), [E31 – Bylunden](#), [E32 – Next](#), [E33 – HIP I](#), [E34 – HIP II](#), [E35 – Skovlunden](#), [E36 – Fabriksparken 33](#). Derudover ligger der et enkelt erhvervsområde i byomdannelsesområdet [E37 – Smedeland 9 – 15](#).

I hovedparten af rammeområderne er der mulighed for virksomheder i miljøklasse 1 – 5, hvor der dog er udlagt miljøzoner mod henholdsvis byomdannelsesområdet og Herstedøster Landsby samt rundt om [rammeområde D24 – Daginstitution](#).

I [rammeområde E29 – Sydvangens erhvervsområde](#) er der mulighed for virksomheder i miljøklasse 1 – 3, eftersom dette område ligger nord for Herstedøster Villaby. [Rammeområde E37 – Smedeland 9 – 15](#), der ligger inden i byomdannelsesområdet, er der også kun mulighed for virksomheder i miljøklasse 1 – 3.

I Hersted inklusivt byomdannelsesområdet er der ca. 200 små, mellemstore og større virksomheder. Der er miljøgodkendelsespligtige virksomheder og 1 omfattet af maskinbranchebekendtgørelsen. De 28 øvrige produktionsvirksomheder, f.eks. garageanlæg for busser, transportfirmaer og mindre maskinværksteder, samt 28 autoværksteder, heraf 5 autolakerier. Endelig er der cirka 180 øvrige virksomheder, som er større transportfirmaer, store engros-lager-virksomheder samt catering-firmaer

Der er mange virksomheder, som har transport til og fra virksomheden uden for perioden hverdage kl. 07:00 – 18:00, hvor støjgrænserne er lavere i forhold til støjgrænserne i dagtimerne.

#### *Fremtidige forhold*

Det stationsnære kerneområde nær letbanestation Glostrup Nord – Hersted fastholdes som byomdannelsesområde. Området vil fortsat over en årrække blive omdannet til et blandt bolig- og erhvervsområde med virksomheder, der kan sameksistere med boliger.

[Rammeområde E37 – Smedeland 9 – 15](#) fastholdes som et perspektivareal, der efter konkret beslutning kan udvikles efter den 12-årige planperiode, som nærværende kommuneplan omfatter.

## Retningslinje 15 for erhvervsområder og miljøforhold

### 15.1

Der må ikke lokalplanlægges for, gives midlertidige eller permanente tilladelser til eller gives dispensationer til etablering af boliger i Værkstedkvarteret, Røde Vejmølle Industrikvarter og de dele af Hersted Industripark, der ikke er omfattet af byomdannelsesområdet.

### Miljøzoner

### 15.2

Inden for miljøzonerne må der kun tillades virksomheder, som ud fra en miljøfaglig vurdering kan indpasses under miljøklasse 1-3, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning fra 2004: "[Håndbog om Miljø og Planlægning](#)".

### 15.3

I Værkstedskvarteret, Røde Vejmølle Industrikvarter og Hersted må der udenfor miljøzonerne kun tillades virksomheder, som ud fra en miljøfagligvurdering kan indpasses under miljøklasse 1-5, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning fra 2004: "[Håndbog om Miljø og Planlægning](#)".

### 15.4

I erhvervsområderne udenfor Værkstedskvarteret, Røde Vejmølle Industrikvarter og Hersted må der kun planlægges for virksomheder, som ud fra en miljøfagligvurdering kan indpasses under miljøklasse 1-3, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning fra 2004: "[Håndbog om Miljø og Planlægning](#)".

### 15.5

Der må ikke planlægges for virksomheder i Albertslund Kommune, som ud fra en miljøfagligvurdering kan indpasses under miljøklasse 6-7, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning fra 2004: "[Håndbog om Miljø og Planlægning](#)".

### Støj

### 15.6

Ved lokalplanlægning, der udlægger arealer til støjende formål, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder overholdes på naboarealerne i et hvert punkt uden for virksomhedens skel.

### 15.7

Lokalplanlægning for boliger og anden støjfølsom anvendelse i støjbelastede områder skal indeholde bestemmelser for afværgeforanstaltninger, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder kan overholdes inden for området til miljøfølsom anvendelse.

### 15.8

Inden for kommunens miljøzoner skal virksomhederne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra områder for blandet bolig og erhverv, så den maksimale støjbelastning er 55 dB i dagtimerne, 45 dB i aftentimerne og i weekenden samt 40 dB om natten.

### 15.9

Inden for byomdannelsesområderne i Hersted kan Kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde dispensere fra grænseværdierne for ekstern støj fra virksomheder jævnt før reglerne om byomdannelsesområder (se Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "[Ekstern støj i byomdannelsesområder](#)").

### Luft

### 15.10

Virksomhederne skal overholde kravene til udledning af stoffer til omgivelser i Miljøstyrelsens vejledninger på luftområdet eksempelvis Miljøstyrelsens vejledning nr. 71 fra 2024: "[Luftvejledningen – Begrænsning af luftforurening fra virksomheder – revideret](#)" og Miljøstyrelsens vejledning nr. 72 fra 2024: "[Vejledning om B-værdier](#)".

### 15.11

Nye virksomheder med forbrug af opløsningsmidler kan ikke forventes at kunne etableres sig i et område med miljøklasse 1-3, men kan under visse forudsætninger etableres i områder med miljøklasse 1-5.

15.12

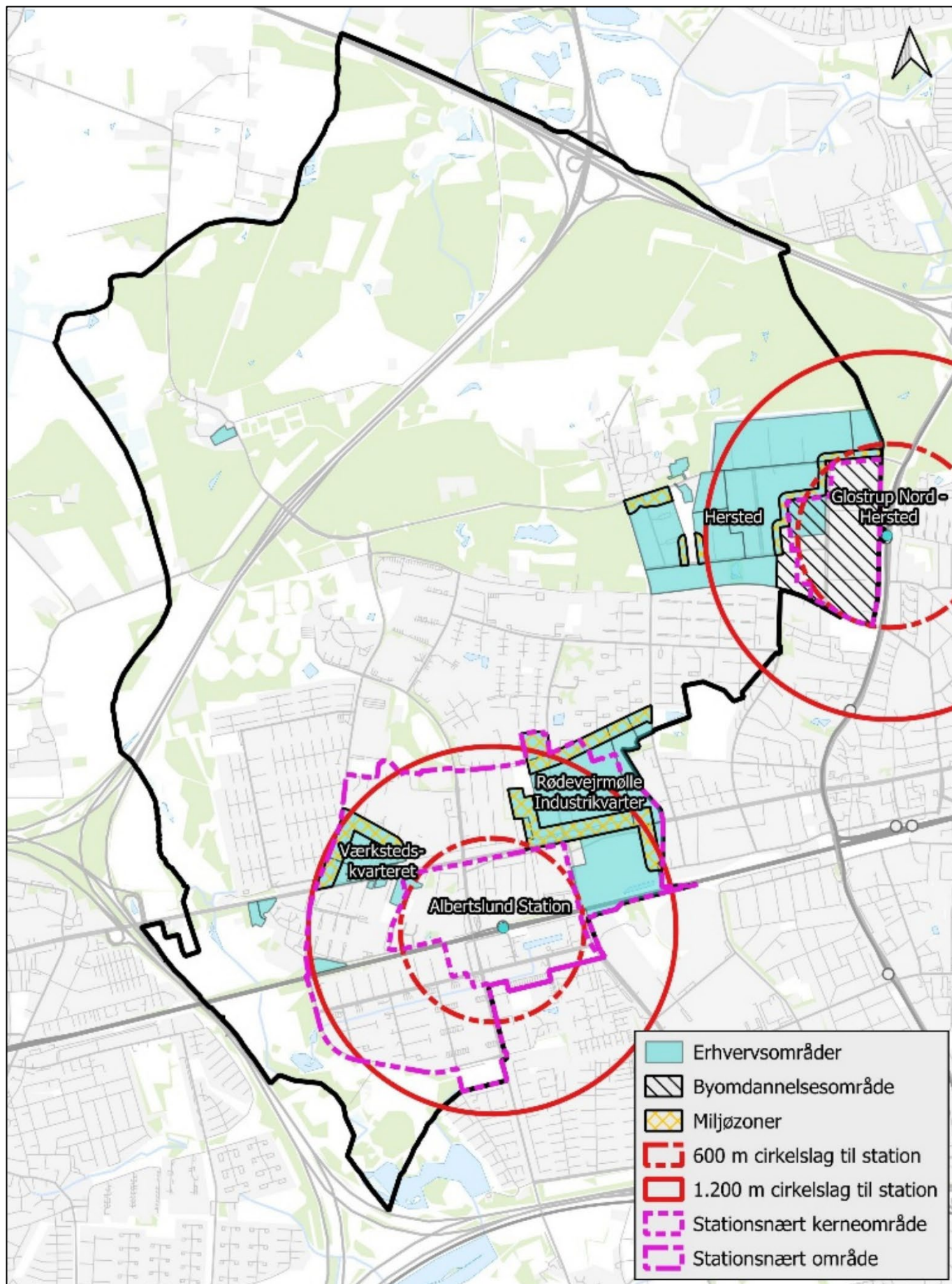
Nye virksomheder med fremstilling af eksempelvis levnedsmidler herunder cateringfirmaer og plastvirksomheder skal som udgangspunkt overholde Miljøstyrelsens vejledninger på lugtområdet eksempelvis Miljøstyrelsens nr. 4 fra 1985: "[Begrænsning af lugtgener fra virksomheder](#)" med tilhørende [1. supplement til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 1985 om begrænsning af lugtgener fra virksomheder](#).

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Redegørelse er opdateret og præciseret med hensyn til lovgivning, miljøklasser og miljøzoner samt erhvervsområderne.

Retningslinjer er opdateret og præciseret.

Retningslinjekortet er tilsvarende blevet opdateret i forhold til afgrænsningen af miljøzoner i Røde Vejmølle Industrikvarteret.



Retningslinjekort 18: Miljøzoner i de forskellige erhvervsområder.

## 16. Byomdannelsesområde

### Lovgrundlag

Kommuneplanen kan efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer om beliggenheden af områder til forskellige byformål, herunder byomdannelsesområder. I kommuneplanens rammedel kan der efter § 11 b, stk. 1, nr. 6 fastsættes bestemmelser for byomdannelsesområder.

Et byomdannelsesområde er defineret som et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, og lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling jævnfør § 11 d.

Et byomdannelsesområde er således et område, der hidtil overvejende har været anvendt til industri, og andre erhvervstyper, der skulle ligge i en vis afstand af miljøfølsom anvendelse som boliger. Hvor der er en omstillingsproces i gang, og den hidtidige anvendelse enten er stoppet, eller at der er tale om en gradvis ændringsproces, hvor flere af virksomhederne er flyttet eller er på vej til det, og hvor dele af områdets bygninger og arealer ligger ubenyttet hen eller anvendes til midlertidige aktiviteter.

### Eksisterende forhold

Hersted (Hersted Industripark) har, som andre tilsvarende erhvervsområder i hovedstaden, igennem de seneste 30 år oplevet en udskiftning af virksomhederne. De oprindelige store industri- og produktionserhverv er fraflyttet og i nogen grad erstattet af service-, transport- og logistikerhverv.

Albertslund Kommune har over en længere årrække arbejdet for, at der i forbindelse med etableringen af letbanen i Ring 3 og etablering af stationen Glostrup Nord - Hersted ved Hersted, kan ske en omdannelse af området.

Formålet med omdannelsen er dels at skabe et nyt attraktivt byområde i et eksisterende erhvervs- og industriområde, der trænger til modernisering, og dels at øge passagergrundlaget til letbanen ved at give mulighed for at placere byfunktioner i det stationsnære kerneområder til letbanestation Glostrup Nord - Hersted, der har en arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre med en intensiv karakter jf. § 11, stk. 1, nr. 2 i [Fingerplan 2019](#).

Omdannelsen er tråd med Fingerplanens hovedprincipper om at byomdannelse af regional betydning koordineres med udbygning af hovedstadsområdets overordnede infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening jf. § 3 i [Fingerplan 2019](#).

[Kommuneplan 2022 – 2034](#) udpegede således den østlige del af Hersted til et byomdannelsesområde og omfatter [rammeområderne C10 – Stationsbyens centerområde, C13 – Stationsbyens Centerområde sydøst, C14 – Stationsbyens Centerområde nordvest, BE09 – Kirkevænget, BE10 – Stationsbyen, BE11 – Ringbyskvarteret, BE12 – Dollbyen, BE13 – Sydvangen, BE17 – Sydvangen øst, BE18 – Stationsbyen Syd](#) samt [E37 – Smedeland 9 – 15](#). Sidstnævnte rammeområde er udlagt til perspektivareal og kan således ikke byomdannes i denne kommuneplanperiode.

Udpegningen af området i [Kommuneplan 2022 – 2034](#) til byomdannelsesområde skete for at understøtte den udvikling, der var i gang og er fortsat i gang i et endnu større tempo, hvor flere ejendomme lokalplanlægges til blandede bolig- og erhvervsområder efter ønske fra ejer.

### Fremtidige forhold

Byomdannelsesområdets geografiske afgrænsning fastholdes i nærværende kommuneplanperiode.

Ved lokalplanlægning inden for byomdannelsesområdet kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når det kan sikres, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis byomdannelse af området fra erhvervsområde til blandt bolig og erhverv. Boligerne kan i en begrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv, end de vejledende støjgrænser fastsætter.

## Retningslinje 16 for byomdannelsesområde

### 16.1

Byomdannelsesområdet i Hersted er udpeget efter Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)), og med de særregler der gælder for disse områder (se eksempelvis Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 2003: "[Ekstern støj i byomdannelsesområder](#)").

Byomdannelsesområdet afgrænses som vist på **Retningslinjekort 19**.

### 16.2

Støj og luftforurening fra vejtrafik skal begrænses gennem indretning af områderne og begrænsning af trafikken.

### 16.3

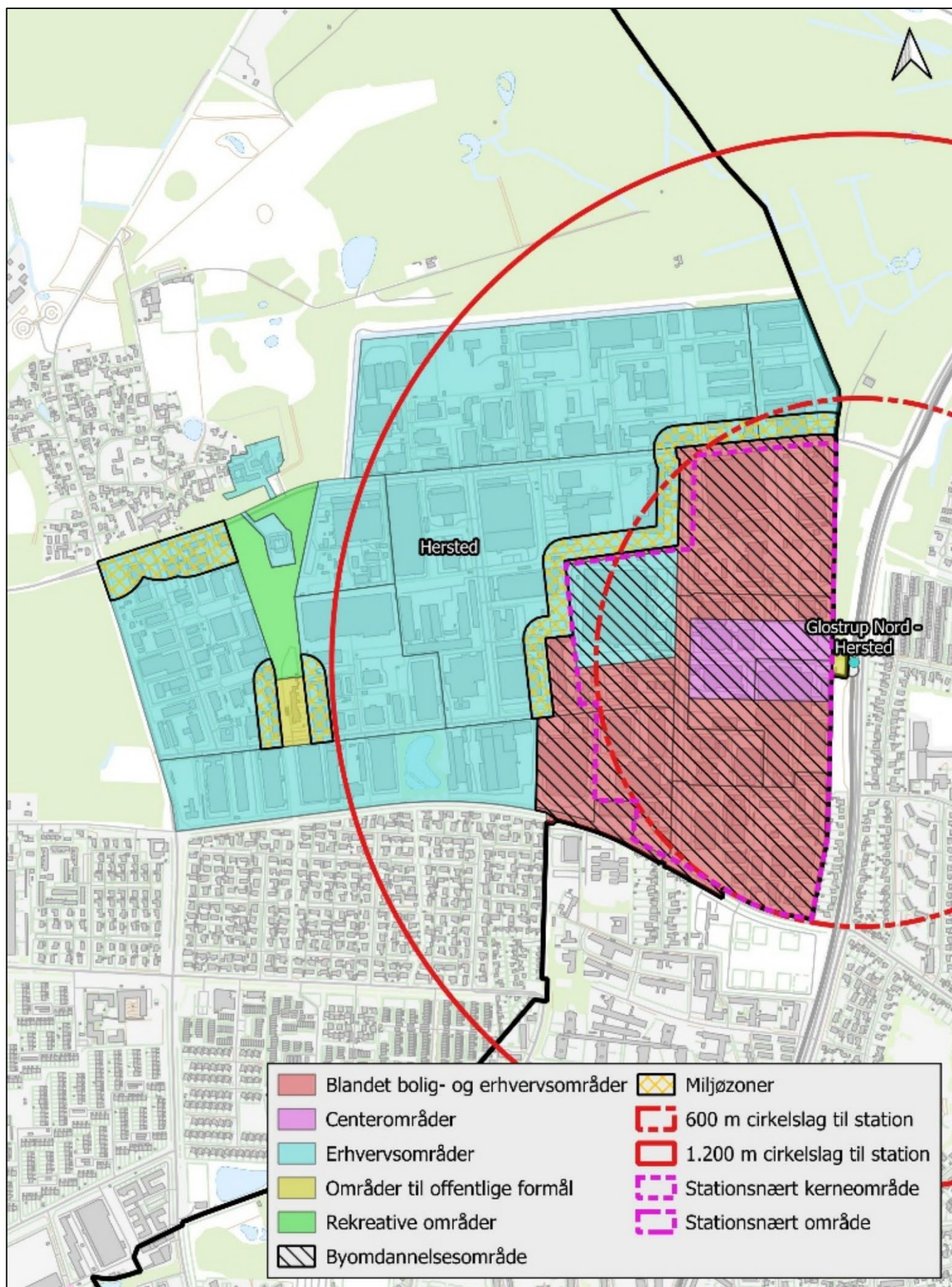
Ved omdannelse af eksisterende byområder skal der tages hensyn til den omgivende by.

### 16.4

Ved udbygning af nye byområder skal byggemodningen tilrettelægges under hensyn til ressourcer og bymiljø.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Redegørelsen og retningslinjer er præciseret og opdateret.



Retningslinjekort 19: Byomdannelsesområdet i Hersted.

## 17. Produktionserhverv

### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 24-27 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for beliggenheden af erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder samt konsekvensområder omkring disse erhvervsområder.

Erhvervsområder, som fremover helt eller delvist skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, skal samtidig friholdes for kontorbyggeri og anden forureningsfølsom anvendelse. Formålet er, at produktionsvirksomheder skal fastholdes og, at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder sikres bedst muligt gennem kommuneplanlægningen, samtidigt med, at borgerne beskyttes mod forurening.

Produktionsvirksomheder er i planloven defineret som virksomheder, der er omfattet af Godkendelsesbekendtgørelsen bilag 1 og 2 ([BEK nr. 1027 af 02/09/2024](#)), Maskinværkstedsbekendtgørelsen ([BEK nr. 1477 af 12/12/2017](#)) og virksomheder anført på Brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1 – mindre maskinværksteder, garageanlæg, aftapning og pakning af kemikalier, trykkerier m.m., dog ikke husdyrbrug ([BEK nr. 1519 af 29/06/2021](#)).

De områder, der udpeges til produktionsvirksomheder, skal forbeholdes virksomheder med en vis miljøbelastning og med investeringer knyttet til deres beliggenhed, og som derfor ikke kan flyttes uden væsentlige omkostninger.

Det nationale hensyn, som skal varetages i den kommunale planlægning er, at sikre drifts- og udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder af national interesse, herunder aktive erhvervshavne og transport- og logistikvirksomheder af national interesse.

### Eksisterende forhold

Der er i erhvervsområderne Værkstedskvarteret, Røde Vejmølle Industrikvarter og Hersted Industripark virksomheder, der efter planloven kan defineres som produktionsvirksomheder.

I Røde Vejmølle Industrikvarter er der 1 godkendelsespligtig virksomhed, og 1 virksomhed omfattede af maskinbranchebekendtgørelsen.

Der er to større transporttunge virksomheder med lagerfaciliteter samt otte øvrige virksomheder, der alle er mindre værksteder, som ikke påvirker deres omgivelser i væsentlig grad med støj, lugt, støv eller anden luftforurening.

I Hersted er der 66 virksomheder, som er omfattet af planlovens definition af produktionsvirksomhed. De fleste er enten autoværksteder, garageanlæg eller mindre maskinværksteder. Fire virksomheder er omfattet af miljøbeskyttelseslovens regler for godkendelsespligtige virksomheder, og en er omfattet af maskinbranchebekendtgørelsen

### Fremtidige forhold

Der udpeges ikke nye områder forbeholdt produktionsvirksomheder i Albertslund Kommune.

Eksisterende virksomheder kan forsætte deres lovlige anvendelse. Ved nyetablering samt udvidelser og ændringer i eksisterende virksomhedernes drift, skal virksomhederne forholde sig til gældende lokalplan samt de udpegede miljøzonerne og øvrige retningslinjer i kommuneplanen herunder planlægning for fremtidige boligområder.

Værkstedskvarteret og Røde Vejmølle Industrikvarter ligger tæt på boligområder og anden miljøfølsom anvendelse, og der udlægges derfor ikke nye arealer, der er forbeholdt produktionsvirksomheder.

Hersted Industripark planlægges på længere sigt til et blandet bolig- og erhvervsområde. Derfor udlægges der ikke nye arealer, der er forbeholdt produktionsvirksomheder i Hersted industripark.

Vognporten 9 - Albertslund Varmeværk er eneste udpegede område forbeholdt produktionsvirksomheder, og Albertslund Varmeværk er den eneste produktionsvirksomhed af national interesse i Albertslund Kommune.

Kommunen må ikke planlægge for miljøfølsom anvendelse i områderne omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse, hvis planlægningen kan medføre en skærpelse af virksomhedernes miljøvilkår. Der er som udgangspunkt en opmærksomhedszone på 1.500 meter omkring disse virksomheder.

Kommunen skal derfor ved planforslag inden for opmærksomhedszonen kunne redegøre for, at virksomhedens miljøvilkår ikke skærpes som følge af planlægningen, herunder enten:

- at arealet ikke er belastet af støj, lugt, støv eller anden luftforurening over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier fra de pågældende produktionsvirksomheder af national interesse eller
- at der fastsættes bestemmelser om bebyggelsens højde og placering eller afværgeforanstaltninger, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.

Varmeværket forsyner 98 % af Albertslund Kommune (både bolig og erhverv) med fjernvarme. Varmen modtages fra Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S (VEKS) og Albertslund Varmeværk selv fungerer som spids- og reservebelast.

Det betyder, at Albertslund Varmeværk i spidsbelastnings- og forsyningsvigtssituationer kan varmforsyne alle ejendomme i kommunen under forudsætning af, at elforsyningen er normal. Varmeværket kan også levere varme til VEKS, hvis der mangler varme andre steder i deres forsyningsnet.

Da Albertslund Varmeværk ligger i centrum og bygningen indeholder flere miljøfølsomme arealanvendelser, er der ikke udpeget et konsekvensområde omkring værket. Dog er det vigtigt, at fremtidigt byggeri i Albertslund Centrum ikke får en højde, som berører varmekædens røgfane, hvor grænseværdierne for luftforureningen ikke kan overholdes. Varmeværkets skorstene er 85 meter høje og med de maksimale bygningshøjder i gældende kommuneplanrammer, forventes der ikke at kunne opstå en miljøkonflikt.

Albertslund Varmeværk fik revurderet sin miljøgodkendelse i 2018. I forbindelse med revurderingen blev der foretaget en [luftspredningsberegning](#) (OML-beregning). Foruden miljøgodkendelsen skal Albertslund Varmeværk også overholde bekendtgørelsen for store fyringsanlæg.

B-værdierne blev beregnet for to scenarier, hvor emissionerne fra Albertslund Varmeværk i spids- og reservebelast perioder blev vurderet til at være størst. Begge beregninger viser, at B-værdierne for NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> og CO er overholdt både inden for og udenfor skel, så længe at emissionsgrænseværdierne for store fyringsanlæg er overholdt. Albertslund Kommune har senest, i forbindelse med planlægning for boliger ved COOP, fået udført nye OML-beregninger, der viser, at B-værdierne overholdes ved forskellige driftssituationer ved en eventuel fremtidig bygningshøjde på 5-40 m på COOP-byen.

## Retningslinje 17 for produktionsvirksomheder

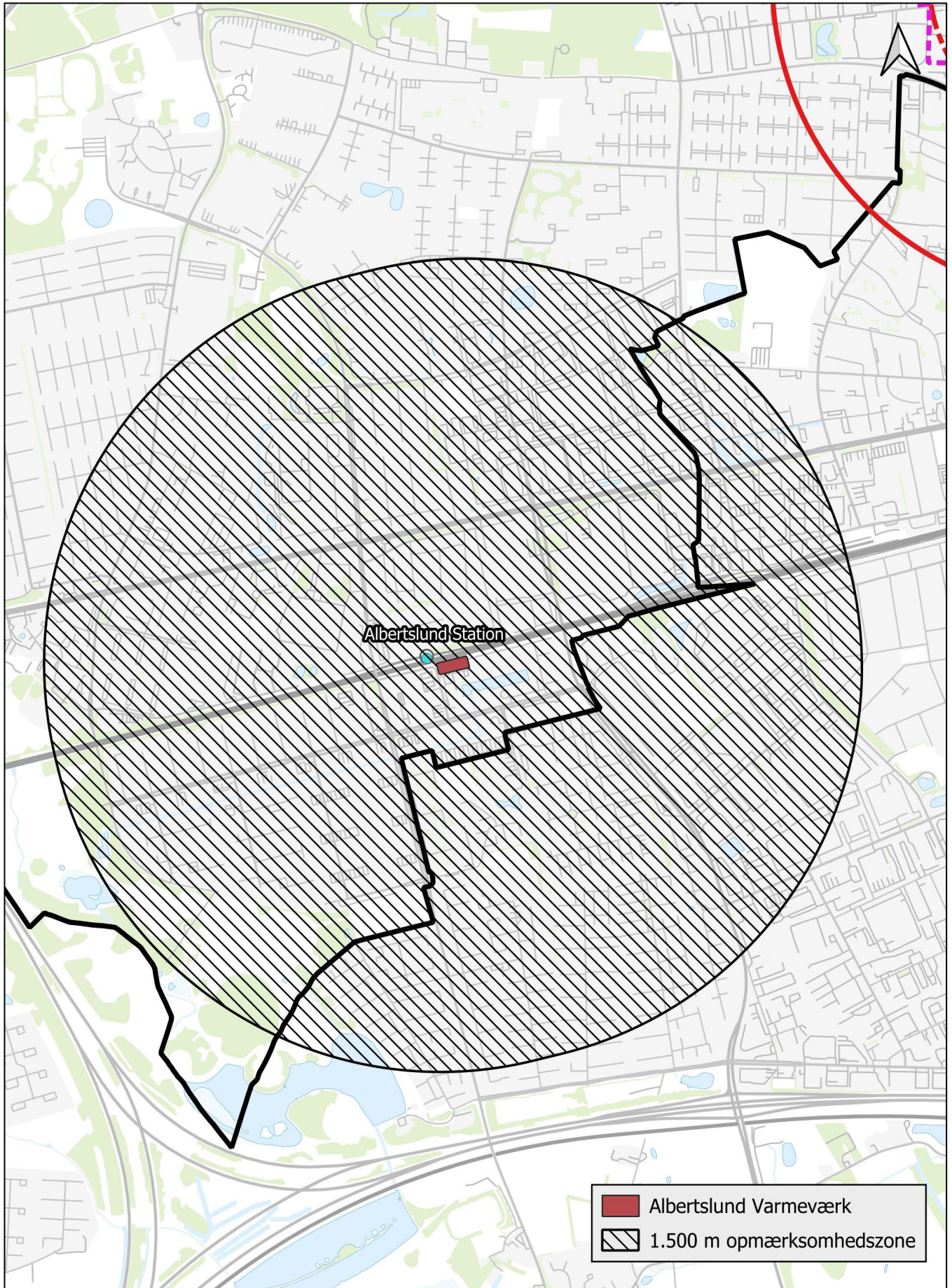
17.1

Albertslund Varmeværk, Vognporten 9, er udpeget af staten som en produktionsvirksomhed af national interesse. Ved lokalplanlægning af byggeri til miljøfølsom arealanvendelse inden for en opmærksomhedszone af 1.500 m rundt om Varmeværket, skal det sikres, at byggeriet maksimalt får en højde, hvor grænseværdierne for luftforurening fra Albertslund Varmeværk er overholdt.

### Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Redegørelse og retningslinje er opdateret i forhold til, at Albertslund Varmeværk er blevet udpeget af staten til en produktionsvirksomhed af national interesse.

Derudover ingen væsentlige ændringer ud over præcisering og opdatering af redegørelsen.



Retningslinjekort 20: Produktionsvirksomhed af national interesse – Albertslund Varmeværk – med 1.500 m opmærksomhedszone omkring.

# Trafik

## Trafikbetjening og støj

### 18. Trafikanlæg

#### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 4 indeholde retningslinjer for beliggenhed af trafik anlæg herunder udbygningen af den kommunale trafikale infrastruktur, samt statsveje, jernbaner og betjeningen med kollektive trafikmidler ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)).

Derudover skal kommuneplanen redegøre for sammenhæng med den statslige trafikplan og trafikselskabernes trafikplan for offentlig service efter § 11 e, stk. 1, nr. 16 samt redegøre for eventuelle arealreservationer efter sektorlove eller projekterings- og anlægslove om trafik anlæg efter § 11 e, stk. 1, nr. 4 i planloven.

Fingerplanen sætter krav om, at kommuneplanlægningen skal sikre, at byudvikling og byomdannelse af regional betydning koordineres med udbygning af hovedstadsområdet overordnede infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening. Forslag til kommuneplaner skal ligeledes ledsages af en redegørelse med en vurdering af de trafikale og miljømæssige konsekvenser.

Det overordnede vejnet består af motorveje, andre statsveje og kommunale veje af større regional betydning. Staten (Vejdirektoratet) er vejbestyrelse for motorvejene, mens Albertslund Kommune bestyrer det resterende vejnet. Banedanmark er myndig for banenet, og Hovedstadens Letbane har til opgave at drive letbanen langs Ring 3.

Kommuneplanen skal sikre, at der er sammenhæng mellem den statslige og den kommunale trafikplanlægning samt, at der sker en koordinering med nabokommunernes trafikplanlægning.

Kommunalbestyrelsen foretager afvejningen mellem f.eks. trafikinteresser og andre arealinteresser. Kommuneplanerne kan begrænse mulighederne for at anvende trafikbelastede områder til formål, der er følsomme over for denne belastning. Kommuneplanlægningen skal ligeledes sikre, at der er sammenhæng mellem byudviklingen og vej- og stinettets kapacitet.

#### Eksisterende forhold

Vej- og stinettet i Albertslund Kommune er tæt forbundet med hovedstadsregionens sammenhængende infrastruktur.

Det samlede vejnet inden for kommunegrænsen har en længde på godt 98 km (såvel kommunale som statslige veje). Heraf er cirka 82 % kommunale veje, og de resterende veje udgøres af statsveje bestående af motorveje og tilslutningsanlæg samt private veje.

Motorring 4 og Frederikssundmotorvejen ejes af Staten og administreres af Vejdirektoratet. De øvrige offentlige veje i kommunen ejes og administreres af Albertslund Kommune. En del mindre veje er private fællesveje, som ligeledes administreres af Albertslund Kommune.

Kommunens eksisterende, interne trafikstruktur er kendetegnet ved sit separate trafiksystem, hvor veje og stier er anlagt i hver deres tracé med niveaufri skæring med cirka 130 broer eller tunneller. Albertslunds overordnede veje er anlagt som store brede veje, velegnet til høj hastighed og kapacitet. Stinettet er anlagt i grønne omgivelser og er længere end kommunens vejnet, hvilket giver enestående betingelser for trygt at cykle til arbejde, skole, indkøb eller til at komme ud i naturen.

## Vejnettet

Albertslund Kommune er som vejmyndighed forpligtigede til at udpege og indrette vej og stier, så fremkommelighed og trafikikkerhed sikres ved en hensigtsmæssig planlægning jf. vejloven ([LBK nr. 435 af 24/04/2024](#)). Hensynet til de regionale interesser skal ligeledes varetages gennem planlægning og optimering.

Det statslige vejnet i Albertslund Kommune består af Motorring 4 og Frederikssundmotorvejen med tilhørende sideanlæg. Vejene er udpeget som primære trafikveje.

Albertslund Kommunes vejnet er inddelt i fire kategorier:

- Primære trafikveje
  - Veje som er en del af det overordnet vejnet og med regional interesse f.eks. Roskildevej og Vestskovvej.
- Sekundære trafikveje
  - Fordeler trafikken mellem bydele og leder trafikken ud mod de primære trafikveje f.eks. Roholmvej og Nordmarks allé.
- Primær lokalvej
  - Fordeler trafikken fra trafikvejene ind i boligområderne f.eks. Sletbrovej og Vognporten.
- Sekundære lokalveje
  - Mindre interne boligveje, som afvikler trafikken til de boliger, der ligger ud til vejen f.eks. veje på P-pladser og inde i boligområder.

## Stinettet og supercykelstier

Stisystemet i Albertslund er opbygget af et net af hovedstier og et fintmasket net af lokalstier i byen og i rekreative områder. Stinettet består tilsammen af cirka 140 km stier. Hovedstinettet udgør 82 km, mens resten består af 58 km lokalstier.

Stinettet er veludbygget i boligområderne med gode forbindelser til øvrige funktioner som skoler, daginstitutioner, idrætsfaciliteter, centerområder, kultur- og fritidsinstitutioner samt Albertslund Station.

Der er stort set ingen cykelstier i kommunens erhvervsområder.

Albertslund Kommunes stinet er opdelt i tre kategorier:

- Supercykelstier
  - Stier, der sikrer sammenhæng i regionen for cyklister.
- Regionale reaktive stier
  - Stier, der sikrer sammenhængen i regionens grønne oplevelser.
- Hovedstier
  - Stier, der binder bydelene sammen i Albertslund.

Derudover er der en lang række lokale stier og interne stier i boligområderne, som fremgår af stiregistre.

## Kollektiv trafik

Albertslund Station er kommunens trafikale knudepunkt og central i forhold til ønsket om en CO<sub>2</sub>-venlig mobilitet. På Albertslund Station kører S-togslinjerne B mellem Høje Taastrup, København H, og Bx kører i myldretiden.

Albertslunds busser kører som hovedregel hvert 20. minut i dagtimerne og forbinder Albertslund til S-togsstationer i andre kommuner. 95 % af kommunens boliger har et busstoppested inden for 400 m.

Den 26. oktober 2025 åbnede letbanen mellem Ishøj Station og Rødovre Nord, og det forventes, at resten af letbanen til Lundtofte åbner sommeren 2026. Således åbnede Letbanestation Glostrup Nord – Hersted den 26. oktober 2026.

Kommunalbestyrelsen har [tirsdag den 16. april 2024](#) afholdt møde om busdriften i Albertslund Kommune. Det fremgår af referatet fra dette kommunalbestyrelsesmøde, at:

*”I forbindelse med åbningen af letbanen i 2025 skal busnettet tilpasses, så der bliver skabt en sammenhæng i driften mellem letbanen og busnettet. Denne tilpasning kaldes for *Nyt Ringnet 2025*”.*

Albertslund Kommune vil således løbende evaluere på busruterne og på brug af letbanen for samlet set at fremme brugen af den offentlige transport.

## Fremtidige forhold

Den overordnede planlægning for kommunens veje og stier sigter mod at understøtte en udvikling til mere klimavenlige transportformer ved at fremme brugen af kollektiv trafik, cykler, delebiler, samt overgang til el-drevne transportformer.

Trafikafviklingen fra byudviklingsområderne Albertslund Centrum, Hyldager, Vridsløse, COOP og Hersted vil blive indpasset og tilsluttet det eksisterende vej- og stinet.

## Kommunale veje og stier

Albertslund Kommune arbejder løbende med at indrette og ændre de kommunale veje, så de bliver mere trafik sikre og er tilpasset udviklingen i Albertslund. Der er særlig fokus på, at fremtidens veje skal kunne optage og afvikle trafikken til og fra byudviklingsområderne, samt fokus på trafiksikkerhed og fremkommelighed.

På baggrund af trafikhandlingsplan og støjhandlingsplan har der været en udvikling i gang med at ændre indretningen og nedsætte hastigheden på vejnettet, hvilket har været i gang i en årrække og vil fortsætte i fremtiden.

Erfaringerne viser, at det separate stisystem har mange fordele for bløde trafikanter, men også sine begrænsninger. Stierne ligger mange steder under vejniveau, og det betyder, at særligt dårligt gående og kørestolsbrugere kan have svært ved at komme fra stien til busstoppestederne. Endvidere kan visse dele af det forsænkede stisystem og de tilhørende tunneller virke utrygge.

Sammenholdt med den generelle udvikling med lavere hastighed på vores veje og øget trafiksikkerhed i kryds, giver det anledning til at revurdere det separate stisystem i forbindelse med byudviklingsprojekter.

Det eksisterende stisystem fastholdes, og ved omdannelse af byudviklingsområderne vil nye stier i nogle tilfælde blive etableret tættere på vejene for at styrke fremkommeligheden og øge sammenhængen til den kollektive trafik for fodgænger og cykellister.

I byudviklingsområderne Albertslund Centrum, Hyldager, Vridsløse, Coop og byomdannelsesområdet Hersted er der fokus på nye stiforbindelser med opkobling til det eksisterende stisystem og forbindelse til kollektiv transport. Dette har stor betydning for, at områderne kan blive en integreret del af Albertslund.

Der arbejdes på, at der kan etableres en cykelbro over jernbanen via Albertslund S-togstation, som blandt skal være med til at forbinde centrum med byudviklingsområder Vridsløse og Coop Byen samt Banehegnet og Blokland nord for jernbanen. Denne cykelbro vil samtidig skabe mere tryghed på Albertslund S-togstation, eftersom adgangen til stationens perron i dag kun kan ske via stitunnelen, og således vil der være en ekstra adgangs- og flugtvej. Cykelbroen vil samtidig give en bedre udnyttelse af perronen på Albertslund S-togstation og derved et mindre pres i myldretiden, hvor der er en tendens til, at folk samler sig i den ende af perronen, hvor stitunnelen er. Dette pres forventes at øges efterhånden som der flytter nye borgere ind i byudviklingsområderne nord for jernbanen.

## Det statslige vejnet

Der er ikke planlagt ændringer af de statslige vejanlæg i Albertslund Kommune.

## Hovedstadens Letbane

Den første del af Hovedstadens Letbane i Ring 3 mellem Ishøj og Rødovre Nord åbnede den 26. oktober 2025, mens den anden del mellem Rødovre Nord og Lundtofte forventes at åbne i sommeren 2026.

Den samlede strækning bliver på 27 kilometer med 29 stationer. På vejen vil letbanen blandt andet stoppe ved seks S-togsstationer og skabe nye muligheder på tværs af hovedstaden.

Den nye letbanestation Glostrup Nord - Hersted ligger på den første del af Hovedstadens Letbane mellem Ishøj og Rødovre Nord og vil forbedre den kollektive trafik til det nye byomdannelsesområde i Hersted. Letbanen betyder, at Hersted bliver mere tilgængelig med offentlig transport og styrker potentialet for at udvikle, omdanne og forny området. Derudover undersøges der nye muligheder med de øvrige kommuner i regionen om at etablere nye transportformer, som kan understøtte mobiliteten herunder BRT (BRT står for Bus Rapid Transit – et højklasset busbaseret transportsystem, der kombinerer hurtighed, komfort og høj kapacitet).

## Retningslinje 18 for trafik

### Vejanlæg

18.1

Vejnettet udgøres af statsveje, kommuneveje og private fællesveje. Det overordnede vejnet udgøres af motorveje og de kommunale veje, der er klassificeret som primære trafikveje, som vist på tilhørende retningslinjekort 23.

18.2

Trafik skal i videst muligt omfang ledes ud på det overordnede vejnet eller passere gennem Albertslund med lav hastighed.

Boligområder skal således i videst muligt omfang friholdes for gennemkørende trafik.

18.3

Krydsninger mellem veje og stier udføres så vidt muligt som niveaufri skæringer i overensstemmelse med byens trafikseparering. Niveaufri skæringer er for eksempel vejbroer, jernbanebroer, tunneller og lignende.

I den fremtidige planlægning kan princippet om niveaufri skæring afviges, når trafikikkerheden for de bløde trafikanter tilgodeses på anden vis ved udformningen af vejanlægget.

18.4

Ved anlæg og ombygning af veje skal trafikikkerheden øges ved blandt andet bedre oversigtsforhold, utrygheden mindskes og de miljømæssige gener reduceres.

18.5

Ved byomdannelse skal trafikale forbedringer i videst muligt omfang tage hensyn til cyklister og den kollektive trafik.

18.6

Ved åben-lav bebyggelse kan der som udgangspunkt højst etableres én overkørsel, og til erhvervsgrunde kan der som udgangspunkt højst etableres to. Alle overkørsler og deres placering skal godkendes af vejmyndigheden.

### Stinet

18.7

Stinet udgøres af Supercykelstier, regionale rekreative stier og hovedstier samt [Fingerplan 2019](#)s stinet jævnfør kort 24.

18.8

Ved lokalplanlægning skal det sikres, at der sker en tilkobling fra lokalplanområdets lokale stier til de eksisterende cykelstier og fortove udenfor lokalplanområdet.

18.9

Ved lokalplanlægning af arealer, der grænser op til hovedstinet, herunder Supercykelstier og regionale rekreative stier, skal der sikres areal til at etablere eventuelle manglende sammenhænge i stinet.

18.10

Hovedstinet, herunder Supercykelstier og regionale rekreative stier, skal som hovedregel være stier i eget tracé eller stier, der på anden måde fysisk er adskilt fra biltrafikken.

18.11

Ved nyanlæg skal hovedstinet, herunder Supercykelstier og regionale rekreative stier, have sikre skæringer, om nødvendigt niveaufri, over eller under barrierer som veje og baner.

### Regionale stier

18.12

Der skal sikres sammenhænge mellem supercykelstier og regionale rekreative stier og kommunens hovedstinet.

18.13

Kommunen skal medvirke til planlægning af linjeføringer af regionale rekreative stier, der kan sikre et sammenhængende stisystem i den regionale grønne struktur af kiler og ringe. Kommunen skal medvirke til at skilte de regionale rekreative stier.

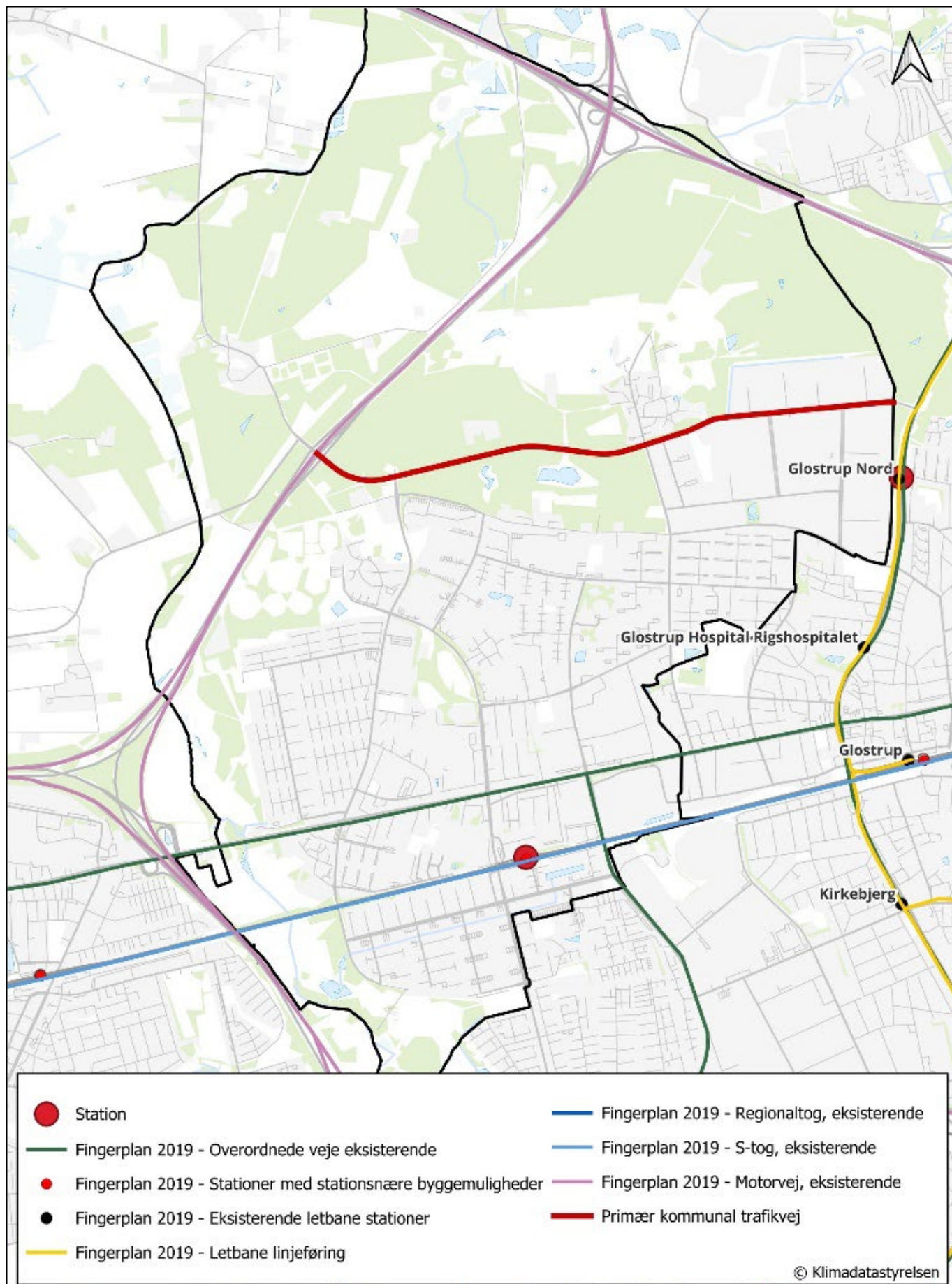
18.14

Kommunen skal medvirke til planlægning af et regionalt Supercykelstinet i og på tværs af byfingrene og sikre gode cykelpendlerforbindelser mellem bolig- og erhvervsområder i kommunen og de omkringliggende kommuner.

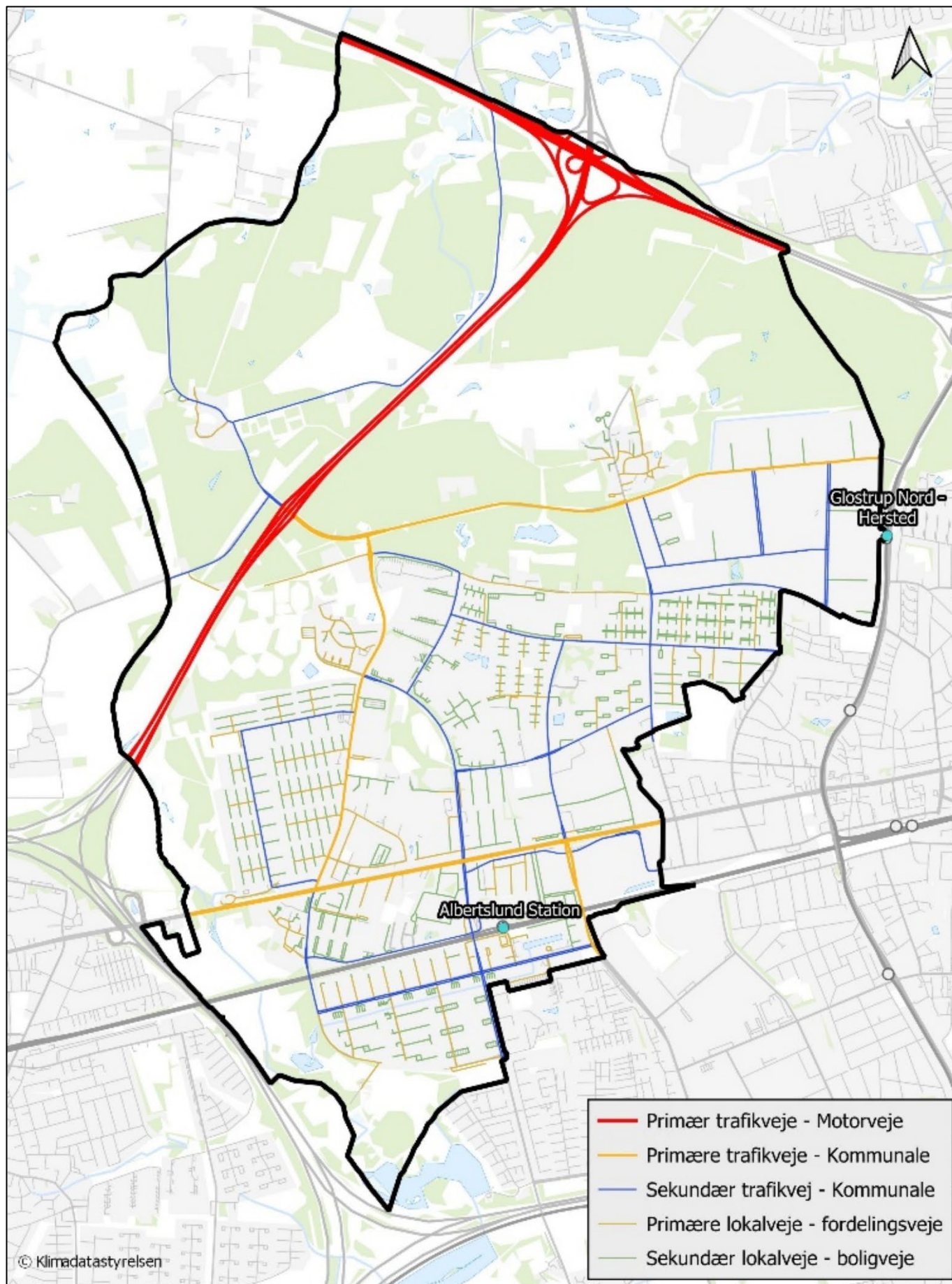
## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Ingen væsentlige ændringer ud over præcisering og opdatering af redegørelsen og retningslinjer herunder ny

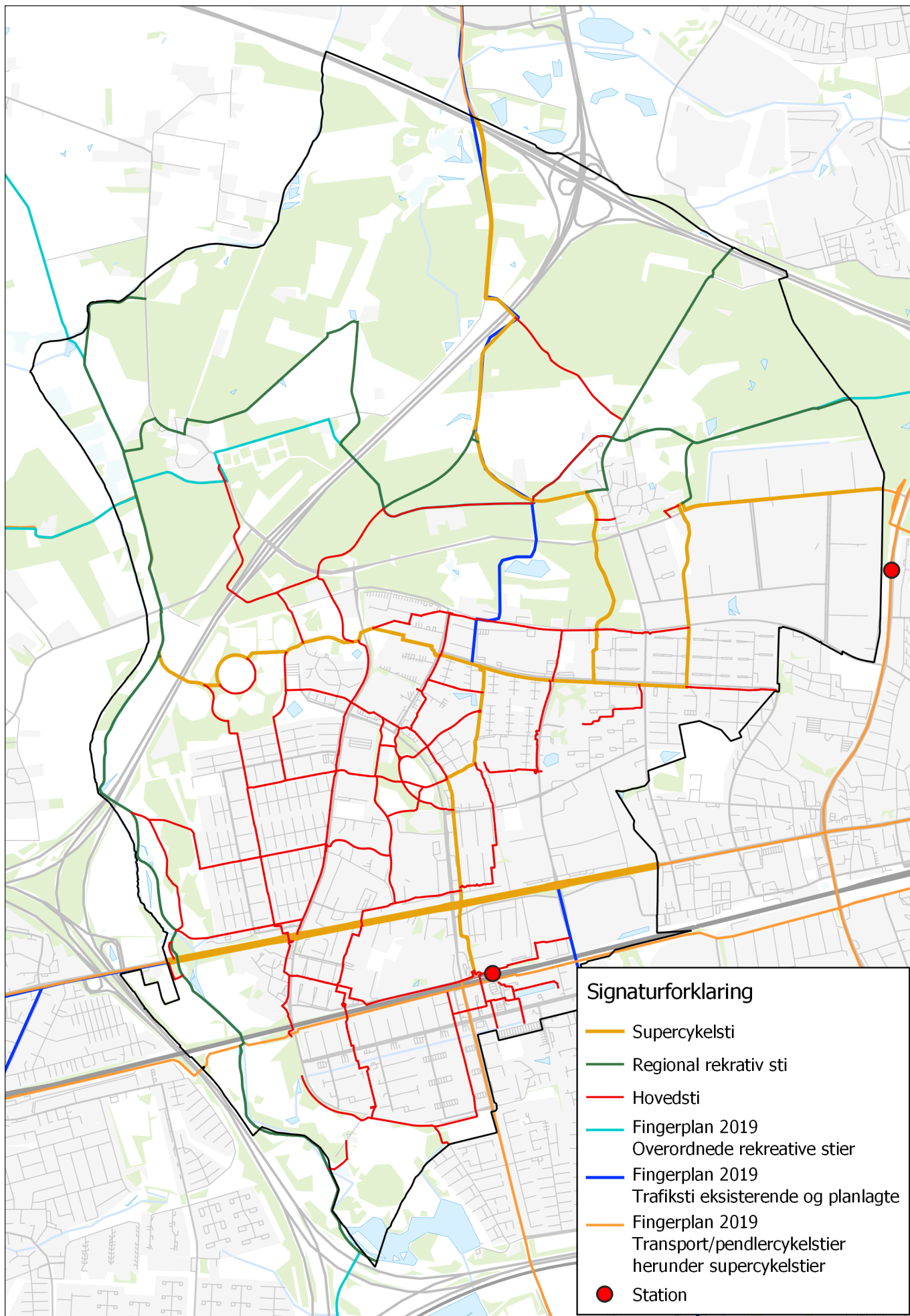
redegørelsestekst om cykelbroen i Albertslund Bymidte og om letbanens åbning i oktober 2025.



Retningslinjekort 21: Overordnede vejnet.



Retningslinjekort 22: Klassificering af vejnettet.



## 19. Trafikstøj

### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 7 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener. Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder arealbindinger som udpeger stilleområder i forbindelse med Albertslund Kommunes støj-kortlægning og støjhandlingsplan efter planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 4.

Fastsættelse af retningslinjer for støjbelastede arealer har til formål at forebygge støjkonflikter. Dels ved at beskytte fremtidige beboere mod støjgener, og dels ved at beskytte virksomheder mod nye krav om støjdæmpning ved at forhindre, at der planlægges for støjfølsom arealanvendelse som boliger med mere i nærheden af virksomheden.

Et område er støjbelastet, hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for den pågældende anvendelse ikke kan overholdes. Således kan et område ikke udlægges til støjfølsom arealanvendelse, medmindre det sikres, at lokalplanen kommer til at indeholde bestemmelser om etablering af den nødvendige afskærmning som forudsætning for ibrugtagning jf. planlovens § 15 a.

### Eksisterende forhold

Støj fra trafikken er den største støjkilde i Albertslund Kommune. Mange steder er boliger og opholdsarealer i høj grad belastet af trafikstøj.

I Albertslund Kommunes [Støjhandlingsplan 2024](#) er det estimeret, at ca. 3.106 boliger og ca. 6.817 personer er belastet af trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB.

Albertslund Kommune er omgivet af store statslige vejanlæg herunder Motorring 4 og Frederikssundsmotorvejen, samt gennemkørende regional trafik. Derudover er der støjpåvirkningen fra jernbanen gennem kommunen, særligt godstrafikken støjer væsentligt.

Med vedtagelse af [Støjhandlingsplan 2024](#) har Albertslund kommune fornyet sit fokus på at reducere trafikstøjen.

Der arbejdes løbende for at mindske trafikstøjen fra de kommunale veje, og arbejdet med dæmpning af trafikstøjen sker prioriteret og bliver gennemført i overensstemmelse med de indsatsområder, der er en del af støjhandlingsplanen.

I støjhandlingsplanen indgår der også en kortlægning af mulige stilleområder. Der udpeges dog ikke specifikke stilleområder for nærværende kommuneplan, da igangværende byudviklingsprojekter vil medføre en øget trafikstøj, som skal håndteres og miljøvurderes før, stilleområderne kan udpeges endeligt.

### Fremtidige forhold

De samfundsmæssige og helbredsmæssige omkostninger forbundet med kraftig støj er høje.

Trafikstøjforureningen i Albertslund Kommune skyldes primært de statslige trafik anlæg, hvor Vejdirektoratet og Banedanmark er myndighed.

Albertslund Kommune er sammen med syv andre kommuner og Region Hovedstaden gået forrest i kampen mod støjen, og driver sammen med Gate 21 initiativet Silent City. Med udgangspunkt i kommunernes konkrete støjudfordringer er det langsigtede formål med initiativet og dets aktiviteter at medvirke til bedre miljø, sundhed og højere livskvalitet gennem indsatser som mindsker antallet af støjplagede borgere i kommunerne. Projektet arbejder med at sætte fokus på trafikstøj, og med at vise mulighederne for og resultatet af at bekæmpe støj fra trafikken.

Siden 2015 har Silent City-kommunerne gennemført en række konkrete tiltag, blandt andet en offentlig høring på Christiansborg, konferencer og seminarer, udarbejdelse af og fornyelse af en hvidbog og webhåndbog, en målrettet presseindsats og konkrete demonstrationsprojekter i et samlet Living Lab.

Silent City sætter nu fokus på, at trafikstøj kræver handling. Det er lykkedes at sætte trafikstøj på dagsordenen, og nu skal den voksende opmærksomhed bliver udmøntet i konkrete initiativer og handleplaner.

Silent City samarbejder herudover om at finde innovative løsninger for at nedbringe støjen yderligere. Albertslund Kommune har i den forbindelse stillet Roskildevej til rådighed til et projekt, hvor vejstøj måles, beregnes og formidles i realtid. Formålet med projektet er at kunne supplere støjkortene med rigtige støjmålinger, som kan vise den aktuelle situation og variationerne over timer, døgn og år.

På initiativ fra Albertslund Kommune blev Fingerplannens bestemmelser i 2019 ændret, således at det under visse forudsætninger er muligt at etablere landskabelige støjvolde i de grønne kiler. Derved blev det muligt at anlægge Hyldager Bakker langs med motorvejen i Kongsholmparken og Hyldagerparken.

Hyldager Bakker vil ud over at tilføre rekreative værdier til området også dæmpe støjen fra motorvejen og jernbanen væsentligt. De allerede eksisterende boliger mod øst, blandt andet boliger Vridsløselille Landsby, Hedemarken og Albertslund Syd, vil opnå et forbedret støjbillede, sammenlignet med i dag.

Når det gælder trafikstøj, er mængden af køretøjer og hastighedsbegrænsningen på vejene afgørende. Albertslund Kommune forsætter derfor med at ændre den fysiske indretning af byens veje med henblik på, at hastigheden nedsættes, og trafikflowet bliver mere ensartet.

Derudover arbejder Albertslund Kommune på at fremme alternativerne til bilen ved løbende at optimere på kommunens stisystemer og den kollektive trafik.

I planlægningen af byudviklingsprojekter i Hersted Industripark, Coop Byen, Vridsløse er der fokus på, at de nye områder indrettes og afskærmes mest muligt fra de omkringliggende støjklude, samt at projekterne udformes, så de er i overensstemmelse med målsætningerne i Albertslund Kommunes støjhandlingsplan.

Efter at den nye jernbanestrækning København-Ringsted er kommet, forventes det, at støj fra jernbanen bliver reduceret, da en stor del af den godstrafik, der transporteres gennem Albertslund i dag, bliver omdirigeret til den nye banestrækning.

## Trafikstøjens komponenter

Vejtrafikstøj skabes som en kombination af motorstøj og dæk-vejbanestøj. Motorstøj skabes ved, at køretøjets motor arbejder; mens dæk-vejbanestøjen skabes ved interaktionen, når der er kontakt mellem asfalten og dæk. Når dækblokkene rammer asfalten, bliver der således skabt støj, og yderligere bliver dækket og dets mange dækblokke sat i svingninger, hvilket også støjer.

Herudover skaber den luft, der presses væk lige foran dækket, en højfrekvent susen, hvilket kaldes horneffekten. For personbiler er motorstøjen den mest dominerende faktor ved lave hastigheder, mens dæk-vejbanestøjen bliver den dominerende faktor ved hastigheder over 40 km/t.

Kilde: [roligbolig.dk](http://roligbolig.dk)

## Retningslinje 19 for trafikstøj

### 19.1

Albertslund Kommune vil arbejde strategisk for at dæmpe trafikstøjen. Herunder arbejde for etablering af yderligere afskærmning af støj i de grønne kiler, i det omfang dette kan ske i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.

### 19.2

Ved byudvikling og byomdannelse skal områderne indrettes, så det er attraktivt at vælge kollektiv trafik og cyklen frem for bilen.

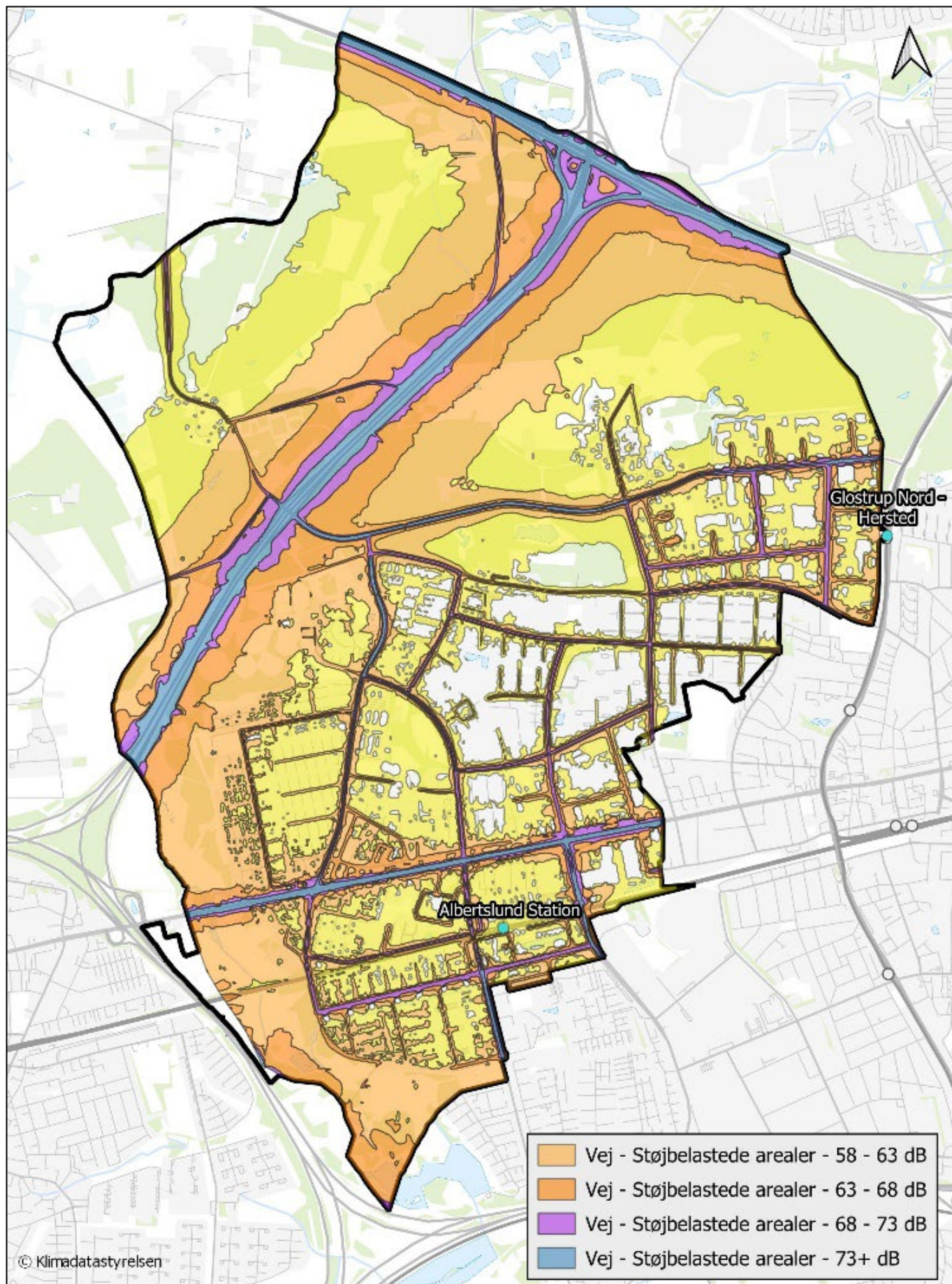
### 19.3

Ved planlægning af nye veje skal der tages hensyn til støjpåvirkningen af eksisterende støjfølsom arealanvendelse.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Der er tilføjet en opdateret redegørelse baseret på støjhandlingsplanen 2024, som indeholder nye data for støjbelastede boliger og personer, opdaterede indsatsområder og virkemidler, samt en opdateret beskrivelse af partnerskabet Silent City.

Retningslinjerne er ændret, så de er i overensstemmelse med støjhandlingsplanen 2024 - 2029.



Retningslinjekort 24: Beregnet støj 2022.

# Natur og vand

## Beskyttelse og benyttelse landzone og sikringen mod oversvømmelse

### 20. Større sammenhængende landskaber

#### Lovkrav

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 16 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for sammenhængende landskaber.

Større sammenhængende landskaber er landskaber, der grundet geologiske dannelser, arealanvendelsesmæssige forhold og/eller oplevelsesmæssige forhold indgår i værdifulde sammenhænge.

De større sammenhængende landskaber kan bestå af langstrakte geologiske dannelser, såsom udstrakte bakkedrag og større ådale. De kan også bestå af særlige former for arealanvendelse i større områder f.eks. udstrakte skov- og græsningslandskaber eller særligt oplevelsesrige landskabsstrøg med stor variation i naturgrundlaget og arealanvendelsen.

#### Eksisterende forhold

Landskaberne i Albertslund er et resultat af både naturlig og menneskelig påvirkning. Albertslund ligger på en smeltevandsslette formet af sidste istid. En tidligere fjordarm fra Køge Bugt har skabt den lavning, hvor Store Vejleå løber. Større terrænformationer som Høeghsbjerget og Herstedhøje er menneskeskabte.

I Albertslund er der ingen bevaringsværdige terrænformer eller geologiske lokaliteter.

Albertslund Kommune er geografisk en lille kommune, og større sammenhængende landskaber skal derfor ses i sammenhæng med landzonearealerne i nabokommunerne.

Landskabet i Albertslund Kommune er gennemskåret af overordnet infrastruktur og består af fem adskilte områder:

- Vestskoven øst for Motorring 4
- Vestskoven vest for Motorring 4
- Egelundparken mellem Motorring 4 og Roskildevej
- Hyldager Parken herunder Hyldager Bakker og Dyregården mellem Roskildevej og jernbanen
- Kongsholmparken mellem jernbanen, Tueholmsøen og Holbækmotorvejen

Vestskoven er i Albertslund Kommune gennemskåret af Motorring 4, hvilket skaber en markant barriere igennem skoven. Den østlige del af skoven hænger sammen med skovarealerne i Glostrup Kommune, dog gennemskåret af Ring 3. Den vestlige del af skoven hænger sammen med de mere åbne landbrugslandskaber i Høje-Taastrup og Egedal Kommuner.

En stor kvalitet ved Vestskoven som rekreativ skov er de åbne sletter omkranset af skov. Dele af de åbne områder er i årenes løb blevet afgræsset af får og kreaturer, og på den måde er der på store dele af de åbne områder opstået en flora, som er karakteristisk for den beskyttede naturtype ”*overdrev*”. Blandt andet omkring Herstedhøje. Andre dele af de åbne arealer er fredskovspligtige og kan derfor tilplantes med skov i henhold til driftsplan for skoven.

## Overdrev

Overdrev er i de fleste tilfælde menneskeskabte og opstået ved rydning og græsning af tidligere skovklædte arealer. I modsætning til enge har overdrevene en tør jordbund, der typisk er fattig på næringsstoffer, og som består af sand, grus og sten. Overdrev kan dog også forekomme på kalkbakker og lerjord.

Sammenlignet med andre naturtyper er overdrev meget artsrige. Der vokser en lang række særlige blomsterplanter, græsser og svampe, hvoraf nogle i dag er meget sjældne her i landet.

Der er også mange dyr, der er nøje tilpasset det specielle mikroklima på de lysåbne og tørre overdrev. Således er en betydelig del af Danmarks ca. 18.000 insektarter mere eller mindre tæt knyttet til overdrev – heraf mere end halvdelen af de danske sommerfuglearter.

Overdrev er også en vigtig naturtype for mange krybdyr, og også flere arter af padde lever på overdrevene.

*Kilde: [Naturstyrelsen](#)*

Naturstyrelsen har flere steder i det åbne landskab skabt lavvandede søer for at skabe naturtyper med større naturindhold. Dette arbejde til fremme af biodiversitet er ønskeligt og skal selvfølgelig fortsat være muligt.

Egelundparken, Hyldagerparken og Kongsholmparken er bynære naturparker, der er forbundet med stisystemer, men visuelt og landskabeligt er tre adskilte områder. Jernbanen ligger på en jordvold hævet over terrænet og er en markant barriere mellem Hyldagerparken og Kongsholmparken. Roskildevej har en årsdøgnstrafik på ca. 18.000 og er en barriere mellem de to naturparker.

De bynære naturparker er planlagt hver for sig og har mere præg af anlagte friluftsområder, end af åbne sammenhængende landskaber.

Albertslund Kommune var med til at få ændret Fingerplanen, således at det blev muligt at etablere støjafskærmning med jordanlæg, der grænser op til støjende infrastrukturanlæg jf. § 18, stk. 6 i [Fingerplan 2019](#).

Hyldager Bakker i Hyldagerparken er således opført efter disse nye regler i Fingerplanen, og har været med til at skabe et nyt og forbedret friluftsliv med tilhørende faciliteter herfor og har samtidig dæmpet støjen i både den grønne kile og det bagvedliggende byområde.

Hyldager Bakker er blevet tilplantet således, at der gennem plantevalg og valg af driftsmetode gives mulighed for stor biodiversitet. Endvidere kan Dyregårdens dyrehold være med til at præge området og bidrage til biodiversiteten.

Store Vejleådal, som går fra Køge Bugt ind til Porsemosen i Egedal Kommune, gennemløbes af St. Vejleå, som over længere strækninger udgør kommunegrænsen mellem Albertslund og Høje-Taastrup Kommuner. Ådalen, som samlet åbent landskabsrum, sløres af de mange overskæringer af motorveje, jernbaner og større veje.

## Fremtidige forhold

Der er udpeget to områder som større sammenhængende landskaber:

- Vestskoven øst for Motorring 4
- Vestskoven vest for Motorring 4

Kvaliteten ved det sammenhængende landskab er i høj grad Vestskovens placering på sletten, og det landskab, der kan opleves, er karakteriseret ved skoven, skovbrynene, sletter og græsningsarealer, udsigter og oplevelsen af at være i et landskab, som virker større end det reelt er.

I overensstemmelse med Naturstyrelsens strategi for statslige skove skal Vestskoven i fremtiden være urørt skov. Begrebet indebærer også, at exoter – ikke-hjemmehørende arter – som er plantet f.eks. gavntre, skal fjernes. Skoven og oplevelsen af skoven kan ændres efterhånden som rydningen sker.

Om det får en betydning for oplevelsen af det sammenhængende landskab, er endnu for tidligt at sige.

På grund af de mange infrastrukturanlæg, samt de to anlæg til fritidsformål Albertslund Golfklub og Albertslund Stadion, er der ikke en landskabelig sammenhæng fra naturparkerne Egelundparken og Kongsholmparken til Vestskoven. Naturparkerne er derfor ikke udpeget som større sammenhængende landskaber.

De større sammenhængende landskaber kan udvikles ved at forbedre forbindelserne på tværs af motorvejen og kommunegrænserne.

De større sammenhængende landskaber er omfattet af Fingerplanens udpegning af indre grøn kile.

Fingerplanen sikrer hermed, at de større sammenhængende landskaber friholdes for byggeri og anlæg, og der er derfor ikke behov for yderligere retningslinjer i kommuneplanen.

## Retningslinje 20 for større sammenhængende landskaber

### 20.1

Udpegningen skal sikre, at de større sammenhængende landskabers kvaliteter og karakteristika bevares og udvikles.

### 20.2

Ved etablering af anlæg til afskærmning af støj, i det omfang det kan ske i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser, skal de støjafskærmende foranstaltninger tilføre landskabet en rekreativ og landskabelig værdi.

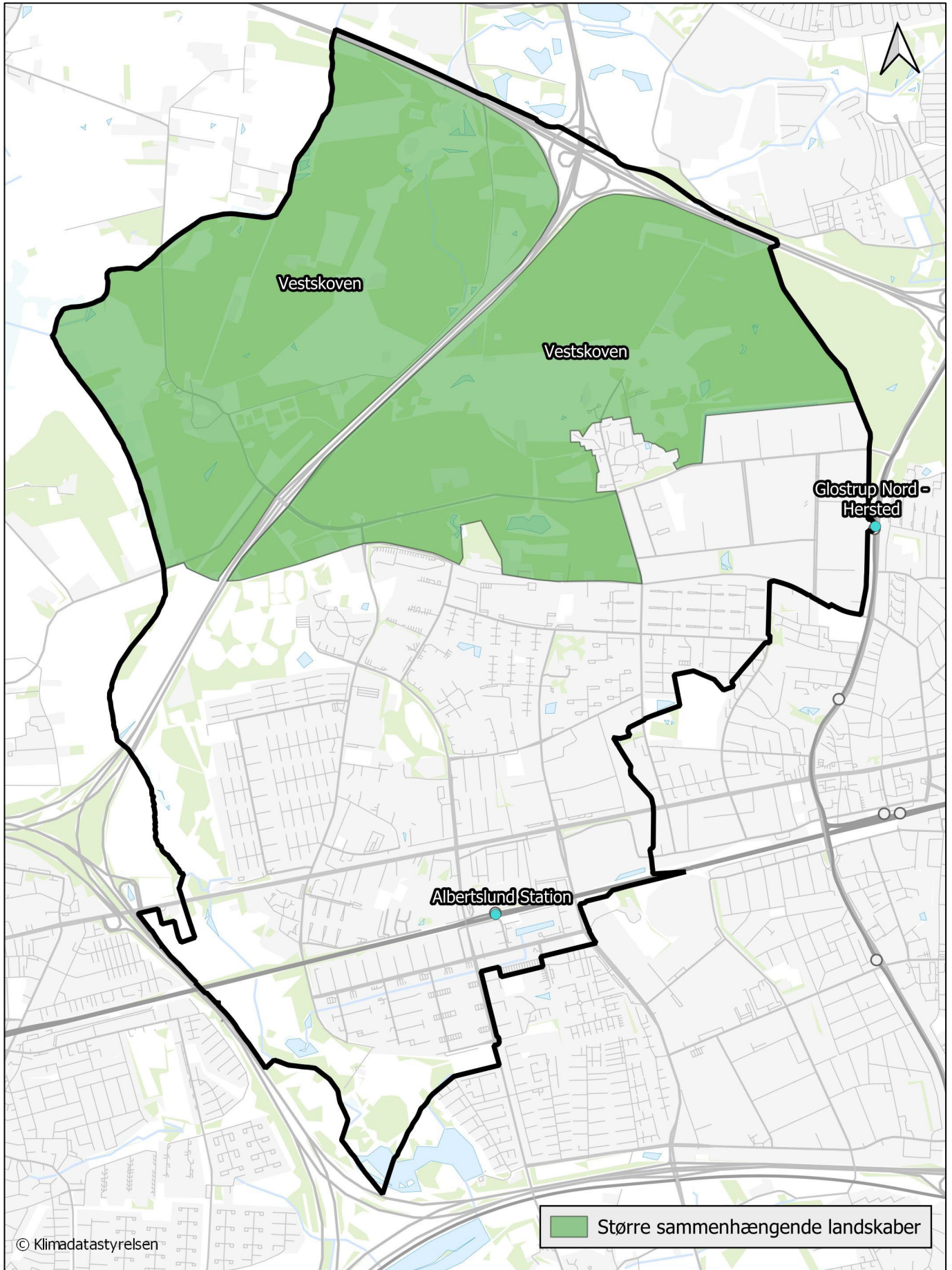
### 20.3

Anlæg og projekter til fremme af flora og fauna og dermed biodiversitet kan etableres i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

Der er i redegørelsen tilføjet tekst om Hyldager Bakker.

Derudover er der ingen ændringer af redegørelse og retningslinjer udover korrekturlæsning.



Retningslinjekort 25: Større sammenhængende landskaber.

## 21. Grønt Danmarkskort

### Baggrund

Kommuneplanen skal jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 14 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer om varetægelse af naturbeskyttelsesinteresserne. Disse udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. Herudover skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Grønt Danmarkskort er kommunernes samlede udpegnings af beliggenheden af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser samt potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. Tilsammen udgør udpegningerne kommunens bidrag til Grønt Danmarkskort. Der er nedsat Lokale Naturråd, som består af flere kommuner samt interesseforeninger og erhvervsorganisationer. Rådet har i første halvår 2018 bidraget med særlig lokal viden til eventuelle yderligere udpegninger af Grønt Danmarkskort og herunder også haft opmærksomhed på udpegninger, som skaber sammenhæng på tværs af kommunegrænserne.

Søer, moser, ferske enge, overdrev og vandløb er beskyttet gennem Naturbeskyttelseslovens § 3 ([LBK nr. 927 af 28/06/2024](#)). Naturbeskyttelsesloven værner naturtyperne mod ændringer i deres naturtilstand. Kommuneplanens retningslinjer fastsætter, hvilke hensyn kommunalbestyrelsen vil tage, når der træffes beslutning om tilladelser eller dispensationer efter Naturbeskyttelsesloven.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv ([Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992](#)) indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som EU's medlemslande er forpligtet til generelt at beskytte. Der må ikke ske planlægning eller administration, der kan beskadige eller ødelægge levesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

### Vurdering af påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter

Der er foretaget en vurdering af påvirkningen af internationale fuglebeskyttelsesområder, Natura 2000-områder og Habitatdirektivets Bilag IV-arter og deres

yngle- og rasteområder og for planternes vedkommende deres voksesteder.

Natura 2000-område nr. 140: "[Vasby Mose og Sengeløse Mose](#)" (habitatområde H124) ligger omkring 2 km vest fra Albertslunds kommunegrænse.

**Tabel 30: Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 124**

Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Tidvis våd eng (6410)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	

*Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. \* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.*

Det meste af overfladevandet fra byområderne i Albertslund Kommune ledes til regnvandsbassiner, som har overløb til St. Vejleå og har strømretning væk fra Natura 2000-området "[Vasby Mose og Sengeløse Mose](#)".

Dette overfladevand kan dermed ikke påvirke Natura 2000-området "[Vasby Mose og Sengeløse Mose](#)". Den resterende del af overfladevandet fra byområderne ledes via Bymoserenden og via Rogrøften og Harrestrup Mose til Harrestrup Å og videre ud ved Kalvebod Strand i Natura 2000-område nr. 143: "[Vestamager og havet syd for](#)" (habitatområde H127, Fuglebeskyttelsesområde nr. 111), og ligger over 8 km sydøst for Albertslunds kommunegrænse.

**Table 31: Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 127**

<b>Naturtyper:</b>	Sandbanke (1110)	Lagune* (1150)
	Bugt (1160)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Grå/grøn klit* (2130)
	Klitlavning (2190)	Kransnålage-sø (3140)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
<b>Arter:</b>	Skæv vindelsnegl (1014)	
<i>Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.</i>		

**Table 32: Udpegningsgrundlaget for Fuglebeskyttelsesområdet nr. 111**

<b>Fugle:</b>	Skarv (T)	Rørdrum (Y)
	Knopsvane (T)	Bramgås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Troldand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Fiskeørn (T)
	Rørhøg (Y)	Vandrefalk (T)
	Plettet rørvagtel (Y)	Klyde (Y)
	Almindelig ryle (Y)	Brushane (Y)
	Dværgterne (Y)	Splitterne (Y)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)
	Mosehornugle (Y)	
<i>Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl.</i>		

Arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for de to Natura 2000-områder vurderes på et overordnet niveau ikke at blive påvirket af kommuneplanen hverken direkte eller indirekte, da det ikke er muligt at foretage en detaljeret redegørelse for udpegningsgrundlagets sårbarhed overfor de tiltag, som kommuneplanen muliggør. Det er på grund af planens overordnede karakter og langsigtede planlægningsperspektiv på 12 år.

Albertslund Kommune kan kun som myndighed træffe afgørelse jf. indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 3 ([LBK nr. 797 af 13/06/2023](#)), der indebærer en direkte eller indirekte påvirkning af et overfladevandområde eller en grundvandsforekomst, hvor miljømålet ikke er opfyldt, hvis afgørelsen

- 1) ikke vil kunne medføre en forringelse af overfladevandområdets eller grundvandsforekomstens tilstand, og
- 2) ikke vil kunne hindre opfyldelse af det fastlagte miljømål, herunder gennem de i indsatsprogrammet fastlagte foranstaltninger.

Endvidere kan regnvandet blive yderligere rensat i regnvandsbassinerne på vejen ned mod St. Vejleå, således at eventuelle forureninger fra regnvandskloaksystemet minimeres eller helt fjernes.

Vurderingen er, at Kommuneplan 2026 – 2038 ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af internationalt beskyttede naturområder og arter.

#### Eksisterende forhold

Med undtagelse af St. Vejleådal er alle naturområder i Albertslund Kommune anlagte fritidslandskaber, der er etableret som konsekvens af udpegninger af grønne kiler mellem byfingrene i den første Fingerplan fra 1947.

Særligt Vestskoven, Egelundsparken og Kongsholmparken er formgivet med detaljerede planer for beplantning, åbne sletter, regnvandskanaler, stiforløb og anvendelse af overskudsjord fra byudviklingen til terrænreguleringer, hvor Herstedhøje og Høeghsbjerget i dag er de tydeligste aftryk.

Hovedparten af områderne med naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser er opstået igennem de seneste 50 år som følge af omdannelse af Vestegnen fra landbrugs- og gartnerilandskab til nye byområder og grønne kiler med skov, enge og græsningssarealer.

I det åbne land er der med årene sket en indvandring af en lang række arter, og nye naturtyper er opstået gennem naturpleje og ekstensiv drift.

Vestskoven dækker henved 40 % af kommunens areal, og gør dermed Albertslund til den mest skovrige kommune i landet. Som statsskov drives Vestskoven af Naturstyrelsen, der i driftsplaner beskriver, hvordan skoven og øvrige naturområder skal drives og plejes. Vestskoven er omfattet af statens målsætninger for ”urørt skov”, som middel til en øget biodiversitet, og også af målsætningen om at øge Danmarks skovareal betragteligt.

Vestskoven og St. Vejleådal med tilknyttede naturparker og forskelligartede biotoper er levested for et rigt plante- og dyreliv. Etablering af våde enge langs vandløbet, naturgenopretning af dele af St. Vejleå og Vridsløselille Å, som er et af de to tilløb til Tueholmsøen, samt fortsat naturpleje af vandløb og etablering af nye småsøer, har sammen med tilplantningen af Vestskoven betydet, at flere forskellige dyr og planter er kommet til kommunen, og at der nu findes en række beskyttede naturtyper. I Vestskoven og i ådalen er der levesteder for beskyttede arter af frøer og padder, flagermus, orkidéer med videre

St. Vejleådal har, som økologisk forbindelse mellem den fredede Porsemosen i Nybølle-Hove ådal i nord og Køge Bugt i syd, betydning for, at planter og dyr kan finde et levested og spredes mellem levesteder. Ådalen forbinder også to af Fingerplanens grønne kiler, og er med sit indhold af forskelligartede biotoper et område med biologisk værdi.

Naturregistreringer gennem flere år har imidlertid vist, at der i den del af ådalen, der ligger i Egelundsparken, stort set ikke er fundet paddearter – trods adskillige velegnede biotoper. Trafikanlæg på tværs af ådalen kan være en del af en forklaring. Dette ændrer dog ikke ved ådalens værdi som økologisk forbindelse og levested for andre arter.

I de seneste ti år er der arbejdet med at skabe våde biotoper i forbindelse med håndtering af regnvand fra det separate regnvandssystem. Der er anlagt småsøer, vandhuller og vådengsområder i Egelundsparken langs åen, og i Kongsholmparken blev et større klimasikringsanlæg færdigt i 2016.

I den forbindelse er der etableret fire småsøer, regnvandsbassiner og fortsat naturgenopretning af St. Vejleå.

Grønt Danmarkskort er sammenfaldende med Fingerplanens udpegning af indre grøn kile. Fingerplanens udpegning af indre grøn kile sikrer, at området skal beholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. De grønne kiler skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i de grønne kiler.

Vestskoven er i Albertslund omfattet af to lokalplaner, der har til formål at sikre, at skoven fastholdes og udvikles som et rekreativt friluftsområde. Lokalplanerne er retningsgivende for drift og naturpleje og følger Naturstyrelsens driftsplan for Vestskoven.

Kongsholmparken er omfattet af rammelokalplanen for Albertslund Syd, der udlægger området til bypark og naturpark.

Størstedelen af St. Vejleå i Albertslund Kommune er omfattet af fredninger til sikring af vandløbet og dets nærmeste omgivelser. Kongsholmparken er omfattet af en landskabsfredning.

### *Kommunens arbejde med biodiversitet*

Albertslund Kommune vil fremadrettet styrke indsatsen for biodiversitet med afsæt i Tænketanken for biodiversitet, som blev etableret i 2025 som en bred borgerinddragende proces. Tænketanken har bidraget med principper og anbefalinger til, hvordan naturens mangfoldighed kan fremmes i kommunen, og danner grundlag for kommende indsatser, der skal sikre mere vild natur, øget artsrigdom og bedre sammenhæng mellem grønne områder. Indsatserne vil ske i tæt samspil med borgere, foreninger og faglige aktører.

Indsatserne gælder for naturområder inden for hele kommunen og omfatter dermed også den del af Vestskoven, som ligger i Albertslund. Derfor indeholder Grønt Danmarkskort en retningslinje om vidensdeling, dialog og samarbejde med lodsejere – primært Naturstyrelsen – for at sikre en helhedsorienteret og koordineret indsats.

En del af målet om et bæredygtigt Albertslund er på naturområdet en mangfoldig natur med så stor en biodiversitet, som er mulig. Plads til naturen samt sammenhængende natur med stabile, økologiske forbindelser mellem naturområder er grundlaget for at stoppe tabet af biodiversitet, skabe mulighed for en øget biodiversitet, og på længere sigt medvirke til en udvikling af mere stabile økosystemer.

### *Udpegningen af Grønt Danmarkskort*

Udpegningen af Grønt Danmarkskort tager udgangspunkt i forslag og anbefalinger fra Lokalt Naturråd, som afsluttede sit arbejde i sommeren 2018. Derudover ligger kommunens egen jævnligt foretagne naturovervågning af beskyttede naturtyper og arter, samt Naturstyrelsens overvågning på egne arealer, og ikke mindst borgeres og interesseorganisationers egne registreringer af nye arter og ændringer i naturtilstand til grund for udpegningen til Grønt Danmarkskort.

Lokalt Naturråd har benyttet de digitale naturkort som grundlag for sit arbejde på den måde, at rådet blev introduceret til kortene på sit første møde. Kortene blev så i arbejdet med udpegninger suppleret med de enkelte kommuners viden om Natura 2000-områder, § 3-naturtyper og vandløb med videre, kort og naturapps på smartphones, IGN skovkort (kortlægning af skov med potentiale for høj naturværdi), biodiversitetskortet, Kraks kort, fælles cykelture i området med mere samt ikke mindst deltagernes viden om lokale forhold. Data fra kort og naturrådets udpegninger var samlet på en FTP-server, så alle havde adgang til det samlede materiale undervejs i arbejdet.

Lokalt Naturråd har i sit arbejde taget udgangspunkt i de tre nationale kriterier i prioriteret rækkefølge. Naturrådet har tillige kvalificeret udpegningerne yderligere ved at angive, om der er tale om fokusområder inden for særlige naturbeskyttelsesområder og eksisterende eller potentielle økologiske forbindelser. Naturrådet har også haft fokus på at få skabt grønne kiler eller korridorer i områder med fremtidig byudvikling.

På den baggrund fandt Naturrådet nye områdeudpegninger i alle kommunerne. For alle de foreslåede udpegninger er der en lille beskrivelse og begrundelse for, hvorfor det pågældende område er udpeget. Samtidig har Naturrådet opstillet nogle generelle principper for forvaltningen af seks områdetyper:

- Eksisterende naturområder og økologiske forbindelser
- Potentielle naturområder og økologiske forbindelser
- Landbrugsjord
- Byudviklingsområder
- Trafikkorridorer
- Grusgrave

### *De nationale kriterier*

Ved udpegning af Grønt Danmarkskort, skal der tages udgangspunkt i tre nationale kriterier. Det drejer sig i prioriteret rækkefølge om:

- Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser uden for Natura 2000-områderne.
- Potentielle naturområder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder, herunder i tilknytning til og mellem Natura 2000-områder.
- Naturområder, som samtidig bidrager til andre formål, herunder klimatilpasning og klimaforebyggelse, et bedre vandmiljø eller rekreation.

I Lokalt Naturråd indgik udover Albertslund også nabo-kommunerne bortset fra Egedal Kommune. Kommunerne har udpeget naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser på tværs af kommunegrænserne efter rådets anbefalinger, og der er således sammenhæng lokalt i Grønt Danmarkskort. Hvor Egedal grænser op til Albertslund, er der også sammenhæng i udpegningerne, som disse er foretaget i Egedals Kommuneplan 2017, hvor de nationale retningslinjer for Grønt Danmarkskort var kendt. Risby Å er kommunegrænse, så det er åen og de ånære omgivelser, der er udpeget.

Lokalt Naturråd har for Albertslund Kommune anvendt de nationale kriterier for udpegning på den måde, at der er udpeget

1. eksisterende naturområder, som typisk er § 3-naturtyper,
2. potentielle naturområder og økologiske forbindelser, som navnlig kan medvirke til at binde eksisterende naturområder sammen, og
3. naturområder, som ikke nødvendigvis er § 3-naturtyper, men også tjener andre formål.

I flere tilfælde er der tale om natur i form af regnvands-håndtering som våde enge til forsinkelse og nedsivning eller 'naturlignende' regnvandsbassiner.

Formålet med at tage udgangspunkt i de nationale kriterier i forhold til udpegninger til Grønt Danmarkskort er aktivt at bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr. Endvidere at det sker med sammenhæng i naturområderne for øje – inden for kommunen og på tværs af kommunerne med henblik på at skabe det bedst mulige grundlag for en stor biologisk mangfoldighed.

### *Eksisterende natur*

Som områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser er udpeget eksisterende naturområder og eksisterende økologiske forbindelser. Udpegningerne følger i udstrakt grad Brandmandens lov; de mest værdifulde naturområder sikres og bevares først.

De eksisterende naturområder og økologiske forbindelser er udpeget, fordi de udgør vigtige arealer med et i forvejen stort naturindhold og særligt en høj andel skov. Udpegningerne er i flere områder sammenfaldende med Vestskoven, der med sin næringsrige, lerholdige jordbund strækker sig igennem den nordlige del af Albertslund og udgør en betragtelig naturkvalitet. Enge, moser og lavbundsarealer langs den fredede St. Vejleå er også typiske områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser såvel som økologiske forbindelser inden for kommunen og på tværs af kommunegrænsen.

De udpegede områder er karakteriserede ved generelt at have høj naturkvalitet. Der er her særlig fokus på bevarelse og forbedring af naturkvaliteten. Endvidere har fokus i udpegningen været på det mere eller mindre uforstyrrede og sammenhængen imellem områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Ofte er der et overlap med de økologiske forbindelser.

### *Potentielle naturområder*

Potentielle naturområder er udpeget i form af områder, som udvider eller skaber sammenhæng mellem de udpegede, eksisterende naturområder.

Det overvejende fokus i udpegningen af potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser har været på at binde de værdifulde og eksisterende naturområder sammen. Formålet med udpegningerne er således at understøtte naturforbedrende tiltag, der på sigt bidrager til at skabe øget og bedre sammenhæng mellem de eksisterende naturområder.

For de potentielle naturområders vedkommende er det i naturforvaltningen langt hen ad vejen muligt at arbejde med at understøtte de gode spredningsmuligheder for flora og fauna generelt. Dette kan opnås ved at minimere afstanden mellem forskellige naturtyper, beplantninger, udyrkede arealer og lignende områder med et naturindhold.

### *Naturområder, som også bidrager til andre formål*

Småbiotoper – for Albertslund Kommune er udpeget og der arbejdes med 'trædesten' i form af forskellige biotoper, som typisk ligger i forlængelse af håndteringen af regnvand fra veje og stier.

Albertslund er separatkloakeret, og langt det meste 'vegvand' ledes derfor til vandløbene gennem bassiner og 'våde enge'. Bassinerne udformes som 'søer' og ligger i den grønne kile i de grønne områder. Hermed skabes grundlag for biodiversitet og en anden oplevelse for friluftslivet, samtidig med at regnvand forsinkes som led i klimasikring af bebyggelser og andre arealer nedstrøms.

Tanken er også, at ellers isolerede biotoper med trædesten på sigt kan være en del af en økologisk forbindelse - eller blive til et naturområde i sammenhæng med et allerede eksisterende naturområde.

Småbiotoperne udgør en form for 'helle' mellem adskilte naturområder og muliggør dermed, at planter og dyr nemmere spredes. Småbiotoperne omfatter vandhuller og paddesøer, grøfter, levende hegn og beplantninger langs større infrastruktur anlæg, og andre arealer, som ikke er under kultur.

### *Grønt Danmarkskort afgrænsning*

Grønt Danmarkskort omfatter næsten hele landzonen, med undtagelse af Risby Landsby og den tidligere Radiostation. Vestskoven udgør langt den største del af Grønt Danmarkskort i Albertslund Kommune.

Udpegningen af Grønt Danmarkskort i landzonen følger Naturrådets anbefalinger. Der er dog ikke udpeget Grønt Danmarkskort i byzone. Lokalt Naturråds anbefalinger fremgår af kapitlet om bynatur

Når Albertslund Kommune har valgt, at Grønt Danmarkskort kun omfatter arealer i landzone, skyldes det, at byzonearealerne kræver en anden drifts- og plejeindsats end landzonearealerne.

Landzonearealerne i Albertslund Kommune er for langt hovedparten statsejet (Vestskoven) eller kommunalt ejet (naturparkerne). De offentligt ejede landzonearealer har forskelligartede naturtyper samt færre forstyrrelser og barrierer for plante- og dyreliv end i den bebyggede del af kommunen.

#### *Prioritering af naturindsats indenfor Grønt Danmarkskort*

Økologiske forbindelser i Albertslund Kommune er sammenfaldende med områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Indsatsen prioriteres derfor på samme måde med henblik på, at eksisterende naturtyper og naturnetværk bevares og så vidt muligt udbygges.

Prioritering af naturindsatsen sker i hele kommunen i tæt dialog med interesseforeningerne gennem Naturgruppen. *"Naturgruppen er et forum for dialog og samarbejde mellem forskellige foreninger, politikere og forvaltning."* ([Kommissorium for Naturgruppen 2022](#)).

På de kommunale arealer primært i St. Vejleådal arbejdes der løbende med at sikre og forbedre naturtilstanden og øge den biologiske mangfoldighed og antallet af prioriterede arter.

På kommunale arealer i landzonen arbejdes konsekvent med naturgenopretning ved:

- økologisk drift med dyrehold på græsningsarealer
- grødeskæring i vandløb
- udlægning af gydebanker
- plantning af skygetræer langs vandløb
- etablering af vandhuller og småsøer og forbedring af vandkvaliteten i vandløb med henblik på opnåelse af god økologisk tilstand i 2027\*.

(\*: For St. Vejleå og Harrestrup Å er målsætningen i de statslige [Vandområdeplaner](#) for 2021-2027 'god økologisk tilstand').

Vedligeholdelse af kommunale skovplantninger sker ved at lade dødt ved være og at veteranisere ammetræer ved at ringe træerne som biotop for svampe, insekter, fugle og flagermus. Og i det hele taget så vidt muligt under hensyntagen til publikum lade skovplantninger være urørte.

### Hvad er "at ringe træer"?

At ringe træer er at skære gennem bark og vækstlag rundt om stammen, så træet går ud. Træet bliver på voksestedet og bliver med tiden levested for forskellige plante- og dyrearter. I Kongsholmparken er det gjort på enkelte store popler, som i sin tid er plantet som ammetræer, som er hurtigt voksende træer, der skal give beskyttelse til de andre træer i nyplantninger, men fjernes inden de bliver for store.

Ved en kombination af høslet, græsning og lejlighedsvis mekanisk rydning bekæmpes såvel invasive arter som bjørneklo og dominerende højstauder med henblik på mere varierede plantesamfund.

Prioritering af naturindsats i Vestskoven fremgår af Naturstyrelsens drift- og plejeplaner.

### Nye naturområder

#### *Hyldager Bakker*

I St. Vejleådal er det potentielle naturområde blevet omdannet til et egentligt naturområde og udgør således den "manglende brik" i den økologiske forbindelse.

I Hyldagerparken og i dele af Kongsholmparken er der anlagt et natur- og landskabsprojekt – Hyldager Bakker - der har til formål at øge den naturmæssige værdi i området.

Projektet åbner blandt andet for en genslyngning af St. Vejleå, som kan sikre et mere varieret vandløb med mulighed for en større artsrigdom i området. Det nye landskab indeholder flere lavvandede søer, som anlægges, så frøer og andre paddearter får optimale forhold. Det nye landskab indeholder skovplantninger af forskellig størrelse, enkeltstående større træer, ligesom der er skabt forskellige plantesamfund ved at råjord er lagt ud på hele arealet. Den næringsfattige råjord vil favorisere andre plantearter end den næringsrige muld. Samtidig er den rekreative værdi i området øget, idet Hyldager Bakker dæmper støj fra motorvej og jernbane gennem ådalen.

**Tabel 33: Arealopgørelse over udpegningstyper**

Udpegningstype	Kommuneplan 2022 (m <sup>2</sup> )	Kommuneplan 2026 (m <sup>2</sup> )	Forskel (m <sup>2</sup> )
Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser	12.845,207	13.065,461	220.254
Potentielle naturområder	0	0	0
Økologiske forbindelser	12.845,207	13.065,461	220.254

Når der er sket en øgning af naturområder og økologiske forbindelser fra [Kommuneplan 2022 – 2034](#) til Kommuneplan 2026 - 2038, skyldes det ændret anvendelse af området ved Hyldager Bakker.

### Mulige forbedringer

#### *Restaurering af St. Vejleådal*

Der er igangsat et [myndighedsprojekt for restaurering af St. Vejleå](#) (vandområde 05086), der skal forbedre vandløbets kvalitet og samtidig øge naturværdien af arealerne langs vandløbet på en 1.060 meter lang strækning nord og syd for jernbanen. Store dele af åen er i dag stærkt reguleret, og restaureringen skal genslynge dele af åen, som derved forlænger vandløbet til 1.103 meter.

St. Vejleå er målsat i [Vandområdeplanerne 2021 – 2027](#), da vandløbet ikke har god økologisk tilstand.

#### *Klimalavbund*

Der er igangsat et projekt om at udtage kulstofholdige lavbundsjord i St. Vejle Ådalen, der er opland til Køge Bugt.

Projektet er en del af [klimalavbundsordningen](#), som går ud på at udtage kulstofrige lavbundsjord af landbrugsmæssig drift. Formålet er at reducere landbrugets udledning af CO<sub>2</sub> gennem etablering af naturprojekter, der kan fremme naturens kvalitet, sammenhæng og robusthed, samt skabe naturlig hydrologi og forbedre vandmiljøet.

Klimalavbundsprojektet går således ud på at udtage (ekstensivere) af drænede organiske jorder ved at sløjfe grøfter og dræn samt ændre projektområdets arealer fra græsning til naturarealer. Samtidig skal pumpepraksis fra Tranegilde og Vallensbæk moser ændres. Herved kan klimalavbundsprojektet være med til at reducere udledningen af drivhusgasser fra disse arealer.

Projektområdets arealer er i dag landbrugsområder med kulstofrige lavbundsjord med et indhold af organisk kulstof på mindst 6 %. Ved at gøre disse arealer vådere, tilføres jorden mindre ilt, hvorved nedbrydningen af organisk materiale i jorden sker langsommere eller helt ophører, og udledningen af drivhusgasser reduceres.

Når driften af landbrugsjorden ekstensiveres, fremmes samtidig naturens kvalitet, sammenhæng og robusthed, ligesom udledningen af næringsstoffer til åer, søer og kystnære farvande reduceres.

#### *Tre regnvandsbassiner i Egelundsparken*

I dag afledes regnvandet fra Albertslund Vest til Store Vejle Å gennem udløb U4 ved Toftekærstien, hvor regnvandet kort før udledningen ledes igennem et sandfang og en olieudskiller.

Umiddelbart nedstrøms sandfang og olieudskiller ledes en lille delmængde mod nordvest til de Våde Enge. Dermed renses en delmængde af regnvandet inden udledning til St. Vejle Å, mens størstedelen af årsnedbøren afledes via udløbet U4 til en grøft og derfra direkte til St. Vejle Å.

Regnvandet ledes umiddelbart efter udløbet U4 til et regnvandsbassin (bassin P), hvor det forsinkes og renses, og ledes herefter retur til den eksisterende grøft og videre til St. Vejle Å.

Når de tre nye regnvandsbassiner i Egelundsparken er etableret, vil Albertslund Kommune kunne sløjfe bassin P og give det søstatus, efter at bassinet er oprenset. Både sløjfning af bassin P og den rensning, der vil ske i regnvandsbassinerne, vil forbedre vandkvaliteten i St. Vejle Å og dermed bidrage - men næppe være tilstrækkeligt - til, at åen vil kunne nå målsætningen om god økologisk tilstand som krævet i [Vandområdeplanerne 2021 – 2027](#).

## Hvad er et sandfang?

Et sandfang ved et vandløb er en simpel men vigtig konstruktion, der bruges til at tilbageholde sand, grus og andet tungt materiale fra vandet, før det når videre til f.eks. et olieudskilleranlæg eller selve vandløbet. Det beskytter både vandmiljøet og tekniske installationer.

Et sandfang er typisk en nedgravet brønd eller tank, hvor vandet ledes ind og får lov til at strømme langsomt. Det giver tid til, at tunge partikler som sand og grus kan falde til bunds.

Hvorfor ved et vandløb?

- Forhindrer tilslamning af vandløbet, som kan skade dyre- og planteliv.
- Beskytter olieudskillerne og andre renseløsninger mod tilstopning.
- Mindsker behovet for vedligeholdelse af afløbssystemer.

## Hvad er en olieudskiller?

En olieudskiller er en type renselanlæg, der adskiller olie og benzin fra regnvand eller spildevand, før det ledes videre til et vandløb, kloak eller andet recipient.

Når der er risiko for olieudslip – fx fra parkeringspladser, vaskepladser, industriområder eller veje – og afløbet går direkte mod et vandløb, installeres en olieudskiller som en beskyttelse af naturen. Den forhindrer, at olie og andre letflydende stoffer skader vandlevende organismer og økosystemet.

Hvordan virker den?

- Vandet ledes ind i olieudskilleren.
- Olie og benzin, som er lettere end vand, flyder op og samles i et særskilt kammer.
- Det rensede vand ledes videre ud.
- Olie og slam opsamles og skal tømmes regelmæssigt af en godkendt affaldsoperatør.

## Belysning

Kommuneplanen fastsætter retningslinjer for belysning af stier i naturområderne. Meningen med retningslinjen er at begrænse lysforurening, som er kunstigt lys, der i naturområderne forstyrrer dyrelivet.

## Supplerende redegørelse til Grønt Danmarkskort

Vejledning om Grønt Danmarkskort beskriver med henvisning til Planlovens § 11 a, hvordan kommuneplanen skal indeholde "... en supplerende redegørelse, som overordnet skal forholde sig til den samlede udvikling af naturområder og angive en samlet omtrentlig arealmæssig opgørelse. Der skal kortfattet gøres rede for eventuelle større naturindsatser, navnlig naturgenopretning og naturpleje i forhold til den prioritering af kommunens naturindsats, som allerede er en del af kommuneplanens retningslinjer". Redegørelsen skal efterfølgende vedligeholdes.

## Samlede udvikling af naturområder

Langt de fleste naturtyper, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3 og omfatter moser, ferske enge, overdrev, strandenge og -sumpe, heder og søer, ligger i Albertslund inden for Grønt Danmarkskorts udpegnings af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og som økologiske forbindelser.

Dette er ikke overraskende, når udpegningerne omfatter Vestskoven og St. Vejleådal. I byzone findes et antal regnvandsbassiner, som også er beskyttede naturtyper.

For at følge udviklingen i naturområderne foretages jævnligt registreringer af naturtilstanden med anbefalinger til naturpleje.

Der er foretaget undersøgelse af tilstanden af § 3-naturtyperne enge, moser og overdrev i 2007, 2012 og 2021, og Naturstyrelsen har tilføjet flere nye på egne arealer i 2016.

Der er foretaget undersøgelse af søer og forekomst af padder, som omfatter frøer, tudser og salamandre, der alle er beskyttede arter, i 2007, 2011, 2014, 2015, 2019 og 2025

Fra 2011 har naturovervågningen også omfattet vandløb, hvor der er foretaget undersøgelse af naturtilstand, fiskebestand og ferskvandsfauna i St. Vejleå i 2011, 2013, 2015, 2016 og 2019. De to seneste undersøgelser har omfattet hele St. Vejleå i et samarbejde med Ishøj Kommune.

Ved siden af er der foretaget mere målrettede undersøgelser f.eks. af nye søer og vandhuller etableret som erstatningsnatur i forbindelse med forlængelse af Frederikssundmotorvejen.

Overordnet er der i de seneste 10 år kommet flere § 3-naturtyper til i form af søer og vandhuller, våde enge og overdrev.

Arealmæssigt er der tale om ca. 180 hektar beskyttede naturtyper inden for kommunen. Fordelt på naturtyper ser det sådan ud:

Naturtype	Areal
Eng	43 ha
Mose	22 ha
Overdrev	92 ha
Sø	23 ha

*Større naturindsatser – naturgenopretning og naturpleje i forhold til prioriteringen af naturindsatsen ifølge retningslinjerne*

Naturpleje foretages på vådengsområder ved afgræsning, og omkring søer og vandhuller ved rydning af skyggende træer og buske og ved at hindre tilgroning ud fra anbefalinger givet i forbindelse med undersøgelse af naturtyperne. Såvel i ådalen som i Vestskoven har afgræsning gennem flere år betydet, at der er kommet flere overdrevsarealer.

For vandløb handler naturplejen om nænsom grødeskæring og udlægning af gydegrus. Som et resultat er konstateret større fiskebestande og flere rentvandsarter som en forsigtig indikation af, at målet om god økologisk tilstand kommer nærmere.

Medvirkende til bedre forhold i vandløbet er også tilbageholdelse og rensning af regnvand i flere vådengsområder. Endnu et sådant projekt forventes gennemført indenfor de næste fire år. Projektet tænkes udformet som en mosaik af flere småsøer for at gøre det mere velegnet som levested for især padder.

St. Vejleå er et af de få naturlige vandløb på Vestegnen og er målsat som et vandløb, der skal opnå god økologisk tilstand. I arbejdet med at nå dette mål vil det derfor i de kommende år blive fastlagt, hvad der skal til for at fjerne eller begrænse effekten af større infrastruktur-anlæg, som krydser åen: Vestbanen, Roskildevej og Mortorring 4. I samarbejde med nabokommunerne er allerede formuleret et projekt, hvor åen kan føres udenom den spærring, der udgøres af Vallensbæk Sø og Tueholmsøen, og ledes under Ringstedbanen og Vestmotorvejen.

Da mange af de beskyttede naturtyper ligger i Vestskoven, er der et samarbejde med Naturstyrelsen om prioritering af naturplejeindsatsen, ligesom Naturstyrelsen i de senere år har anlagt flere padesøer.

For de kommende ti år er der truffet beslutning om at plante 500.000 træer som en del af klimaindsatsen og for at forbedre biodiversiteten. For at det kan lykkes, skal kommune og lodsejere arbejde sammen for at finde pladsen til de mange træer.

*Internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter (Bilag IV-arten)*

Der er i Albertslund ingen internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 med flere).

Derimod er der flere Bilag IV-arter, blandt andet forskellige arter af padder, blandt andet Spidssnudet Frø som Albertslunds ansvarsart, og det har kunnet konstateres, at Grøn Frø i de senere år er indvandret vestfra.

Spredt findes i skovbevoksninger og ved enkelte regnvandsbassiner mindre bestande af forskellige orkidéarter, som der tages hensyn til i forbindelse med drift og pleje.

Som led i kommunens arbejde med naturbeskyttelse og biodiversitet er der i sommeren og efteråret 2023 gennemført en kortlægning af flagermusforekomster i Albertslund Kommune ([Flagermus i Albertslund Kommune 2023](#)). Flagermus er strengt beskyttede arter i henhold til national og international lovgivning, og kommunen har et særligt ansvar for at sikre deres levesteder og bevare deres bestande.

Den indsamlede viden om flagermusenes udbredelse og forekomst i kommunen udgør et vigtigt grundlag for kommunens planlægning og forvaltning af naturområder, grønne strukturer og arealanvendelse. Kortlægningen bidrager til at understøtte en helhedsorienteret planlægning, hvor hensynet til beskyttede arter integreres i beslutningsprocesser og fysiske tiltag.

## Retningslinje 21 for Grønt Danmarkskort

### 21.1

Inden for Grønt Danmarkskort (naturområder med særlige beskyttelsesinteresser, potentielle naturområder og økologiske forbindelser) må tilstanden og areal-anvendelsen kun ændres, såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe tilstanden i udpegede naturområder eller af økologiske forbindelser.

### 21.2

Naturbeskyttelsesområder og småbiotoper skal i videst muligt omfang bevares.

### 21.3

Spredningsmulighederne for vilde planter og dyr skal søges forbedret gennem forbedring af eksisterende og etablering af nye naturområder.

Der må ikke foretages ændringer udover forbedringer, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger herfor.

### 21.4

Gennem naturforvaltning og naturpleje og herunder administration af Naturbeskyttelsesloven med flere sigtes der mod at øge og som minimum tilstræbe at standse tilbagegangen i den biologiske mangfoldighed og øge antallet af prioriterede arter.

### 21.5

Gennem videndeling om naturens tilstand, i dialog og samarbejde med lodsejere (primært Naturstyrelsen) er det målet, at udstrække kommunens målsætninger for naturforvaltningen også til anden mands ejendom.

### 21.6

Opfyldelse af kommunens målsætninger for naturforvaltningen sker gennem videndeling om naturens tilstand i dialog og samarbejde med nabokommuner for at sikre sammenhæng i Grønt Danmarkskort.

### 21.7

Naturpleje og naturgenopretning af arealer inden for Grønt Danmarkskort, der ikke er kommunalt ejet, skal ske i dialog og samarbejde med lodsejerne.

### 21.8

Invasive plantearter og landskabsukrudt som blandt andet kæmpebjørneklo og arter af gyldenris, skal bekæmpes som minimum på kommunale, fredede og naturbeskyttede arealer.

### *Prioritering af naturindsatsen*

#### 21.9

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser

#### *Prioritet 1:*

- Plejeindsatser på kommunalt ejede beskyttede naturtyper (§ 3-naturtyper som søer, enge, overdrev og moser, vandløb) omfatter økologisk drift med dyrehold og græsmarker, hvor der høstes hø til foder, rydning af træopvækst og hindring af tilgroning af paddesøer.
- Indsatser som følger af vandområdeplan og målsætning om god økologisk kvalitet i målsatte vandløb, ved grødeskæring, etablering af gydebanks, plantning af skyggetræer og etablering af våde enge til tilbageholdelse og nedsivning af vejvand.
- Ved realisering af klimasikrings- og landskabsprojekter inkluderes etablering af § 3-naturtyper.
- Indsats for større naturværdi i kommunale skove (etablering af lysninger og indre skovbryn, begrænset udtynding i tætte partier, lade dødt ved være, ringning af ammetræer, græsning).
- Plejeindsats for områder eller naturtyper omfattet af egentlige fredninger målrettes fredningens formål.

#### *Prioritet 2:*

- Etablering eller forbedring af naturnetværk for visse arter (padder, bestøvere).
- Tilgængelighed og information – friluftsliv.
- Indsats for større naturværdi på kommunalt ejede arealer udlagt til andre formål (golfbane, klimasikring, dyrehold, græsmarker til hø).
- Plejeindsats på øvrige kommunalt ejede arealer med henblik på større naturværdi.
- Bekæmpelse af visse invasive arter på kommunale arealer.

### *Prioritet 3:*

- Småbiotoper, som ikke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, skal så vidt muligt bevares.
- Plejeindsats af privat og statsligt ejede beskyttede naturtyper (§ 3-naturtyper som søer, enge, overdrev og moser, vandløb).
- Skovrejsning på kommunalt, privat og statsligt ejede arealer.
- Bekæmpelse af visse invasive arter på private og statsligt ejede arealer.

### *Potentielle naturområder*

#### 21.10

Inden for potentielle naturområder må der ikke ske tiltage, som forhindrer naturgenopretning eller etablering af nye § 3-naturtyper.

#### 21.11

Ved realisering af klimasikrings- og landskabsprojekter inkluderes etablering af § 3-naturtyper.

#### 21.12

Der gennemføres indsatser som følger af vandområdeplan og målsætning om god økologisk kvalitet i målsatte vandløb.

### *Økologiske forbindelser*

#### 21.13

Inden for økologiske forbindelser må der ikke ske tiltag, som forhindrer naturgenopretning eller etablering af nye § 3-naturtyper. Dette omfatter tillige genoprettelige naturtyper f.eks. engarealer.

#### 21.14

Spredningsmuligheder og levesteder må ikke forringes i forbindelse med infrastrukturanlæg, byudvikling med videre. Der skal kompenseres med etablering af f.eks. faunapassager og erstatningsbiotoper.

#### 21.15

Ved eksisterende faunaspærringer, typisk i form af infrastrukturanlæg, skal passage så vidt muligt etableres.

### *Belysning*

#### 21.16

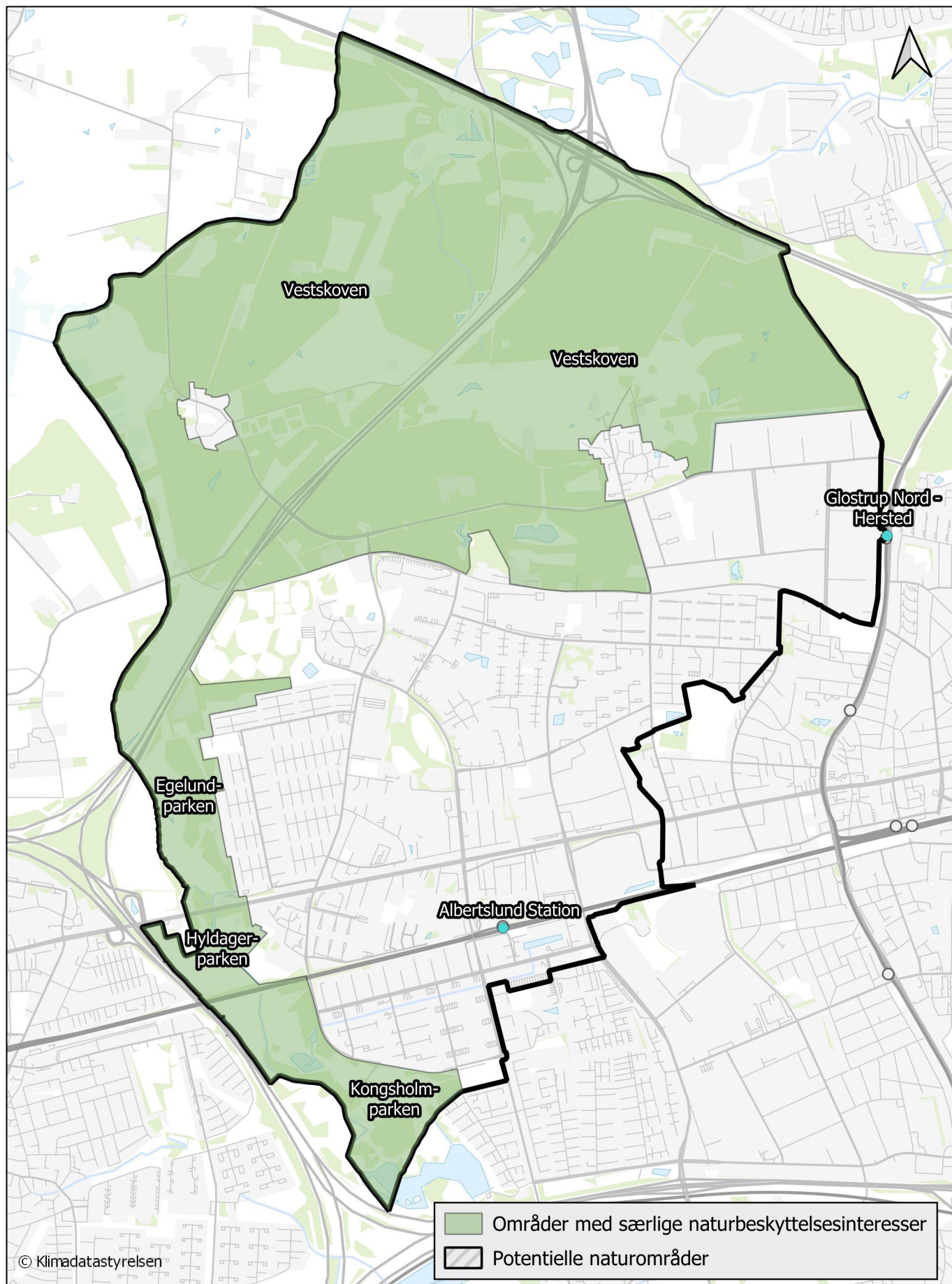
Generelt skal naturområderne i det åbne land friholdes for opsætning af belysning.

#### 21.17

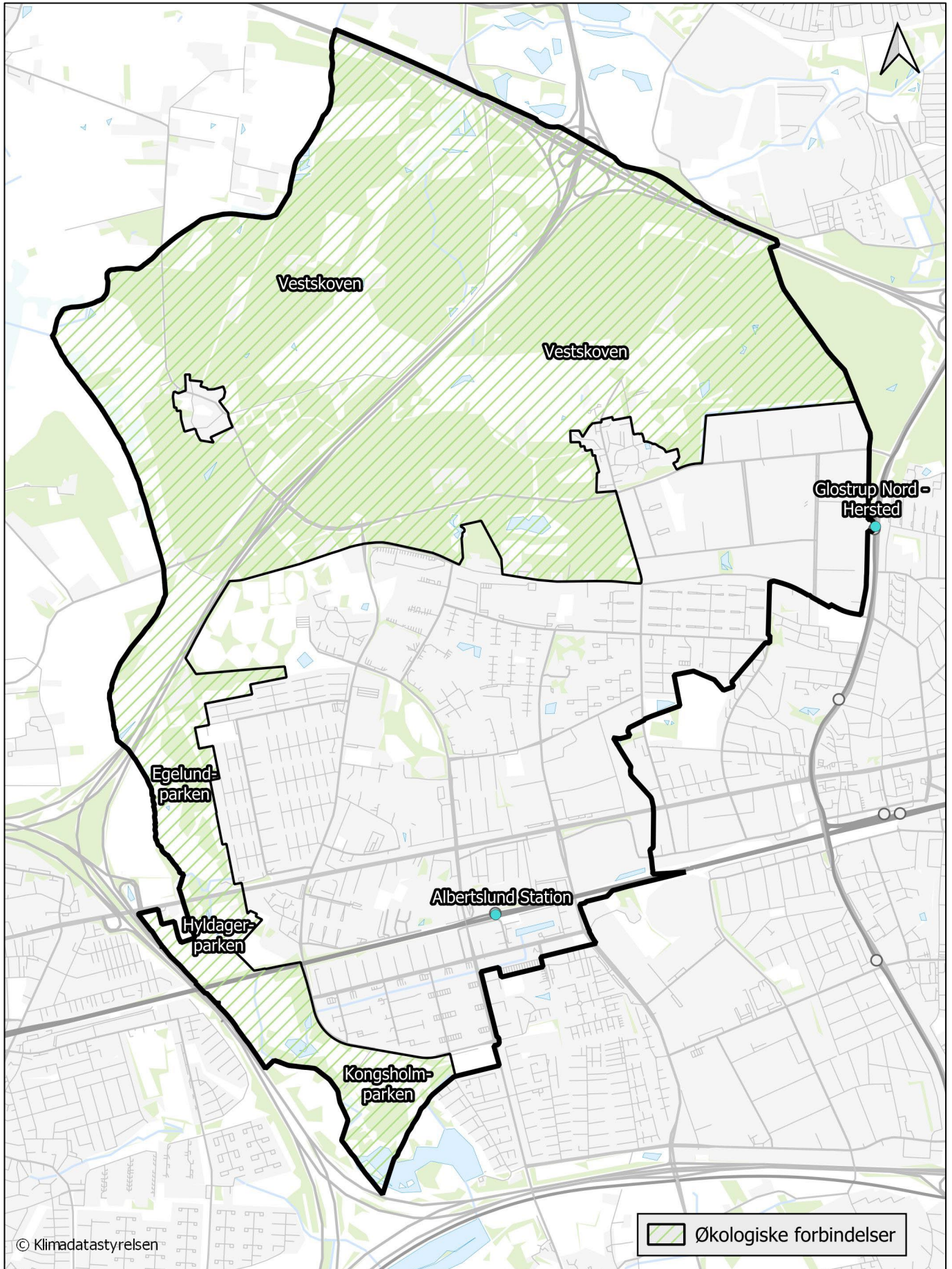
Eventuel belysning af stier inden for Grønt Danmarkskort skal være nedadrettet og må kun oplyse selve stien. Lyskilden skal som udgangspunkt have en lav lysstyrke, tilpasses opgivelserne og fortrinsvis opsættes som smart belysning, der tændes med bevægelsessensorer. Eventuel belysning af stier og veje kan også ske ved etablering af ledelys i belægning.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

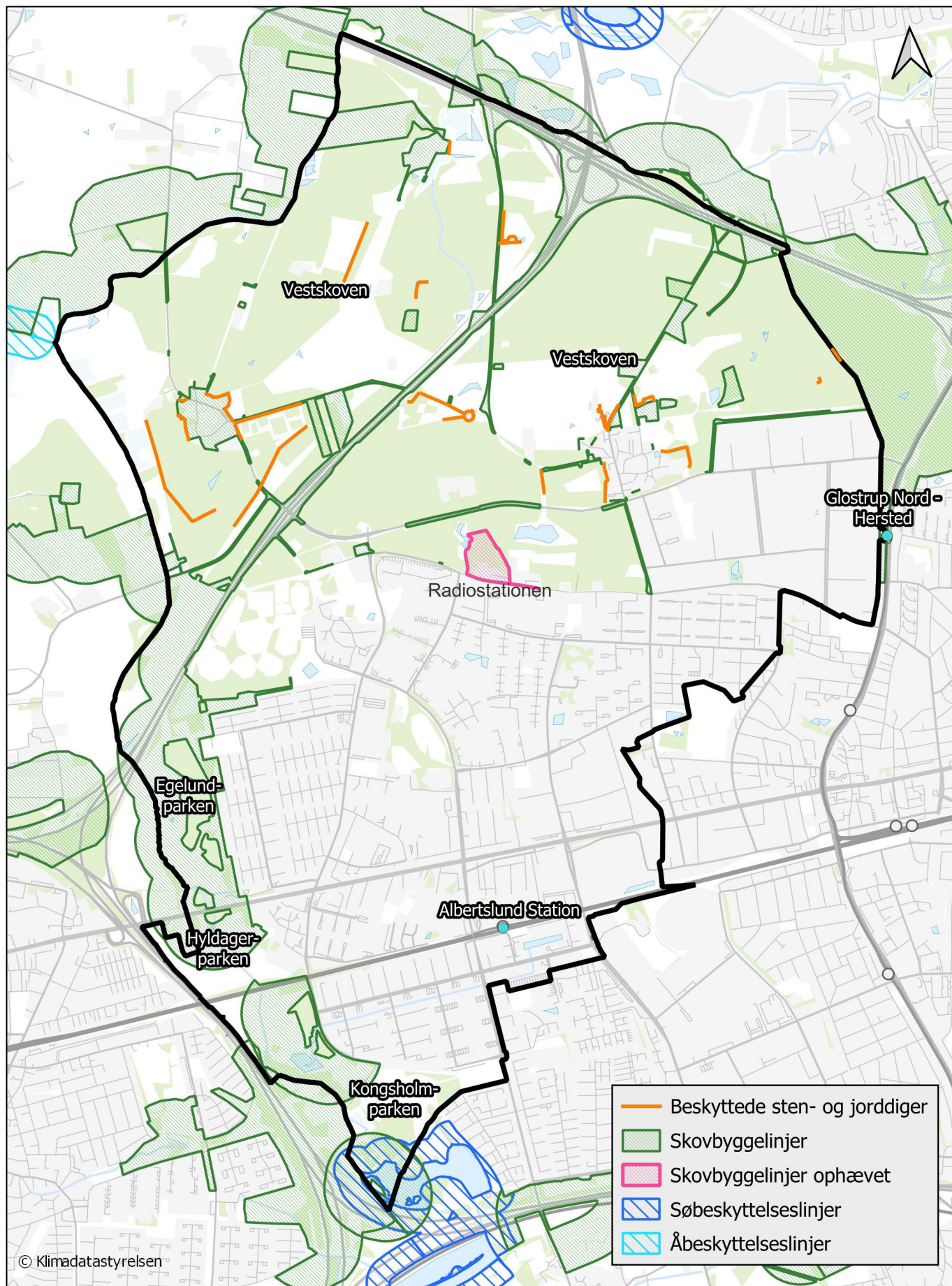
Redegørelse og retningslinjer er opdateret og præciseret blandt andet med hensyn til Natura 2000-områder og nye og mulige forbedringer.



Retningslinjekort 26: Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder.



Retningslinjekort 27: Økologiske forbindelser



Retningslinjekort 28: Naturbeskyttelseslinjer.

## 22. Skovrejsningsområder

### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 12 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for områder, hvor der kan plantes ny skov, og hvor skovtilplantning er uønsket.

Formålet med udpegningerne er at sikre de områder, som ønskes tilplantet med skov, bliver udpeget til skovrejsning.

Tilsvarende udpeges de områder, hvor skov er uønsket, ud fra ønsket om at bevare særlige natur-, landskabs-, geologiske eller kulturhistoriske værdier, som ellers vil blive ødelagt eller utydelige af en skovrejsning. Det kan for eksempel være udsigtspunkter, kirkeomgivelser, ådale og lysåbne naturarealer som enge og overdrev.

På arealer, der er omfattet af fredskovpligt, har lodsejer til enhver tid pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Fredskovsplikten betyder, at lodsejer skal overholde en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning, men ikke at den enkelte skov er fredet.

Offentligt ejede arealer, hvor der er skov, plantes skov eller skov indfinder sig samt tilhørende arealer uden træbevoksning er ifølge Skovloven fredskovpligtige. Miljø- og Fødevarerministeren kan beslutte, at arealer skal være fredskovpligtige, og dette er for eksempel tilfældet for skovplantningerne i Egelundsparken og Kongsholmparken.

Offentligt ejede arealer, som er lokalplanlagt til andet formål en skov og taget i brug inden for 20 år efter en lokalplans vedtagelse, er ikke fredskovpligtige. Dette er for eksempel tilfældet for beplantningerne i Roholmparken og Birkelundsparken.

### Eksisterende forhold

I Albertslund Kommune er 75 % af kommunens landzoneneareal dækket af fredskovspligt.

Vestskoven har et samlet areal på ca. 1.450 hektar, hvoraf langt størstedelen ligger i Albertslund Kommune. Vestskoven er statskov, der bliver driftet af Naturstyrelsen. Vestskoven blev anlagt som bynær skov på tidligere landbrugsarealer.

Tilplantningen blev påbegyndt i 1967, og Vestskoven er ifølge Naturstyrelsen en af Danmarks mest benyttede skove.

I Vestskoven er der ved Herstedøster en kirkeindsigtlinje, så kirken og dens nærmeste omgivelser kan ses fra det åbne land. Inden for kirkeindsigtlinjen er skovrejsning uønsket.

Det kan desværre konstateres, at der i Vestskoven mellem Ledøjevej og Risby Å er tilplantet et mindre areal, som er udpeget som genoprettelig lavbund og dermed også skovrejsning uønsket. Enkelte andre steder viser luftfoto bevoksning på genoprettelig lavbund. Tilplantning af genoprettelig lavbund er i modstrid med kommuneplanens retningslinjer, uanset at et areal er belagt med fredskovpligt. Albertslund Kommune har afgivet et høringssvar til Naturstyrelsens forvaltningsplan for Vestskoven i september måned 2025, om emnet med henblik på at få en dialog med Naturstyrelsen.

Naturparkerne Egelundparken, Hyldagerparken og Kongsholmparken er anlagt på baggrund af en samlet landskabsplanlægning i 1960'erne, hvoraf en del af naturparkerne er tilplantet med skovbeplantning. I de senere år er Hyldager Bakker anlagt som et åbent 'græs- og urtelandskab' med planlagte bevoksninger af buske og enkelte træ. Der kommer således ikke skov i Hyldager Bakker.

Ifølge Skovlovens bestemmelser om fredskov er skovpartierne i Egelundsparken fredskov, og arealerne skal derfor være beplantet med skov. De fleste af skovpartierne i Kongsholmparken er fredskov og er i øvrigt omfattet af fredningen, samt [Lokalplan 4 – Rammelokalplan for Albertslund Syd](#). Dele af beplantningen er af Miljøstyrelsen vurderet som ikke fredskovpligtige, da området er udlagt til bypark i lokalplanen.

Kongsholmparken er en del af en fredning på tværs af St. Vejleådal, og har været fredet siden [25. oktober 2007](#). Ifølge fredningen må der ikke "foretages terrændringer og ændringer i de nuværende vegetationsforhold...". Der er dog mulighed for at foretage tilstandsændringer, "som skønnes egnet til at forbedre forholdene for dyre- og plantelivet eller findes hensigtsmæssige for at opretholde eller forbedre de landskabelige værdier...".

I Kongsholmparken gælder ifølge lokalplanen også, ”at ændring af beplantning m.m. kun må ske i overensstemmelse med naturplanen.” Endvidere gælder ”Der må efter Naturbeskyttelsesloven § 16 ikke foretages beplantning eller ændringer i terrænet indenfor en afstand af 150 m fra Tueholm Sø og Store Vejleå.”

I Egelundsparken er de kommunale arealer pålagt en [deklaration](#) mod bebyggelse, da de skal være offentlig park og tilgængelige for offentligheden.

Langs St. Vejleå er et område mellem 110-160 m bredde fredet, og det er ”navnlig forbudt, at foretage beplantning af arealerne udover vedligeholdelse af den eksisterende”. Endvidere er en strækning på ca. 350 m nord for Roskildevej omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16.

Det meste af arealerne udgøres i dag af græsningsarealerne, de våde enge og en del af græsarealerne, hvor Toftegården høster græs samt skovstykket ved Roskilde Kro, og er udpeget som lavbundsarealer, der kan genoprettes, og hvor skovrejsning er uønsket.

### Fremtidige forhold

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at Albertslund Kommune fortsat skal plante træer, og der er afsat penge i budgettet for de kommende år.

Det har vist sig, at der formentlig kan findes plads til cirka 70.000 træer på kommunale arealer.

Kommunalbestyrelsen har tilkendegivet, at byens grundejere, boligforeninger og grundejerforeninger gerne ses medvirke til at opfylde visionen om at plante mange træer som en del af klimaindsatsen.

En del af træerne vil kunne plantes i bolig- og erhvervsområder, hvor der allerede i dag er træplantninger mange steder langs veje, i parker og andre grønne områder og ved kommunale bygninger.

Derfor vil det være nødvendigt også at kigge på og planlægge for træplantning i et vist omfang i naturparkerne og andre steder i landzonen. Her er der som beskrevet nogle begrænsninger, som der dog i et vist omfang vil kunne dispenseres fra.

I overvejelser om og planlægning af træplantning skal også indgå en tilpasning i for eksempel bevaringsværdige landskaber med hensyn til de kriterier, der ligger til grund for udpegning som bevaringsværdigt landskab.

Dette gælder især i naturparkerne i St. Vejleådalen, hvor træplantning skal tilpasses et landskab med skovpartier, åbne områder og udsigter med den variation af oplevelser et sådant landskab byder på.

I overvejelser om og planlægning af træplantning skal også indgå et potentiale for en øget biodiversitet – at træplantningen så vidt muligt skaber levesteder for så mange arter som muligt.

Nationalt er der en målsætning om at øge skovarealet betydeligt af hensyn til større sammenhængende naturområder, CO<sub>2</sub>-lagring, biodiversitet og træ som fornybar ressource. I forhold til de nationale mål på klimoområdet er der også peget på, at lavbundsjord skal tages ud af drift og helst genoprettes som lavbund – engarealer – med henblik på CO<sub>2</sub>-lagring og -tilbageholdelse.

Der er således ikke en modsætning mellem kommunens og Naturstyrelsens mål.

Skovrejsning bør derfor fortsat være uønsket på genoprettelig lavbund og andre lavbundsarealer, mens den hidtidige udpegning af arealer i St. Vejleådalen må justeres således, at træplantning er mulig efter nærmere bestemte retningslinjer.

Da en meget stor del af Albertslund Kommune allerede er omfattet af fredskovpligt, er der ikke udpeget arealer, hvor skovrejsning er ønsket.

I Vestskoven kan Naturstyrelsen løbende tilplante de skovløse områder med fredskovpligt, som Naturstyrelsen ejer. Over tid vil Naturstyrelsen opkøbe og tilplante de sidste privatejede ejendomme i Vestskoven.

På de arealer i naturparkerne Egelundparken, Hyldager Parken herunder Hyldager Bakker og Kongsholmparken, der ikke er tilplantet med skov eller anden beplantning, er egentlig skovrejsning uønsket.

Dele af arealerne er også omfattet af en fredning eller af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttede naturtyper.

Derudover er skovrejsning på lavbundsarealer uønsket, da skovtilplantning forhindrer velegnede lavbundsarealer i at blive genoprettet til vådområder.

### *Skovparti ved golfbanen*

I St. Vejleådal er et skovparti mellem åen og den regionale sti ved golfbanen endnu ikke udpeget som fredsskov. Dele af skovpartiet er sandsynligvis plantet for så senere at have passet sig selv, mens andet er selvsået. Der er således på stedet opstået en lille skov uden andre spor af menneskelig påvirkning end enkelte trampetier.

Skovpartiet ligger imidlertid i en fredning fra midten af 1900-tallet, hvor ådalen mellem Snubbekorsvej og Motroring 4 er fredet som en åben ådal uden tilplantning. Skovpartiet er derfor opstået i modstrid med fredningen og [Lokalplanen 25.3 - Golfbane og enge vest for motroring 4](#).

Det er derfor hensigten at søge om dispensation fra fredningen og fra lokalplanen, således at skovpartiet kan blive stående.

## Retningslinje 22 for skovrejsning

### 22.1

Der må ikke rejses skov i områder, hvor skovrejsning er uønsket.

### 22.2

Der må ikke rejses skov på arealer udpeget som lavbund eller genoprettelig lavbund.

### 22.3

Der kan i St. Vejleådalene i de kommunale naturparker Egelundsparken og Kongsholmparken søges dispensation fra fredningen til træplantning i begrænset omfang.

### 22.4

Træplantning skal i størst muligt omfang tilpasses landskabet, herunder kriterierne for bevaringsværdige landskaber.

### 22.5

Øget biodiversitet skal indgå som overvejelser i planlægningen af træplantningen.

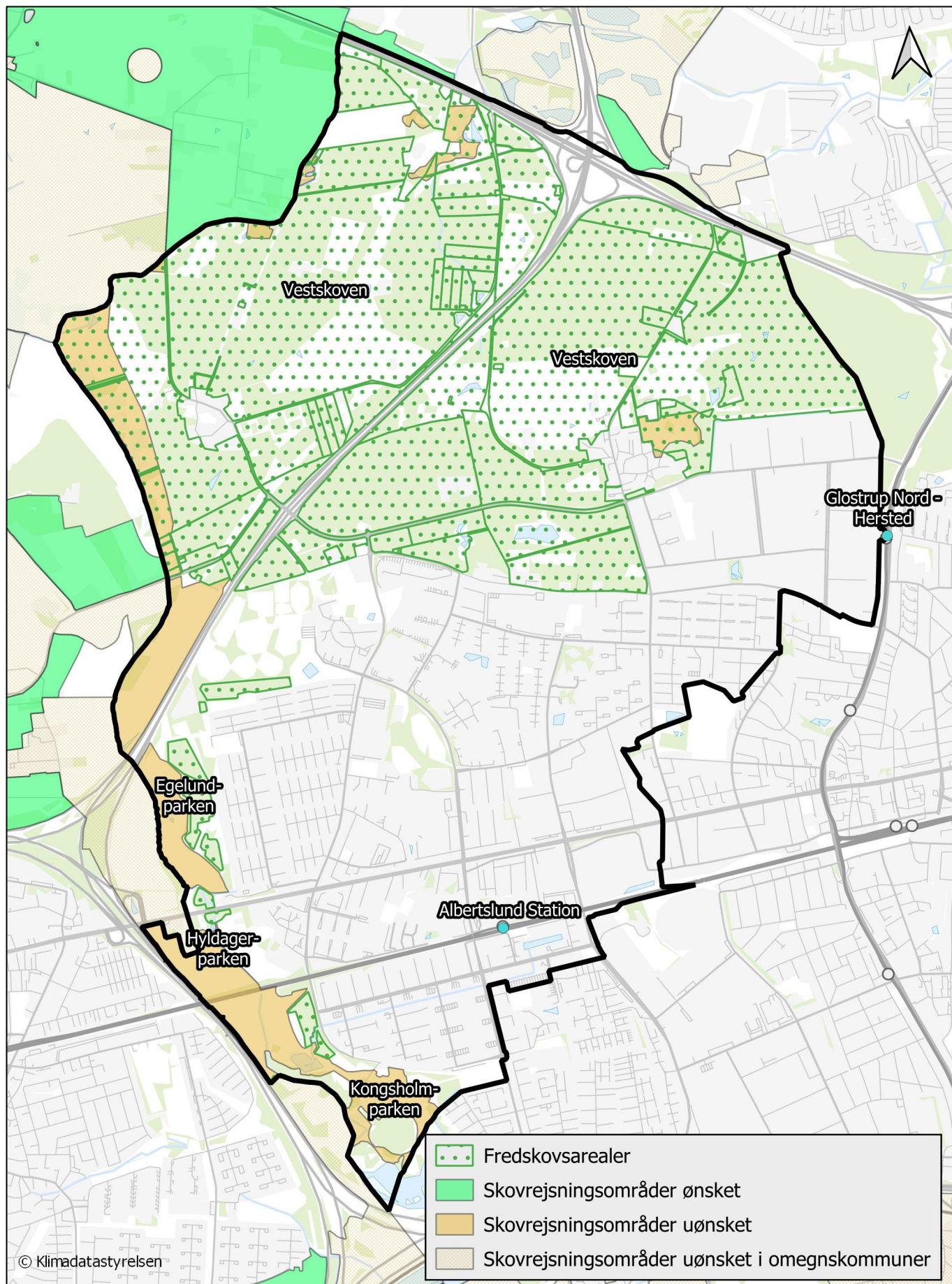
### 22.6

Der må ikke rejses skov inden for kirkeindsigtlinjen ved Herstedøster Kirke.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Redegørelsen er blevet tilføjet, hvordan den fortsatte ambition om at plante træer, skal ske på kommunalt ejede arealer, og også gerne i samarbejde med grundejere, boligforeninger og grundejerforeninger.

Der er ikke foretaget ændringer i retningslinjerne.



Retningslinjekort 29: Områder med fredskov og områder med skovrejsning uønsket.

## 23. Lavbundsarealer

### Lovgrundlag

Kommuneplanen skal jævnfør planloven § 11 a, stk. 1, nr. 13 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) indeholde retningslinjer for lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

Lavbundsarealer er lavtliggende arealer såsom ådale, der er indvundet til landbrugsarealer. Kendetegnende for lavbundsarealerne er, at de ofte er kunstigt drænnede. Fra lavbundsarealerne er der stor risiko for udvaskning af okker og næringsstoffer, hvilket har en negativ indflydelse på vandmiljøet.

Disse forhold danner baggrunden for, at lavbundsarealerne anses for vigtige i indsatsen mod at opnå et vandmiljø af god kvalitet.

Lavbundsarealerne har ofte potentiale til at kunne udvikles til sammenhængende naturområder, og kan både i sig selv, men også som spredningskorridorer mellem andre natur- og landskabstyper, have stor værdi. Formålet med udpegning af de bedst egnede lavbundsarealer og genoprettelige lavbundsarealer er at udvikle dem til værdifuld natur, samt at velegnede lavbundsarealer genoprettes til vådområder.

### Grøn Trepert

Den historiske politiske aftale om Grøn Trepert, der blev indgået i 2024 mellem regeringen, landbruget, fagforeninger, erhvervsliv og naturorganisationer, har til formål at omstille landbruget og arealanvendelsen i en mere bæredygtig retning. Hovedpunkterne i den grønne trepartaftale er:

- **Arealomlægning:** Mindst 400.000 hektar landbrugsjord skal omlægges til natur, skov og vådområder – svarende til et areal på størrelse med Fyn og Bornholm.
- **CO<sub>2</sub>-afgift på husdyrproduktion:** En gradvist stigende afgift fra 120 kr./ton CO<sub>2</sub>e i 2030 til 300 kr./ton CO<sub>2</sub>e i 2035.
- **Kvælstofreduktion:** Planer for at reducere udledningen af kvælstof til vandmiljøet.
- **Skovrejsning:** 250.000 hektar ny skov, heraf 100.000 hektar urørt skov.
- **Naturbeskyttelse:** Mål om 20 % beskyttet natur og oprettelse af syv nye naturnationalparker.

Det betyder blandt andet, at en række lavbundsarealer tages ud af landbrugsproduktionen.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø ([SGAV](#)) blev i den forbindelse oprettet for at implementere Grøn Trepert-aftalen, og der er blevet nedsat 23 lokale treparter, hvor deltagerkredsen i hver er:

- 1 – 2 repræsentanter for hver af kommunerne i oplandet
- 1 – 2 repræsentanter for lokale landbrugsorganisationer
- 1 – 2 repræsentanter for lokale naturorganisationer
- 1 repræsentant fra Naturstyrelsen

Omlægningsplanerne forankres i de respektive kommunalbestyrelser, og det anbefales derfor, at hver kommune udpeger mindst en politisk repræsentant til arbejdet i den lokale trepart. Repræsentanterne fra natur- og landbrugsorganisationerne udpeges centralt af Danmarks Naturfredningsforening og Landbrug & Fødevarers hovedorganisationer. Repræsentanterne kan løbende samle input fra deres lokale netværk og sikre en bred forankring i deres bagland.

Den enkelte lokale trepart kan vælge at organisere sig i relevante arbejdsgrupper, f.eks. med tekniske arbejdsgrupper og politiske styregrupper for at sikre en bred forankring og en løbende politisk opmærksomhed på arbejdet. De lokale treparter samarbejder også via 10 tværkommunale samarbejder (anker kommuner), der er dannet i forbindelse med den faciliterende lavbundsindsats i 2024, for bl.a. at understøtte smidig videndeling og erfaringsudveksling.

Albertslund Kommune er en del af Lokal Trepert gruppe 2.2 for Isefjord og Roskilde Fjord, hvor Holbæk Kommune er ankerkommune. Albertslund Kommune er med i Lokal Trepert for 2.3 Øresund og 2.4 Køge Bugt som hvilende medlem.

### Eksisterende forhold

Det danske landskab er et stærkt bearbejdet kulturlandskab, der siden midten af 1800-tallet er afvandet ved hjælp af grøfter, regulerede vandløb og drænrør. Afvandingen skete for at sikre et rentabelt landbrug, som kunne producere fødevarer og foder.

Vestskoven var indtil 1967 konventionelt dyrket landbrugsjord, og området har sandsynligvis været drænet i over 100 år. På historiske kort ses tydeligt de mange grøfter omkring Herstedøster Landsby og Risby.

Drænene i Vestskoven vil over tid forfalde, da de dels ikke længere bliver vedligeholdt, og dels bliver ødelagt af træernes rødder. Ophør af vedligeholdelse af drænene er en del af Naturstyrelsens strategi for at opnå mere varieret skov med forskellige biotoper. Vandet bliver dermed ikke ført væk med samme hastighed som tidligere. Derfor stiger grundvandsstanden, og der dannes små søer i lavningerne i skoven, som delvist udtørres om sommeren.

Lavbundsarealerne i Albertslund Kommune ligger i forbindelse med Store Vejleå, Risby Å og Harrestrup Å. Dræning af Vestskoven og formentlig i højere grad vandindvinding i og omkring Vestskoven har dog medført ringere vandføring i Store Vejleå, Risby Å og Harrestrup Å. Harrestrup Å har i dag ringe økologisk tilstand, og vandkvaliteten i Store Vejleå er dårlig.

Det kan desværre konstateres, at der i Vestskoven mellem Ledøjevej og Risby Å er tilplantet et mindre areal, som er udpeget som genoprettelig lavbund og dermed også skovrejsning uønsket. Enkelte andre steder viser luftfoto bevoksning på genoprettelig lavbund. Tilplantning af genoprettelig lavbund er i modstrid med kommuneplanens retningslinjer, uanset at et areal er belagt med fredskovpligt. Albertslund Kommune har afgivet et høringssvar til Naturstyrelsens forvaltningsplan for Vestskoven i september måned 2025, om emnet med henblik på at få en dialog med Naturstyrelsen.

Ophøret af en grundvandsindvinding i Kongsholmparken i 2016 har medført højerestående grundvand og lejlighedsvis oversvømmelse af dele af de områder, der er udpeget til genoprettelige lavbund.

Albertslund Kommunen er separatkloakeret, og stort set alle søer i det bebyggede Albertslund er en del af regnvandssystemet, som ejes og drives af HOFOR. Regnvandet ledes til Store Vejleå og Harrestrup Å, som vedligeholdes af kommunen. Albertslund ligger opstrøms i forhold til nabokommunerne og har derfor en opgave med at tilbageholde regnvand, således at nedstrøms-kommunerne, blandt andet Ishøj og Vallensbæk Kommuner, ikke bliver ramt af oversvømmelse.

Alle lavbundsarealerne er omfattet af Fingerplanens udpegning af indre grøn kile. De grønne kiler skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal samt bygningskrævende anlæg til fritidsformål jf. § 18, stk. 1 i [Fingerplan 2019](#).

Fingerplanen giver mulighed for, at der i naturgenoprettede lavbundsarealer kan etableres klimasikrings- og klimatilpasningsanlæg forudsat, at det i videst muligt omfang styrker natur og vilkår for friluftsliv. Det kan for eksempel være vådengsområder til tilbageholdelse og nedsivning af regnvand jf. § 18, stk. 5 i [Fingerplan 2019](#).

Fingerplanen giver mulighed for, at der kan etableres mindre anlæg som støttepunkter til det almene friluftsliv og ske mindre udvidelser af eksisterende anlæg til det almene friluftsliv jf. § 18, stk. 3 i [Fingerplan 2019](#). Det kan f.eks. være stier, opholdspladser, fugletårne og lignende.

### Fremtidige forhold

Målsætningen for kommunens vandløb er at forbedre vandkvalitet og fysiske forhold for at komme fra ringe til god økologisk tilstand jf. [Vandområdeplanerne 2021 – 2027](#) og [Høringsudkast til opdatering af Vandplan 2021 – 2027](#).

Der er igennem mange år arbejdet med at forbedre vandkvaliteten i St. Vejleå ved benyttelse af ådalens lavbundsarealer til våde enge, hvor vejvand forsinkes og renses inden udløb i åen. Vandløbsrestaureringer inklusive etablering af gydebanker og skjulesteder til fisk er også foretaget gennem mange år med henblik på at forbedre de fysiske forhold i vandløbene. Undersøgelser af dyrelivet gennem de seneste 14 år i St. Vejleå viser en gradvis ændring mod målet om god økologisk tilstand. I de våde enge og - gennem de senere år - gradvist vådere lavbundsarealer kan konstateres en forventet ændret biodiversitet, men der er endnu ikke undersøgelser, som viser, om biodiversiteten er øget – eller mindsket.

Tabel 35: Definition af økologisk tilstand	
Økologisk tilstand	Definition
Høj	Tilstand svarer til, hvad der normalt gælder for denne type overfladevand under uberørte forhold. Ingen eller kun meget ubetydelige tegn på ændring.
God	Svagt ændret som følge af menneskelig aktivitet, men afviger kun lidt fra, hvad der normalt gælder for denne type overfladevand under uberørte forhold.
Moderat	Afviger i mindre grad fra, hvad der normalt gælder under uberørte forhold. Værdierne viser mindre tegn på ændring som følge af menneskelig aktivitet og er signifikant mere forstyrrede end under forhold med god tilstand.
Ringe	Afviger væsentligt fra, hvad der normalt gælder for den pågældende type overfladevand under uberørte forhold.
Dårlig	Viser tegn på alvorlige ændringer, og store dele af de relevante biologiske samfund, der normalt karakteriserer den pågældende type overfladevand under uberørte forhold, forekommer ikke.
Kilde: Miljømålsbekendtgørelsen ( <a href="#">BEK nr. 796 af 13/06/2023</a> )	

Harrestrup Mose er et af delprojekterne i Kapacitetsprojektet for Harrestrup Å, og skal gøre det muligt at benytte lavbundsarealerne ved Harrestrup Mose til lejlighedsvis tilbageholdelse af regnvand. Det forventes, at anlægsarbejdet kan gå i gang i løbet af 2027. Anlægsarbejdet indebærer et begrænset indgreb i området, idet to veje hæves og dermed udgør diger, som muliggør tilbageholdelsen.

Der arbejdes ligeledes på at opnå en god økologisk tilstand i Harrestrup Å. Som del af det fælleskommunale klimasikringsprojekt Harrestrup Å ([Kapacitetsprojektet for Harrestrup Å](#)), er der udpeget to steder i Vestskoven, hvor regnvand vil kunne tilbageholdes: Omkring

Harrestrup Mose, hvor Harrestrup Å har sit udspring og ved Bymoserenden.

Området omkring Harrestrup Mose er allerede udpeget som lavbund. Klimasikringsprojektet er ikke en egentlig genopretning af lavbundsareal til en mere fugtig biotop, men handler om at bruge det omgivende terræn til at tilbageholde vand.

Projektet indebærer, at der i perioder med megen nedbør kan tilbageholdes vand på terræn omkring mosen for derefter gradvist at blive ledt til vandløbet.

## Retningslinje 23 for lavbundsarealer

### 23.1

I lavbundsarealer kan tidligere vådområder og enge genetableres.

### 23.2

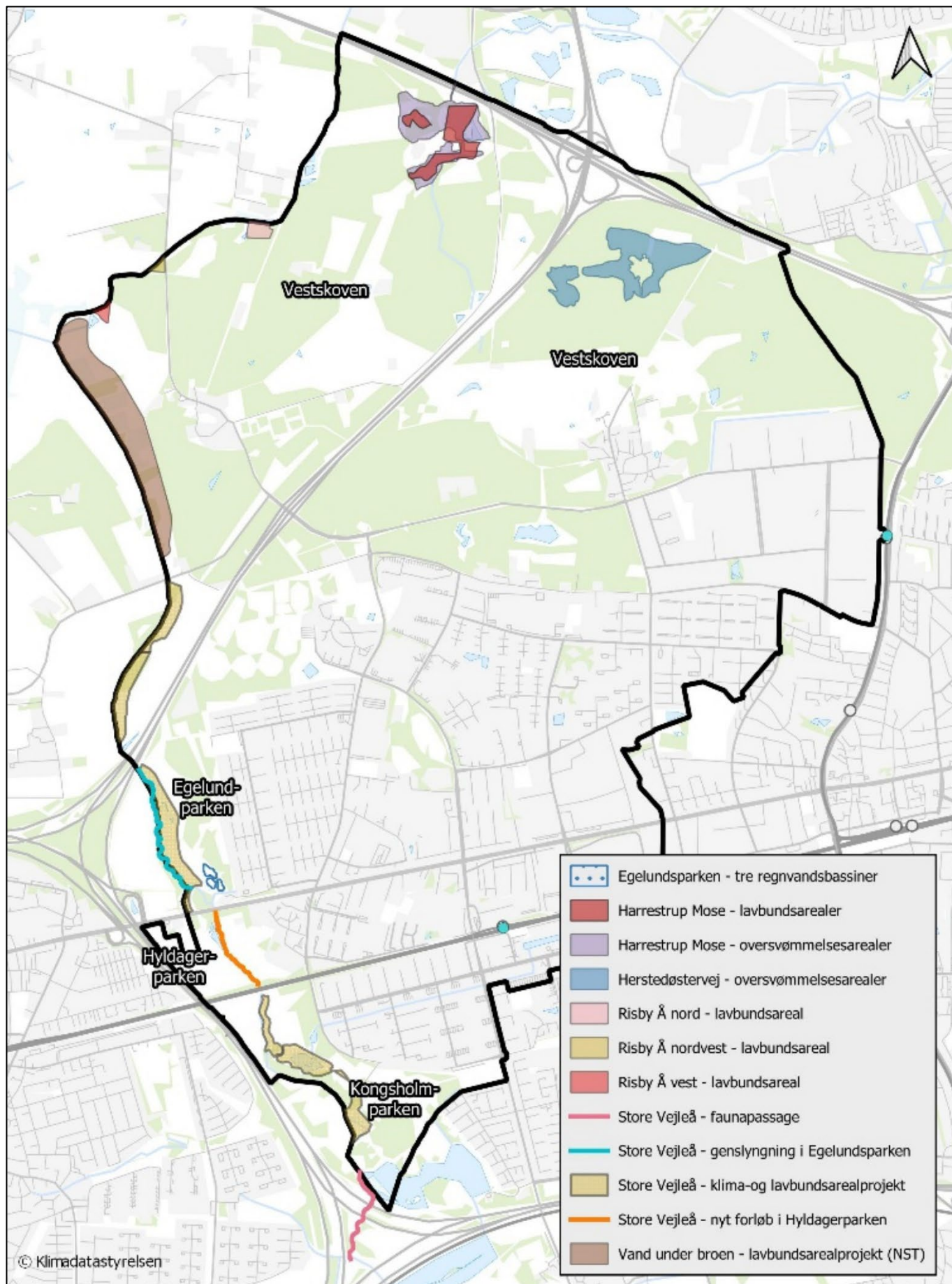
Nødvendigt anlægsarbejde i lavbundsarealerne, til eksempelvis infrastrukturanlæg, skal udformes, så det ikke forhindrer eller fordyrer kommende etablering af vådområder.

## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2036

I redegørelsen er der tilføjet et afsnit om Grøn Trepert.

Derudover er redegørelsen præciseret og opdateret.

Der er ikke foretaget ændringer i retningslinjerne.



Retningslinjekort 30: Lavbundsarealer, mulige projekter med lavbundsarealer, oversvømmelsesarealer, klimatilpasning, vandplaner etc.

## 24. Vandplanlægning og anvendelse af vandløb og søer

### Lovgrundlag

Kommuneplanen må ikke stride mod regler om indsatsprogram udstedt med hjemmel i lov om vandplanlægning, efter Planloven § 11, stk. 4, nr. 3 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)). Derfor skal kommuneplanen ledsages af en redegørelse om regler om indsatsprogram jf. lov om vandplanlægning ([LBK nr. 126 af 26/01/2017](#)), efter planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 5.

Kommuneplanen skal dertil efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 20 indeholde retningslinjer for anvendelsen af vandløb, søer og kystvande.

I Danmark udgør [vandområdeplanerne](#) det samlede grundlag for at forbedre vandmiljøet i vandløb, søer, kystvande og grundvand. Vandområdeplanerne skal sikre vandområderne opnår en bedre kvalitet, dette sker gennem indsatsprogrammer for de enkelte vandområdedistrikter.

I Miljømålsbekendtgørelsen ([BEK nr. 796 af 13/06/2023](#)) er der fastlagt regler om fastlæggelse af miljømål, herunder hvad der nærmere forstås ved god overfladevandstilstand, god økologisk tilstand og god kemisk tilstand for overfladevand – se **Tabel 35**.

Albertslund Kommune kan kun som myndighed træffe afgørelse jf. indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 3 ([LBK nr. 797 af 13/06/2023](#)), der indebærer en direkte eller indirekte påvirkning af et overfladevandområde eller en grundvandsforekomst, hvor miljømålet ikke er opfyldt, hvis afgørelsen

- 1) ikke vil kunne medføre en forringelse af overfladevandområdets eller grundvandsforekomstens tilstand, og
- 2) ikke vil kunne hindre opfyldelse af det fastlagte miljømål, herunder gennem de i indsatsprogrammet fastlagte foranstaltninger.

**Tabel 36: Definition af økologisk tilstand**

Økologisk tilstand	Definition
Høj	Tilstand svarer til, hvad der normalt gælder for denne type overfladevand under uberørte forhold. Ingen eller kun meget ubetydelige tegn på ændring.
God	Svagt ændret som følge af menneskelig aktivitet, men afviger kun lidt fra, hvad der normalt gælder for denne type overfladevand under uberørte forhold.
Moderat	Afviger i mindre grad fra, hvad der normalt gælder under uberørte forhold. Værdierne viser mindre tegn på ændring som følge af menneskelig aktivitet og er signifikant mere forstyrrede end under forhold med god tilstand.
Ring	Afviger væsentligt fra, hvad der normalt gælder for den pågældende type overfladevand under uberørte forhold.
Dårlig	Viser tegn på alvorlige ændringer, og store dele af de relevante biologiske samfund, der normalt karakteriserer den pågældende type overfladevand under uberørte forhold, forekommer ikke.

Kilde: Miljømålsbekendtgørelsen ([BEK nr. 796 af 13/06/2023](#))

### Eksisterende forhold

Vandløb og søer i Albertslund Kommune sikrer, at regnvand ledes væk, og bidrager dermed til at klimasikre byområderne i kommunen. Nogle af de markante vanelementer i kommunens regnvandssystem er Rådhusdammen og Kanalen, der løber gennem Albertslund Syd og Vandhaverne i Kongsholmparken og videre ud i Store Vejleå og Tueholmsøen.

Næsten 90 % af det regnvand, der falder i Albertslund Kommune, ledes til Store Vejleå, da den sydlige og mest bebyggede del af kommunen ligger i oplandet til St. Vejle Å. I denne del af kommunen er der desuden en højere befæstelsesgrad, hvor vandet via regnvandsanlæg ledes til St. Vejle Å systemet. Albertslund

Kommune er separat kloakeret, og alle åer og søer er en del af det tekniske regnvandssystem.

Cirka 10 % af regnvandet i kommunen ledes til henholdsvis Harrestrup Å-systemet og Risby Å/Hove Å-systemet. Den nordlige del af kommunen rummer langt flere grønne og ubebyggede områder, hvor en stor del af regnvandet nedsiver naturligt i jorden, og dels afstrømmer naturligt til vandløbene Harrestrup Å og Risby Å.

Albertslund Kommune ligger i vandområdedistrikt 2 – Sjælland, i de tre hovedvandoplande 2.2 - Isefjord og Roskilde Fjord, 2.3 – Øresund samt 2.4 – Køge Bugt.

## Vandområdedistrikter og hovedvandoplande

Danmark er opdelt i fire vandområdedistrikter (Jylland og Fyn, Sjælland, Bornholm samt internationalt, dvs. det sydvestligste Jylland i grænselandet til Tyskland), som er underopdelt i 23 hovedvandoplande. Et hovedvandopland er defineret som et større vandløbsopland, som er slået sammen med et antal mindre vandløbsoplande, mens et vandområdedistrikt er defineret som et land- og havområde bestående af et vandløbsopland eller flere tilstødende vandløbsoplande sammen med det tilhørende grundvand og kystvand.

Langt størstedelen af kommunens areal, ligger i oplandet til Køge Bugt hovedvandopland, mens en mindre del af kommunens nordvestlige hjørne ligger i hovedvandopland Isefjord og Roskilde Fjord.

I oplandet til Isefjord og Roskilde Fjord, ligger Risby Å, som udgør kommunegrænsen til Egedal Kommune. Åen er en del af Hove Å vandløbssystemet. I den nordlige del af kommunen, i hovedvandopland til Køge Bugt, ligger Harrestrup Å og Bymoserenden, som er et sideløb til Harrestrup Å. I den sydlige del af kommunen ligger St. Vejle Å, som ligeledes afvander til hovedvandopland Køge Bugt. St. Vejle Å udgør delvis kommunegrænsen til Høje-Taastrup Kommune.

Der er i [vandområdeplanerne](#) fastsat miljømål for vandløb og søer i planperioden 2021 - 2027. I Albertslund Kommune er der fastsat miljømål for Store Vejle Å,

Risby Å, Bymoserenden og Tueholm Sø, som alle skal opnå god økologisk tilstand.

For Albertslund Kommune indgår der to indsats til fysiske vandløbsforbedringer, i forbindelse med [Vandområdeplan 2021 - 2027](#), i bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter. Indsætterne for planperiode 2021 - 2027 omfatter 'Genslyngning kombineret med afværgeforanstaltninger' for Store Vejle Å, samt 'Udlægning af groft materiale, udskiftning af bundmateriale, etablering af træer samt etablering af sandfang', for Risby Å.

## Fremtidige forhold

Alle søer og åer i landzone ligger i Fingerplanens indre grønne kile, og en erhvervsmæssig udnyttelse af vandløb og søer er derfor ikke aktuel. Anvendelsen af vandløb og søer kan derimod omfatte en rekreativ udnyttelse, samt udgøre et vigtigt bidrag som blå elementer i byens struktur.

I Rådhusdammen og andre søer i Albertslund, er fiskeri tilladt med statsligt fiskekort og dagkort. I åer og vandløb, hvor bestanden er meget lille, er det ikke tilladt at fiske.

I Albertslund Kommunes har planlagt en indsats i 2026 for at forbedre de fysiske forhold i Store Vejle Å i form af etablering af gydebanks for at forbedre forholdene for fisk. Vandløbene i kommunen har normalt en vandstand, der er for lav til, at de kan benyttes til kanosejlad og lignende.

I den vandplanperiode 2021 – 2027 er der fortsat fokus på forbedring af den fysiske tilstand i de målsatte vandløb, samt et øget fokus på at samtænke vandløbsindsætterne med klimatilpasningstiltag. For målsatte søer, vil der være fokus på at reducere fosfortilførsel, hvilket typisk er en væsentlig faktor i forhold til at forbedre søernes tilstand.

Det er vigtigt, at planlægning og anvendelse af søer og vandløb sker med hensyntagen til, at indsætterne kan gennemføres, samt at vandkvalitet og naturlige og fysiske forhold ikke påvirkes negativt.

**Tabel 37: Mål og tilstand i recipienter nedstrøms Store Vejle Å**

Vandområde	Kode	Miljømål (tilstand)		Tilstandsvurdering		Supplerende bemærkning
		Økologisk	Kemisk	Økologisk	Kemisk	
Store Vejle Å, opstrøms Tueholm Sø	o5086	God	God	Dårlig	God	Kvalitetsselementerne makrofyter og bunddyr er i moderat tilstand, fisk er i dårlig tilstand. For de nationale specifikke stoffer overskrider zinkmiljøkvalitetskravet.
Tilløb til Vallensbæk Sø	C00502	Godt potentiale	God	Moderat	God	Kategoriseret som stærkt modificeret vandløb. For de nationale specifikke stoffer overskrider kobbermiljøkvalitetskravet.
Store Vejle Å, mellem Vallensbæk Sø og Køge Bugt motorvejen	o9290	God	God	Ukendt	Ikke-god	For de nationale specifikke stoffer overskrider kobber og zinkmiljøkvalitetskravet.
Store Vejle Å nedstrøms Køge Bugt motorvejen	o8460	God	God	Dårlig	Ikke-god	Økologisk tilstand ikke opfyldt for kvalitetsselementerne bunddyr, fisk og vandplanter. Derudover er grænseværdierne for de nationalt specifikke stoffer chrom og methylnaphtalen (SUM) overskredet. Den ikke-gode kemiske tilstand skyldes overskridelser af miljøkvalitetskravet for benz(a)pyren, antracen og kviksølv.
Køge Bugt	201	God	God	Moderat	Ikke-god	Økologisk tilstand ikke opfyldt for kvalitetsselementerne bunddyr, fytoplankton og rodfæstede planter, samt for de nationale stoffer arsen i sediment, samt arsen og PCB i biota. Kemisk tilstand ikke-god for antracen, tungmetallerne bly, kviksølv, nikkel og cadmium i biota, samt tributyltin i sediment.

Kilde: [Høringsudkast til opdatering af Vandplan 2021 – 2027](#)

## Retningslinje 24 for anvendelse af vandløb og søer

### 24.1

Nye regnvandsbassiner må ikke indrettes i eksisterende søer. For at sikre vandkvaliteten skal nye regnvandsbassiner anlægges, så de er fysisk adskilt fra eksisterende søer og vandløb.

### 24.2

Regnvandsbassiner skal udformes således, at de får karakter af naturlige søer med flade brinker, der giver mulighed for et varieret plante- og dyreliv. Flade brinker bør være med hældning 1:5 af sikkerhedsmæssige hensyn. Hvis det eksisterende terræn nødvendiggør et skråningsanlæg på f.eks. 1:3, er det vigtigt at etablere et plateau/sti eller lignende ved det permanente vandspejl. Alternativt kan områder beplantes med buske, eller der kan etableres hegn.

### 24.3

Vandløb og søer skal opfylde de miljømål, der er fastlagt i vandområdeplanen og bekendtgørelse om miljømål. For vandområder, der ikke opfylder miljømål, skal der udarbejdes vandområdeprojekter, der indeholder de udpegede indsatser.

### 24.4

Der må som udgangspunkt ikke ske aktiviteter, som hindrer opfyldelse af miljømål for vandløb og søer.

### 24.5

Vandløb, der er målsat i vandområdeplanen, skal opfylde kravene til de biologiske, vandkemiske og fysiske forhold, der er angivet i bekendtgørelse om miljømål. Desuden skal indsatser for målsatte vandløb gennemføres i overensstemmelse med bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter.

### 24.6

Vandløb, der ikke er specifikt målsat i vandområdeplanen, skal som udgangspunkt opfylde de kvalitetskrav, der er fastsat for generelt målsatte vandløb af samme type.

### 24.7

I vandløb, der er målsat til at opnå god økologisk tilstand, skal bygværker, rørlægninger og andre tekniske anlæg, der hindrer den frie passage for vandløbsfauna med videre, så vidt muligt gøres passable for faunaen.

### 24.8

Påvirkninger af en vandløbsstrækning må ikke være til hinder for opfyldelse af målsætningen for den pågældende strækning – hverken opstrøms eller nedstrøms.

### 24.9

Rørlægning af vandløb er som udgangspunkt ikke tilladt.

### 24.10

De offentlige vandløbs vedligeholdelse skal så vidt muligt ske med nænsom grødeskæring.

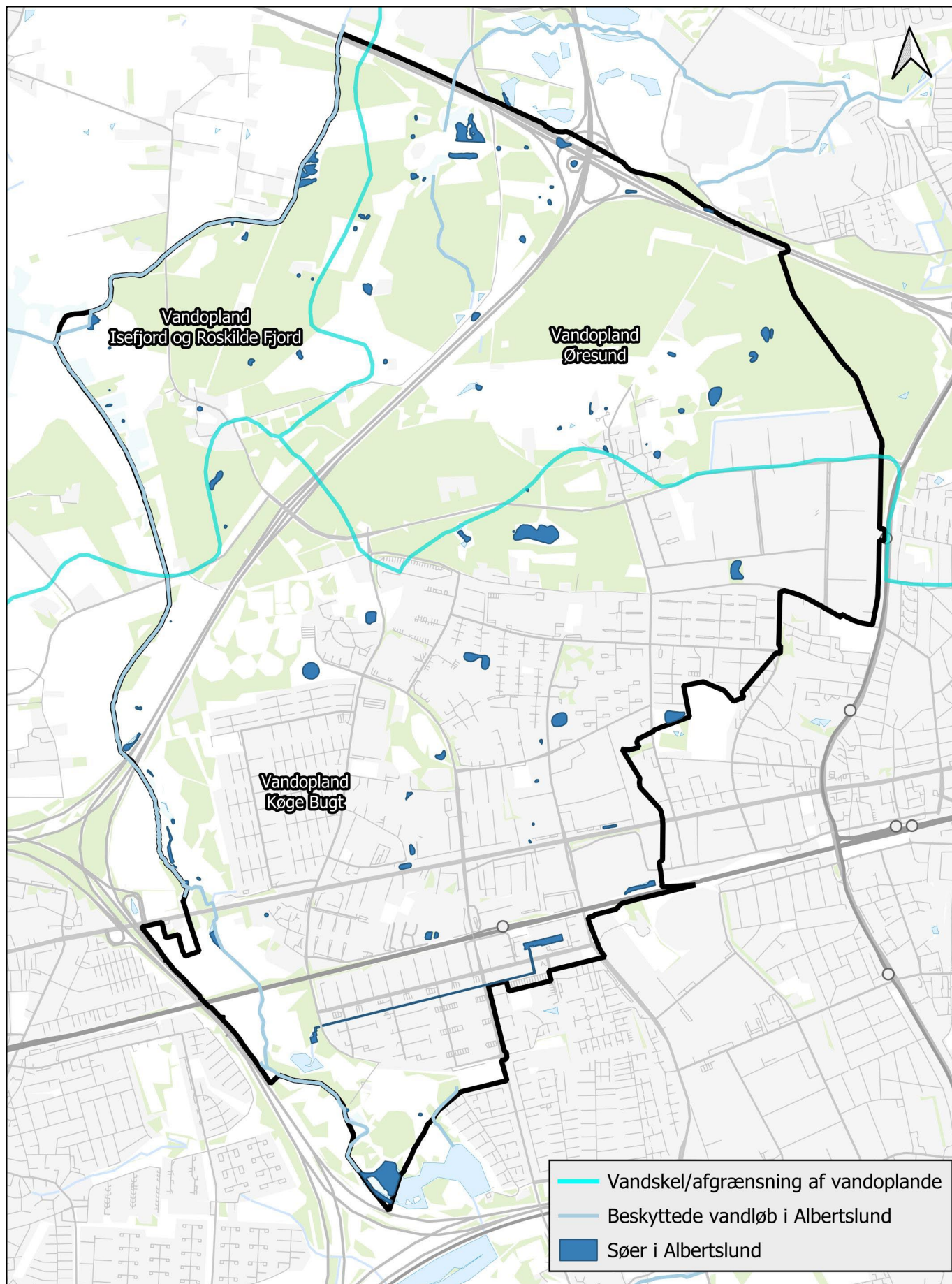
### 24.11

For at beskytte recipienter (vandløb og søer) og lokale regnvandsbassiner mod forurening af miljøfremmede stoffer, er det ikke tilladt at vaske biler på parkeringspladser og lignende, uden at der er etableret en godkendt vaskeplads med sandfang og olieudskiller.

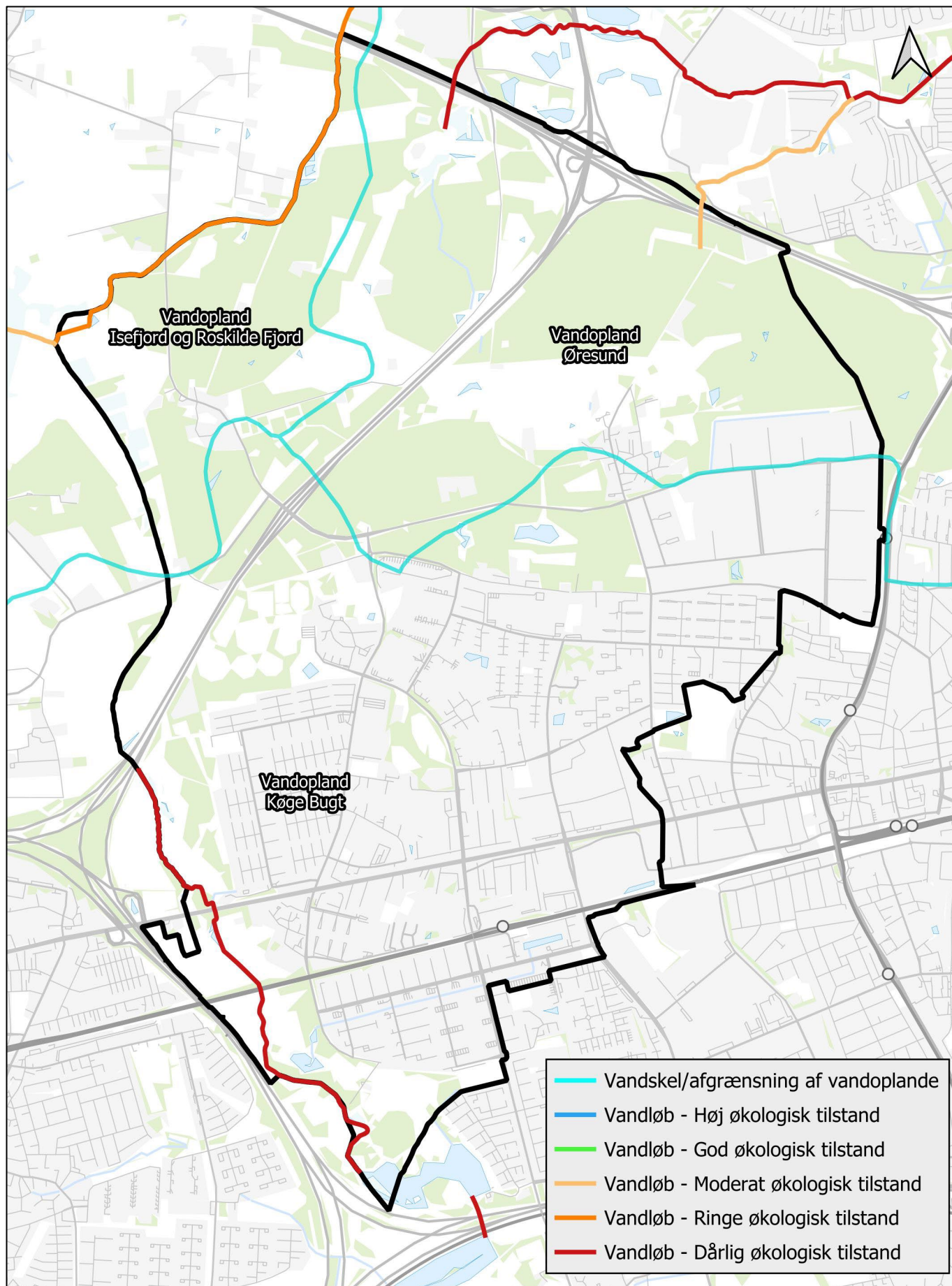
## Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2018 - 2030

Afsnittet er opdateret med indhold vedrørende Vandområdeplanerne 2021 - 2027 og tilhørende bekendtgørelser.

Retningslinje 24.2 er opdateret efter anbefalingerne i DANVAs vejledning nr. 102: "[Designguide for regnvandsbassiner](#)" fra 2018.



Retningslinjekort 31: Vandløb og søer inden for Albertslunds kommunegrænse.



Retningslinjekort 32: Vandløbs økologiske tilstand – der er ingen målsatte søer i Albertslund Kommune.

## 25. Drikkevand og grundvand

### Lovgrundlag

Efter planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 5 og 6 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) skal kommuneplanen ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, og varetagelse af grundvandshensyn udgør en væsentlig forudsætning for kommunernes fysiske planlægning. Der skal derfor i kommuneplanen redegøres for, hvordan grundvandsbeskyttelsen er varetaget i planlægningen for arealanvendelsen.

Kommuneplanlægningen skal overholde bestemmelserne i *Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse* ([LBK nr. 1697 af 21/12/2016](#)).

Udgangspunktet er, at områder udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsoplande (IOL) til almene vandforsyninger skal friholdes for erhvervsvirksomheder eller anlæg, der kan udgøre en fare for grundvandet. Kommunerne kan dog i særlige tilfælde fravige dette krav, såfremt kommunen kan redegøre for, at der foreligger særlige planlægningsmæssige begrundelser, herunder at det ikke har været muligt at finde alternative lokaliseringer, og at faren for forurening kan forebygges, vil det være muligt at udlægge arealer til erhvervsformål og anlæg.

Albertslund Kommune kan kun som myndighed træffe afgørelse jf. indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 3 ([LBK nr. 797 af 13/06/2023](#)), der indebærer en direkte eller indirekte påvirkning af et overfladevandområde eller en grundvandsforekomst, hvor miljømålet ikke er opfyldt, hvis afgørelsen

- 1) ikke vil kunne medføre en forringelse af overfladevandområdet eller grundvandsforekomstens tilstand, og
- 2) ikke vil kunne hindre opfyldelse af det fastlagte miljømål, herunder gennem de i indsatsprogrammet fastlagte foranstaltninger.

### Eksisterende forhold

I Albertslund Kommune er der i den nordlige del af kommunen udpeget område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), som er udpeget for at sikre fremtidig drikkevandsforsyning med god kvalitet og tilstrækkelige mængder; mens der i resten af kommunen er

udpeget områder med drikkevandsinteresser (OD), som er områder med grundvand af god kvalitet.

Der er et lokalt vandværk i Albertslund Kommune: Det private vandværk Herstedøster Vandværk.

HOFOR Vand Albertslund varetager langt hovedparten af vandforsyningen til forbrugerne i Albertslund Kommune. HOFOR Vand Albertslund består af tre trykforøgerstationer med aftapning fra HOFORs hovedledninger fra vandværkerne Lejre, Marbjerg og Thorsbro.

Det private Herstedøster Vandværk forsyner 145 husholdninger i Herstedøster landsby via deres eget lukkede ledningsnet. Vandværket har en nødforbindelse til HOFORs ledningsnet.

I 2025 har 7 ejendomme i Vestskoven egen indvindingsboring/brønd.

Der importeres vand fra Glostrup Forsyning til to virksomheder i kommunen.

Der er udpeget boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) – som er zoner omkring boringer, hvor der er særlige krav til beskyttelse af grundvandet – omkring Herstedøster Vandværk. Derudover er der fem indvindingsoplande (IOL) – områder, hvor grundvandet strømmer til en indvindingsboring – og to boringsnære beskyttelsesområder fra vandværker i nabokommuner, som ligger delvist i Albertslund Kommune.

Inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande (IOL), skal nye arealudpegninger i kommuneplanen friholdes for virksomtstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Inden for de boringsnære beskyttelsesområder må der ikke i kommuneplanen være udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Reglerne for planlægning i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) skal medvirke til en bedre grundvandsbeskyttelse. Grundvandsbeskyttelse varetages ligeledes i kommunens [Indsatsplan for Grundvandsbeskyttelse](#). Albertslund Kommune har vedtaget en Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i oktober 2018.

Indsatsplanen er en sektorplan, som kommunen er forpligtet til at lave. Det er den statslige grundvandskortlægning, der danner grundlag for indsatsplanen. I grundvandskortlægningen er det udpeget områder med drikkevandsinteresser, indsatsområder, og der er beregnet indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)-afgrænsninger.

I kommunen ligger desuden en række forureningskortlagte ejendomme, hvor kortlægning og vurdering af disse foretages af Region Hovedstaden, som er myndighed for jordforurening. Kommunen spiller også en myndighedsrolle og kan give påbud om undersøgelse og oprydning af forureningen og er derfor også opmærksomme på forureningen i forhold til forureningsernes betydning for drikkevand.

### Fremtidige forhold

Albertslund Kommune ønsker også fremadrettet at tage hensyn til grundvandet og vandkvaliteten af kommunens drikkevand i den øvrige planlægning og administration i kommunen. Dette gøres blandt andet gennem Albertslund Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som indeholder en række indsatser for, hvordan kommunen bedst passer på grundvandet.

De valgte indsatser i Albertslund Kommune jf. Indsatsplanen er af generel karakter og sigter således bredt mod grundvandsbeskyttelse i hele kommunen:

- Indsatser overfor den eksisterende forurening
- Forebyggelse af forurening ved tilsyn og kampagner
- Udlægning af boringsnære beskyttelsesområder
- Sikring af grundvandshensyn ved nedsivning af regnvand
- Opsporing og sløjfning af ubenyttede boringer og brønde samt anlæg i dårlig stand.
- Indsatser overfor PFAS
- Indsatser for at mindske belastningen af klorid fra vejsaltning samt minimering af belastning forbundet med vedligehold af grønne arealer.

### Nye indvindingsboringer og vandindvinding i Vestskoven nord for Herstedvestervej og øst for Motorring 4

HOFOR har søgt om at etablere ny vandindvinding i Vestskoven til forventelig idriftsættelse i 2030. Projektet omfatter vandindvinding fra tre eksisterende prøveboringer og fra tre nye indvindingsboringer med en samlet kapacitet på i alt 1 mio. m<sup>3</sup> råvand, der via pumper og råvandsledninger skal ledes til vandværket

Islevbro til behandling inden, det sendes ud på drikkevandsnettet i HOFOR's distributionsnet.

### Jordforurening i Hersted

I Hersted ligger en såkaldt [generationsforurening](#), hvor der foregår en aktiv afværge og monitorering af forureningens udbredelse. Forureningen spreder sig fortsat og kan true drikkevandsressourcen. Det, at forureningen fortsat ses at sprede sig, betyder også, at arealer, der ikke på nuværende tidspunkt er registreret som forurenede, godt kan vise sig at blive det.

Derfor skal der tages højde for forureningen når der byudvikles, så det sikres at:

- forureningen ikke påvirker den kommende følgende anvendelse
- forureningen ikke påvirkes negativt i forbindelse med gravearbejde
- afværgeforanstaltninger sikres, og ikke får forringede vilkår
- Region Hovedstaden fortsat kan monitorere forureningens udbredelse

Region Hovedstaden er påbegyndt i 2025 arbejdet omkring opdatering og afklaring af forureningsomfanget.

Kommunen skal også fremadrettet have fokus på både allerede forureningskortlagte grunde, samt på områder, som ikke i dag er forureningskortlagt, men hvor der kan være risiko for, at eksisterende forureninger har bredt sig til nye områder.

Byudvikling eller anden ændring i arealanvendelse, på forureningskortlagte grunde, kræver tilladelse i henhold til jordforureningsloven ([LBK nr. 282 af 27/03/2017](#)). Kommunen skal ved kendskab til fund af jordforurening straks underrette regionen om dette med henblik på vurdering af kortlægning.

### Rammeændringer

Ved fremtidige anvendelsesændringer i kommuneplanens rammeområder, skal det sikres, at bestemmelserne i bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning ([LBK nr. 1697 af 21/12/2016](#)) overholdes inden for områder udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande (IOL) eller boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Hvis

kravene fra bekendtgørelsen ikke kan overholdes, kan kommunen vælge at udarbejde en grundvandsredegørelse, som redegør for en mulig fravigelse af kravene.

## Retningslinje 25 for drikkevand og grundvand

25.1

Der må ikke anvendes pesticider på kommunale arealer.

25.2

Overflødiggjorte brønde og borerer skal sløjfes.

25.3

Inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) må der ikke udlægges nye arealer til virksomhedstyper eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

25.4

Inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) må der ikke udlægges nye arealer til formål, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

25.5

Ved byudvikling og byomdannelse eller anden ændring af arealanvendelse skal afværge- og monitoreringsboringer i videst muligt omfang beskyttes eller erstattes.

25.6

Ved ny lokalplanlægning i Hersted skal forhold vedrørende jordforurening undersøges nærmere.

### Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2034

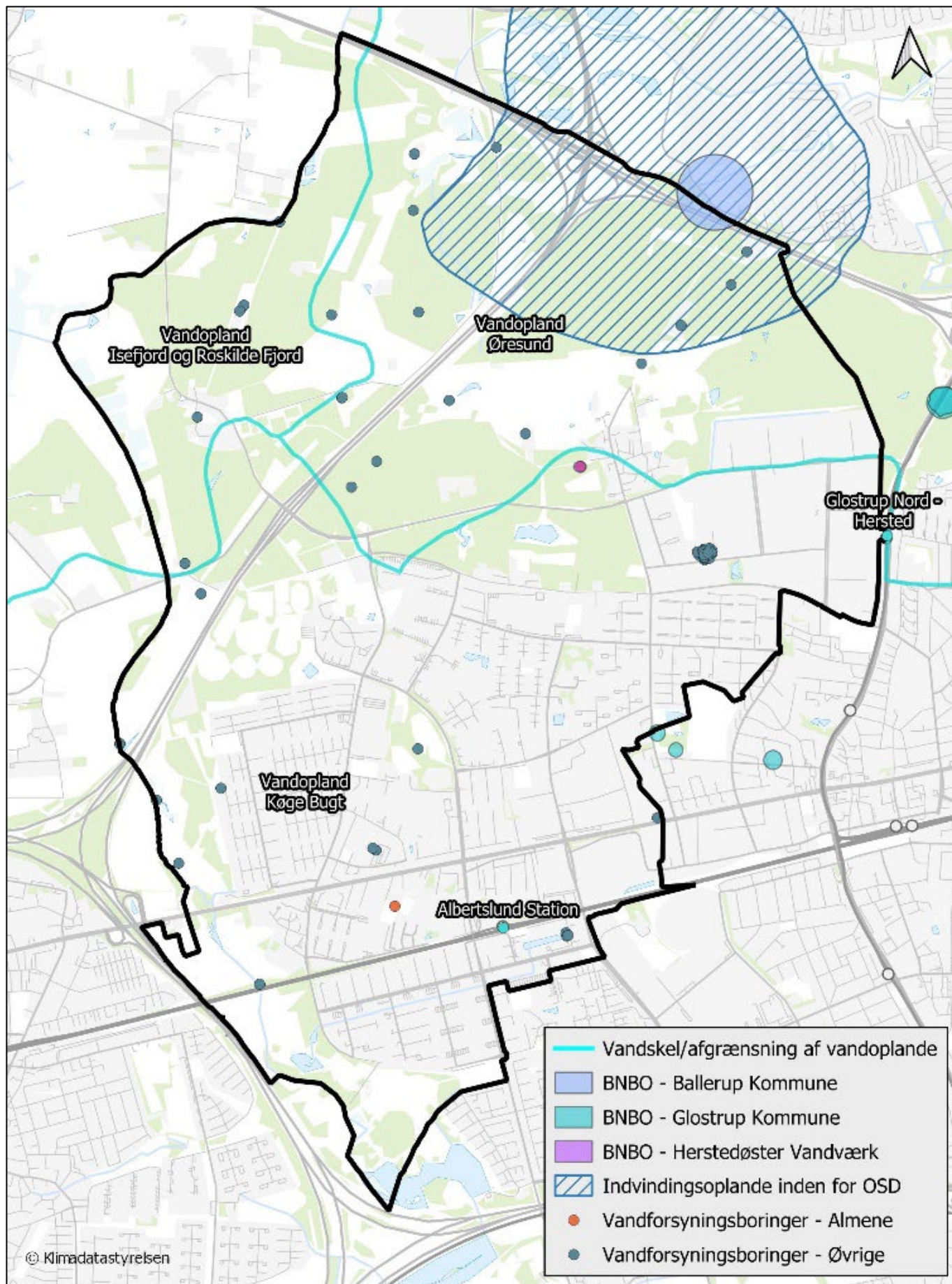
Vridsløselille Vandværk er lukket i efteråret 2025. Dette medfører, at indvindingsoplandet samt det boringsnære beskyttelsesområde omkring vandindvindingen ligeledes er ophævet.

Der er ikke udlagt nye rammeområder i kommuneplanen, som udløser krav om grundvandsredegørelse i henhold til bekendtgørelsen.

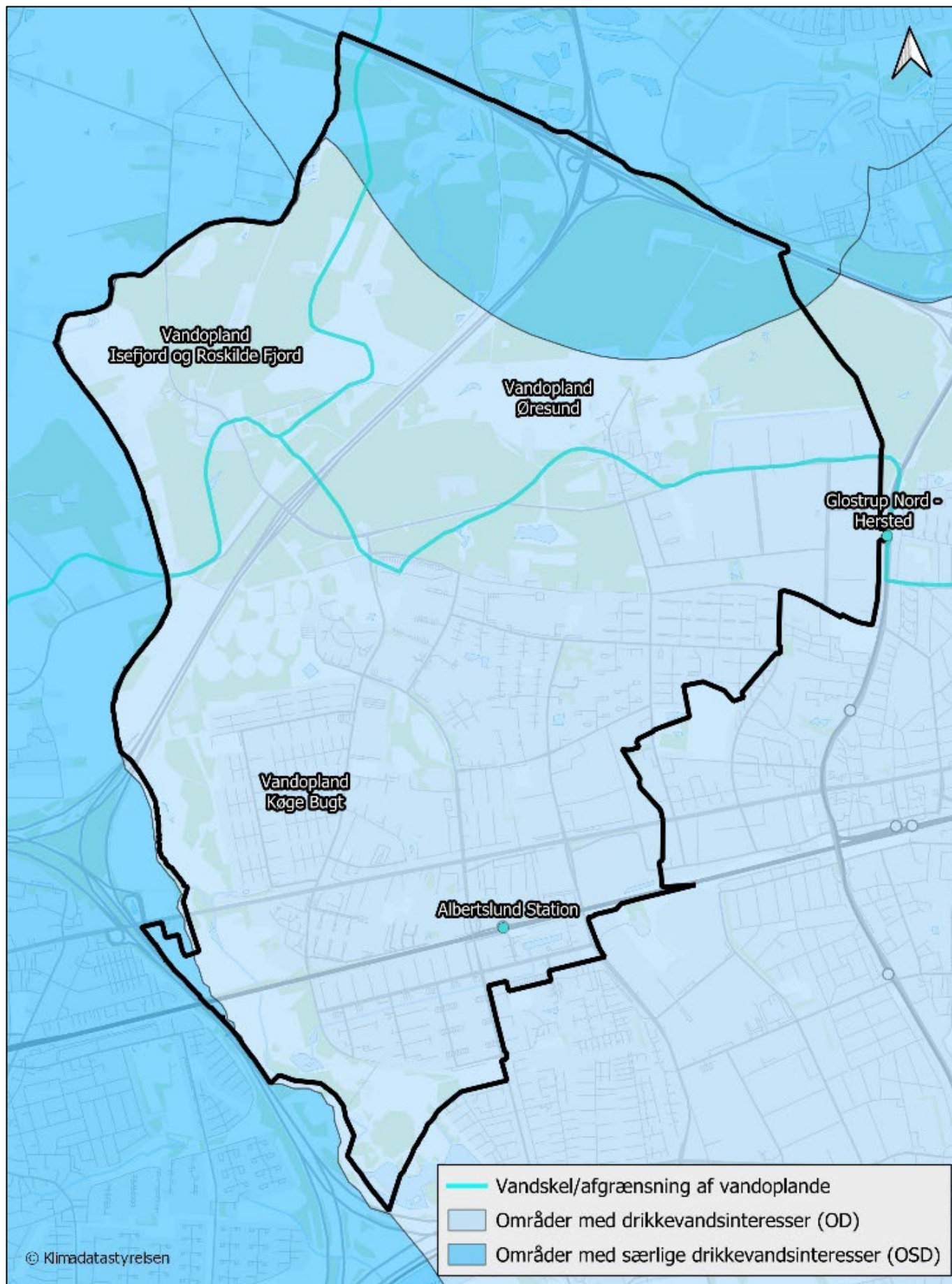
Derudover er redegørelsen præciseret og opdateret.

Der er ikke foretaget ændringer i retningslinjerne udover præciseringer og korrekturlæsning.

Rettelser til nedenstående kort



Retningslinjekort 33: Indvindingsoplande, boringsnære beskyttelsesområder og vandboringer.



Retningslinjekort 34: Områder med drikkevandsinteresser (OD) og områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

## 26. Områder med risiko for oversvømmelse

### Lovgrundlag

I Danmark har der de senere år i forbindelse med storme og skybrud været flere alvorlige oversvømmelser med betydelige skader og store samfundsmæssige omkostninger til følge. På denne baggrund blev Planloven i 2018 ændret for at give kommuner nye muligheder i kommune- og lokalplanlægningen til at forebygge skader ved oversvømmelse eller erosion.

Kommuneplanen skal derfor jævnfør Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 18 og 19 ([LBK nr. 572 af 29/05/2024](#)) udpege områder, der kan blive udsat for oversvømmelse, og udpege arealer, der enten skal friholdes for ny bebyggelse, eller hvor der skal etableres afværgeforanstaltninger, til sikring mod oversvømmelse.

Planlovens nye regler for forebyggende planlægning for oversvømmelse giver f.eks. kommuner mulighed for at kræve, at en bygherre skal sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger i de områder, som i kommuneplanen er udpeget som potentielle oversvømmelses- eller erosionstruede.

Kommuneplanen skal redegøre for udpegningsgrundlag for kortlægningen af områderne og beskrive hvilke forudsætninger, der er for etablering af afværgeforanstaltninger. Der skal også redegøres for hvilken påvirkning eventuelle afværgeforanstaltninger i Albertslund Kommune måtte have på andre kommuner.

Afledning af regnvand i forbindelse med projekter af en hver art, der indebærer en direkte eller indirekte påvirkning af et overfladevandområde eller en grundvandsforekomst, hvor miljømålet ikke er opfyldt, kan Albertslund Kommune som myndighed kun træffe afgørelse jf. indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 3 ([LBK nr. 797 af 13/06/2023](#)), hvis afgørelsen

- 1) ikke vil kunne medføre en forringelse af overfladevandområdet eller grundvandsforekomstens tilstand, og
- 2) ikke vil kunne hindre opfyldelse af det fastlagte miljømål, herunder gennem de i indsatsprogrammet fastlagte foranstaltninger.

### Eksisterende forhold

Da Albertslund blev bygget i 60erne og 70erne blev der etableret et tostrengt kloaksystem – et til spildevand og et til regnvand. Der blev etableret søer (regnvandsbassiner) og Kanalen gennem Albertslund. Afledningen af regnvandet skulle bruges rekreativt. Regnvandssystemet i Albertslund er dermed en integreret del af byens planlægning og har en række by- og naturmæssige værdier ud over blot at transportere regnvandet væk.

Albertslund har et robust fremtidssikret regnvandssystem med mange regnvandsbassiner. I det seneste årti er der blevet anlagt våde enge i to af kommunens parker. Samlet set giver dette et godt udgangspunkt for at håndtere øgede regnmængder i fremtiden.

En stor del af Albertslunds samlede regnvand ledes til Kanalen. Erfaringer fra kraftige regnvejrhændelser i 2007, 2010 og 2011 viser, at der primært var problemer med oversvømmelse i Albertslund Centrum. Regnvandskapaciteten i Kanalen er derfor øget ved, at der føres mere vand til Vandhaverne og videre til et vådområde i Kongsholmparken, som kan tilbageholde 55.000 m<sup>3</sup>. Anlægget er designet til at håndtere en 5 års hændelse.

### Grundlaget for udpegningen af områder – metodebeskrivelse

I 2019 blev der udført en kortlægning af områder med risiko for oversvømmelse i kommunen ved anvendelse af forskellige simuleringsværktøjer, herunder en særlig terrænmodel, der tager højde for afstrømning på overfladen uden infiltration og interaktion med kloaksystem til at screene for oversvømmelser ved større regnvejrshændelser, hvor afløbssystemet og jordmatricen forventes vandfyldt. Afledningspotentialet i Albertslund Kommune blev analyseret via en zonekortlægning.

### Oversvømmelsesanalyse

Risikokortlægning af kommunen er foretaget ved modelsimuleringer af, hvor vandet søger hen i Albertslund Kommune ved forskellige regnvejrshændelser – fra hverdagsregn til skybrud. Disse kombineres med viden om, hvor i kommunen der er placeret værdier – bebyggelser, bygværker og anlæg, som kan tage skade ved oversvømmelse. Herefter udregnes oversvømmelsesrisiko som sandsynligheden for oversvømmelse gange værditabet ved oversvømmelsen.

Kortlægningen af oversvømmelsesrisikoen i Albertslund fra 2019 viser, at skaderne fra skybrud vil stige i fremtiden. Over de næste 100 år er det estimeret, at skaderne ved oversvømmelse vil tredobles.

Undersøgelsen viste også, at der er god tid til at indarbejde de nødvendige skybrudstiltag, og at det eksisterende regnvandssystem er robust.

### Fremtidige forhold

Det er besluttet, at Albertslund Kommune skal klimatilpasses i takt med byudviklingen og i synergi med andre projekter f.eks. renovering af offentlige arealer eller ved forsynings- og vejarbejder.

### Masterplan for Bækrendens opland

I samarbejde med HOFOR er der udarbejdet en masterplan for Bækrendens vandopland. Et vandopland er et geografisk område, hvor alt nedbør (regn, sne, smeltvand) naturligt samles og ledes mod ét fælles udløbspunkt – typisk en å, sø eller hav. Oplandet ligger i byzonen i Albertslund Kommune. Masterplanen beskriver, hvordan oplandet konkret skal skybrudsikres. For de øvrige vandoplande i kommunen udføres der, i samarbejde med HOFOR, en skybrudsanalyse ved udvikling af det pågældende område.

#### Hvad er HOFOR

HOFOR står for Hovedstadsområdets Forsyningsselskab og er en kommunalt ejet koncern, som Albertslund Kommune er medejer af.

HOFOR er delt op i en række selskaber herunder HOFOR Vand Holding og HOFOR Spildevand Holding som udover Albertslund Kommune består af:

- Brøndby Kommune
- Dragør Kommune
- Herlev Kommune
- Hvidovre Kommune
- Københavns Kommune
- Rødovre Kommune
- Vallensbæk Kommune

Når der fremadrettet foretages byudvikling eller udføres større offentlige projekter i Bækrendens vandopland, skal skybrudsprojekter fra Masterplanen indtænkes i planlægningen og gennemføres i synergi med projektet.

### Skybrudssikring af nye byudviklingsområder

- Byudviklingsområder indgår på lige fod med resten af kommunen i det landskab, hvor vandet strømmer af og samler sig under skybrud. I byudviklingsområderne er der mulighed for at bidrage til at forebygge eventuelle oversvømmelsesproblemer ved skybrud i modsætning til den eksisterende fuldt udbyggede by.
- Strømningsforhold og magasinering på terræn skal som minimum dokumenteres ved at lægge en vandmængde på 50 mm på en digital glaspladeterrænmodel før og efter etablering af et byudviklingsområde. Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 100-årshændelse, når jordmatricen er mættet og regnvandsledningerne er fuldtløbne.
- Der er blevet udarbejdet en overordnet skybrudshåndteringsstrategi for Kommunens byudviklingsområder, hvoraf nogle områder allerede er under etablering.

Skybrudshåndtering kan foregå på tre principielt forskellige måder afhængig af, om vandet strømmer til, igennem eller fra byudviklingsområdet.

#### Princip 1 - Byudviklingsområdet som slutopland

Et slutopland er defineret ved at være der, hvor en oversvømmelse fra de omkringliggende områder samles. Hvis byudviklingsområdet er slutopland, skal byudviklingsområdet, af hensyn til den omgivende by, stadig kunne modtage og magasinere samme mængde vand i området, som før byudviklingen. Hvis der er problemer med oversvømmelser i området, skal der enten magasineres eller ændres på de områder opstrøms, der fører vand til slutoplandet.

#### Princip 2 - Byudviklingsområdet som transportopland

Et transportopland er defineret ved, at der både modtages vand fra et opstrøms opland, som derefter afledes videre til et opland nedstrøms. Hvis et byudviklingsområde er et transportopland, må der ikke dæmmes op for at stoppe tilløbet af vand til området, da det kan skabe

oversvømmelsesproblemer i opstrøms områder. Der må heller ikke ændres på strømningsvejene ind og ud ad området. En eventuel etablering af magasininvolumen i byudviklingsområdet være med til at reducere omfanget af oversvømmelser nedstrøms byudviklingsområdet.

### *Princip 3 - Byudviklingsområdet som topoplånd*

Et topoplånd er defineret ved, at dette område generelt vil aflede sit vand til områder uden for sin egen grænse. Hvis et byudviklingsområde hovedsageligt er topoplånd, må mængden af vand, der afledes fra området, ikke øges, da dette kan medføre problemer andre steder. Det kan være nødvendigt at etablere magasininvolumen i byudviklingsområdet, hvis der foretages terrænreguleringer, som giver anledning til øget risiko for oversvømmelser nedstrøms byudviklingsområdet.

Byudviklingsområderne er blevet analyseret og er efterfølgende opdelt i top-, transport- og slutoplånd, da skybrudshåndteringen foregår på tre principielt forskellige måder i de tre typer oplånd. Muligheder for håndtering af skybrudsregn er beskrevet i skybrudsplanen.

### **Forudsætninger for etablering af afværgestaltninger**

HOFOR har ansvaret for løbende at udbygge regnvandsystemet, så det kan håndtere en 5 års-regnvejrs-hændelse både nu og i fremtiden.

Da restlevetiden for den overvejende del af regnvandsledningerne i Albertslund er meget lang, forventes der tidligst at skulle laves en massiv udskiftning af afløbsledningerne om ca. 100 år. Derfor er klimatilpasning af det eksisterende system at foretrække frem for en dyr udskiftning af systemet.

Klimatilpasning af det eksisterende regnvandsystem foretages ved afkobling og opmagasinering af det vand, der ikke kan håndteres af regnvandsledningerne, og det er her, der kan opstå synergi med servicemålet for skybrud. Klimatilpasningen kan ske både på terræn og under terræn.

Albertslund Kommune har udarbejdet en [skybrudsplan](#), der sætter rammerne for at sikre byen mod skadevoldende oversvømmelser.

Albertslund Kommune og HOFOR samarbejder om at klimatilpasse og skybrudssikre byen på en måde, der er samfundsøkonomisk hensigtsmæssig. Derfor er der

som sådan ikke noget fast serviceniveau for skybrud i kommunen. Udgangspunktet for planlægningen er dog et skybrud, som statistisk set vil forekomme én gang hvert 15. år om 100 år (en 15-årshændelse om 100 år).

Serviceniveauet er valgt på baggrund af en risikoanalyse, som har vist, at det optimale serviceniveau vil være omkring en 15 års hændelse om 100 år. Sikres der til dette niveau, fjernes 80 % af den samlede risiko ved oversvømmelser. Sikring til dette niveau forventes overvejende at kunne gennemføres med omkostningseffektive overfladeløsninger og tilbageholdelse.

### *Sammenhængen med planlægningen i andre kommuner*

Albertslund Kommune og HOFOR samarbejder med nabokommunerne og andre forsyningsselskaber for at sikre en koordineret regnvandsafledning på tværs af kommunegrænserne. Albertslund Kommune indgår i den sammenhæng i konkrete samarbejder med andre kommuner for at klimasikre større vandløbsoplånd – særligt Harrestrup Å og St. Vejle Å.

Albertslund Kommune og HOFOR samarbejder med Glostrup Forsyning og Glostrup Kommune om at klimasikre Bækrenden, som er et fællesjet regnvandsteknisk anlæg beliggende i det østlige del af Albertslund og den vestlige del af Glostrup. Der foreligger en Masterplan for klimatilpasning af Bækrendens oplånd (Del 1 – [Masterplan](#) og Del 2 – [Projektbeskrivelser](#)).

Albertslund Kommune og HOFOR samarbejder med ni andre kommuner og tre andre forsyningsselskaber om at klimatilpasse Harrestrup Å ([Kapacitetsprojektet for Harrestrup Å](#)). Åen skal have kapacitet til at rumme en 100-års regnvejrs-hændelse i åen om 30 år. Ved at planlægge med en horisont på 30 år udnyttes fleksibiliteten i de å-nære og grønne overfladeløsninger, som forholdsvis nemt kan udbygges og løbende tilpasses klimaforandringerne. Albertslund Kommune skal tilbageholde vand omkring Harrestrup Mose og i Vestskoven, så det, via dynamisk styring, først ledes til Harrestrup Å, når der er plads i systemet.

Albertslund Kommune og HOFOR samarbejder også med fem andre kommuner og deres forsyningsselskaber om at klimatilpasse St. Vejle Å til fremtidens klimaudfordringer ([Restaurering af Store Vejle Å. Myndighedsprojekt for vandområde 05086](#)).

Når der etableres nye løsninger for at imødegå de klimamæssige udfordringer, er det vigtigt at fokusere på de mulige synergier, der kan være særligt inden for vandmiljø, biodiversitet, rekreativ værdi, borgerinddragelse og demonstrationseffekt.

### Terrænnært grundvand i Albertslund

I Albertslund Kommune er der opmærksomhed på de udfordringer, som terrænnært grundvand kan medføre – særligt i forbindelse med klimatilpasning og byudvikling. Grundvandsstanden har i flere områder vist tegn på at stige, hvilket kan påvirke bygningers stabilitet, kældre, veje og teknisk infrastruktur.

Med ikrafttrædelsen af lov om terrænnært grundvand den 1. juli 2025 ([Lov nr. 742 af 20/06/2025](#)), er kommunerne nu forpligtet til at udpege områder i spildevandsplanen, hvor terrænnært grundvand udgør en fare for bygninger og infrastruktur. Loven giver samtidig HOFOR grundlag for at indgå i arbejdet.

Udpegningen skal baseres på nationale data samt lokal viden og pejlinger.

Kommunen vil derfor ved fremtidig planlægning tage højde for risikoen for oversvømmelser og fugtskader som følge af højtstående grundvand. Nye byudviklingsområder er undtaget fra ordningen, da ansvaret her påhviler bygherren.

Albertslund Kommune vil integrere håndtering af terrænnært grundvand i den samlede klimatilpasningsstrategi og samarbejde tæt med forsyningsselskaber og relevante myndigheder. Første planlægningsfrist for kendte problemområder er 1. juli 2027 med opfølgende revision senest 1. juli 2029.

### Befæstelsesgrad og afløbskoefficient

Befæstelsesgrad er et mål for, hvor stor en del af en matrikel og/eller lokalplanområde der er dækket af faste, uigennemtrængelige (impermeable) overflader f.eks. asfalt, beton, tage og hårdt komprimerede belægninger, hvor regnvand ikke kan trænge ned i jorden og derfor bliver til overfladeafstrømning.

$$\text{Befæstelsesgrad} = \frac{\text{befæstede areal}}{\text{det samlede areal}} \times 100$$

Det betyder, at hvis en parcelhusgrund er på 800 m<sup>2</sup>, og har 240 m<sup>2</sup> befæstet areal f.eks. indkørsel, terrasser, tagflader, drivhus, så er befæstelsesgraden følgende:

$$\text{Befæstelsesgrad} = \frac{240 \text{ m}^2}{800 \text{ m}^2} \times 100 = 30 \%$$

Afløbskoefficienten angiver, hvor stor en del af det regnvand, der falder på en matrikel og/eller lokalplanområde, som må ledes væk fra arealet og ned i kloakken.

**Tabel 38: Afløbskoefficient i forhold til arealanvendelse**

Arealanvendelse i forhold til kommuneplanen	Maksimal tilladelige afløbskoefficient
Boligområde (B) med åben-lav bebyggelse (parcelhuse)	0,3
Boligområde (B) med tæt-lav bebyggelse (rækkehuse)	0,3
Boligområde (B) med etagebebyggelse	0,5
Blandet bolig og erhverv (BE) med tæt-lav bebyggelse (rækkehuse)	0,3
Blandet bolig og erhverv (BE) med etagebebyggelse	0,5
Erhvervsområde (E)	0,85
Centerområde (C)	0,8
Rekreative område (F)	0,0
Områder til offentlige formål (D)	0,5
Tekniske anlæg (T)	0,5
Offentligt vej- og parkeringsareal	0,9
Privat vej- og parkeringsareal	0,8

I en park eller et grønt område vil regnvandet for en stor dels vedkommende kunne sive ned i jorden; vandet vil ikke løbe på overfladen og ned i kloakken, så her vil afløbskoefficienten være nul. På parkeringspladser, veje, flisebelægninger og tage - det man kalder befæstede arealer - er det ikke muligt for vandet at sive ned.

Den andel af vand, som må afledes til kloakken fra eksempelvis center- eller industriområder er større end i boligområder, fordi parcelhushaver normalt rummer en stor del græsareal, hvor vandet kan sive ned - det gør center- og industriområder ikke, så her vil afløbskoefficienten være høj.

*Maksimalt befæstede areal =*

$$\text{matriklens areal} \times \text{afløbskoefficient}$$

Det betyder, at hvis en matrikel i et parcelhusområde er på 800 m<sup>2</sup>, hvor afløbskoefficienten er 0,3:

$$\text{Maksimalt befæstede areal} = 800 \text{ m}^2 \times 0,3 = 240 \text{ m}^2$$

Det er grundejerens ansvar, at afledning af regnvand lever op til de anførte afløbskoefficienter. Hvis ikke skal grundejer for egen regning etablere afværgeforanstaltninger til reduktion af afledningen, så afløbskoefficienten overholdes. Grundejeren kan eksempelvis:

- Mindske det befæstede areal (f.eks. ved permeabel belægning – gennemtrængelig – eller reducere arealet som er belagt med asfalt eller fliser)
- Nedsive tag- og overfladevand (hvis tilladt i området)
- Etablere forsinkelse på grunden, f.eks. et bassin

Grundejer skal for egen regning sikre eventuelle afværgeforanstaltninger mod opstuvning i kælder, hvis der ønskes sikkerhed udover det af kommunen fastsatte niveau - jævnfør maksimale afløbskoefficient for det aktuelle område.

### *Delvis refusion af tilslutningsbidrag for private*

En grundejer kan have ønske om selv at håndtere regnvandet på egen matriklen, og grundejer kan søge spildevandselskabet HOFOR om delvis refusion af tilslutningsbidraget.

Grundejeren skal i den forbindelse først kontakte Albertslund Kommune, da følgende forudsætninger skal være opfyldt før, at grundejer kan søge HOFOR om refusion:

- Albertslund Kommune skal have givet grundejer en nedsivningstilladelse eller en tilladelse til anden bortskaffelse af regnvandet på matriklen.

- Albertslund Kommunen skal samtidig have givet grundejer tilladelse til delvis udtræden af forsyningsselskabet.

Når grundejer har fået tilladelserne fra Albertslund Kommune, kan grundejer henvende dig til HOFOR.

HOFOR kan tilbagebetale op til 40 % af tilslutningsbidraget ved frakobling af regnvand på din matrikel.

Tilslutningsbidragets størrelse er den takst, der er gældende på tidspunktet for frakoblingen, og refusionsbeløbet størrelse afhænger af en individuel vurdering.

Der findes tre udregningsmodeller for delvis refusion af tilslutningsbidrag:

- Erhvervsejendomme: udregnes pr. påbegyndt 800 m<sup>2</sup> grundareal
- Etageboligejendomme: udregnes på baggrund af, hvor mange m<sup>2</sup> befæstet areal, der bliver frakoblet. Det befæstede areal er det areal, hvor regnvandet lander og ledes bort via kloaksystemet
- Parcelhuse: udregnes på baggrund af, hvor stor en andel af ejendommens regnvand, der frakobles.

Der er nogle andre forhold, der også spiller ind i vores beregning af refusion:

1. Afkoblingen bør som hovedregel udgøre mindst 50 % af det tilkoblede areal
2. Hvis ejendommen har dræn, som leder til kloak, tilbagebetales højst 20 % af tilslutningsbidraget.
3. Nedsivningsløsningen skal være en fuldstændig frakobling fra kloakken. Der må derfor ikke etableres overløb fra nedsivningen til kloakken.

### Områder til nedsivning af regnvand

Nedsivning af regnvand kan være besværligt at gøre i nogle områder af kommunen på grund af jordbunden kan have et højt indhold ler, jorden er forurennet, og der er kort afstand fra jordoverflade til grundvandet.

Det kan således ses af retningslinjekortet for nedsivning, hvilke områder af kommunen der egner sig eller er uegnede til nedsivning af regnvand.

Det er dog ofte stadig muligt at nedsive regnvandet i de områder, der vises som uegnede på retningslinjekortet for nedsivning. Faskiner, regnbede eller vandgennemtrængelige belægninger skal blot have en større volumen. I den forbindelse skal grundejer selv udføre en såkaldt infiltrationstest for at se, hvor oplagt matriklen er til nedsivning. En infiltrationstest måler hvor hurtigt vand kan trænge ned gennem jorden, det vil sige, jordens evne til at infiltrere vand.

## Retningslinje 26 for områder med risiko for oversvømmelse

### 26.1

Nedsivning af regnvand i industriområder, samt i tidligere industriområder, områder, der ligger inden for BoringsNære BeskyttelsesOmråder (BNBO), i indvindingsoplande, i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD)-områder eller i NitratFølsomme Indvindingsområder (NFI)-områder er ikke tilladt.

### 26.2

Muligheder og betingelser for nedsivning af regnvand i resten af kommunen fremgår af Albertslund Kommunes [nedsivningskort](#). Bemærk, at nedsivning altid kræver forudgående tilladelse fra kommunens miljømyndighed (miljo@albertslund.dk). Generelt gælder følgende:

- Nedsivning af regnvand fra tage, stier og grønne arealer og lignende i boligområder er tilladt, hvis området er udpeget til nedsivning på [Nedsivningskortet](#). Nedsivning er ikke tilladt, hvis der anvendes bly, zink, tombak eller kobber på tage og til tagrender og nedløbsrør samt facader – medmindre de er coated eller på anden måde er forseglet.
- Nedsivning af regnvand fra veje og parkeringspladser må kun foregå fra de veje, i de områder og via de renseløsninger, der er anvist i Albertslund Kommunes [nedsivningskort](#).
- Bassiner til regnvandsforsinkelse på ejendommen skal udføres med impermeabel bund (uigennemtrængelig bund). Tilsvarende gælder, at permeable belægninger (gennemtrængelige belægninger), regnvandsbede og grøfter på parkeringsarealer kan udføres som forsinkelselementer med dræn til regnvandssystemet og impermeabel bund, hvis det fremgår på [nedsivningskortet](#), at nedsivning ikke er tilladt.

### 26.3

Ved etablering af anlæg til håndtering af regnvand skal disse så vidt muligt indvirke positivt på vandmiljøet, biodiversiteten og den rekreative værdi.

### 26.4

Ved placering af nye tekniske anlæg skal anlægget sikres mod oversvømmelse.

### 26.5

Byudvikling og byomdannelse må ikke give anledning til øget risiko for oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms byudviklingsområdet.

Byudviklings- og byomdannelsesområder indgår på lige fod med resten af kommunen i et landskab, hvor vandet strømmer af og samler sig under skybrud. Ved byudvikling og byomdannelse må der ikke ske forringelser i form af øget oversvømmelsesrisiko for tilstødende områder. Det betyder, at ved byudvikling og byomdannelse skal det sikres, at:

- Vand, der før byudvikling og byomdannelsen kunne strømme ind i byudviklings- og byomdannelsesområdet, skal fortsat kunne strømme i samme mængder og ad samme strømningsveje, efter at området er udviklet
- Vand, der før byudvikling og byomdannelse blev magasineret i byudviklings- og byomdannelsesområdet, skal fortsat magasineres i samme mængder, efter at området er udviklet
- Vand, der før byudviklingen og byomdannelsen kunne strømme ud af byudviklings- og byomdannelsesområdet, skal fortsat kunne strømme ud i samme mængder og ad samme strømningsveje, efter at området er udviklet

Strømningsforhold og magasinering på terræn skal dokumenteres ved at lade en vandmængde på 50 mm afstrømme på en digital glaspladeterrænmodel både før og efter udvikling af området.

### 26.6

Ved byudvikling og byomdannelse inden for de udpegede risikoområder (afgrænset med rød ramme), skal det sikres, at der er en tilstrækkelig kapacitet til håndtering af regnvand fra både den hverdagsregn, der overstiger matriklens afledningsret til regnvandssystemet, og fra skybrud. Dette regnvand skal tilbageholdes eller forsinkes lokalt, eller håndteres med lokale LAR-løsninger.

26.7

Ved etablering af ny bebyggelse:

- Skal bygninger kunne modstå en fremtidig 15 års regnvejrshændelse ved, at der kan stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade, eller ved at skabe en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne
- Skal terræn etableres med fald væk fra bygningerne

#### Væsentlige ændringer siden Kommuneplan 2022 – 2036

Redegørelsen er tilføjet et afsnit om terrænnært grundvand.

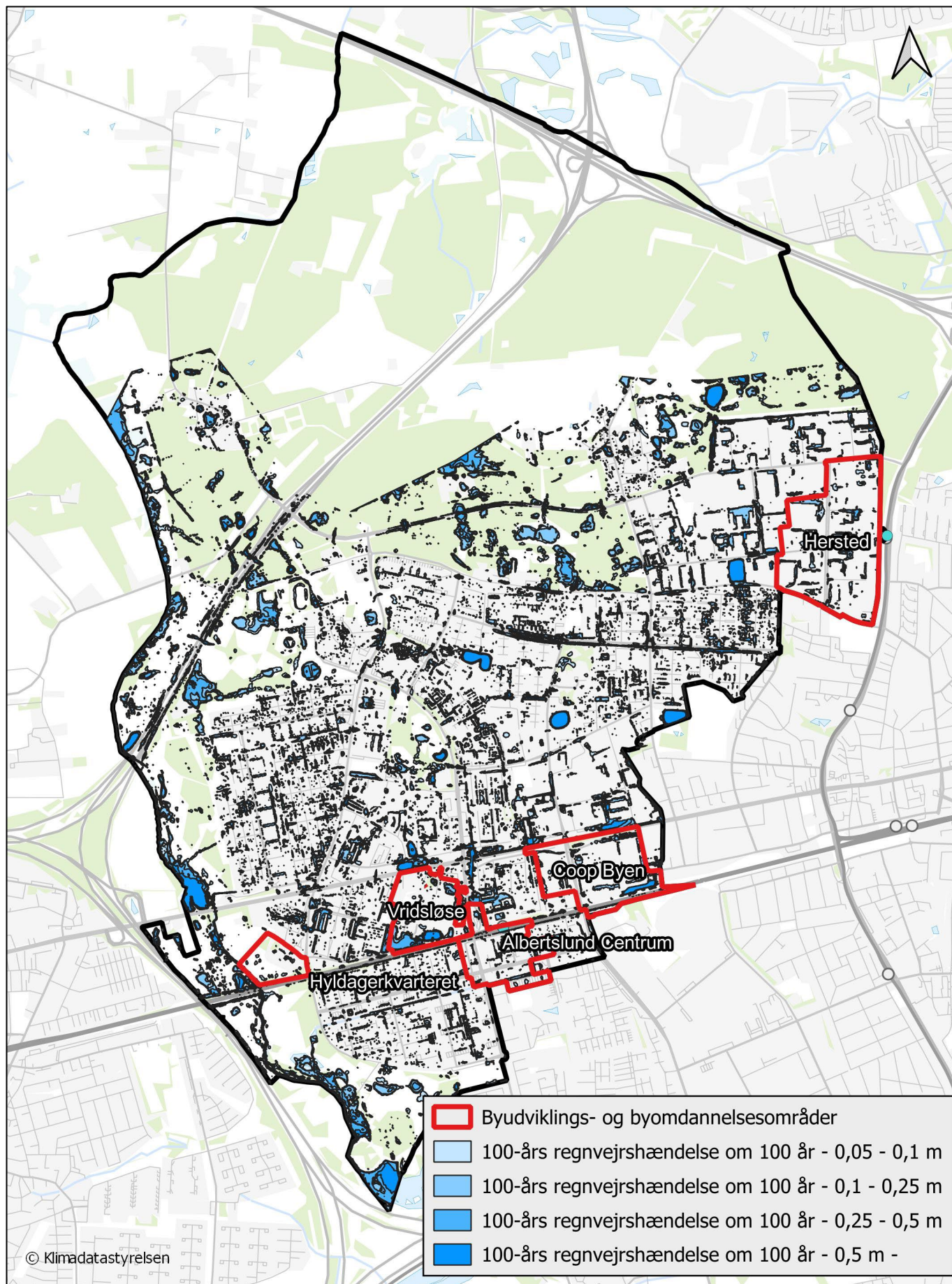
Derudover er redegørelsen præciseret og opdateret.

Retningslinjerne er blevet tilføjet en retningslinje om afløbskoefficient

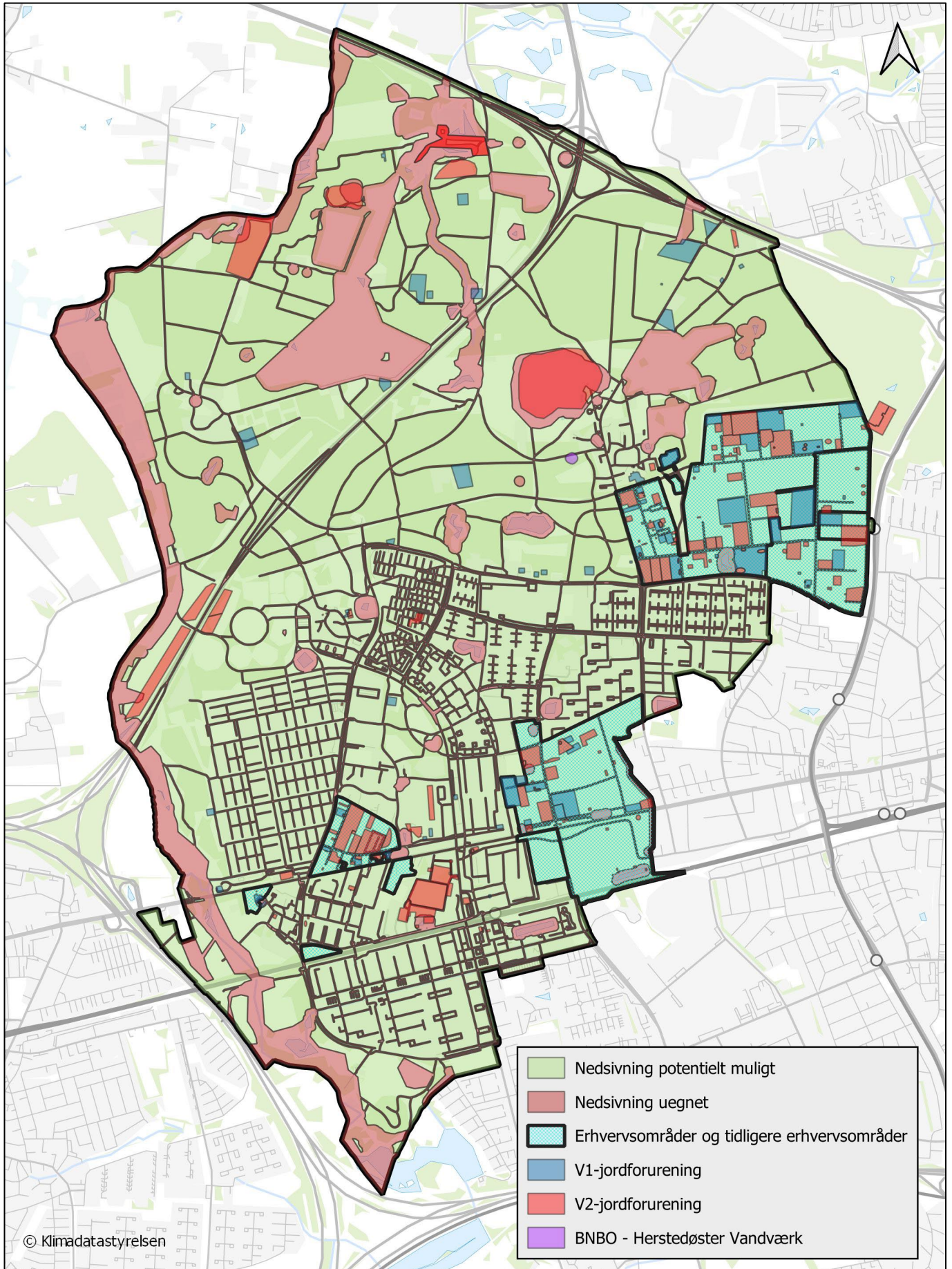
Derudover er retningslinjerne præciseret og opdateret.

Retningslinjekort 36 er blevet præciseret og opdateret.

Retningslinjekort 37 – *Nedsivningskort* er blevet tilføjet



Retningslinjekort 35: 100-års regnvejrshændelse og risikoområder i forbindelse med byudviklings- og byomdannelsesområder.



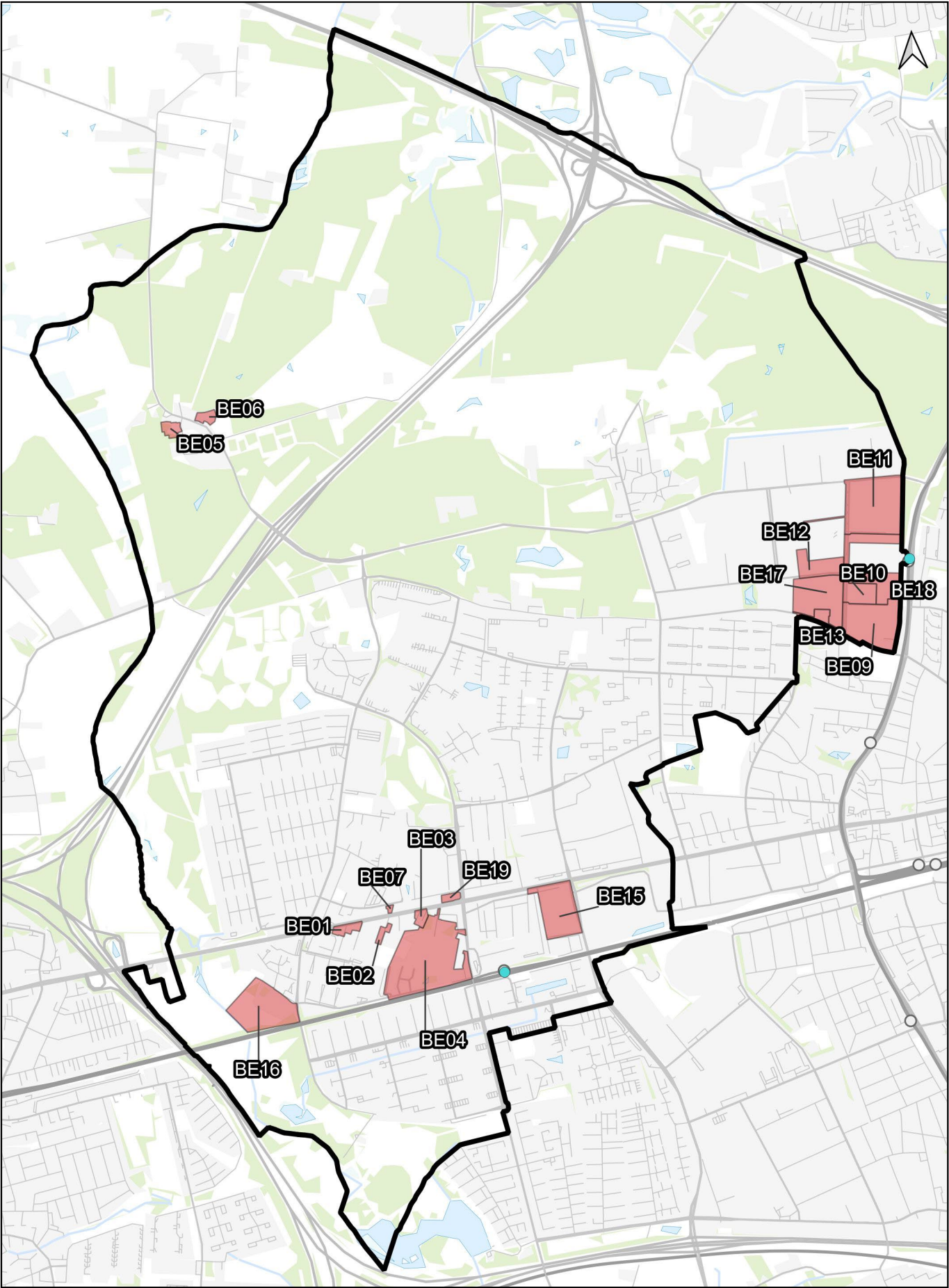
Retningslinjekort 36: Nedsivningskort for Albertslund Kommune.

## Litteraturliste

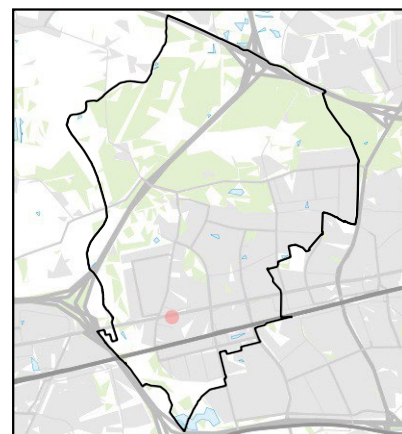
Tjek Albertslund hjemmeside:

<https://albertslund.dk/by-og-bolig/byudvikling/litteratur>

# Planrammer for blandet bolig og erhverv



## BE01 - Facadeejendomme ved Enighedsvej



Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 45 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Boligområde

Erhvervsområde

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

### Opholds- og friarealer

Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg.

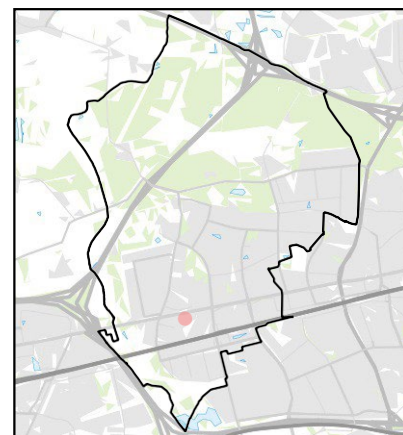
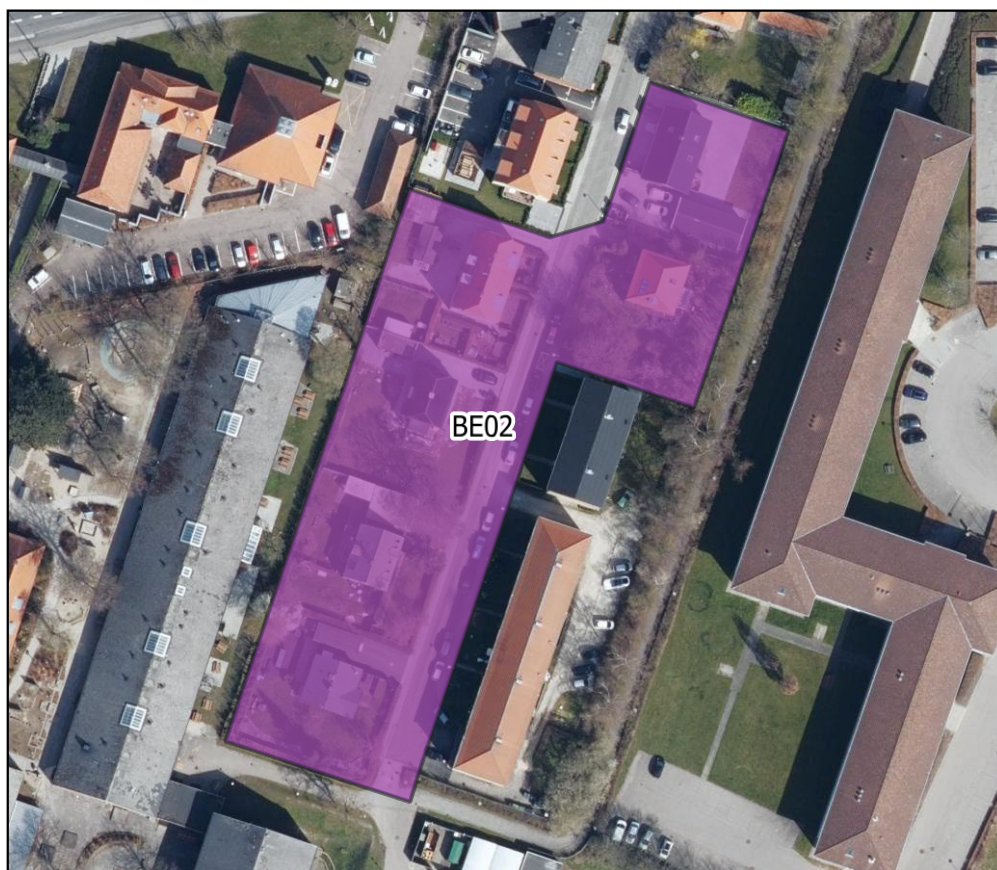
### Miljøforhold


Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den er til ulempe for andre virksomheder eller forureningsfølsomme naboer.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 13 - Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## BE02 - Ejendomme på Linde Allé



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 45 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Boligområde

Erhvervsområde

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

### Miljøforhold

Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den er til ulempe for andre virksomheder eller forureningsfølsomme naboer.

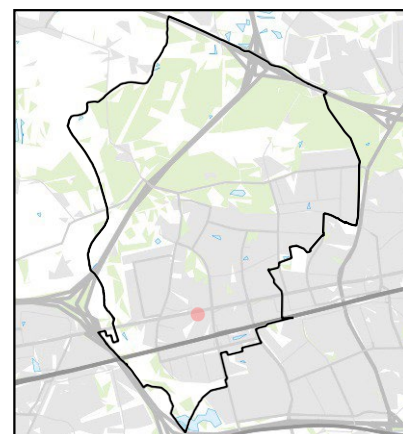
### Lokalplaner mm. inden for rammen


[Byplanvedtægt nr. 13 - Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

[Lokalplan 13.1 - Område ved Roskildevej og Linde Allé Blandet bolig og erhverv](#)

[Lokalplan 13.1.1 - Område ved Roskildevej og Linde Allé](#)

## BE03 - Facadeejendomme Syd for Roskildevej



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 45 % Beregningsmetode: Området som helhed Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Boligområde

Erhvervsområde

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

### Opholds- og friarealer

Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg.

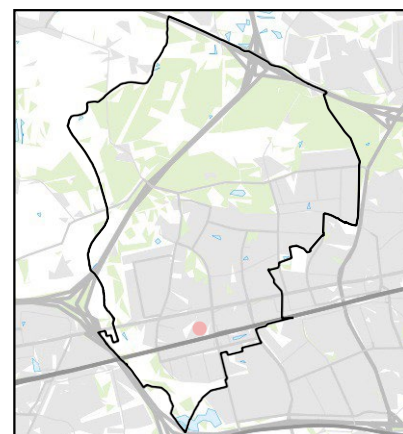
### Miljøforhold


Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den er til ulempe for andre virksomheder eller forureningsfølsomme naboer.

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 13 - Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## BE04 - Vridsløse



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 30.00 m

Maks. antal etager: 7.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Boligområde

Åben-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Butikker til lokalområdets forsyning

Publikumsorienterede serviceerhverv

Nærrekreativt område

Område til offentlige formål

Uddannelsesinstitutioner

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 27 meter. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 7 etager med en maksimal højde på 30 meter til markering af særligt identitets-skabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 7 etager skal gives et særligt arkitektonisk udtryk.

### Miljøforhold

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

## **Infrastruktur**

Der skal etableres stiforbindelse igennem området.

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse](#)

[Lokalplan 13.10 – Skydebanen](#)

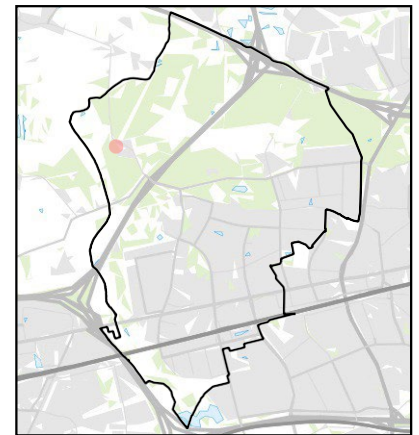
[Lokalplan 13.11 – Hængslet](#)


## **Notat**

Detailhandel i form af én enkeltstående dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvilket omfatter salgsareal, lager, kontor og personalefaciliteter mv.

Er en del af rækkefølgeplanlægningen.

## BE05 - Ledøjevej 29



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Boligområde

Landsbyområde

Erhvervsområde

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til indre grøn kile i Fingerplan 2017. Området skal derfor forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i området.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Der kan som hovedregel kun opføres om- og tilbygninger. Alt byggeri, herunder ændring af eksisterende bebyggelse, skal udføres, så bebyggelsen harmonerer med områdets særlige landsbykarakter.

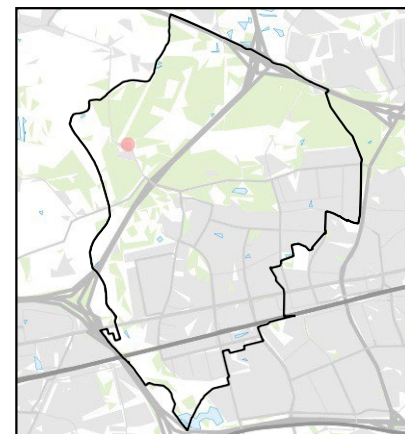
### Miljøforhold


Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den er til ulempe for andre virksomheder eller forureningsfølsomme naboer.

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 24.1 - Risby Landsby - Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

## BE06 - Østbakkegård



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidigzonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Boligområde

Landsbyområde

Erhvervsområde

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til indre grøn kile i Fingerplan 2017. Området skal derfor forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i området.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Der kan som hovedregel kun opføres om- og tilbygninger. Alt byggeri, herunder ændring af eksisterende bebyggelse, skal udføres, så bebyggelsen harmonerer med områdets særlige landsbykarakter.

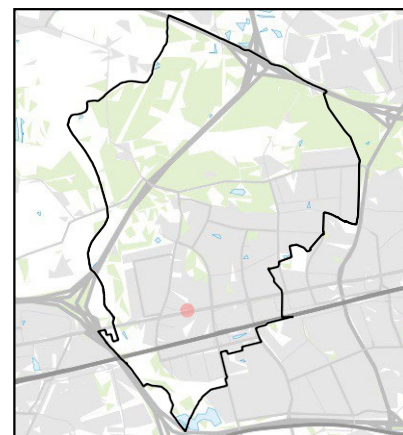
### Miljøforhold


Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den er til ulempe for andre virksomheder eller forureningsfølsomme naboer.

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 24.1 - Risby Landsby - Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

## BE07 - Holsbjergvej 19 i Værksteds kvarteret



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidigzonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 120 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 18.00 m

Maks. antal etager: 5.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Boligområde

Erhvervsområde

Kontor- og serviceerhverv

Område til offentlige formål

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Stationsnært område. Kontor- og servicevirksomhed, offentlige formål samt boliger.

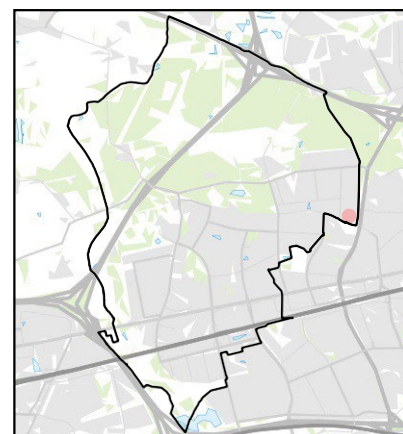
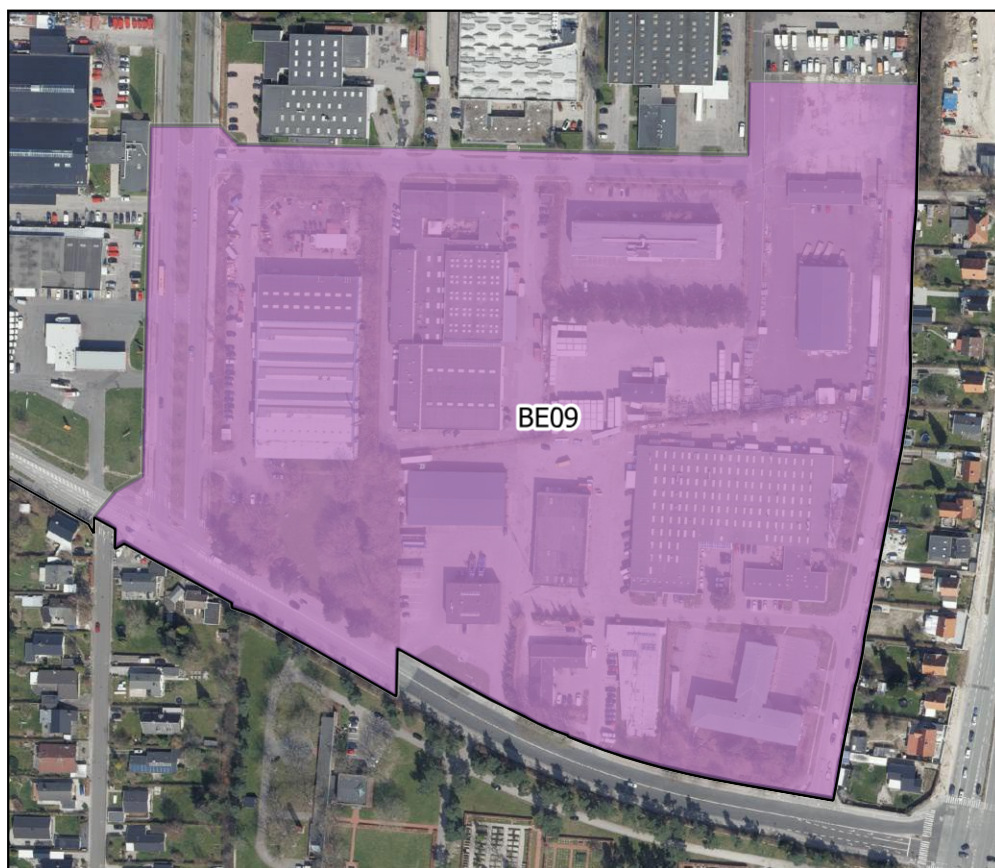
### Opholds- og friarealer


Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 3.9 - Holsbjergvej 19 i Værksteds kvarteret](#)

## BE09 - Kirkevænget



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 150 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 33.00 m

Maks. antal etager: 9.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Byomdannelsesområde

Publikumsorienterede serviceerhverv

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens [vejledning nr. 3 fra 2003](#): ”Ekstern støj i byomdannelsesområder”.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.

### Miljøforhold

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

[Lokalplan 5.5 – Boliger og erhverv ved Smedeland 8A](#)

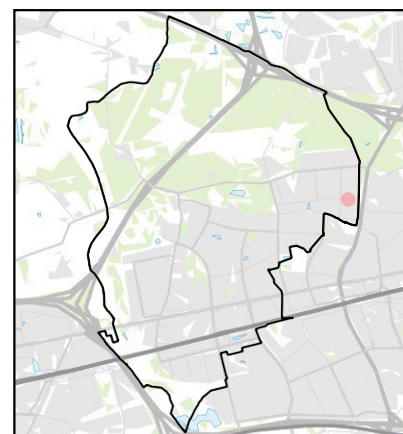
[Lokalplan 5.8 – Boliger og erhverv på Smedeland 6](#)


[Lokalplan 5.11 – Boliger og erhverv på Malervangen 1](#)

## **Notat**

Er en del af rækkefølgeplanlægningen.

## BE10 - Stationsbyen



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 200 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 43.00 m

Maks. antal etager: 12.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Byomdannelsesområde

Publikumsorienterede serviceerhverv

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens [vejledning nr. 3 fra 2003](#): ”Ekstern støj i byomdannelsesområder”.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.

### Miljøforhold

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

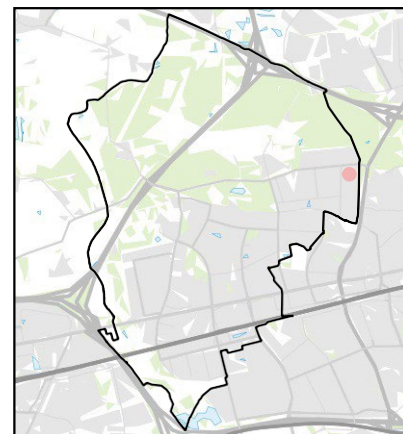
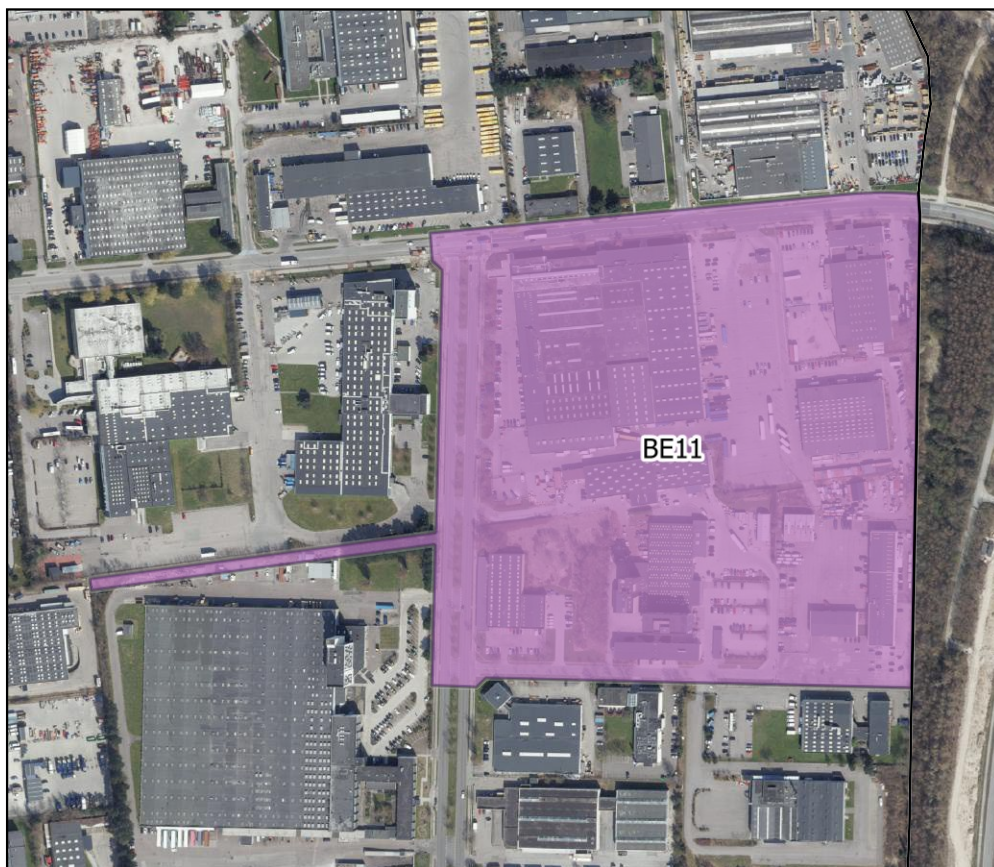
[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)


[Lokalplan 5.9 – Boliger og erhverv på Smedeland 30](#)

## **Notat**

Er en del af rækkefølgeplanlægningen.

## BE11 - Ringbyskvarteret



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 150 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 33.00 m

Maks. antal etager: 9.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Byomdannelsesområde

Butikker med særligt pladskrævende varer

Publikumsorienterede serviceerhverv

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens [vejledning nr. 3 fra 2003](#): ”Ekstern støj i byomdannelsesområder”.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.

## **Miljøforhold**

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

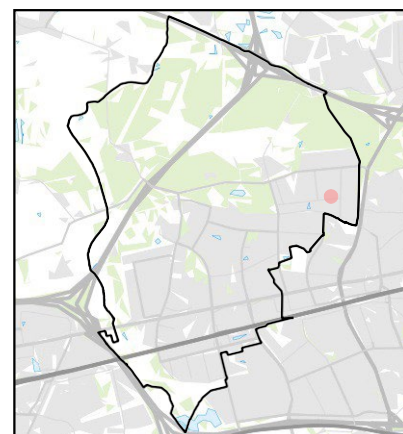
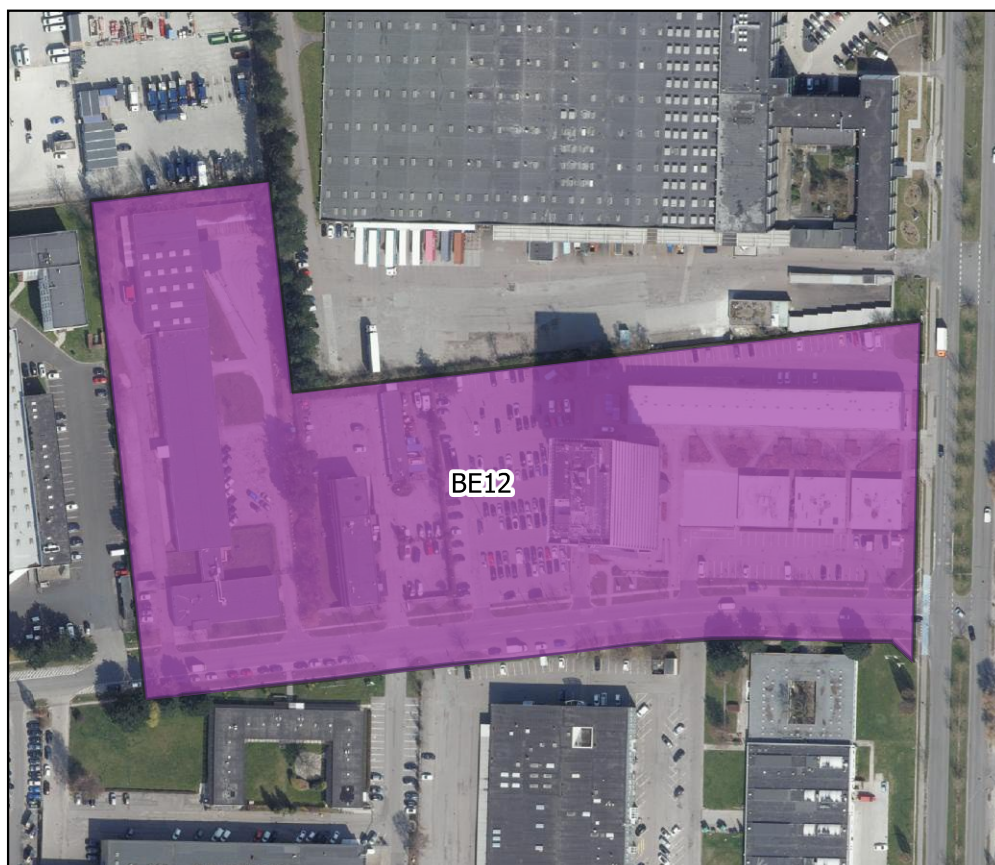
[Lokalplan 5.6 – Boliger og erhverv på Smedeland 38](#)


Forslag til [Lokalplan 5.14 – Boliger og erhverv på Fabriksparken 3](#)

## **Notat**

Er en del af rækkefølgeplanlægningen.

## BE12 - Dollbyen



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 150 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 33.00 m

Maks. antal etager: 9.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Byomdannelsesområde

Publikumsorienterede serviceerhverv

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens [vejledning nr. 3 fra 2003](#): ”Ekstern støj i byomdannelsesområder”.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.

### Miljøforhold

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

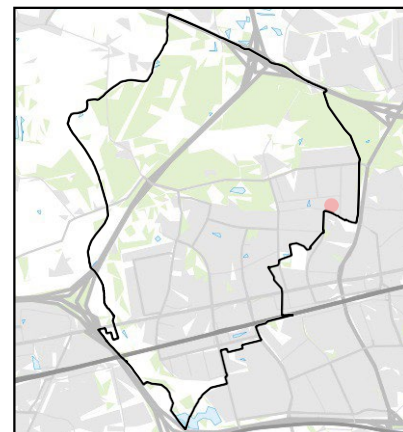
**Lokalplaner mm. inden for rammen**


[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

**Notat**

Er en del af rækkefølgeplanlægningen.

## BE13 - Sydvangen



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 125 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 33.00 m

Maks. antal etager: 9.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Byomdannelsesområde

Publikumsorienterede serviceerhverv

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens [vejledning nr. 3 fra 2003](#): ”Ekstern støj i byomdannelsesområder”.

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Bebyggelsesprocenten i det stationsnære kerneområde er maksimal 125 og op til maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Bebyggelsesprocenten i det stationsnære område er maksimal 70 og op til maksimalt 5 etager. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der i det stationsnære kerneområde punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.

### **Miljøforhold**

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

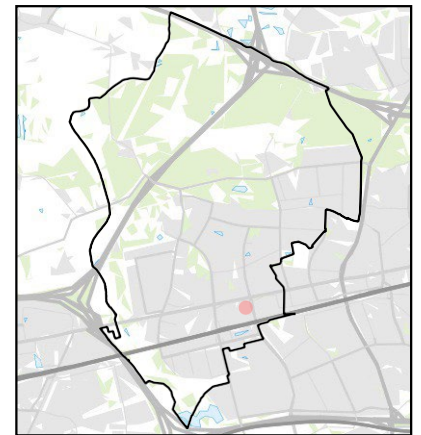
### **Lokalplaner mm. inden for rammen**


[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

### **Notat**

Er en del af rækkefølgeplanlægningen.

## BE15 - Coop Byens vestlige bydel



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 25.00 m

Maks. antal etager: 6

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Boligområde

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Publikumsorienterede serviceerhverv

Nærrekreativt område

Område til offentlige formål

Uddannelsesinstitutioner

Daginstitutioner

Kulturelle institutioner

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 25 meter.

### Miljøforhold

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

## **Infrastruktur**

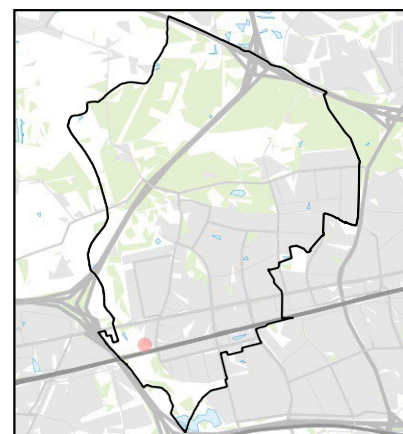
Der skal etableres stiforbindelse igennem området.


## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 2.12 – Coop Byens vestlige bydel](#)

## **Notat**

## BE16 - Hyldagerkvarteret



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 70 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 14.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Åben-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Publikumsorienterede serviceerhverv

Sports- og idrætsanlæg

Område til offentlige formål

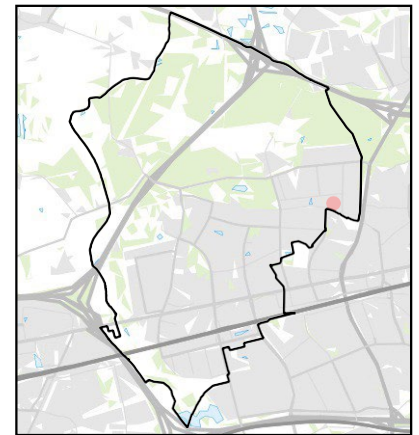
### Lokalplaner mm. inden for rammen


[Lokalplan 12.7 – Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret](#)

### Notat

Er en del af rækkefølgeplanlægningen.

## BE17 - Sydvangen



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 115 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 33.00 m

Maks. antal etager: 9.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Byomdannelsesområde

Publikumsorienterede serviceerhverv

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens [vejledning nr. 3 fra 2003](#): "Ekstern støj i byomdannelsesområder".

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, bør øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 9 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.

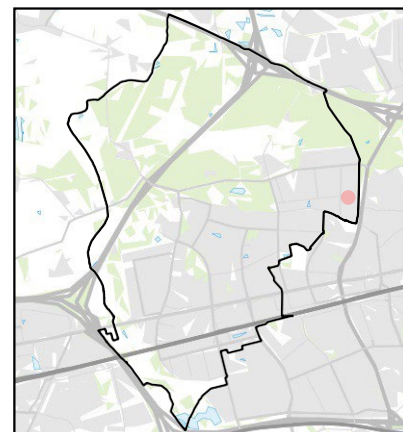
### Miljøforhold


Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Rammelokalplan 5.10 – Sydvangen øst](#)

## BE18 – Stationsbyen Syd



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 200 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 43.00 m

Maks. antal etager: 12.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Byomdannelsesområde

Publikumsorienterede serviceerhverv

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens [vejledning nr. 3 fra 2003](#): ”Ekstern støj i byomdannelsesområder”.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Undtagelsesvis kan bygningshøjden maksimalt være 27 meter, såfremt tagformen kan begrundes ud fra en konkret arkitektonisk vurdering. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.

## **Miljøforhold**

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**


Forslag til [Lokalplan 5.13 – Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8B](#)

## **Notat**

Er en del af rækkefølgeplanlægningen.

## BE19 – Roskildevej 120 – 122



 Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 10,0 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Blandet bolig og erhverv

### Anvendelse specifik:

Åben-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Publikumsorienterede serviceerhverv

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

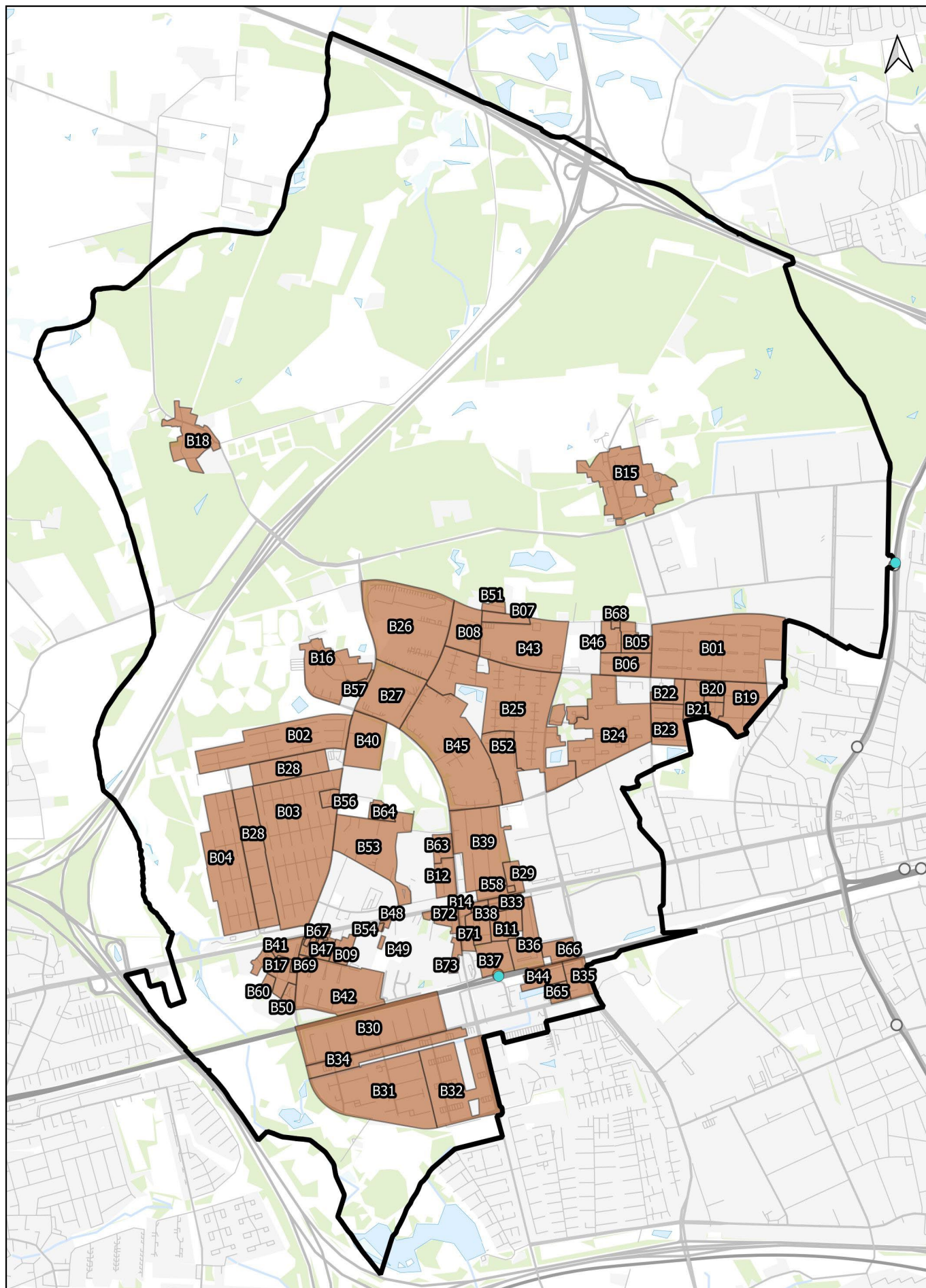
#### Bebyggelsens omfang og udformning

#### Miljøforhold

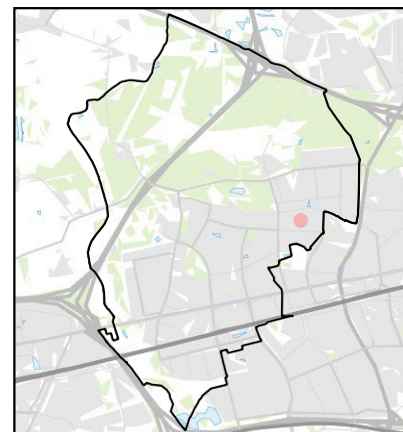
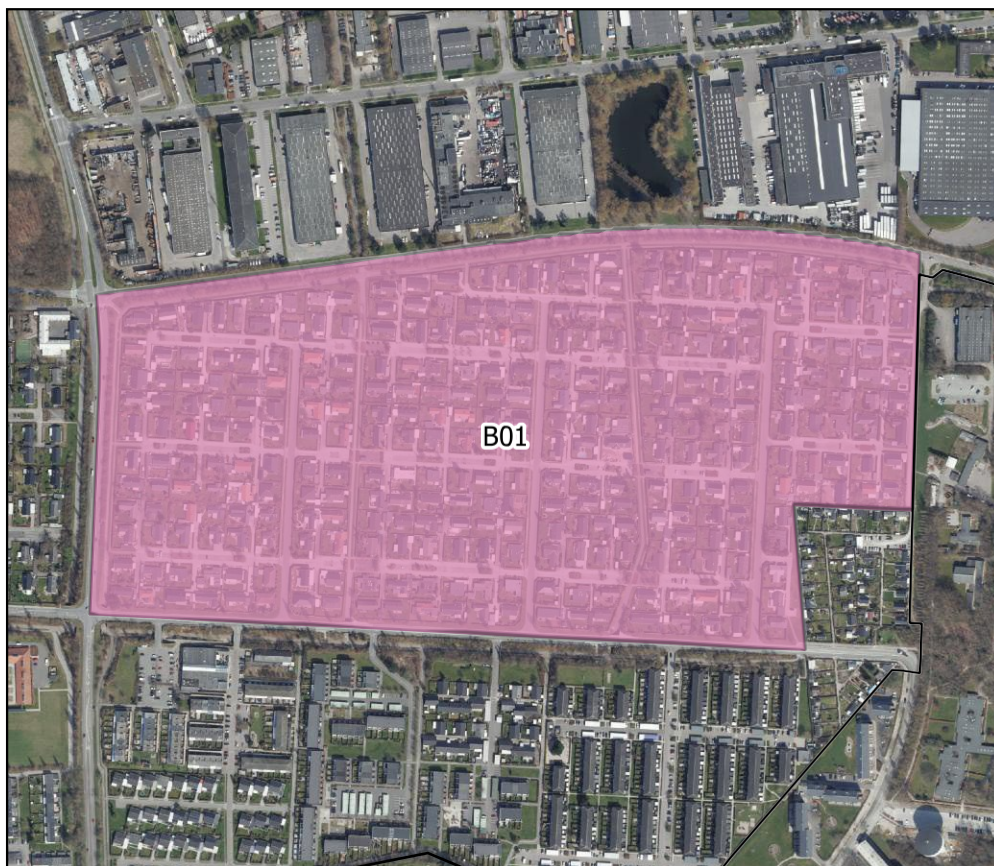
Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

#### Lokalplaner mm. inden for rammen

# Planrammer for boligområder



## B01 - Herstedøster Villaby



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

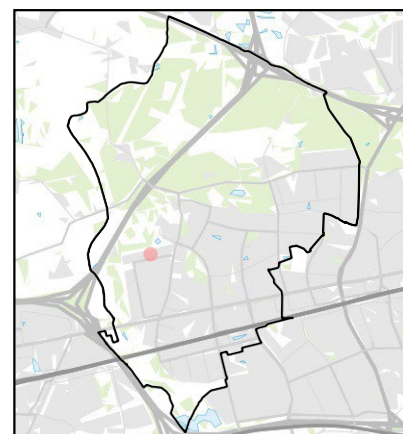
Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

## B02 - Albertslund Vest - afdeling II og IV



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

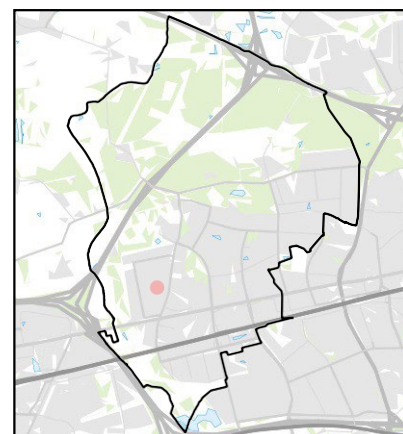
**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 23.2 - Albertslund Vest - parcelhuse - Åben og lav boligbebyggelse](#)

## B03 - Albertslund Vest - afdeling I



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

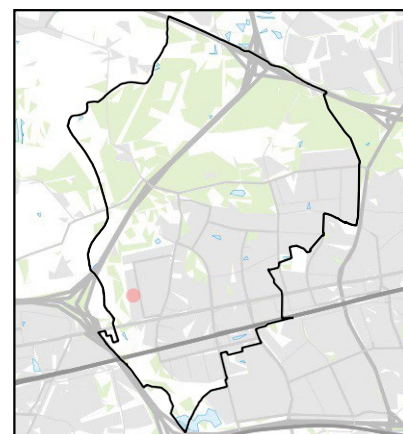
**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 23.2 - Albertslund Vest - parcelhuse - Åben og lav boligbebyggelse](#)

## B04 - Albertslund Vest - afdeling III



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

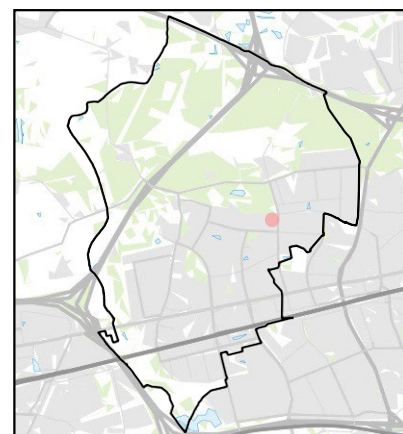
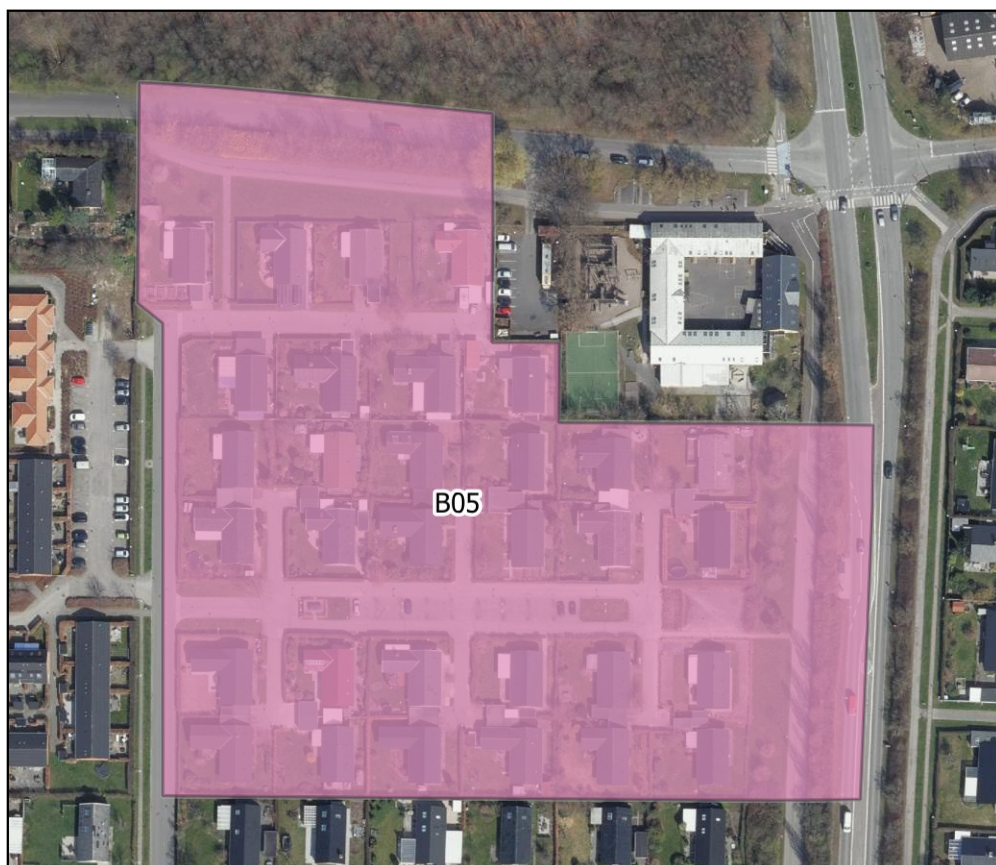
**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 23.2 - Albertslund Vest - parcelhuse - Åben og lav boligbebyggelse](#)

## B05 - Snebærhaven Nord



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 5.00 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

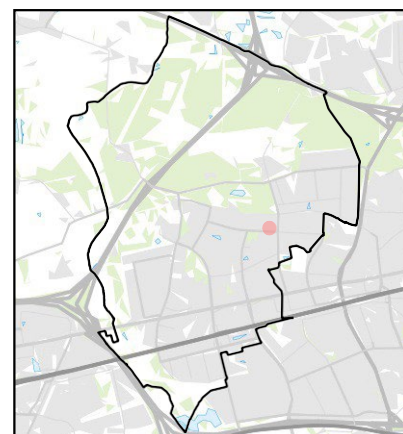
Åben-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 19.1 - Snebærhaven og Storagergård - Parcelhuse og institution for unge og ældre](#)

[Lokalplantillæg 19.1.2 - Snebærhaven og Storagergård](#)

## B06 - Snebærhaven Syd



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 6.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

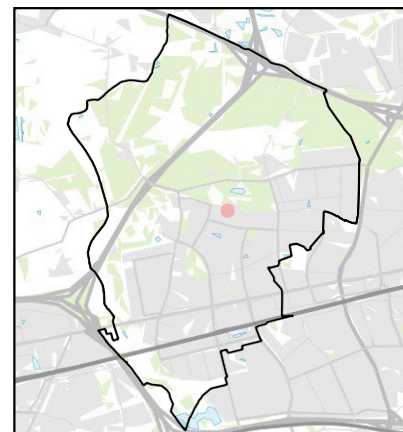
### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 19.1 - Snebærhaven og Storaergård - Parcelhuse og institution for unge og ældre](#)

[Lokalplantillæg 19.1.1 – Boligbebyggelsen Snebærhaven Syd – Grundejerforeningen Rødager](#)

[Lokalplantillæg 19.1.2 - Snebærhaven og Storaergård](#)

## B07 - Blomsterkrogen



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

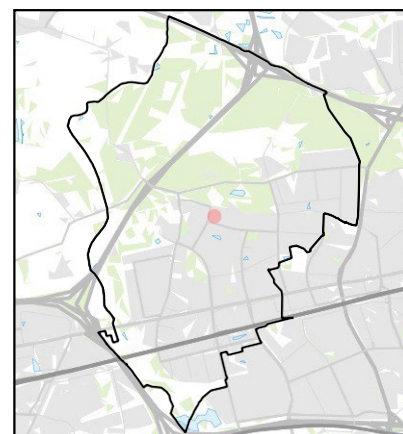
**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 6 – Morbærhaven - Kollegiebygelse](#)

## B08 - Enebærhaven



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 5.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

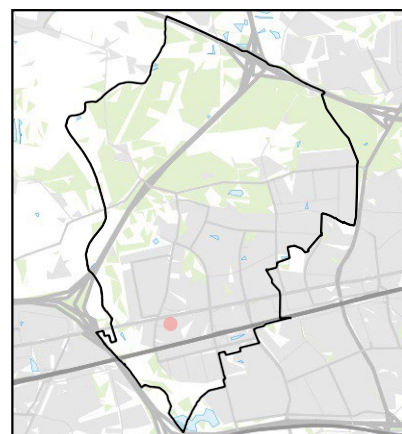
Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

## B09 - Del af Enighedsvej og Nyvej



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

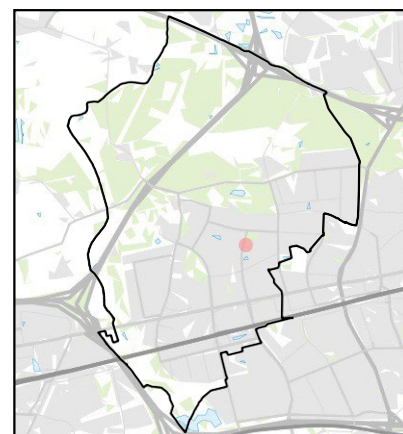
**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## B10 - Roholmparken Vest



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

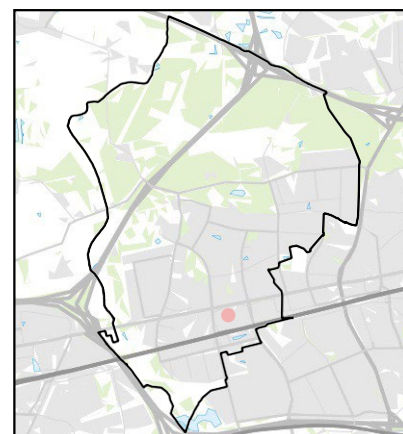
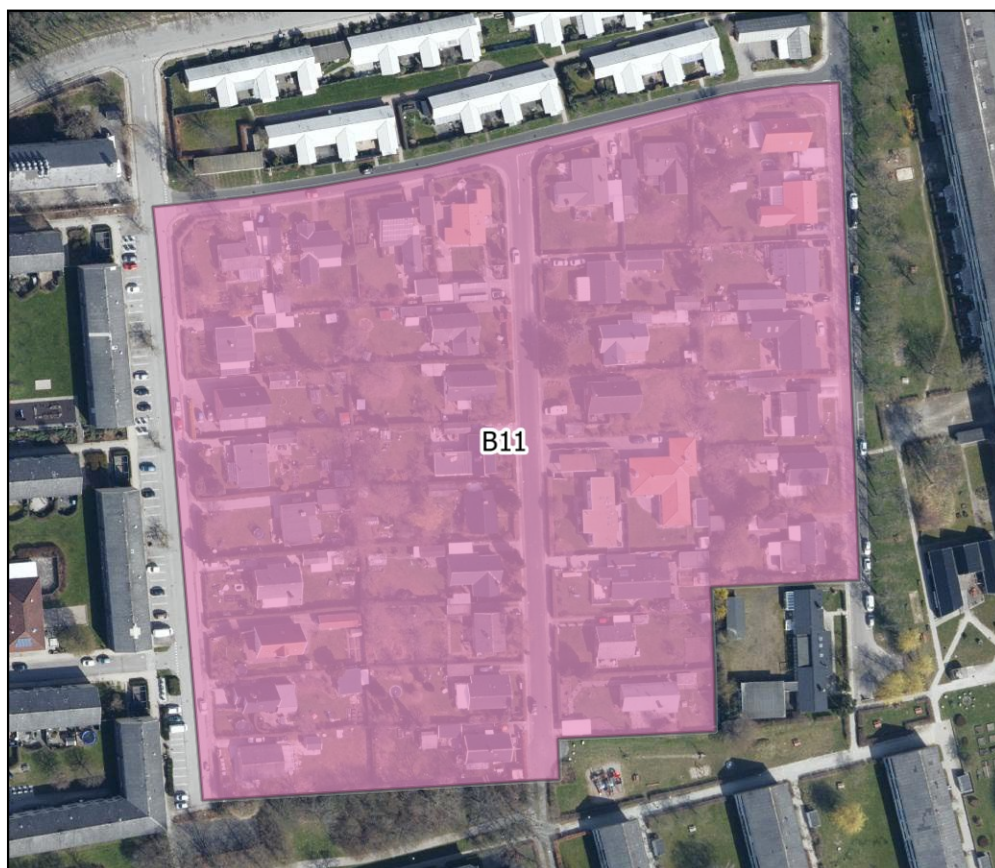
Etageboligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 18.1 – Roholmparken](#)

[Lokalplantillæg 18.1.1 – Roholmparken – seniorbofællesskaber og park](#)

## B11 - Dele af Grønneled, Nørreland, Rudeland og Sletteland



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

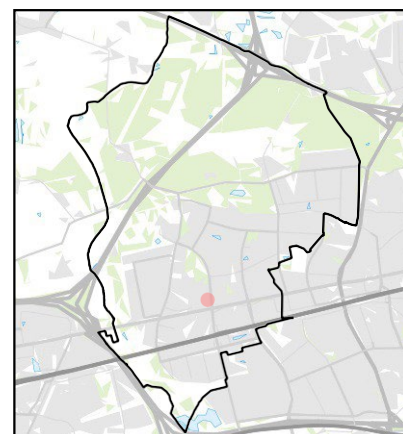
**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## B12 - Kastanie Allé og del af Damgårdsvej



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1,50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

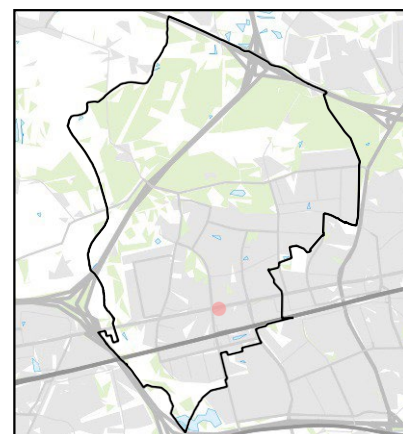
**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 14 – Topperne, Birkelund, Holsbjergskolen og Park](#)

## B14 - Del af Albertslundvej



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

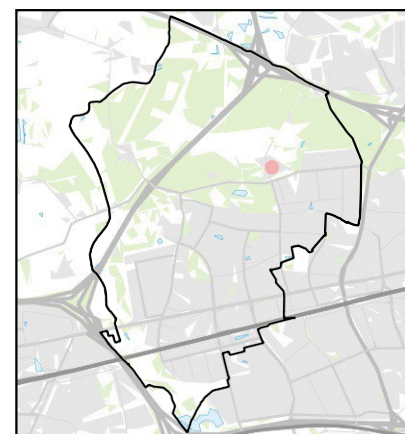
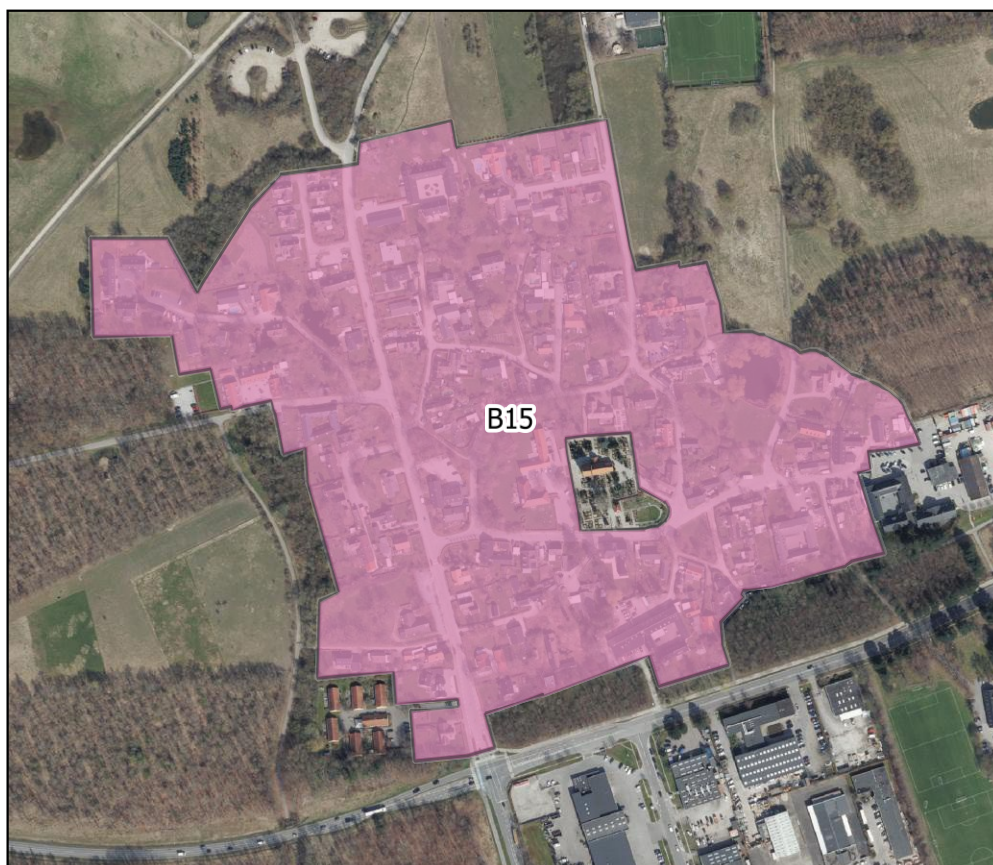
**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## B15 - Herstedøster Landsby



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 35 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Landsbyområde

### Miljøforhold

Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den er til ulempe for andre virksomheder eller forureningsfølsomme naboer.

### Infrastruktur

Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

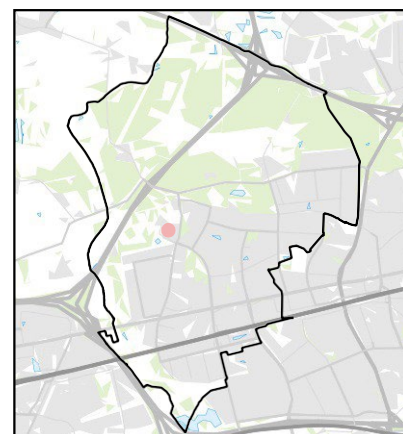
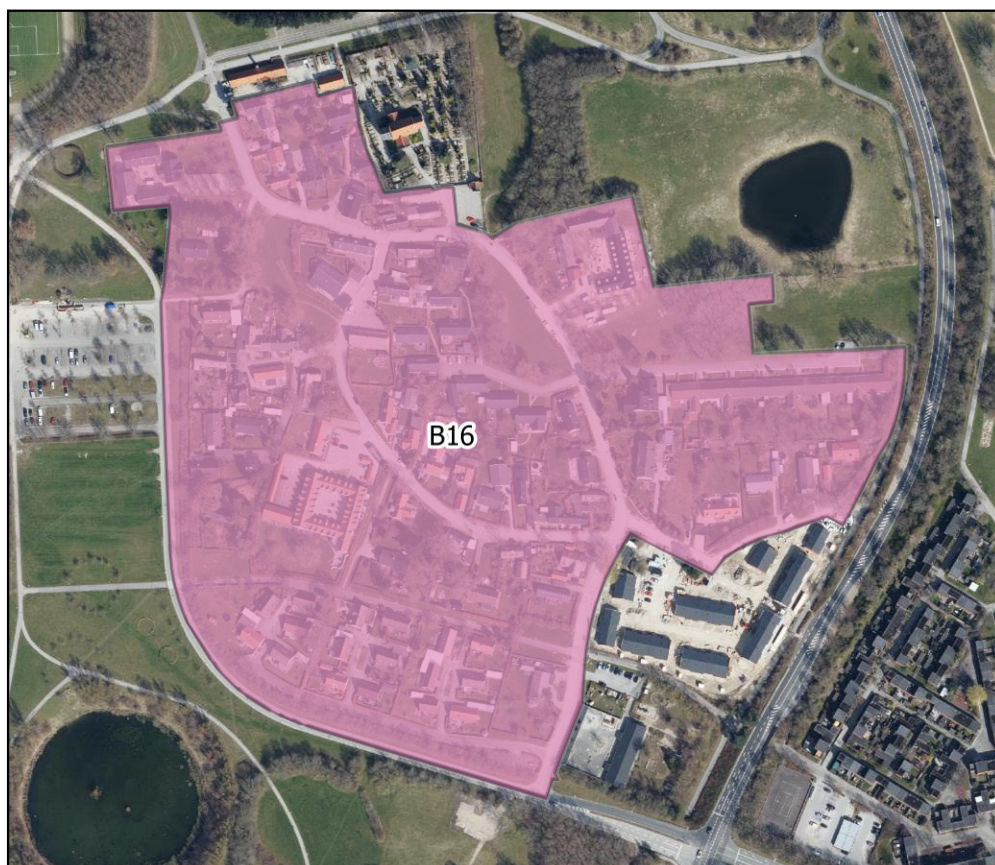
### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 8.0 – Herstedøster Landsby Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

[Lokalplan nr. 8.5 – Ejendom i Herstedøster Landsby - Udvidet bebyggelse](#)

[Lokalplan nr. 8.7 – For ny bebyggelse på Gadesvinget i Herstedøster Landsby - Åben lav boligbebyggelse med et grønt præg](#)

## B16 - Herstedvester Landsby



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Landsbyområde

### Infrastruktur

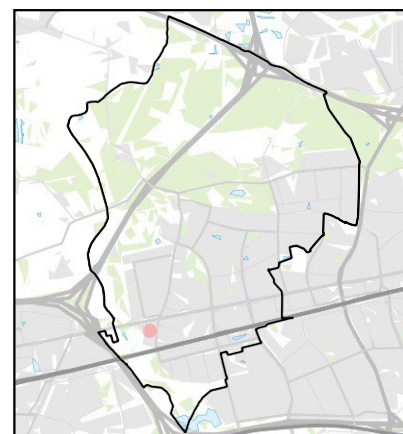
Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 9.4 – Horsholmstræde i Herstedvester Landsby - Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

[Lokalplan 9.7 – Herstedvester Landsby](#)

## B17 - Vridsløselille Landsby



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 7.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Landsbyområde

### Infrastruktur

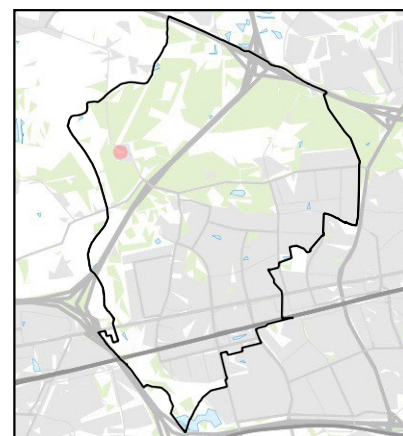
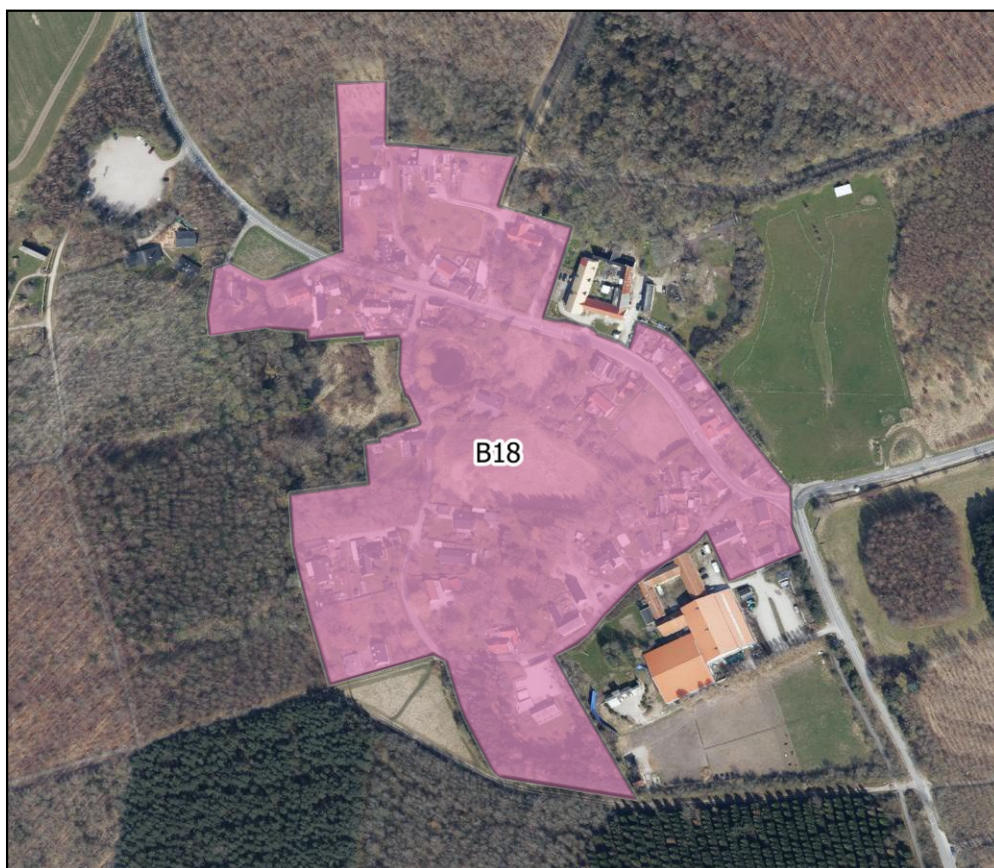
Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 12.0 – Vridsløselille Landsby - Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

[Lokalplan nr. 12.5 – Ny bebyggelse på Sprøjtehusstræde i Vridsløselille Landsby](#)

## B18 – Risby Landsby



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: 35 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Landsbyområde

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til indre grøn kile i Fingerplan 2017. Området skal derfor forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i området.

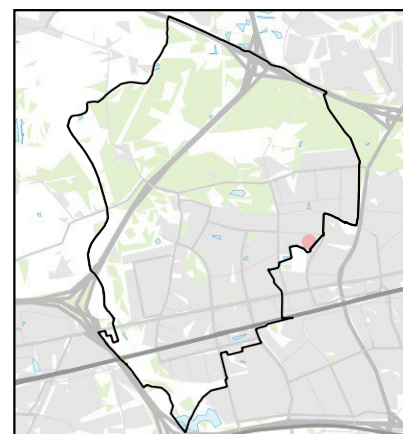
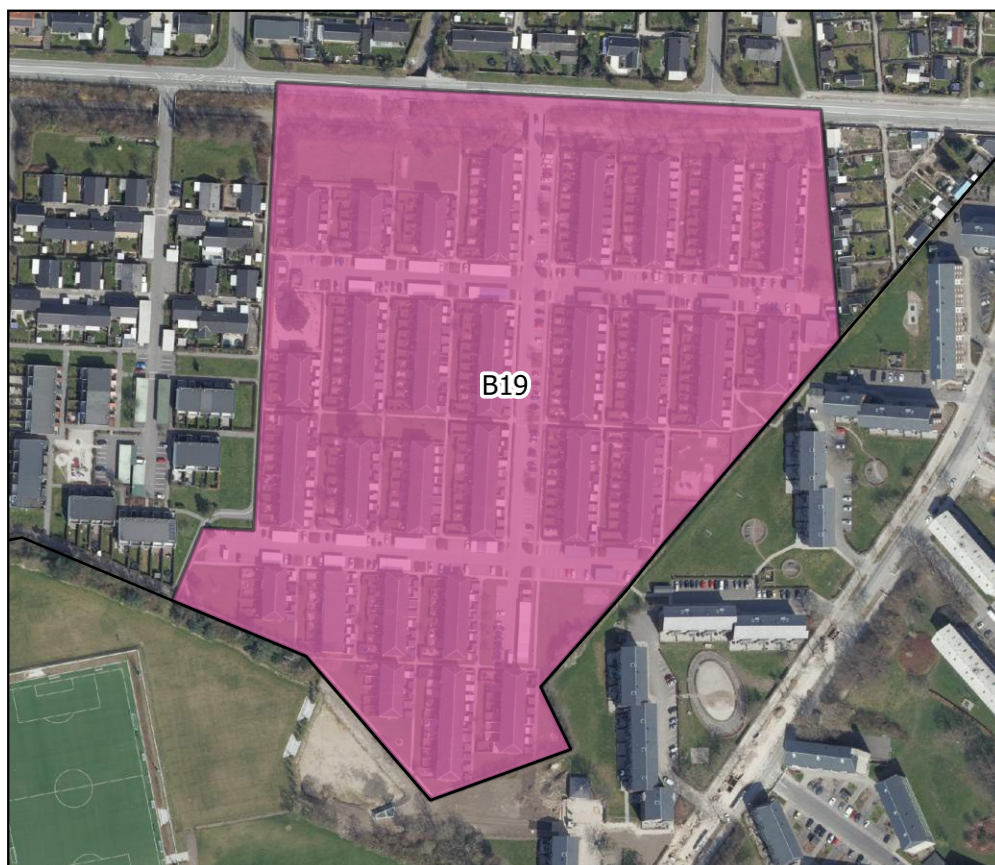
### Bebyggelsens omfang og udformning

Der kan som hovedregel kun opføres om- og tilbygninger. Alt byggeri, herunder ændring af eksisterende bebyggelse, skal udføres, så bebyggelsen harmonerer med områdets særlige landsbykarakter.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 24.1 – Risby Landsby – Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

## B19 - Elmehusene og Platanparken



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 50 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

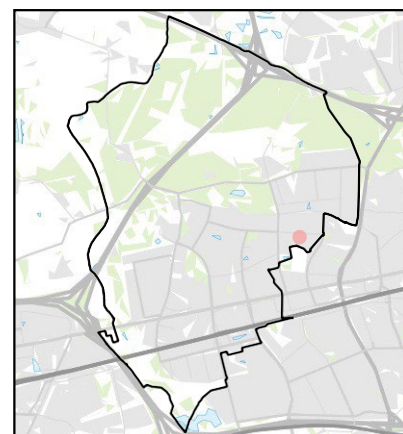
[Lokalplan nr. 17.7 – Platanparken](#)

[Lokalplantillæg 17.7.1 – Platanparken](#)

[Lokalplan 17.8 – Elmehusene](#)

[Lokalplantillæg 17.8.1 – Elmehusene](#)

## B20 - Den Østrigske Villaby



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 5.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

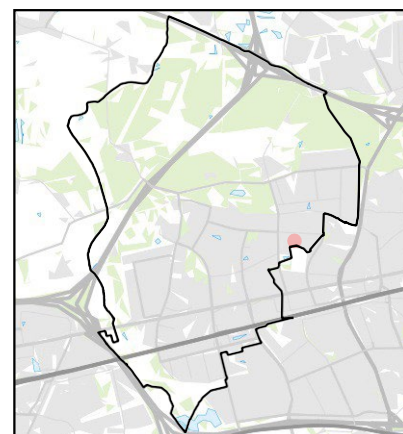
Tæt-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 17.2 – Den Østrigske Villaby - Tæt og lav boligbebyggelse, klyngehuse](#)

[Lokalplantillæg 17.2.1 – Den Østrigske Villaby](#)

## B21 - Stadionparken



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

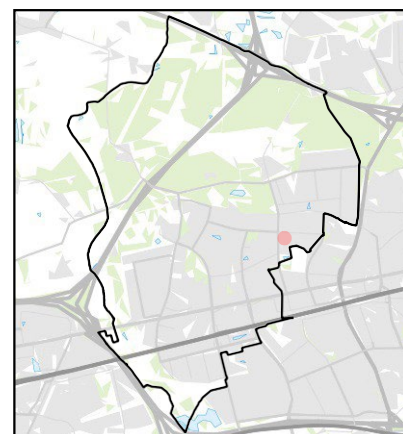
**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 17.6 – For rækkehusbebyggelsen Stadionparken](#)

## B22 - Trippendalsparken



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 55 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

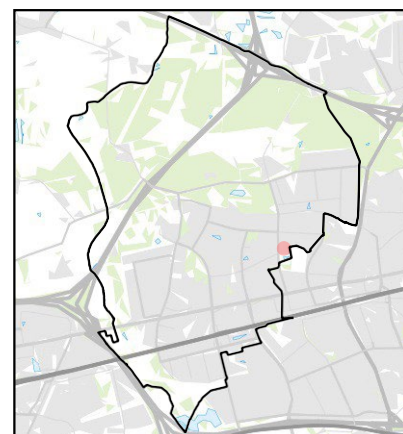
Området kan anvendes boliger og offentlig institution som daginstitution, fritidsordning, plejehjem, ældreboliger og lignende.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 17.4 – Trippendalsparken - Tæt og lav boligbebyggelse, rækkehuse](#)

[Lokalplantillæg 17.4.1 – Trippendalsparken](#)

## B23 - Poppelhusene Syd



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

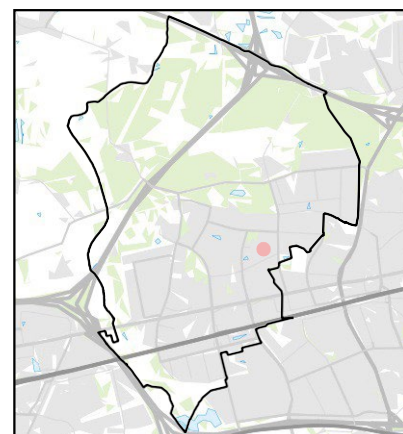
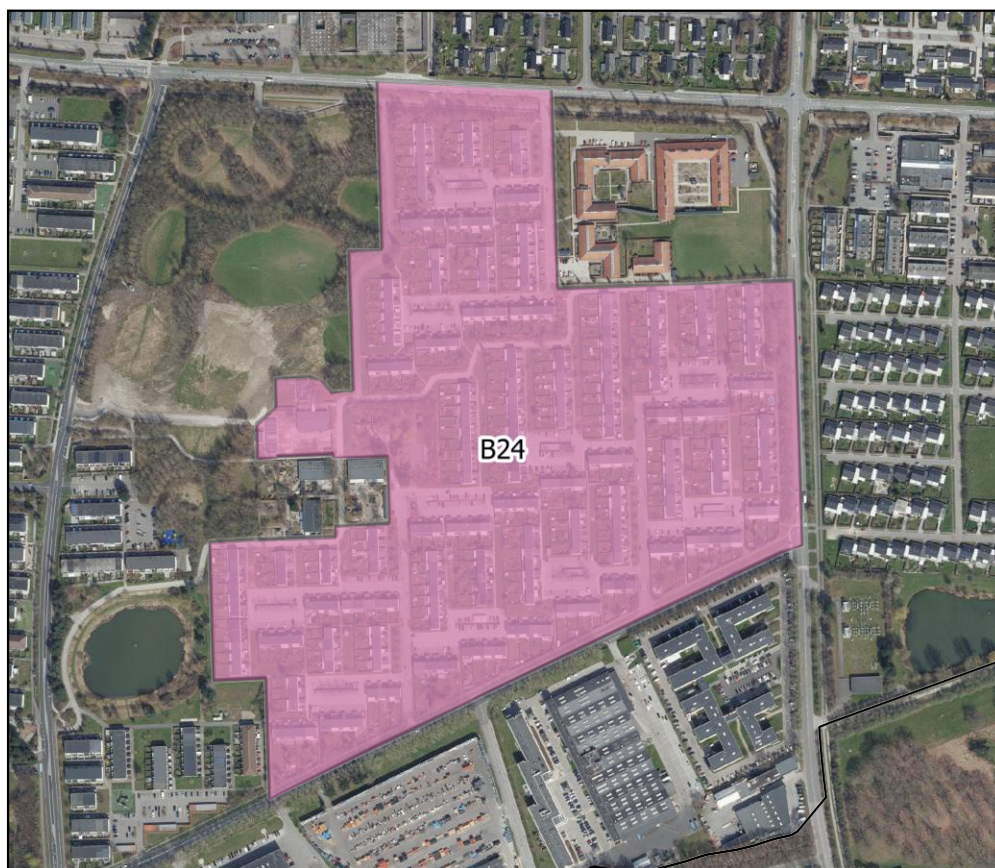
Tæt-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 17.5 – Poppelhusene Tæt og lav boligbebyggelse, kædehuse](#)

[Lokalplantillæg 17.5.1 – Poppelhusene](#)

## B24 - Røde Vejmølle Parken



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Området kan anvendes til boliger og offentlig institution som daginstitution, fritidsordning og lignende samt fælles faciliteter som vaskeri, klubber, beboercafé og lignende beboer- og servicereleterede formål.

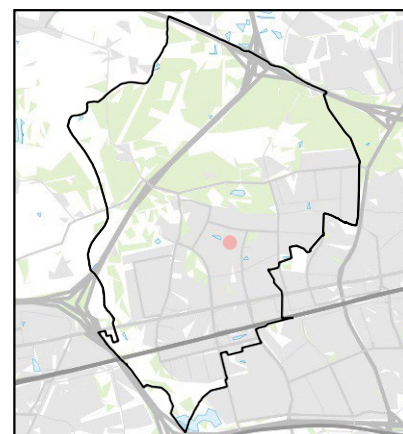
### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 18.5 – Boligbebyggelsen Røde Vejmølle Parken](#)

[Lokalplantillæg 18.5.1 – For boligbebyggelsen Røde Vejmølle Parken](#)

[Lokalplan 18.6 – Beboerhus på Degnehusene 119](#)

## B25 - Godthåbsparken



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 50 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

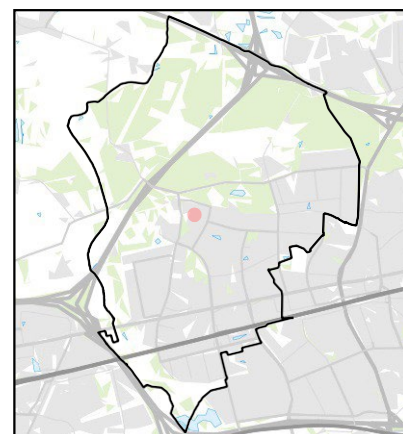
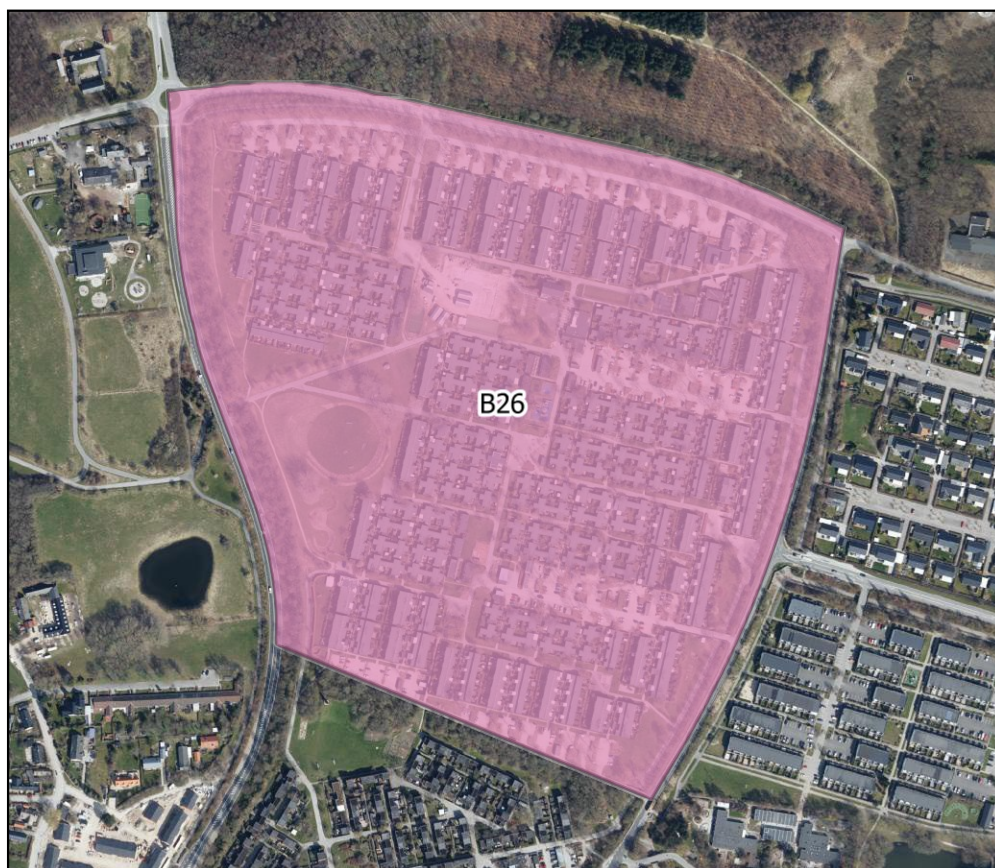
Området kan anvendes boliger og offentlig institution som daginstitution, fritidsordning og lignende samt fælles faciliteter som vaskeri, klubber, beboercafé og lignende beboer- og servicerelaterede formål.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 18.1 – Roholmparken](#)

[Lokalplan nr. 20.4 – Godthåbsparken](#)

## B26 - Galgebakken



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

### Anvendelse specifik:

Tæt-lav boligbebyggelse

Almene boliger

Daginstitutioner

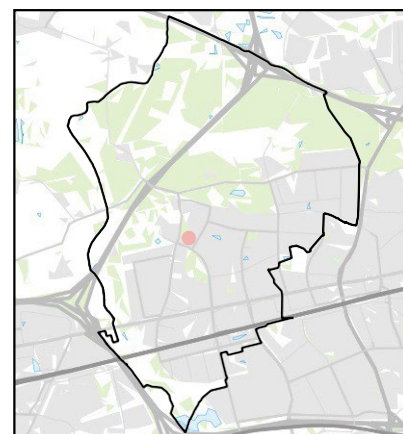
### Generelle anvendelsesbestemmelser

Området kan anvendes boliger og offentlig institution som daginstitution, fritidsordning og lignende samt fælles faciliteter som vaskeri, klubber, beboercafé og lignende beboer- og servicerelaterede formål.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 11 – Galgebakken - Række- og g rdhusbebyggelse](#)

## B27 - Hyldebjergområdet



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 9.50 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

### Anvendelse specifik:

Tæt-lav boligbebyggelse

Almene boliger

Daginstitutioner

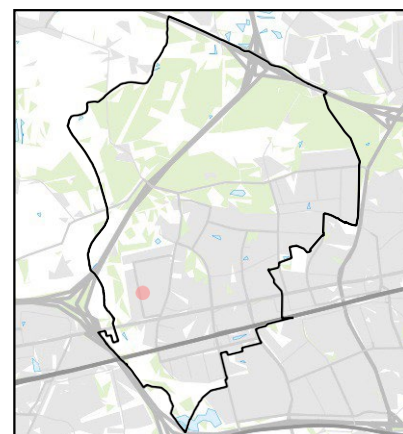
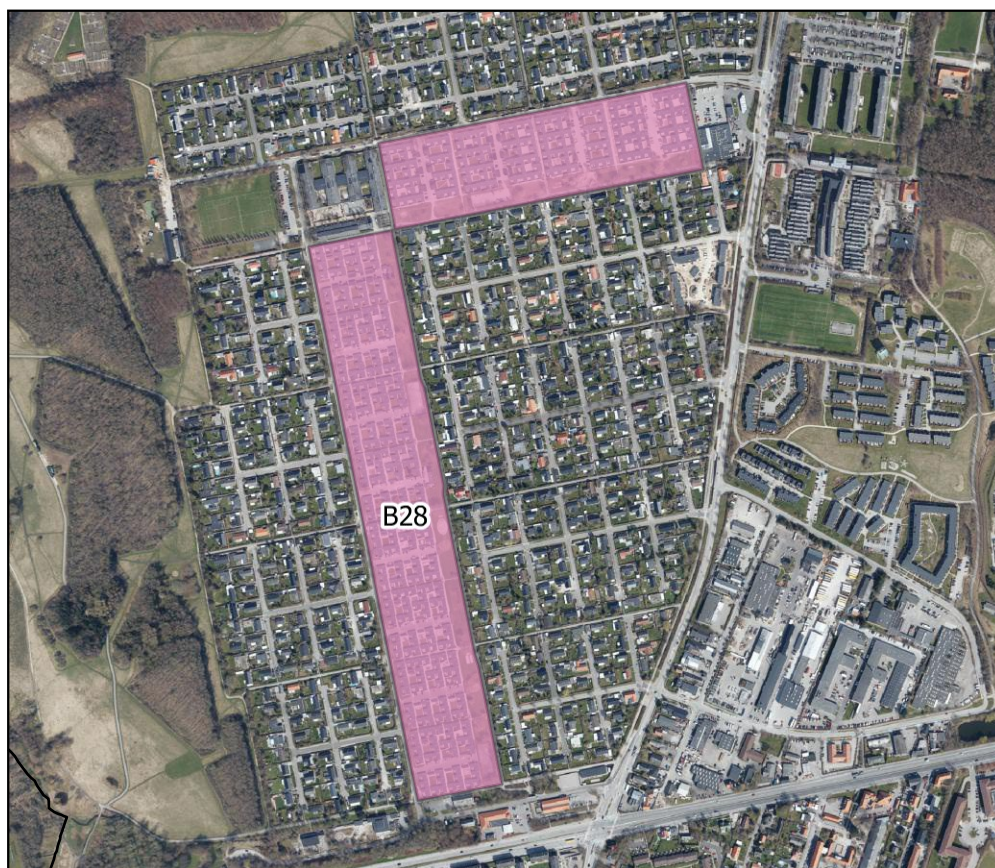
### Generelle anvendelsesbestemmelser

Området kan anvendes boliger og offentlig institution som daginstitution, fritidsordning, plejehjem, ældreboliger og lignende.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 15.1 – Hyldebjergområdet](#)

## B28 - Gårdhusene - Albertslund Vest



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 45 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 3.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

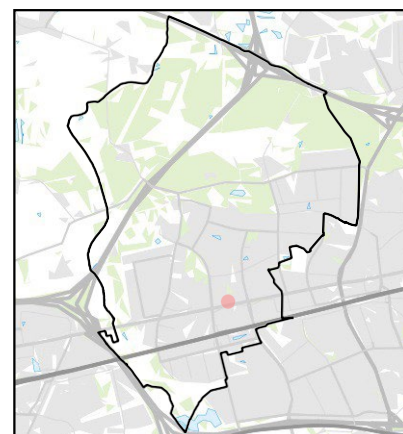
Tæt-lav boligbebyggelse

Almene boliger

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 23.1 – Albertslund Vest - gårdhuse - Tæt og lav boligbebyggelse](#)

## B29 - Boliger på Lyngmosevej 16-18



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

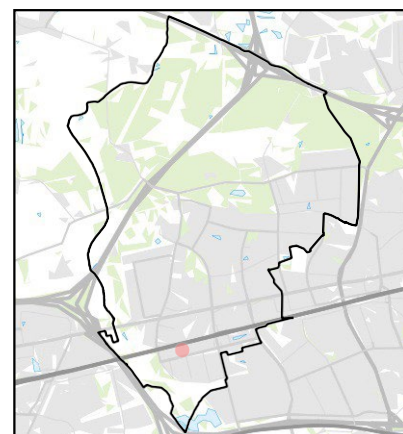
**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 3.14 – Boliger på Lyngmosevej 16-18](#)

## B30 - Gårdhusene - Albertslund Syd (AB)



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 5.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

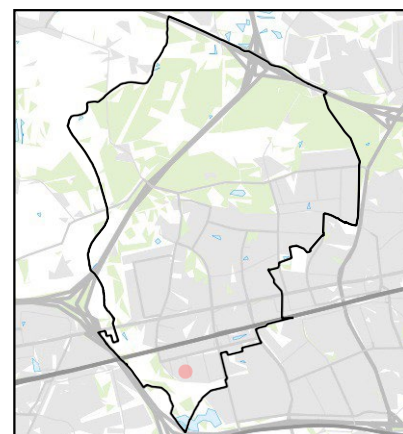
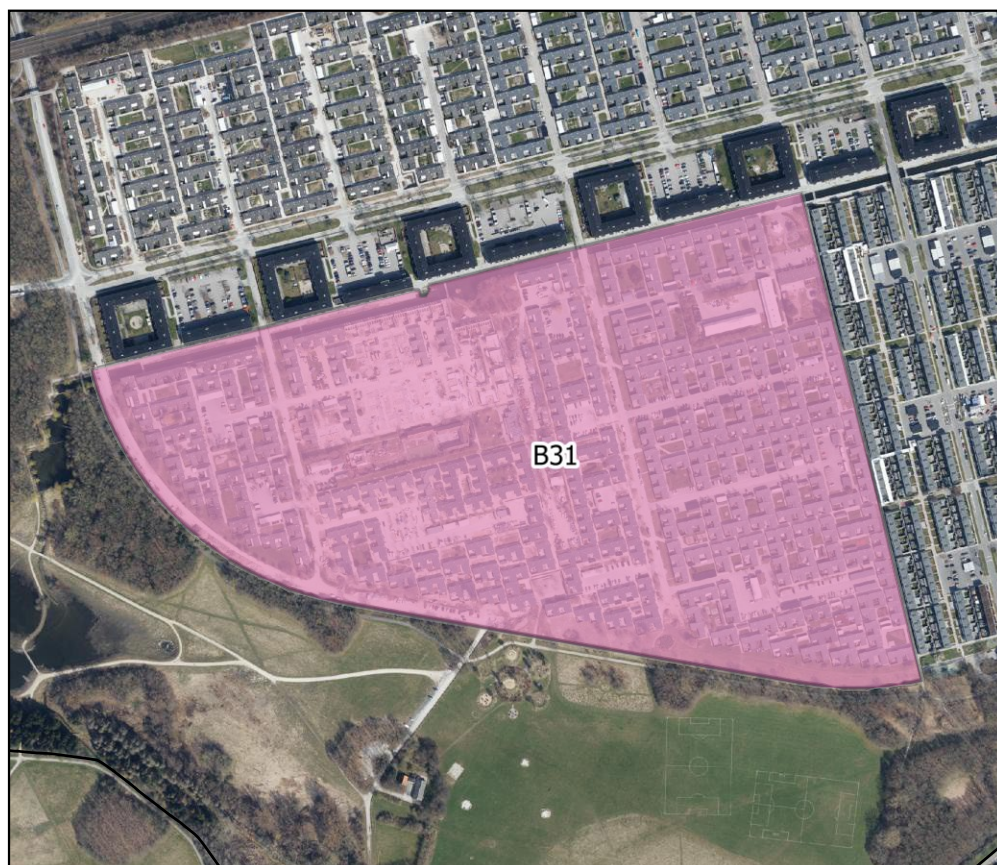
Almene boliger

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Rammelokalplan 4.0 – Rammelokalplan for Albertslund Syd](#)

[Lokalplan 4.11 – Gårdhavehusene i Syd](#)

## B31 - Gårdhusene - Albertslund Syd (VA)



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 11.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

### Anvendelse specifik:

Tæt-lav boligbebyggelse

Almene boliger

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Området kan anvendes boliger og offentlig institution som daginstitution, fritidsordning og lignende samt fælles faciliteter som vaskeri, klubber, beboercafé og lignende beboer- og servicerelaterede formål.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

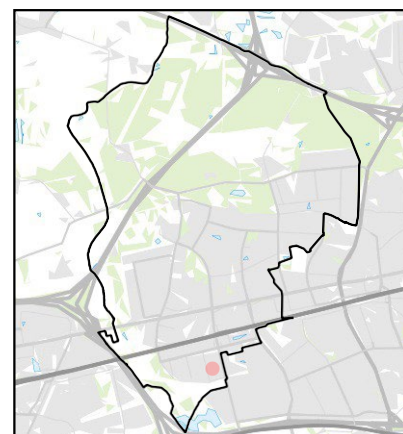
[Rammelokalplan 4.0 – Rammelokalplan for Albertslund Syd](#)

[Lokalplan 4.11 – Gårdhusene i Syd](#)

[Lokalplan 4.13 – Institution og beboerhus i Albertslund Syd](#)

[Lokalplan 4.14 – Seniorboliger i Svanens Kvarter](#)

## B32 - Rækkehuse i Albertslund Syd



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 55 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 11.50 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

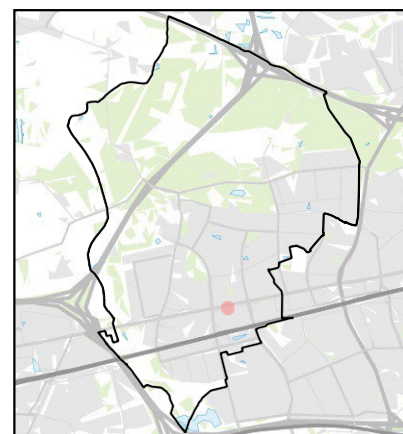
Almene boliger

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Rammelokalplan 4.0 – Rammelokalplan for Albertslund Syd](#)

[Lokalplan nr. 4.10 – Rækkehuse i Albertslund Syd](#)

## B33 - Gårdhusene ved Læhegnet/Nørreland



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 45 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 4.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

Almene boliger

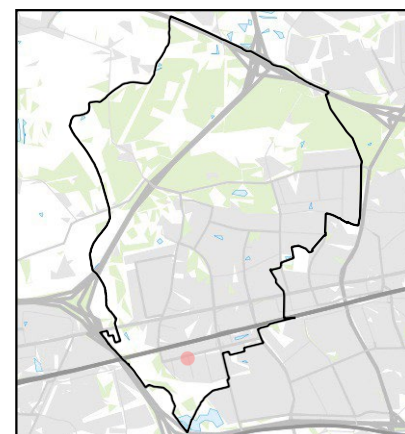
### Opholds- og friarealer

Arealerne mellem Roskildevej og Læhegnet udlægges til beplantningsbælte/ afskærmende formål.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## B34 - Albertslund Syd - Kanalens kvarter



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 11,50 m

Maks. antal etager: 3,00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Etageboligbebyggelse

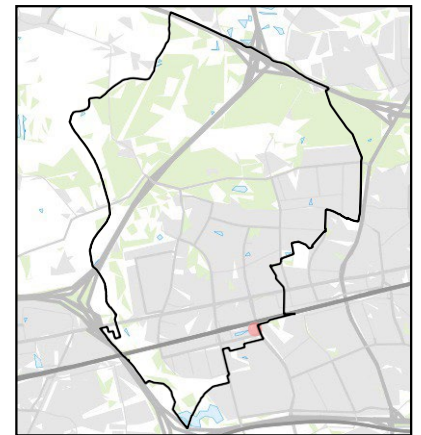
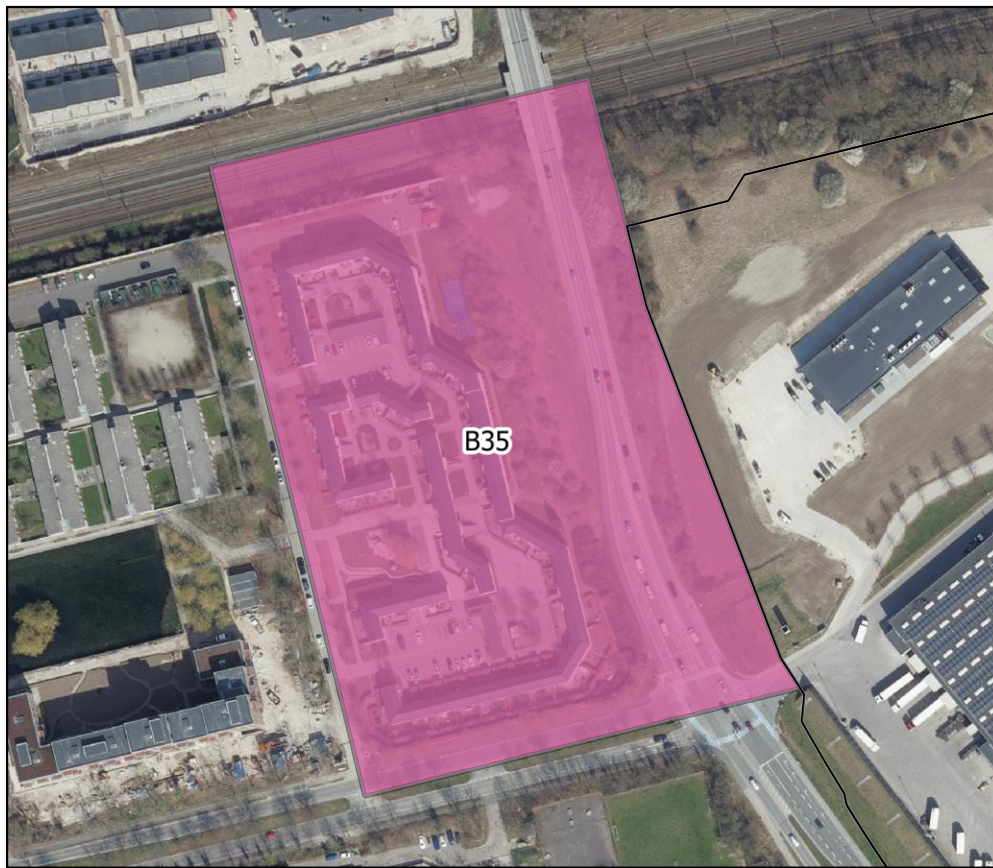
Almene boliger

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Rammelokalplan 4.0 – Rammelokalplan for Albertslund Syd](#)

[Lokalplan nr. 4.8 – Etagehusene i Albertslund Syd](#)

## B35 - Rådhusdammen



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 45 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 13.00 m

Maks. antal etager: 4.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

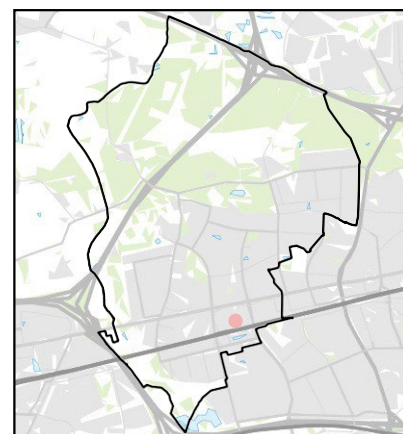
Etageboligbebyggelse

Almene boliger

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 7.13 – Rådhusdammen](#)

## B36 - Blokland



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 60 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 20.00 m

Maks. antal etager: 5.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

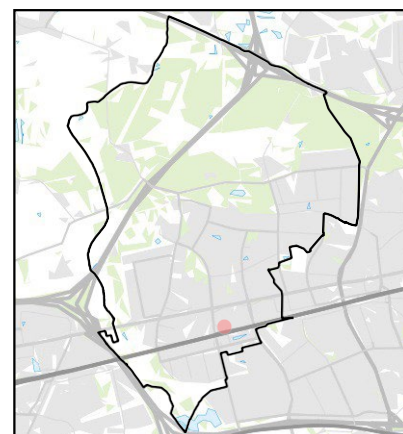
Etageboligbebyggelse

Almene boliger

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 13.6 – Boligområde - Blokland](#)

## B37 - Banehegnet



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 55 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

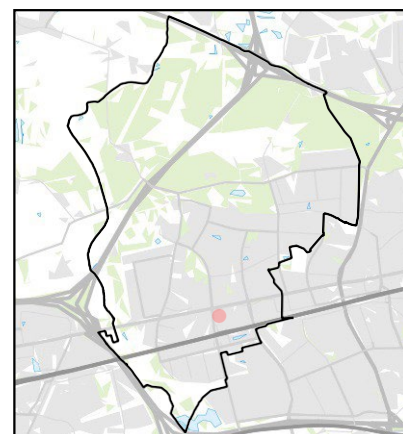
Etageboligbebyggelse

Almene boliger

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## B38 - Solhusene, Solporten, Grønneled



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 50 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 11.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

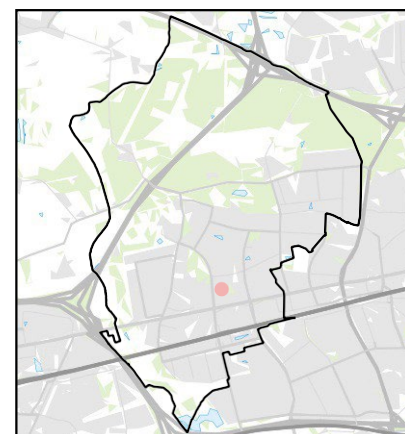
Etageboligbebyggelse

Almene boliger

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## B39 - Albertslund Nord



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 60 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 13.00 m

Maks. antal etager: 4.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

### Anvendelse specifik:

Etageboligbebyggelse

Almene boliger

Daginstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Området kan anvendes boliger og offentlig institution som daginstitution, fritidsordning og lignende samt fælles faciliteter som vaskeri, klubber, beboercafé og lignende beboer- og servicerelaterede formål.

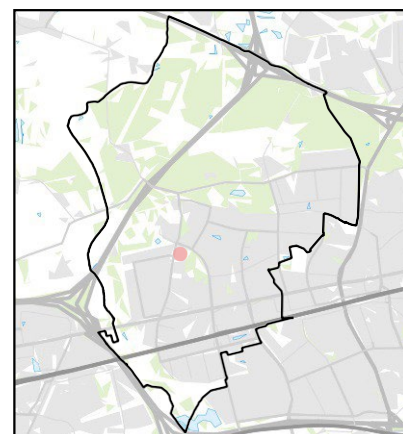
### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 10 – Albertslund Nord](#)

[Lokalplan nr. 10.0 – Boligbebyggelsen Albertslund Nord](#)

[Lokalplan 10.1 – Område ved Damgårdsvej/Stensmosevej - Institutioner, klubber, sportshal, cafeteria, boldbane og beboerhus](#)

## B40 - Topperne



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 60 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 15.00 m

Maks. antal etager: 4.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

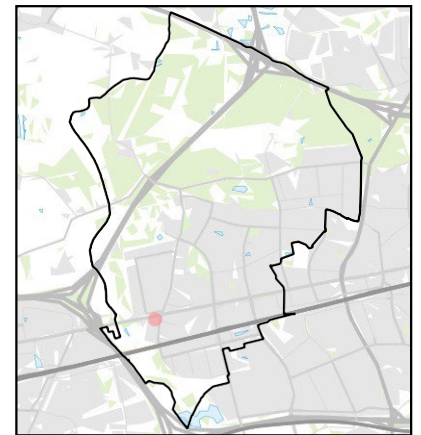
**Anvendelse specifik:**

Etageboligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 14 – Topperne, Birkelund, Holsbjergskolen og Park](#)

## B41 - Tofte



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 60 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 13,50 m

Maks. antal etager: 4,00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

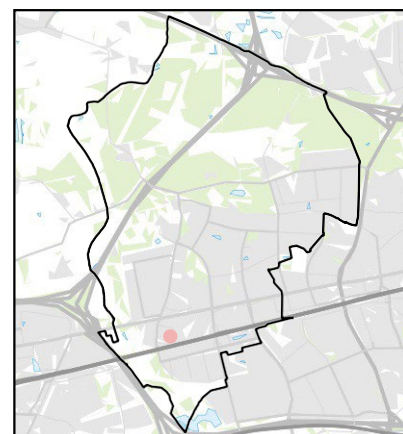
Etageboligbebyggelse

Almene boliger

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 12 – Område ved Vridsløselille Landsby](#)

## B42 - Hedemarken



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 60 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 14.00 m

Maks. antal etager: 4.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

### Anvendelse specifik:

Etageboligbebyggelse

Almene boliger

Daginstitutioner

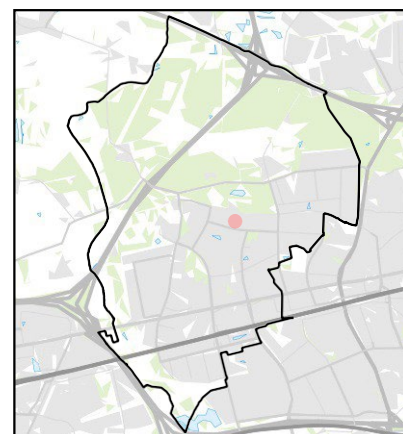
### Generelle anvendelsesbestemmelser

Området kan anvendes boliger og offentlig institution som daginstitution, fritidsordning og lignende samt fælles faciliteter som vaskeri, klubber, beboercafé og lignende beboer- og servicerelaterede formål.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## B43 - AUB-Morbærhaven



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 5.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

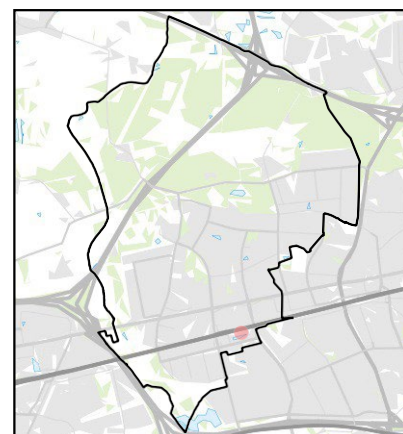
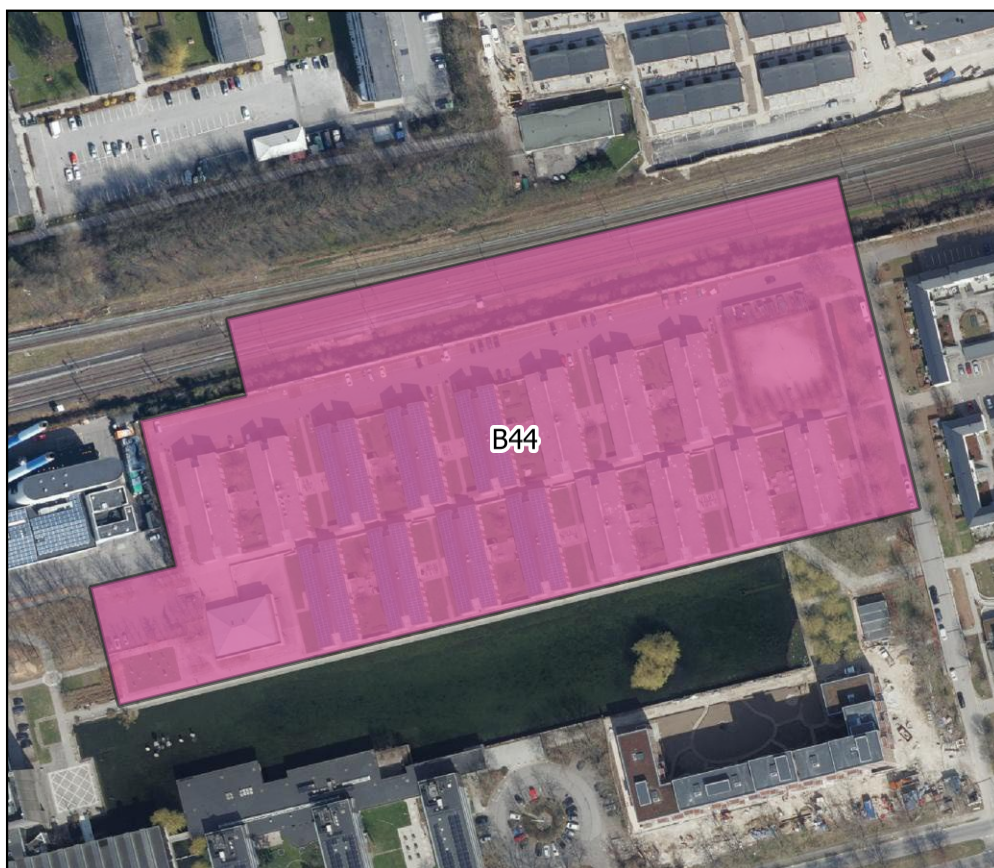
**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 6 – Morbærhaven - Kollegiebebyggelse](#)

## B44 - DIK-Kollegiet



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 75 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Etageboligbebyggelse

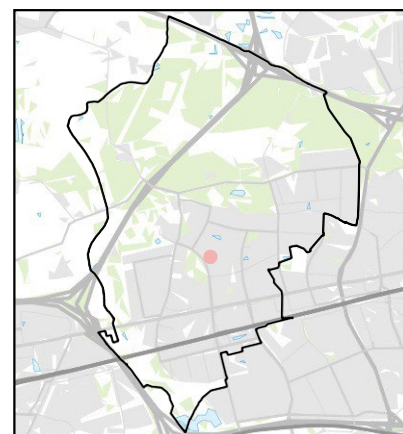
### Generelle anvendelsesbestemmelser

Kollegium

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 7 – Albertslund Bycenter](#)

## B45 - Damgårdslunden



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 35 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 11,50 m

Maks. antal etager: 3,00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

Almene boliger

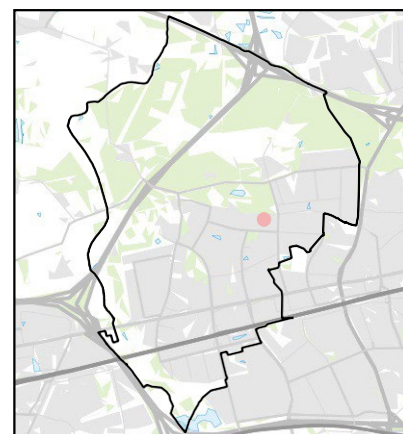
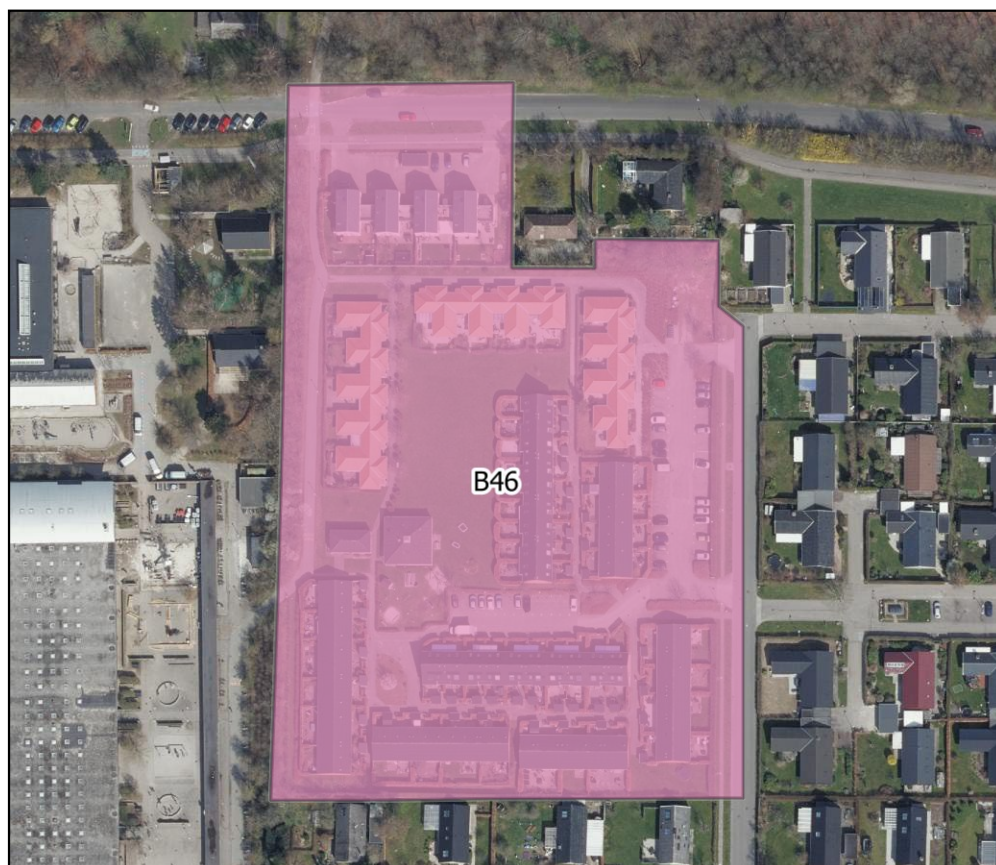
### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 22.2 – Boligbebyggelse ved Damgårdsvej, 1. afsnit - Tæt og lav boligbebyggelse, gård- og rækkehuse mv.](#)

[Lokalplan nr. 22.3 – Boligbebyggelse ved Damgårdsvej, 2. afsnit - Tæt og lav boligbebyggelse, gård- og rækkehuse mv.](#)

[Lokalplan nr. 22.4 – Boligbebyggelse ved Damgårdsvej, 3. afsnit - Tæt og lav boligbebyggelse, gård- og rækkehuse mv.](#)

## B46 - Skovengen



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

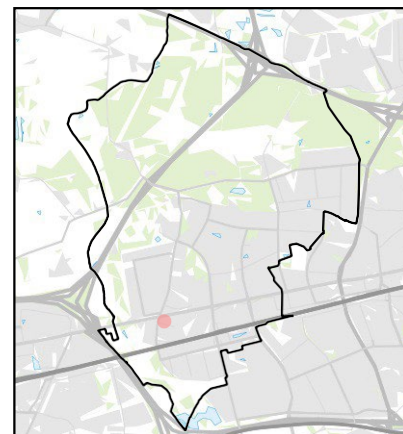
Tæt-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 19.3 – Boligområde ved Snebærhaven - Tæt og lav boligbebyggelse, rækkehuse](#)

[Lokalplan nr. 19.4 – For en boligbebyggelse på Gl. Landevej](#)

## B47 - Mölndalsparken



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

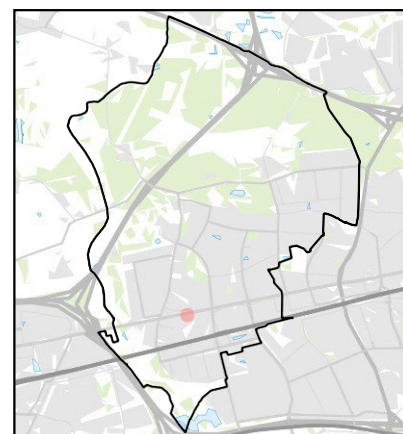
Tæt-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 13.3 – Mölndalsparken - Tæt og lav boligbebyggelse samt rækkehusbebyggelse](#)

[Lokalplantillæg nr. 13.3.1 – Mölndalsparken](#)

## B48 - Linde Allé ved Roskildevej



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 75 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 13,50 m

Maks. antal etager: 3,00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Etageboligbebyggelse

### Opholds- og friarealer

Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg.

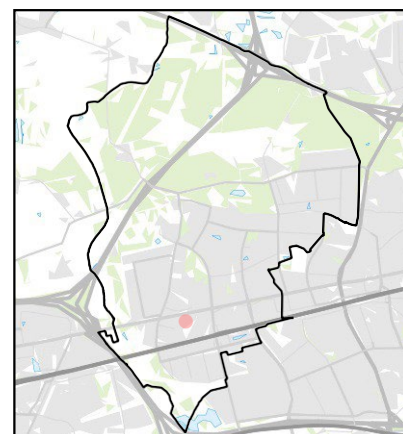
### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

[Lokalplan nr. 13.1 – Område ved Roskildevej og Linde Allé - Blandet bolig og erhverv](#)

[Lokalplantillæg nr. 13.1.1 – Område ved Roskildevej og Linde Allé](#)

## B49 - Del af Linde Allé



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 75 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 13,50 m

Maks. antal etager: 3,00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

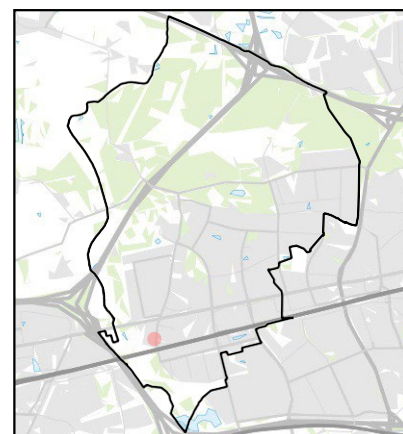
**Anvendelse specifik:**

Etageboligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## B50 - Hyldagervænge



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 35 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 7.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

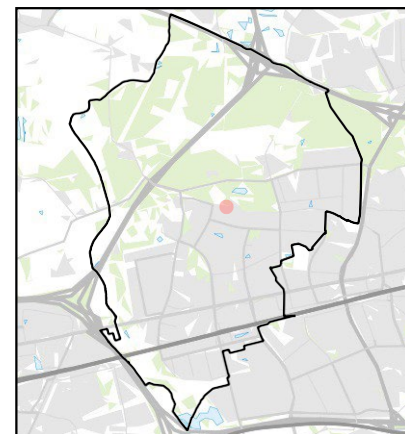
**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 12.0 – Vridsløselille Landsby - Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

## B51 - Gl. Landevej ved Herstedvester Radiostation



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

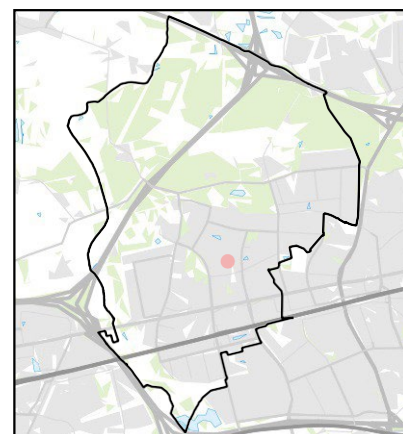
**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 6.2 – Område ved Gl. Landevej. Tæt og lav samt åben og lav bebyggelse](#)

## B52 - Teglmosegrunden



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Etageboligbebyggelse

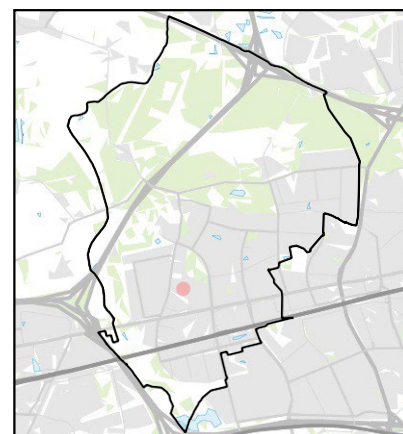
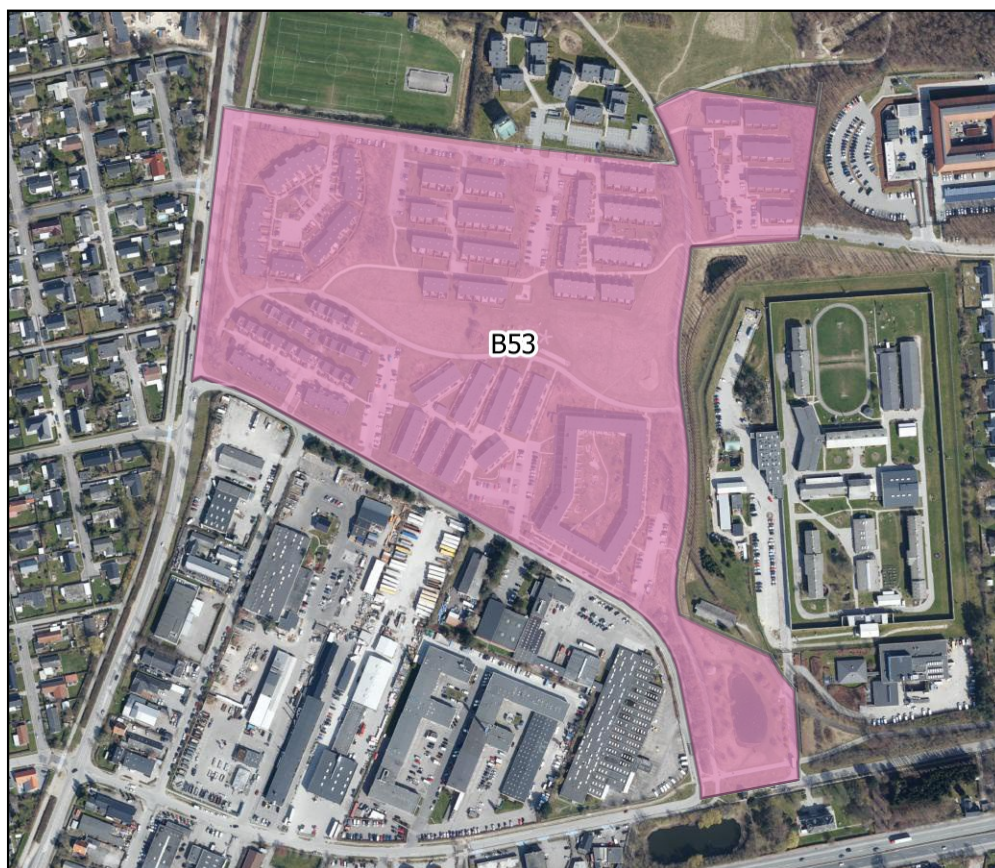
Almene boliger

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 10.2 – Byøkologisk boligbebyggelse på Teglmoseparkens nordlige del](#)

[Lokalplan nr. 10.3 – Boligbebyggelse ved Stensmosevej](#)

## B53 - Herstedlund



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 11.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 14.3 – Herstedlund](#)

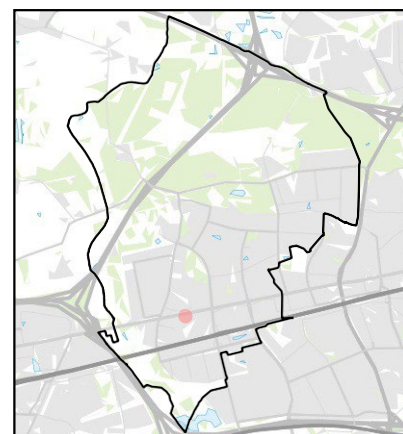
[Lokalplan nr. 14.4 – Første afsnit af Herstedlund - Nyt boligområde ved Birkelundparken](#)

[Lokalplantillæg 14.4.1 – Første afsnit af Herstedlund](#)

[Lokalplan nr. 14.5 – For nyt boligområde ved Gadagervej på Herstedlund](#)

[Lokalplan 14.6 – Nyt boligområde ved Birkelundsvej](#)

## B54 - Roskildevej 169 og Linde Allé 2-4



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 110 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 13,50 m

Maks. antal etager: 3

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

### Anvendelse specifik:

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

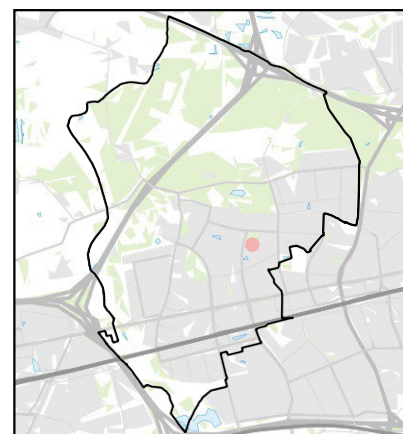
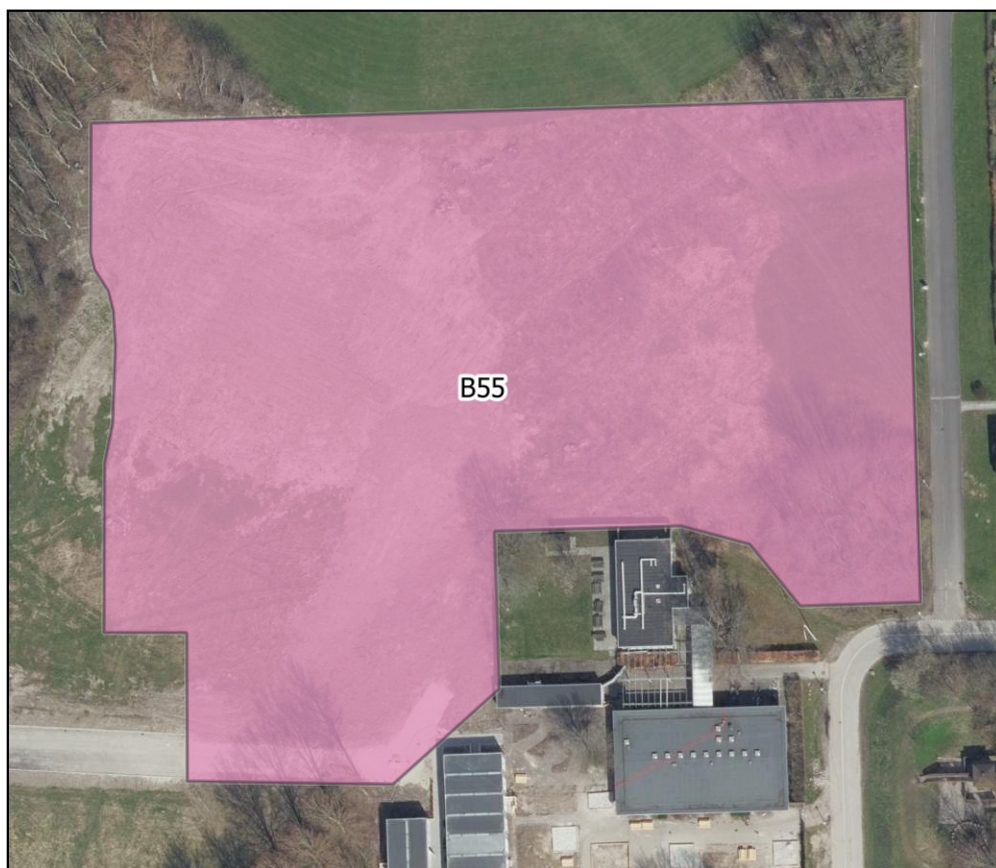
### Områdets anvendelse

Etageboligbebyggelse, med mulighed for kontor- og serviceerhverv i højst 15 % af etagearealet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 13.7 – Roskildevej 169 og Linde Allé 2-4](#)

## B55 - Roholmparken Øst



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

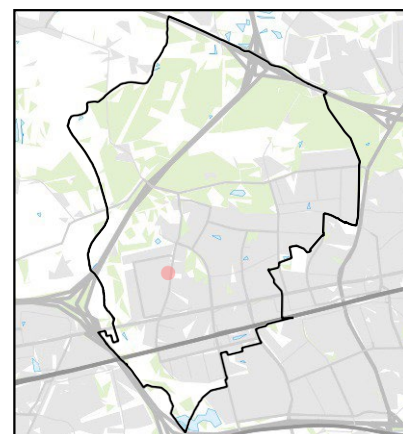
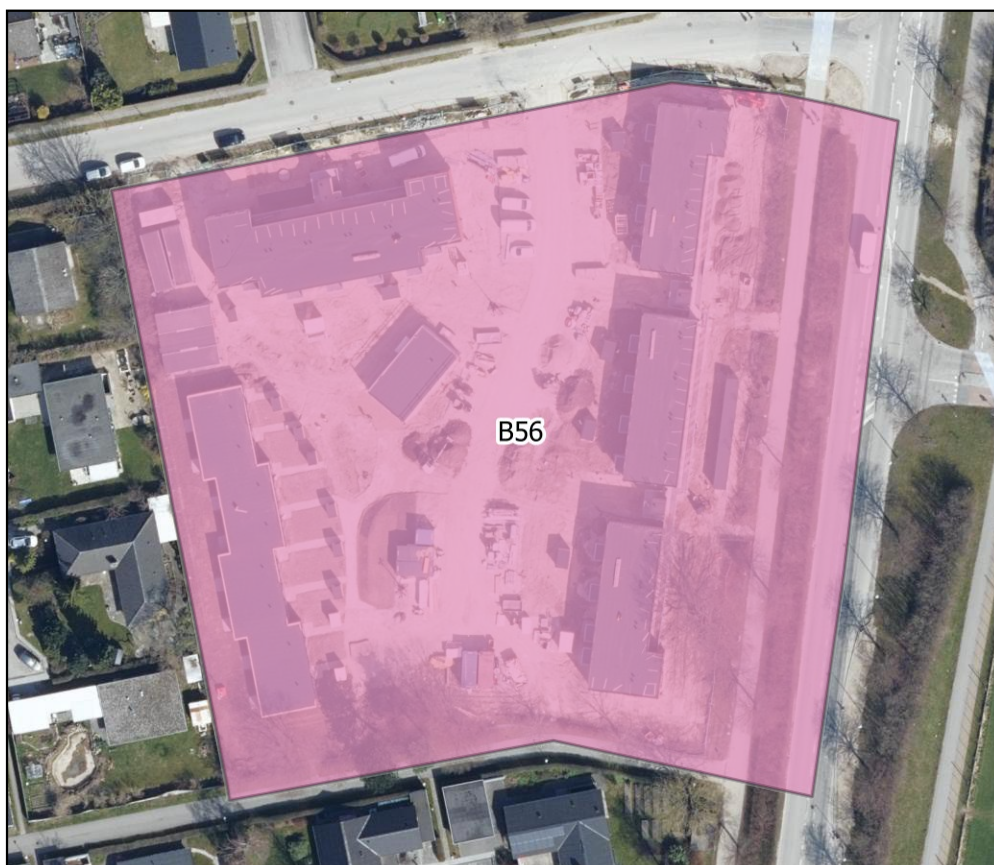
Etageboligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 18.1 – Roholmparken](#)

[Lokalplantillæg 18.1.1 – Roholmparken – seniorbofællesskaber og park](#)

## B56 - Stensmosegård



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 9.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

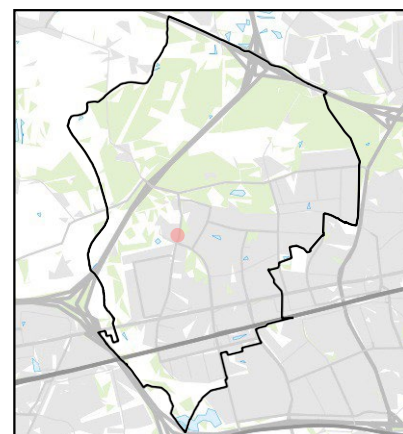
**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 23.5 – Senioregnede boliger i Albertslund Vest](#)

## B57 - Hjørnegrunden



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 35 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

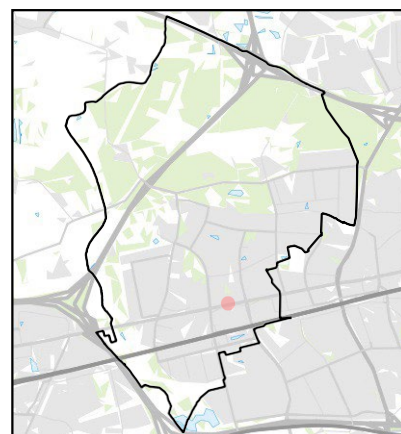
### Infrastruktur

Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 9.8 – Senioregnede boliger i Herstedvester Landsby](#)

## B58 - Etageboliger ved Rønne Allé 1



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 60 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8,5 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

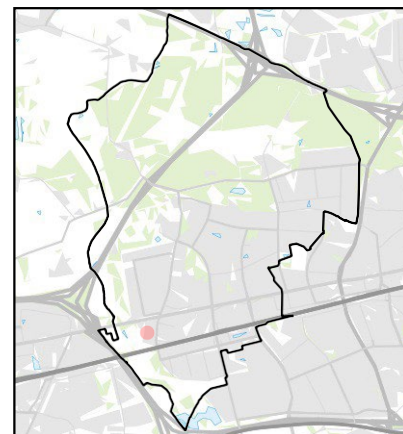
**Anvendelse specifik:**

Etageboligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 3.15 – Etageboliger på Rønne Allé 1](#)

## B60 - Bakkegården



 Boligområde

Fremtidigzonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 7.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Landsbyområde

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Fælleslokaler kan opføres eller indrettes i eksisterende bygninger.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Der kan som hovedregel kun opføres om- og tilbygninger. Alt byggeri, herunder ændring af eksisterende bebyggelse, skal udføres, så bebyggelsen harmonerer med områdets særlige landsbykarakter.

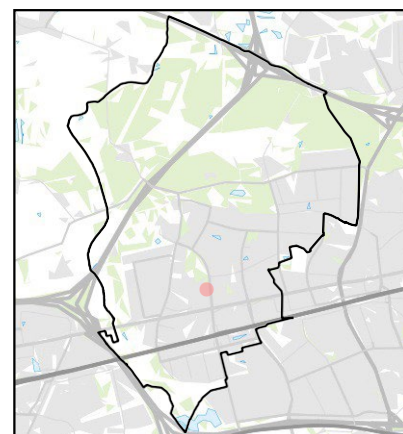
### Infrastruktur

Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 12.6 – For boliger på Bakkegården i Gl. Vridsløse Landsby](#)

## B63 - Kastanie Allé



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

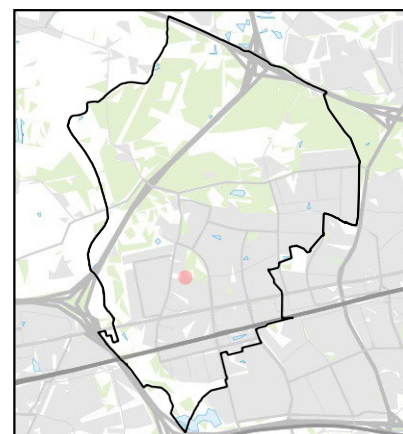
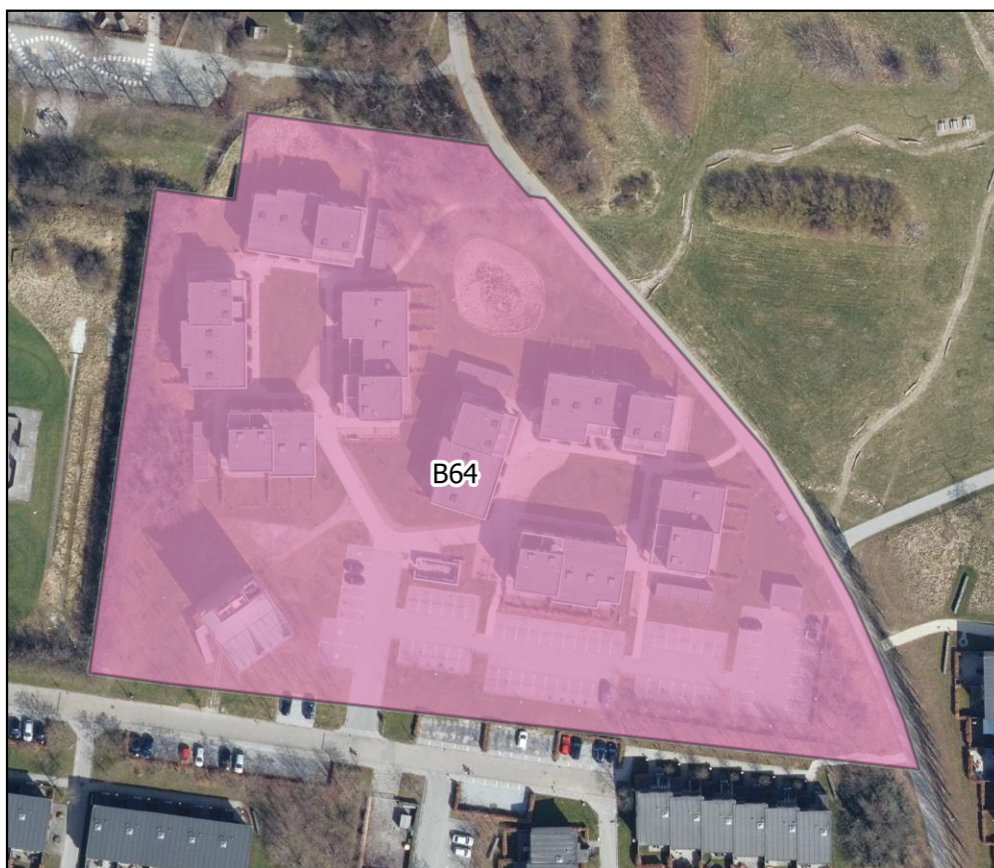
**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 14.7 – Villakvarter ved Kastanie Allé](#)

## B64 - Herstedlund Nord



 Bologområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Bologområde

### Anvendelse specifik:

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

Almene boliger

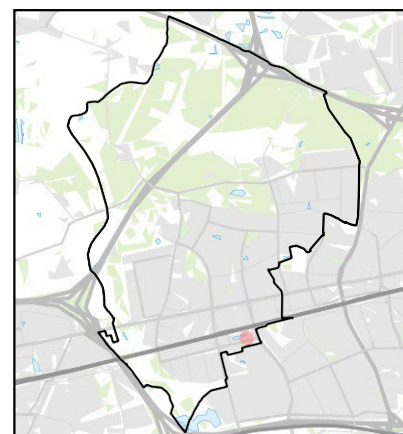
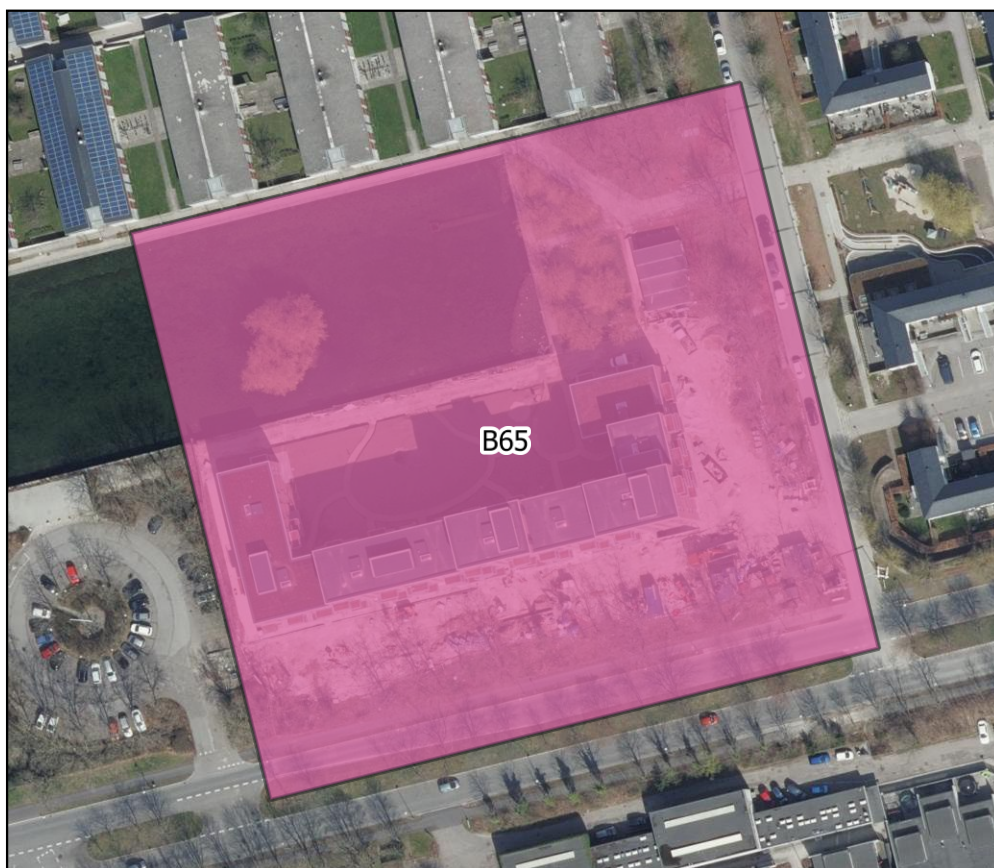
### Generelle anvendelsesbestemmelser

Etageboliger og tæt/lav boliger

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 14.9 – Boliger på Robinielunden og Robinievej 202](#)

## B65 - Albogrunderen



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 95 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 28.00 m

Maks. antal etager: 7.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

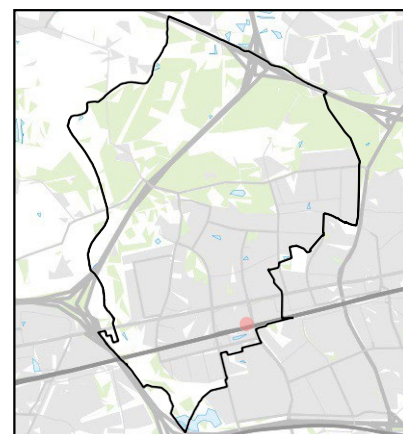
**Anvendelse specifik:**

Etageboligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 7.14 – Boligbebyggelse på Albogrunderen](#)

## B66 - Boliger ved Læhegnet



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 60 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 20.00 m

Maks. antal etager: 5.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

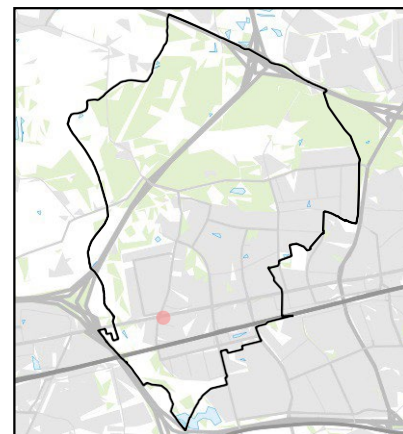
### Generelle anvendelsesbestemmelser

Etageboliger og tæt/lav boliger

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 2.11 – Boliger ved Læhegnet](#)

## B67 - Roskildevej nr. 195-199 og nr. 207



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

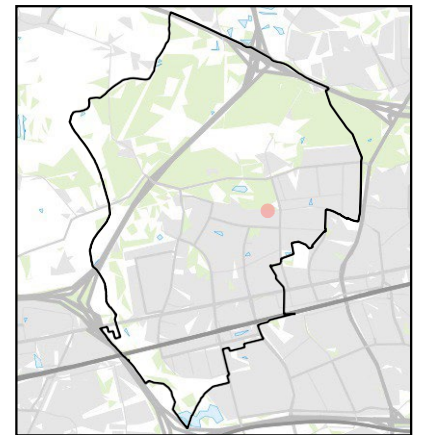
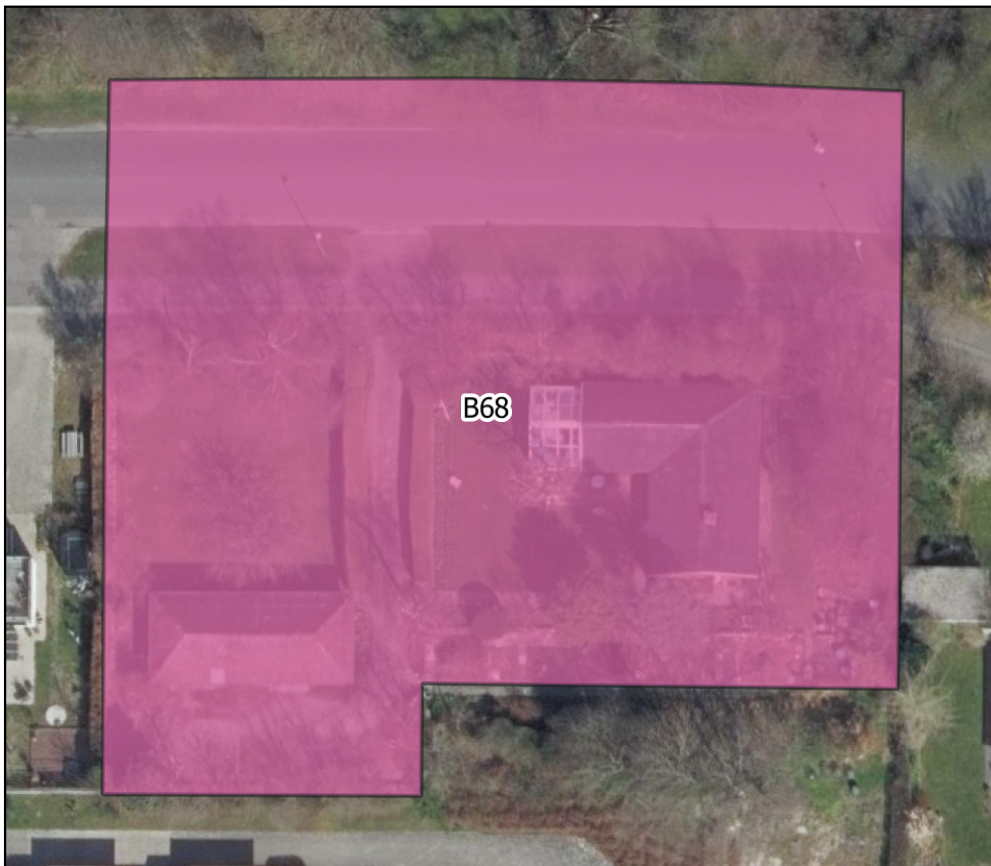
**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## B68 - Gammel Landevej 19 og 21a



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

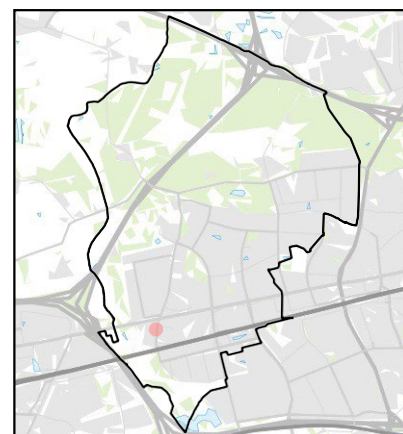
Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

## B69 - Vridsløsestræde nr. 6



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

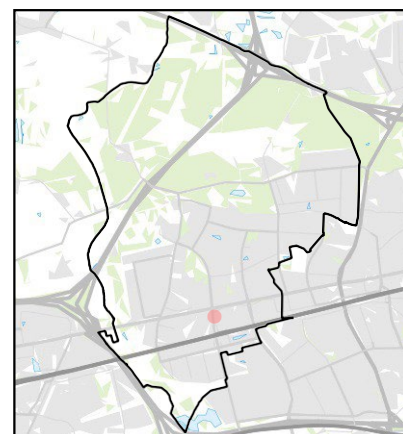
**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 12 – Vridsløselille Landsby - Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

## B71 - Boliger ved Damgårdstien



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 45 %

Beregningsmetode: Den enkelte ejendom

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

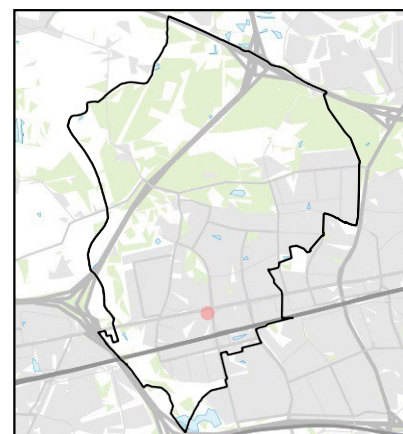
**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## B72 - Hjørnet af Roskildevej og Albertslundvej



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Tæt-lav boligbebyggelse

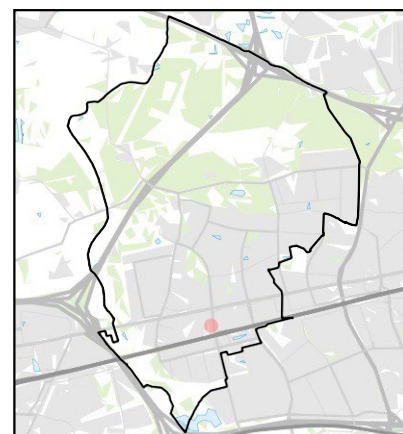
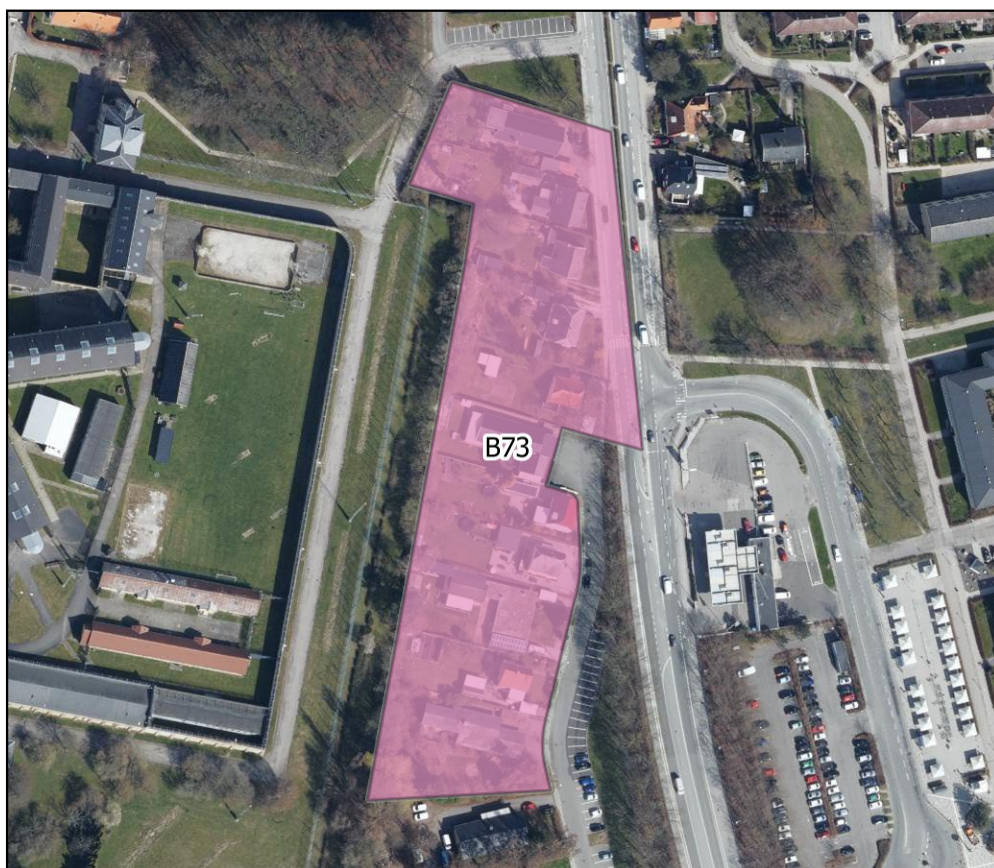
### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

### Notat

Områdets karakter skal bevares.

## B73 - Alberts Vænge



 Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Boligområde

**Anvendelse specifik:**

Åben-lav boligbebyggelse

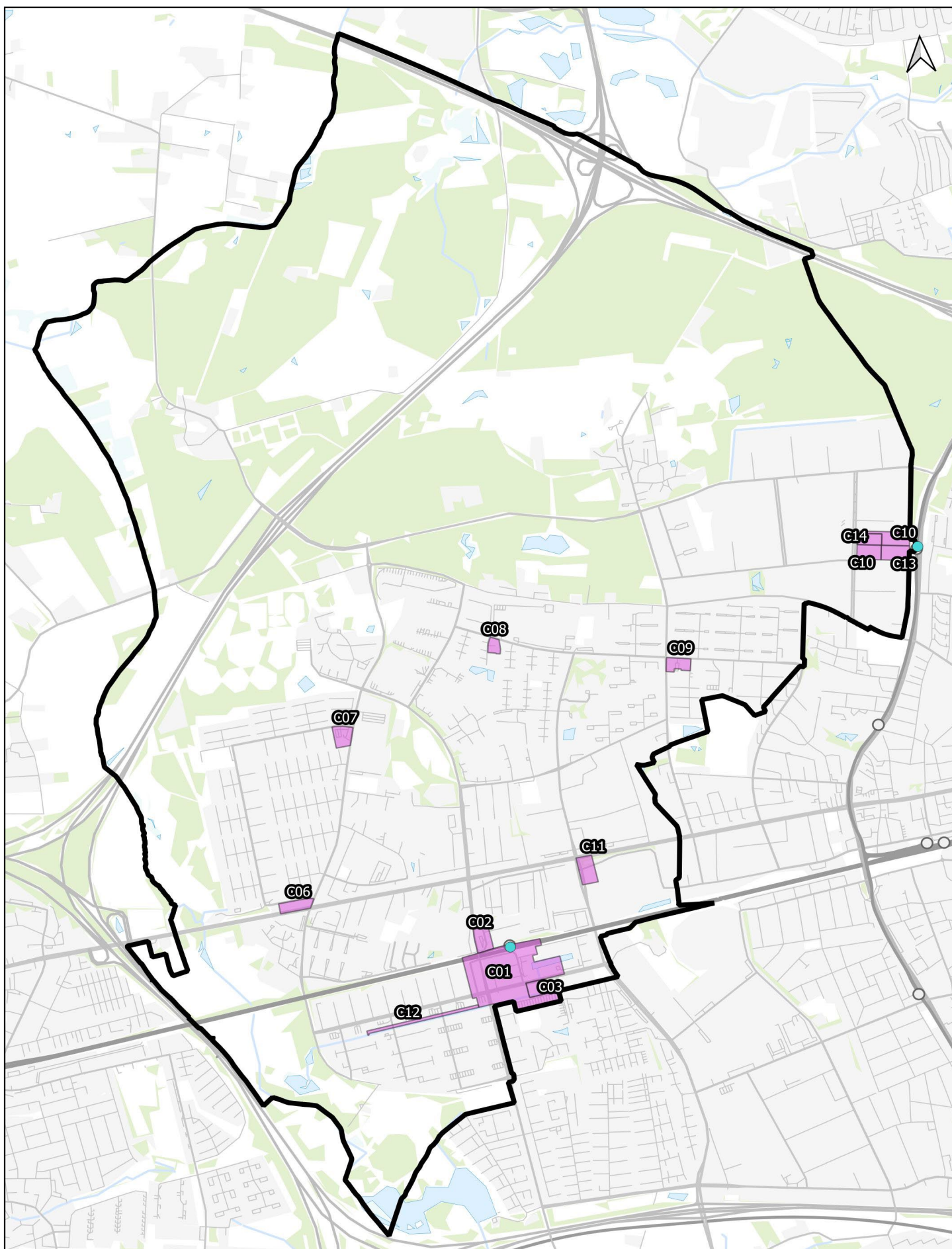
### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

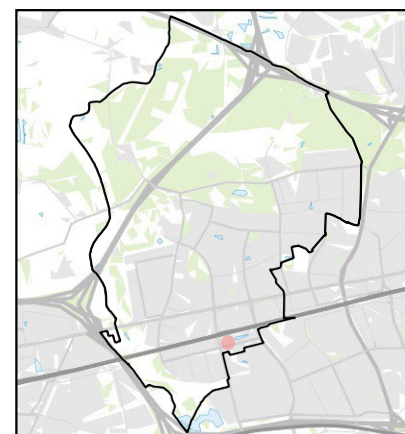
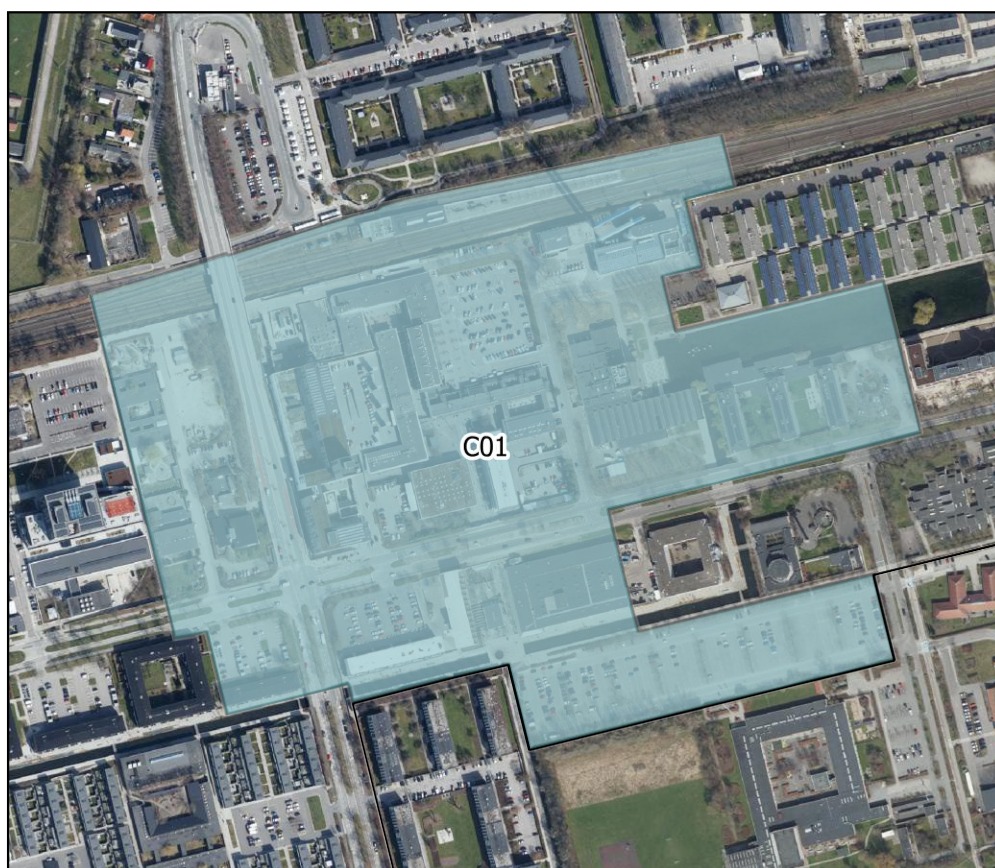
### Notat

Områdets karakter skal bevares.

# Planrammer for centerområder



## C01 - Albertslund Centrum



 Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 200 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 33.00 m

Maks. antal etager: 10.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Anvendelse generel: Centerområde

### Anvendelse specifik:

Boligområde

Kontor- og serviceerhverv

Bymidte

Publikumsorienterede serviceerhverv

Område til offentlige formål

Sundhedsinstitutioner

Daginstitutioner

Kulturelle institutioner

Tekniske anlæg

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Stationsnært kerneområde. Bymidte, blandet boligområde, publikumsorienteret serviceerhverv, kulturelle institutioner, kontor og serviceerhverv, offentligformål, sundhedsinstitutioner, sociale institutioner, tekniske anlæg, daginstitutioner, sundhedshus med plejeboliger.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Der kan tillades punkthuse på op til 10 etager med en maksimal højde på 33 meter. Højde og etageantal måles fra centrets fodgænger niveau.

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 7 – Albertslund Bycenter](#)

[Lokalplan 4.0 – Rammelokalplan for Albertslund Syd](#)

[Lokalplan nr. 4.8 – Etagehusene i Albertslund Syd](#)

[Lokalplan 7.2 – Varehus-og parkeringsplads i Albertslund centrum](#)

[Lokalplan 7.2.1 - Varehus-og parkeringsplads i Albertslund centrum](#)

[Lokalplan 7.3 - Område ved Bytorvet Butiks- og servicebebyggelse](#) (aflyst)

[Lokalplan 7.4 - Albertslund Kirke \(Opstandelseskirken\) Kirke, mødelokaler og præstebolig](#)

[Lokalplan 7.5 - Kontorhus, Albertslund Centrum Forretning, kontor og service](#) (aflyst)

[Lokalplan 7.6 - Centerområde ved Skolegangen Forretning, kontor og service, institutioner og klubber](#)

[Lokalplan 7.7 - Centerområde ved vognporten Centerformål - forretnings- og kontorbebyggelse m.v.](#)

[Lokalplan 7.8 - Varmeværk og kulturinstitution Varmeværk og Forbrændingen](#)

[Lokalplan 7.9 - Scenetårn på Albertslundhuset Scenetårn til kulturhus](#)

[Lokalplan 7.10 - Nye tagboliger ved Kanalgaden og Kanaltorvet](#)

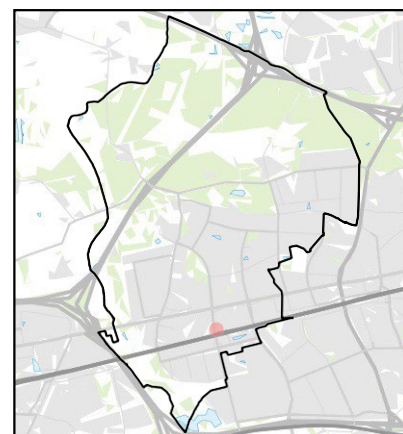
[Lokalplan 7.10.1 - Nye tagboliger ved Kanalgaden og Kanaltorvet](#)

[Lokalplan 7.11 - For boliger syd for Albertslund Centrum](#)

[Lokalplan 7.12 - Albertslund Centrum – vest](#)

[Lokalplan 7.16 - Posthusgrunden](#)

## C02 - Tankstation ved Albertslundvej



 Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Centerområde

### Anvendelse specifik:

Bymidte

Tankstation

Parkeringsanlæg

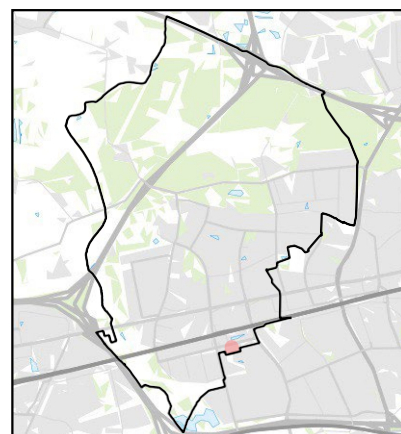
### Generelle anvendelsesbestemmelser

Stationsnært kerneområde. Bymidte, tankstation og parkering

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## C03 - Kanalgaden 3/Nordmarks Allé 12 - 14



 Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 260 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 25.00 m

Maks. antal etager: 7.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Centerområde

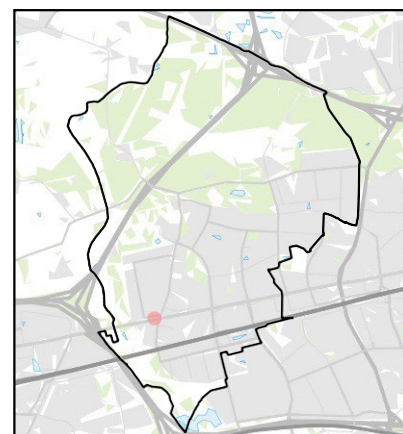
**Anvendelse specifik:**

Boligområde

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 7.15 – Boliger på Kanalgaden 3](#)

## C06 - Egelundcenter



 Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Anvendelse generel: Centerområde

### Anvendelse specifik:

Lokalcenter

Publikumsorienterede serviceerhverv

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Lokalcenter

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsesprocent 55 % tillades på matr.nr. 2px Vridsløselille.

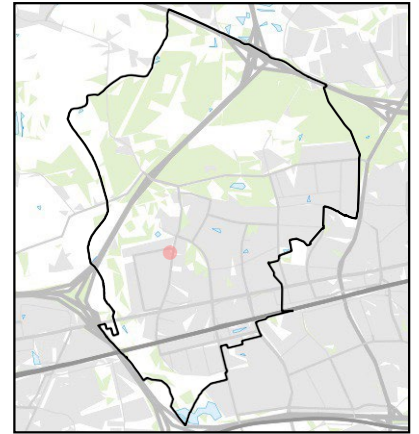
### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 3.5 – For Egelundscenteret](#)

[Lokalplan nr. 3.7 – Butikker på Egelundsvej 5](#)

[Lokalplantillæg nr. 3.7.1 – Butikker på Egelundsvej 5](#)

## C07 - Vestcenter



 Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 35 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.00 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Anvendelse generel: Centerområde

### Anvendelse specifik:

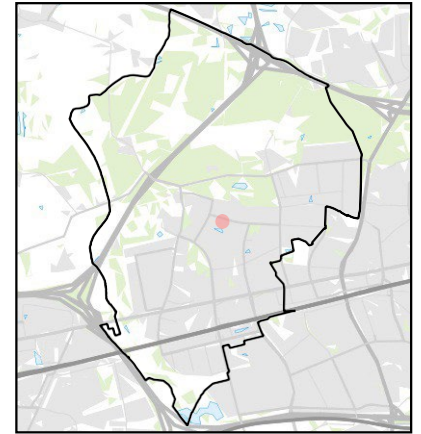
Lokalcenter

Publikumsorienterede serviceerhverv

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 23.4 - Vestcentret](#)

## C08 - Godthåbscenter



 Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 35 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Anvendelse generel: Centerområde

### Anvendelse specifik:

Lokalcenter

Publikumsorienterede serviceerhverv

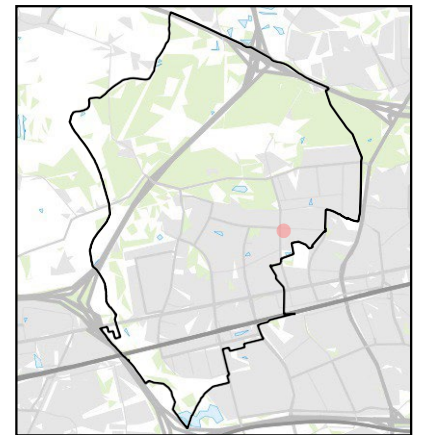
### Generelle anvendelsesbestemmelser

Lokalcenter

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 20.1 – Godthåbscentret - Lokalcenter](#)

## C09 - Trippendalcenter



 Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 35 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Anvendelse generel: Centerområde

### Anvendelse specifik:

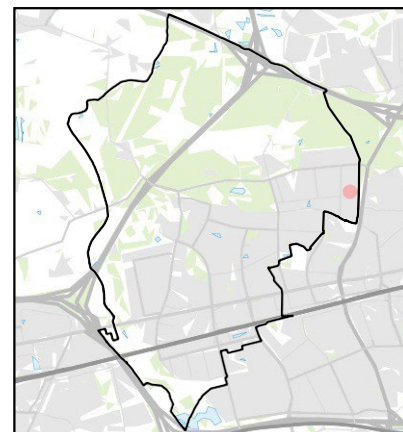
Lokalcenter

Publikumsorienterede serviceerhverv

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Lokalcenter

## C10 - Stationsbyens centerområde



 Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 200 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 43.00 m

Maks. antal etager: 12.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Centerområde

### Anvendelse specifik:

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Byomdannelsesområde

Bydelscenter

Publikumsorienterede serviceerhverv

Område til offentlige formål

Daginstitutioner

Kulturelle institutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens [vejledning nr. 3 fra 2003](#): "Ekstern støj i byomdannelsesområder".

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk.

## **Miljøforhold**

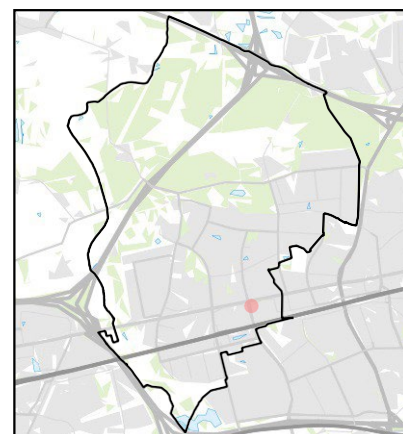
Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

[Lokalplan 5.7 – Bolig og erhverv på Smedeland 28](#)

## C11 - Coop Bydelscenter



 Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 90 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Centerområde

### Anvendelse specifik:

Bydelscenter

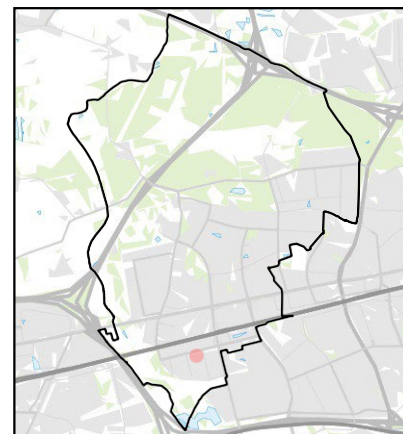
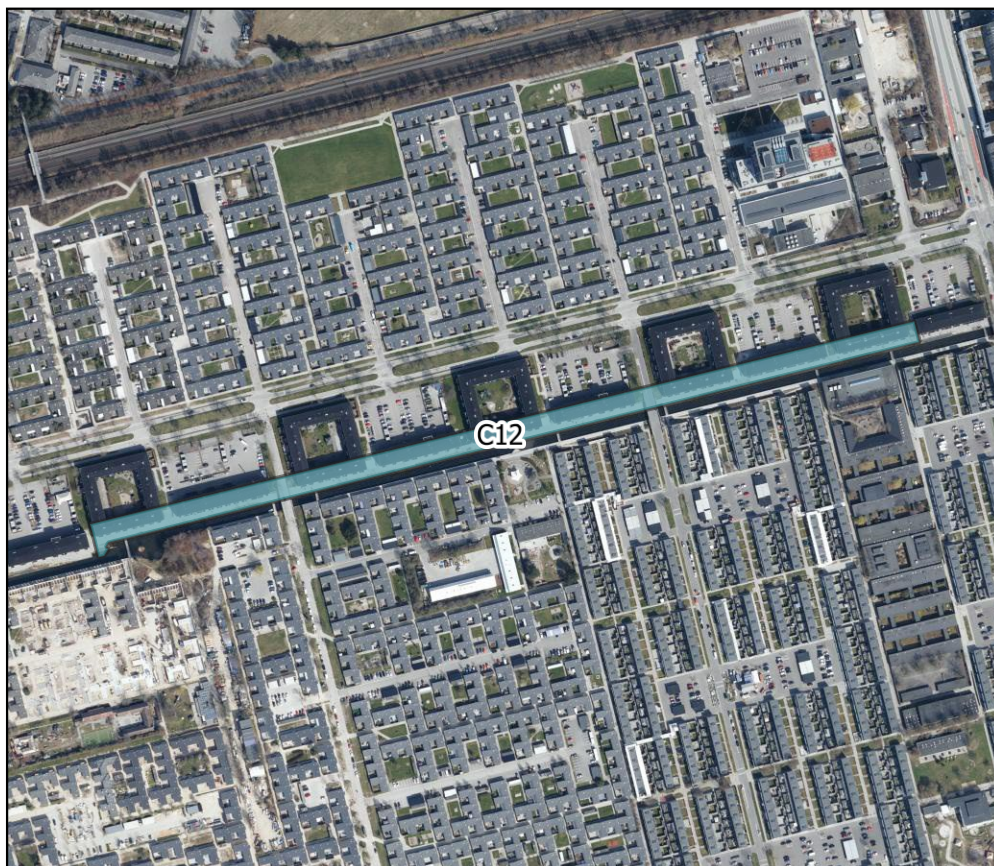
Butikker med særligt pladskrævende varer

Publikumsorienterede serviceerhverv

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægter nr. 2 – Røde Vejmølle Industri kvarter](#)

## C12 - Kanalgaden



 Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 11,50 m

Maks. antal etager: 3,00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Anvendelse generel: Centerområde

### Anvendelse specifik:

Etageboligbebyggelse

Almene boliger

Lokalcenter

Publikumsorienterede serviceerhverv

Område til offentlige formål

### Generelle anvendelsesbestemmelser

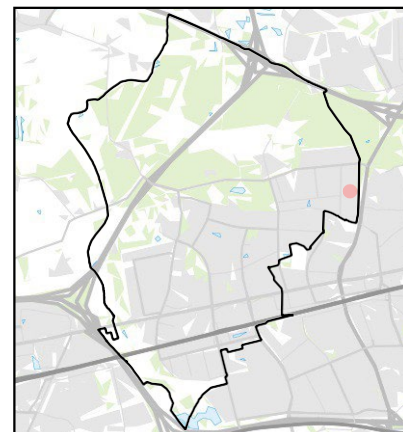
Lokalcenter og etageboliger. I stueetagen ud mod kanalen kan der etableres detailhandel, restaurant, serviceerhverv samt foreninger, institutioner og lignende offentlige formål. Der må kun etableres boliger i bebyggelsens øvrige etager.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Rammelokalplan 4.0 – Rammelokalplan for Albertslund Syd](#)

[Lokalplan 4.8 – Etagehusene i Albertslund Syd](#)

## C13 - Stationsbyens Centerområde sydøst



 Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 200 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 43.00 m

Maks. antal etager: 12.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Centerområde

### Anvendelse specifik:

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Byomdannelsesområde

Bydelscenter

Publikumsorienterede serviceerhverv

Område til offentlige formål

Daginstitutioner

Kulturelle institutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens [vejledning nr. 3 fra 2003](#): ”Ekstern støj i byomdannelsesområder”.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Undtagelsesvis kan bygningshøjden maksimalt være 27 meter, såfremt tagformen kan begrundes ud fra en konkret arkitektonisk vurdering. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk. Rammeområdet er en del Herstedts bydelscenter.

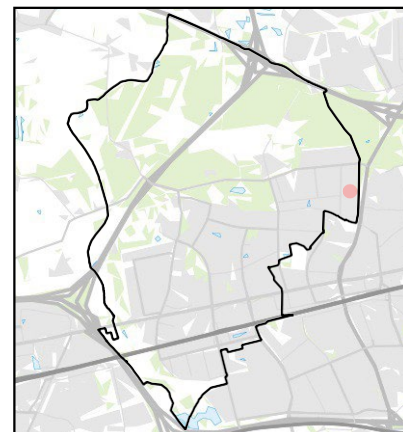
## **Miljøforhold**

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

Forslag til [Lokalplan 5.13 – Boliger og erhverv på Smedeland 22 og 8B](#)

## C14 - Stationsbyens Centerområde nordvest



Centerområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 200 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 43.00 m

Maks. antal etager: 12.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Centerområde

### Anvendelse specifik:

Etageboligbebyggelse

Kontor- og serviceerhverv

Byomdannelsesområde

Bydelscenter

Publikumsorienterede serviceerhverv

Område til offentlige formål

Daginstitutioner

Kulturelle institutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til et byomdannelsesområde jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og i henhold til Miljøstyrelsens [vejledning nr. 3 fra 2003](#): "Ekstern støj i byomdannelsesområder".

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ved bebyggelse højere end 5 etager, skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Undtagelsesvis kan bygningshøjden maksimalt være 27 meter, såfremt tagformen kan begrundes ud fra en konkret arkitektonisk vurdering. Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 12 etager til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 12 etager skal gives en særligt arkitektonisk udtryk. Rammeområdet er en del Herstedts bydelscenter.

## **Miljøforhold**

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

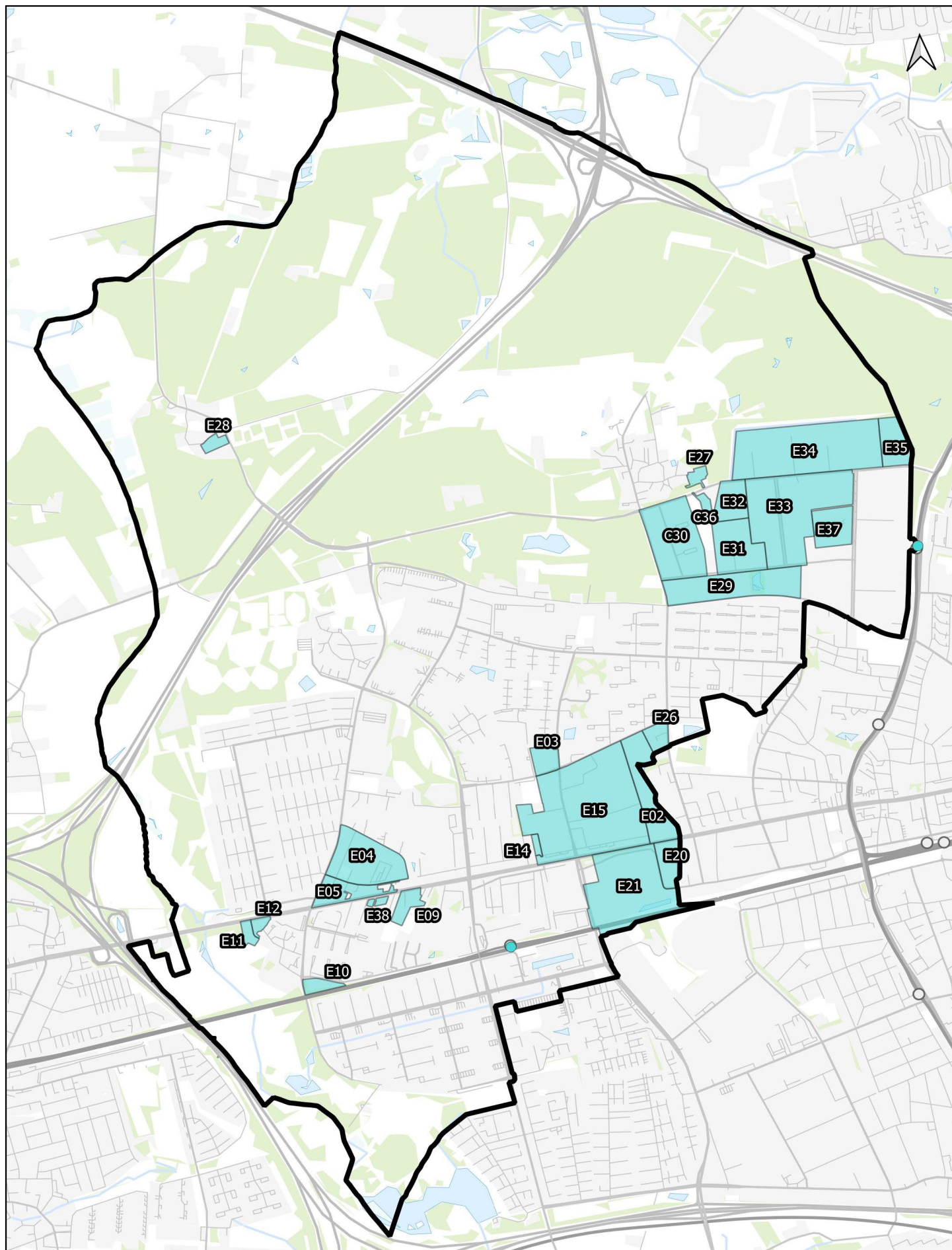
## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

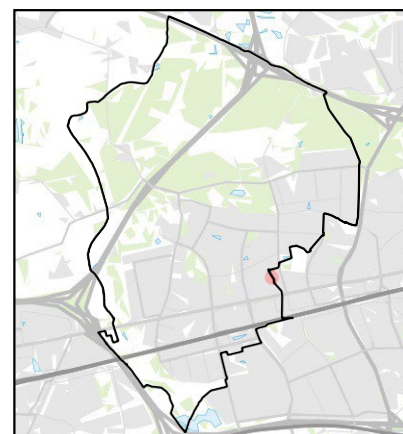
## **Notat**

Parkeringsnormen for delebiler er 0,59 pr. bolig i dette rammeområde.

# Planrammer for erhvervsområder



## E02 - Røde Vejmølle Industrikvarter Nordøst



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 75 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 5

Anvendelse generel: Erhvervsområde

**Anvendelse specifik:**

Let industri og håndværk

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Engrossalg som naturligt finder plads i industriområder.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Der etableres højlager med en bygningshøjde på op til 30 meter.

### Opholds- og friarealer

Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg. Minimum 25 % af ejendommens nettogrundareal skal friholdes til parkering, vej, sti, ophold og beplantning.

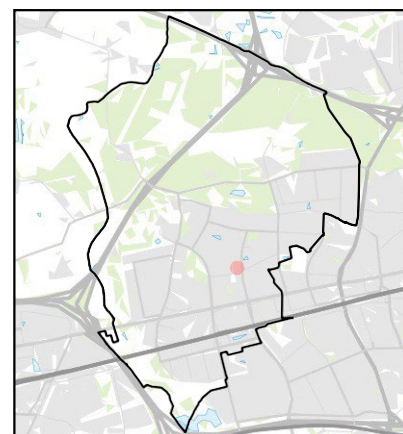
## **Miljøforhold**

Inden for en zone på 100 m mod de tilstødende boligområder, må der kun placeres virksomheder, der ikke medfører en særlig miljøbelastning af omgivelserne (virksomheder af klasse 1 - 3).

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 2.6 – Røde Vejmølle Industrikvarter](#)

## E03 - Roholmsvej 19-21



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

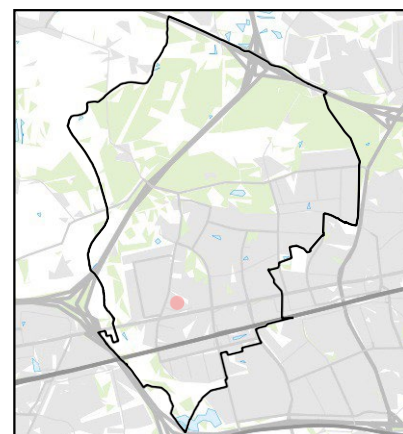
### Generelle anvendelsesbestemmelser

Kontor- og serviceerhverv, lettere industri og håndværk. Engrossalg, som naturligt finder plads i området.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 2.2 – Erhvervsområde ved Roholmsvej - Stensmosevej - Lettere industri, værksted og lager](#)

## E04 - Værkstedskvarteret



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 75 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 4

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Stationsnært erhvervsområde. Kontor og serviceerhverv, lettere industri og håndværk. Engrossalg som naturligt finder plads i området. Der kan etableres en særlig form for salg fra kommunens renovationsafdeling og genbrugsstation.

### Opholds- og friarealer

Minimum 40 % af ejendommens nettogrundareal skal friholdes til parkering, vej, sti, ophold og beplantning.

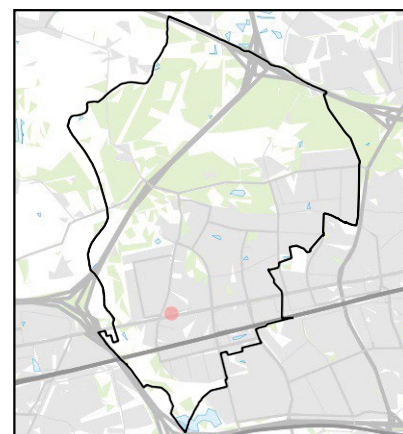
### Miljøforhold

Inden for en zone på 100 m mod de tilstødende boligområder må der kun placeres virksomheder der ikke medfører en særlig miljøbelastning af omgivelserne (miljøklasse 1-3). Virksomheder mod Holsbjergvej må maks. støje 60 dB i skel mod syd.

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 3.13 – Værkstedskvarteret](#)

## E05 - Værkstedskvarteret Syd



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 120 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 18.00 m

Maks. antal etager: 5.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Butikker med særligt pladskrævende varer

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Stationsnært erhvervsområde. Kontor og serviceerhverv, lettere industri og håndværk. Butikker til særlig pladskrævende varergrupper. Engrossalg som naturligt finder plads i området.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Området skal gøres mere bymæssigt, forskønnes mod Roskildevej og fremtræde med markant arkitektur.

### Opholds- og friarealer

Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg. Minimum 50 % af ejendommens nettogrundareal skal friholdes til parkering, vej, sti, ophold og beplantning.

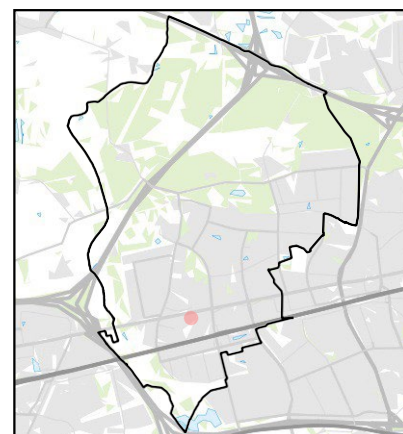
## **Miljøforhold**

Områdets virksomheder må maks. belaste omgivelserne med 60 dB.

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 3.13 – Værkstedskvarteret](#)

## E09 - Ejendomme øst for Linde Allé



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 75 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

**Anvendelse specifik:**

Kontor- og serviceerhverv

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Detailhandel er ikke tilladt.

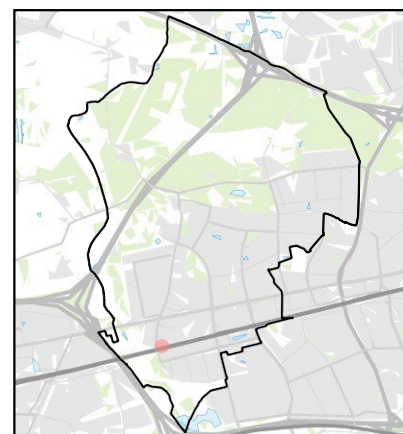
### Opholds- og friarealer

Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg. Minimum 40 % af ejendommens nettogrundareal skal friholdes til parkering, vej, sti, ophold og beplantning.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 13.5 – for Falck Securitas ejendommene ved Roskildevej](#)

## E10 - Trekantgrunden ved Hedemarksvej



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 45 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Kontor og serviceerhverv, lettere industri og håndværk. Detailhandel er ikke tilladt. Der kan tillades indrettet enkelte boliger til personer tilknyttet virksomheden.

### Miljøforhold

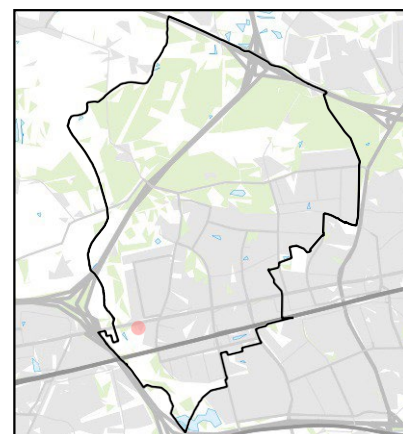
Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den er til ulempe for andre virksomheder eller forureningsfølsomme naboer.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 13.2 – Ejendom ved Hedemarksvej - Kontorbebyggelse](#)

[Lokalplantillæg 13.2.1 – Ejendom ved Hedemarksvej](#)

## E11 - Facadeejendomme vest for Toften



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Publikumsorienterede serviceerhverv

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Kontor og serviceerhverv, lettere industri og håndværk, publikumsorienteret serviceerhverv. Området må ikke anvendes til tankstationer. Der kan tillades indrettet enkelte boliger til personer med tilknytning til den enkelte virksomhed.

### Opholds- og friarealer

Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg.

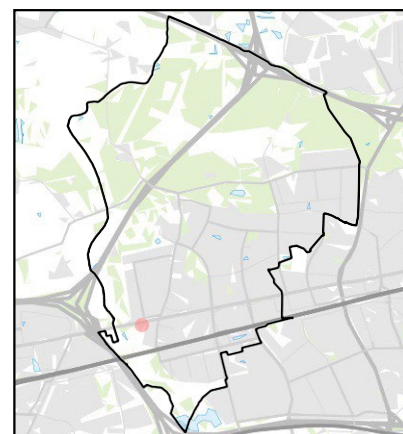
### Miljøforhold

Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den er til ulempe for andre virksomheder eller forureningsfølsomme naboer.

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 12.4 – for erhvervsejendomme Roskildevej 247-249 og 251](#)

## E12 - Roskildevej 249



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 9.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Tankstation

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Kontor og serviceerhverv, lettere industri og håndværk. Der kan tillades indrettet enkelte boliger til personer med tilknytning til den enkelte virksomhed.

### Opholds- og friarealer

Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg.

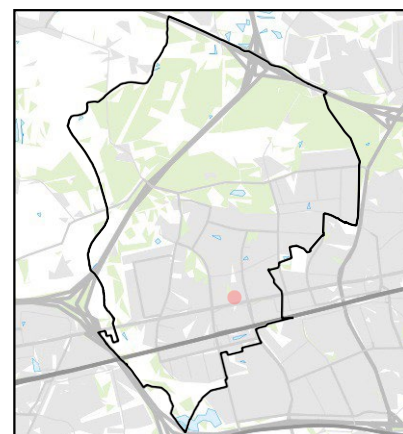
### Miljøforhold

Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den er til ulempe for andre virksomheder eller forureningsfølsomme naboer.

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 12.4 – for erhvervsejendomme Roskildevej 247-249 og 251](#)

## E14 - Erhverv og Kulturhus på Roskildevej 30



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 55 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Kulturelle institutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Stationsnært erhvervsområde. Kontor og serviceerhverv, lettere industri og håndværk, kulturelle institutioner. Engros-salg som naturligt finder plads i området.

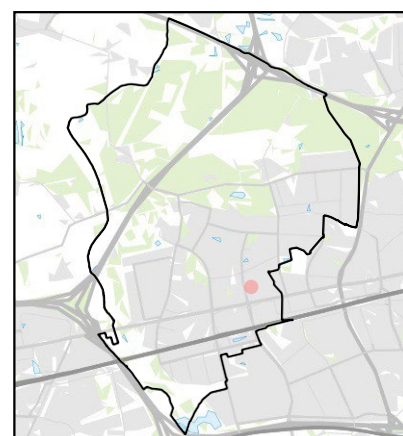
### Opholds- og friarealer

Minimum 40 % af ejendommens nettogrundareal skal friholdes til parkering, vej, sti, ophold og beplantning.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 2.9 – Erhverv og Kulturhus på Roskildevej 30](#)

## E15 - Røde Vejmølle Industrikvarter



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 18.00 m

Maks. antal etager: 5.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 4

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Transport- og logistikvirksomheder

Butikker med særligt pladskrævende varer

### Bebyggelsens omfang og udformning

Der etableres højlagere med en bygningshøjde på op til 30 meter.

### Miljøforhold

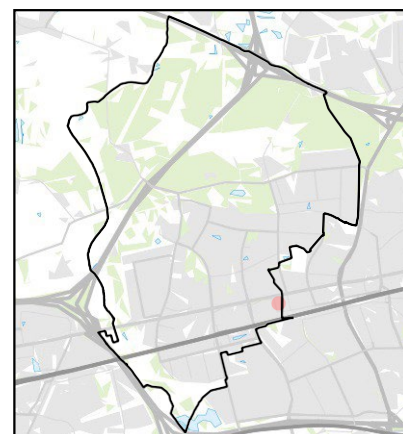
Indenfor miljøzonen kun placeres virksomheder, der ikke medfører en særlig miljøbelastning af omgivelserne (miljøklasse 1 - 3).

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 2.6 – Røde Vejmølle Industrikvarter](#)

[Lokalplan 2.7 – Rørvang 1-3](#)

## E20 - Erhvervsområde ved Læhegnet



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 75 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 4

Anvendelse generel: Erhvervsområde

**Anvendelse specifik:**

Let industri og håndværk

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Engrossalg som naturligt finder plads i området.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Der etableres højlager med en bygningshøjde på op til 30 meter.

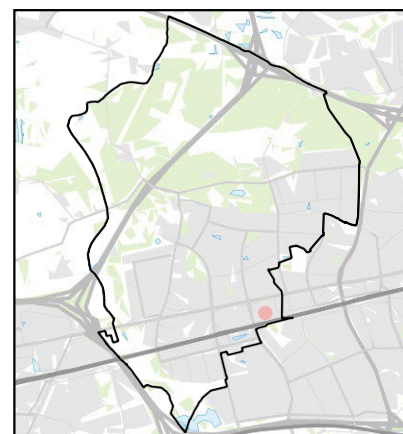
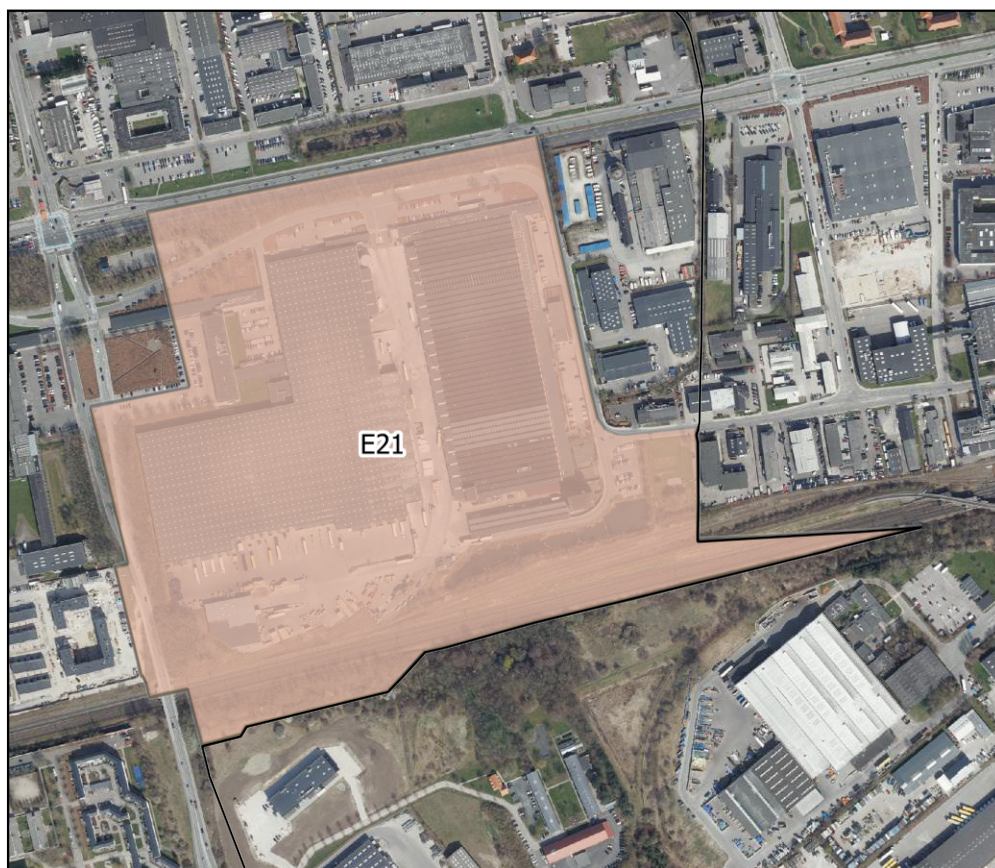
### Opholds- og friarealer

Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg. Minimum 25 % af ejendommens nettogrundareal skal friholdes til parkering, vej, sti, ophold og beplantning.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. – Røde Vejrmølle Industrikuarter](#)

## E21 - Coop lagerområde



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 15.00 m

Maks. antal etager: 4.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Transport- og logistikvirksomheder

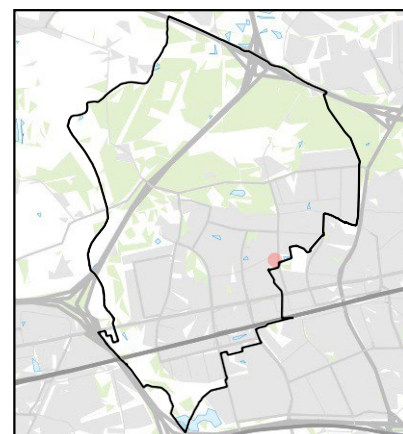
### Miljøforhold

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984: "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. – Røde Vejrmølle Industrikuarter](#)

## E26 - Herstedøstervej 27-29



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 75 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### **Anvendelse specifik:**

Let industri og håndværk

Publikumsorienterede serviceerhverv

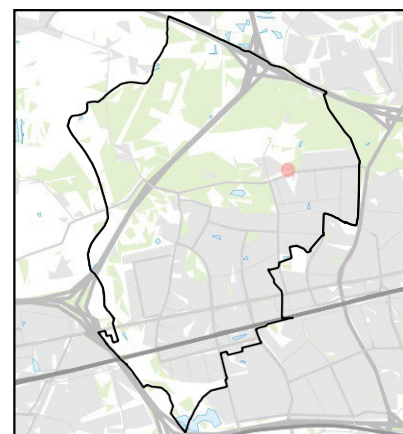
### **Generelle anvendelsesbestemmelser**

Lettere industri og håndværk, publikumsorienteret serviceerhverv.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 2.10 – Herstedøstervej 27-29](#)

## E27 - Erhvervsareal i Herstedøster Landsby



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

**Anvendelse specifik:**

Let industri og håndværk

### Infrastruktur

Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

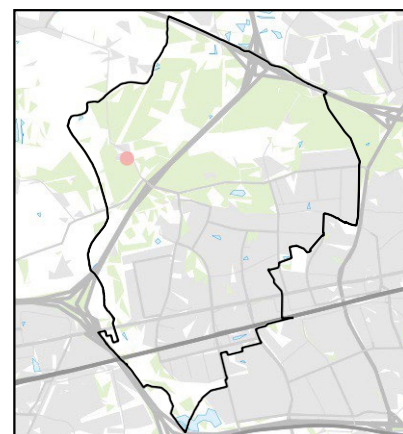
[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

[Lokalplan 8.0 – Herstedøster Landsby - Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

[Lokalplan nr. 8.4 – Område ved Herstedøster Landsby - Udendørs oplagsplads](#)

[Lokalplan 8.6 – Skovkirkegård ved Herstedøster Landsby - Offentlige formål - annekts kirkegård for Herstedøster Kirke](#)

## E28 - Risby Studierne



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

**Anvendelse specifik:**

Let industri og håndværk

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Filmstudie med tilhørende faciliteter

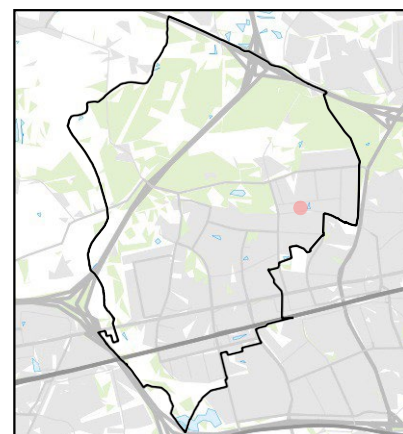
### Miljøforhold

Ingen virksomhed må indrettes eller drives således, at den er til ulempe for andre virksomheder eller forureningsfølsomme naboer.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 24.1 – Risby Landsby - Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

## E29 - Sydvangens erhvervsområde



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 70 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

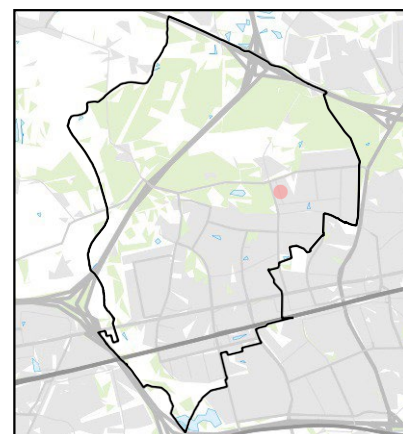
### Miljøforhold

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

## E30 - Hersted Skovby



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 5

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

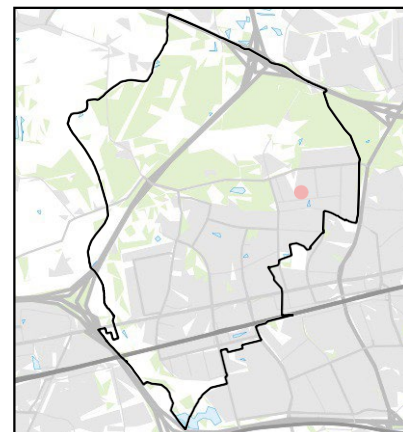
### Miljøforhold

Indenfor miljøzonerne må der kun planlægges for virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i [Håndbog om Miljø og Planlægning](#). Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

## E31 - Bylunden



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 5

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

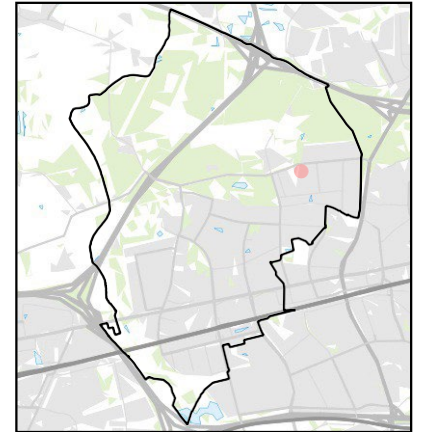
### Miljøforhold

I rammeområde D24 – *Daginstitution* er udlagt en miljøzone på 50 m i forhold til denne, og indenfor miljøzonerne må der kun planlægges for virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i [Håndbog om Miljø og Planlægning](#). Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”*Ekstern støj fra virksomheder*” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

## E32 - Next



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 120 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 30.00 m

Maks. antal etager: 8.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Uddannelsesinstitutioner

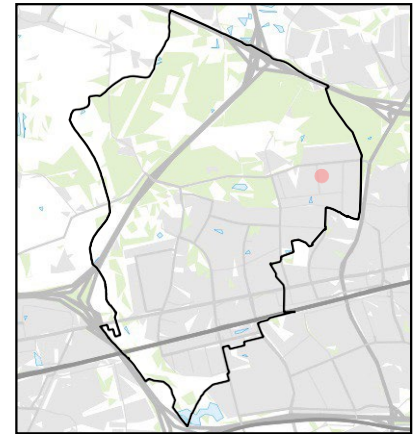
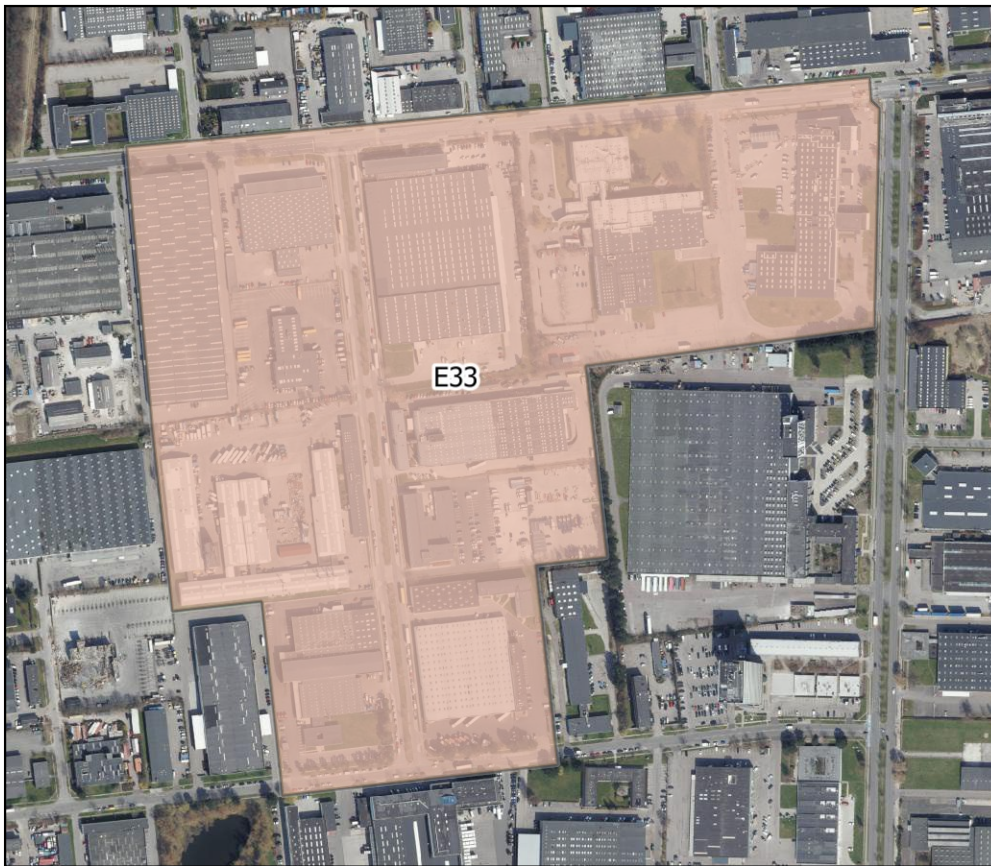
### Miljøforhold

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 5.1 – Område i Hersted Industri kvarter - Specialarbejderskole, værksted mv.](#)

## E33 – HIP I



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 5

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Transport- og logistikvirksomheder

### Miljøforhold

Indenfor miljøzonerne må der kun planlægges for virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i [Håndbog om Miljø og Planlægning](#). Indenfor miljøzonerne skal virksomhederne overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 5

Anvendelse generel: Erhvervsområde

**Anvendelse specifik:**

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Transport- og logistikvirksomheder

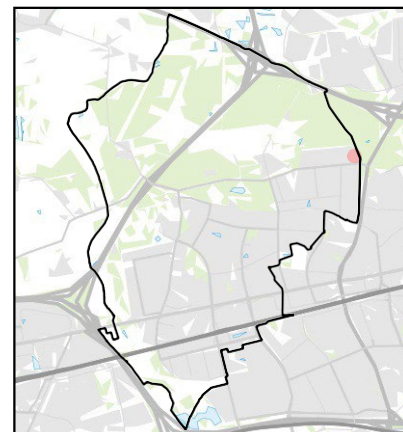
**Miljøforhold**

Indenfor miljøzonerne må der kun planlægges for virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i [Håndbog om Miljø og Planlægning](#). Indenfor miljøzonerne skal virksomhederne overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

## E35 - Skovlodden



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 100 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 5

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Butikker med særligt pladskrævende varer

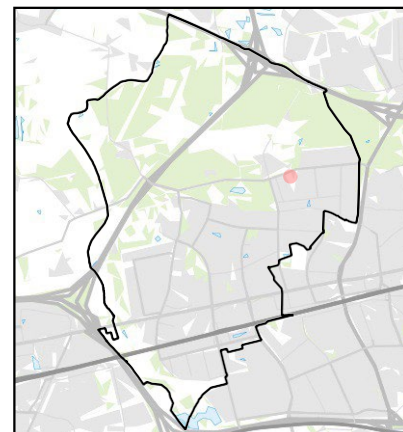
### Miljøforhold

Indenfor miljøzonerne må der kun planlægges for virksomheder i afstandsklasse 1 – 3 som beskrevet i [Håndbog om Miljø og Planlægning](#). Indenfor miljøzonerne skal virksomhederne overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): ”Ekstern støj fra virksomheder” for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

## E36 - Fabriksparken 33



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 10.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 1

Anvendelse generel: Erhvervsområde

**Anvendelse specifik:**

Kontor- og serviceerhverv

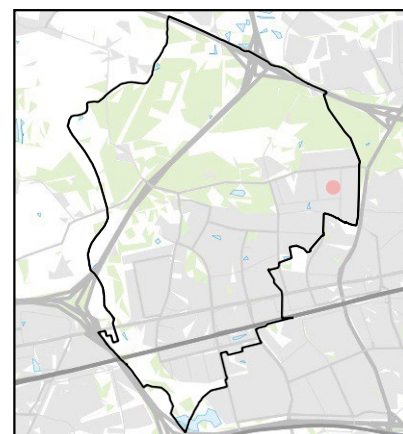
### Miljøforhold

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

## E37 - Smedeland 9 - 15



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 120 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 30.00 m

Maks. antal etager: 8.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Uddannelsesinstitutioner

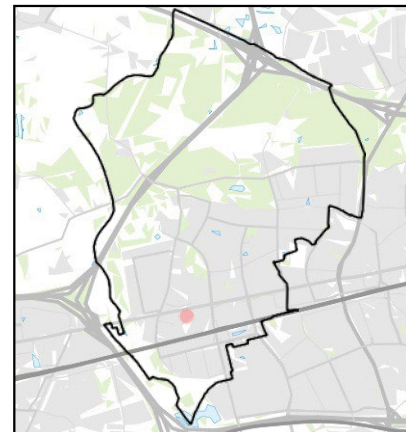
### Miljøforhold

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

## E38 – Nyvej 1 og Roskildevej 173 – 175



 Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 60 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Anvendelse generel: Erhvervsområde

### Anvendelse specifik:

Kontor- og serviceerhverv

Publikumsorienterede serviceerhverv

Let industri og håndværk

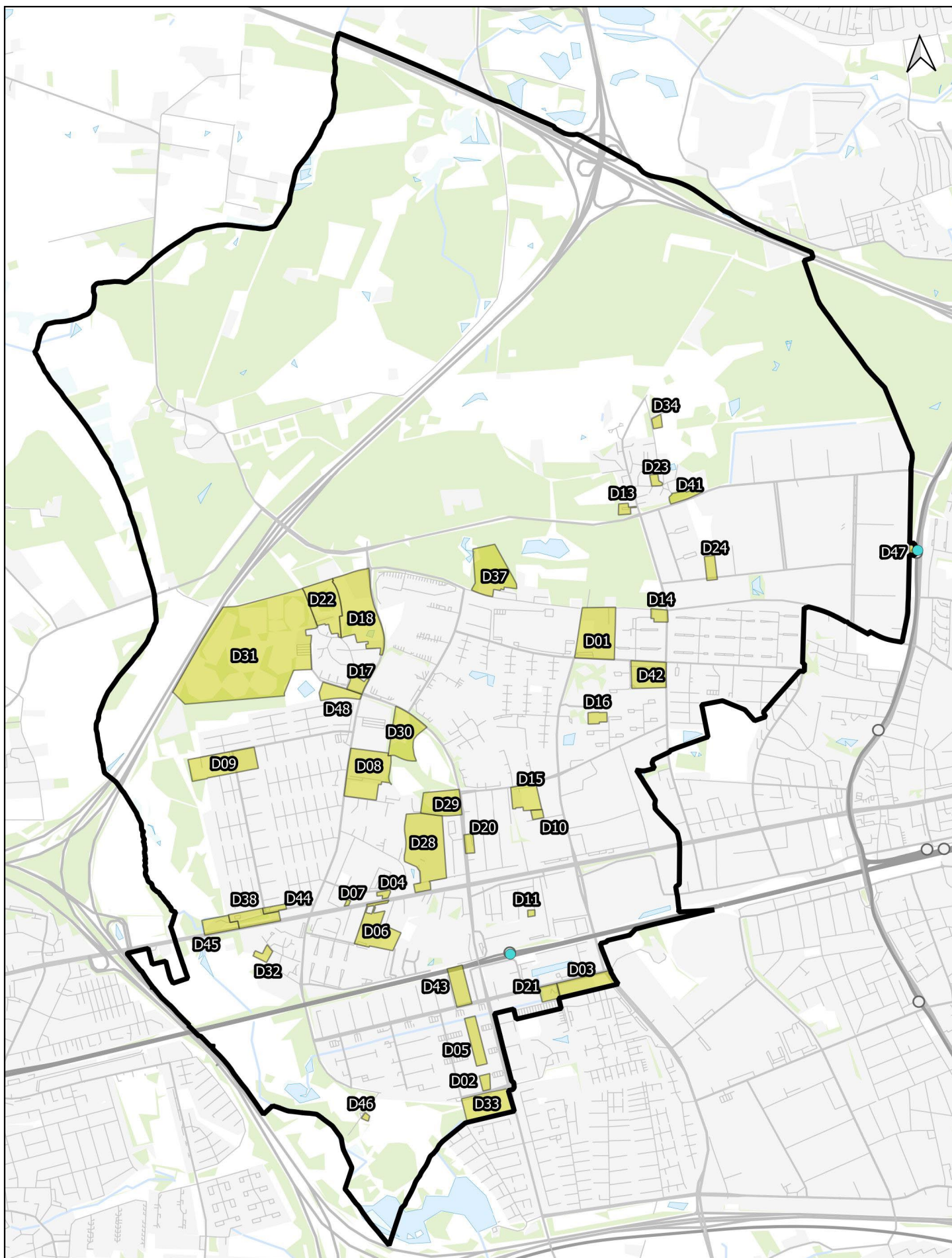
### Miljøforhold

Virksomhederne i området skal overholde Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5 fra 1984](#): "Ekstern støj fra virksomheder" for blandet bolig- og erhvervsområde, dvs. dag/aften/nat er den maksimale støjbelastning 55/45/40 dB(A).

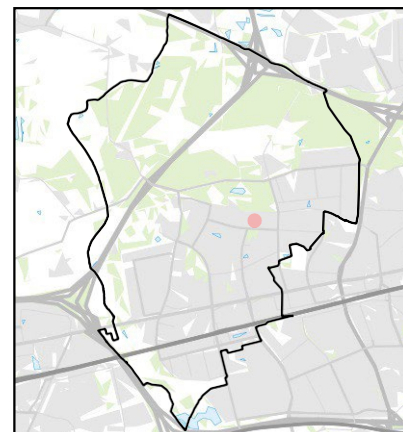
### Lokalplaner mm. inden for rammen


[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

# Planrammer for områder til offentlige formål



## D01 - Herstedøster Skole



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 11.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

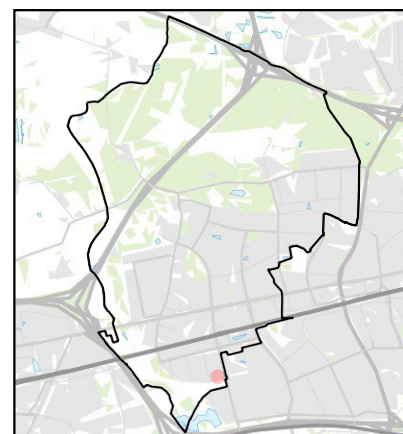
**Anvendelse specifik:**


Uddannelsesinstitutioner

### **Generelle anvendelsesbestemmelser**

Skole samt skolefritidsordning og klub.

## D02 - Sydstjernen



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 25 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

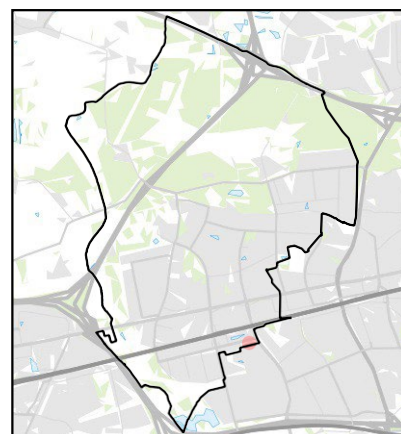
Daginstitutioner


### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Rammelokalplan nr. 4.0 – Rammelokalplan for Albertslund Syd](#)

[Lokalplan nr. 4.9 – Institution og beboerhus i Albertslund Syd](#)

## D03 - Det 10. Element



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 10.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

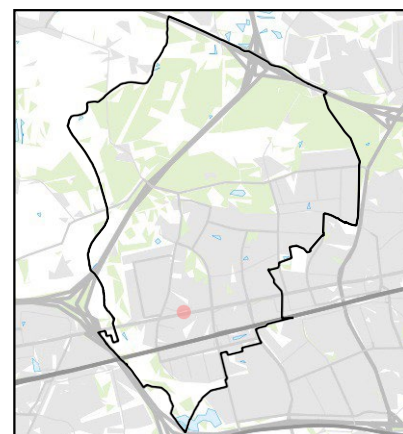
**Anvendelse specifik:**


Uddannelsesinstitutioner

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 7 – Albertslund Bycenter](#)

## D04 - Kulturhus for Holsbjergvej 27-29



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 60 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Kulturelle institutioner

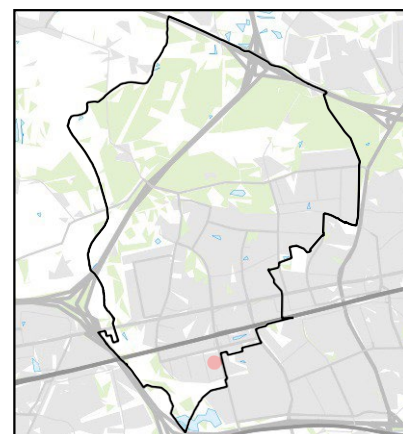
### **Opholds- og friarealer**


Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg. Minimum 50 % af ejendommens nettogrundareal skal friholdes til parkering, vej, sti, ophold og beplantning.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 3.10 – Kulturhus på Holsbjergvej 27-29](#)

## D05 - Kongsholm Gymnasium og HF



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 65 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

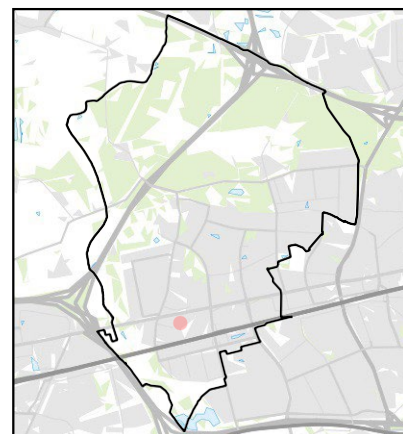
**Anvendelse specifik:**


Uddannelsesinstitutioner

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Rammelokalplan nr. 4 – Rammelokalplan for Albertslund Syd](#)

## D06 - Herstedlund Skole



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Uddannelsesinstitutioner

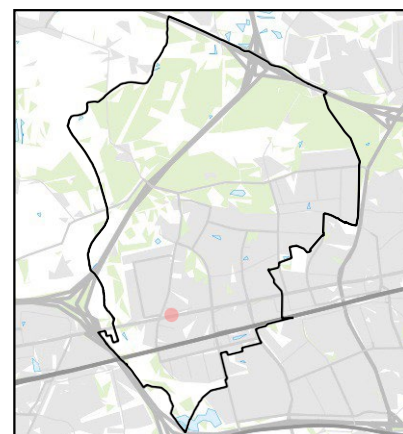
### **Generelle anvendelsesbestemmelser**


Skole samt skolefritidsordning og klub.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 13 – Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. - Blandet bolig og erhverv samt institutioner](#)

## D07 - Kulturhus for Holsbjergvej 41B



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 55 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Kulturelle institutioner

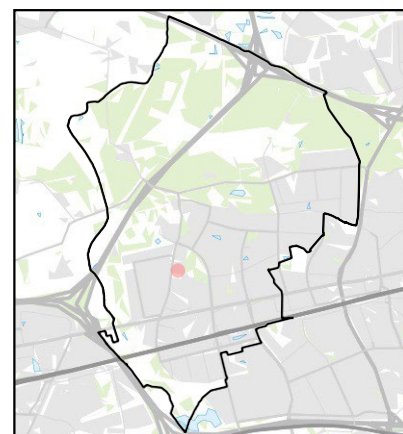
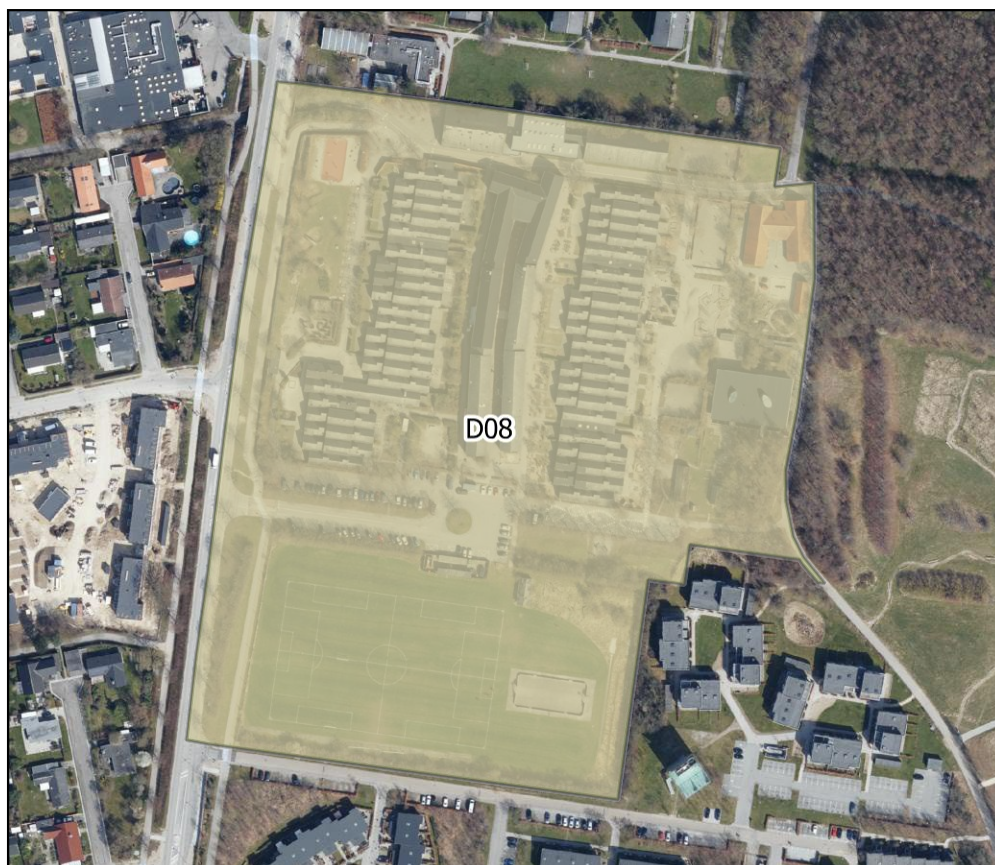
### **Opholds- og friarealer**


Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg. Minimum 50 % af ejendommens nettogrundareal skal friholdes til parkering, vej, sti, ophold og beplantning.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 3.11 – Kulturhus på Holsbjergvej 41B](#)

## D08 - Herstedvester Skole



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 10.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Uddannelsesinstitutioner

### Generelle anvendelsesbestemmelser

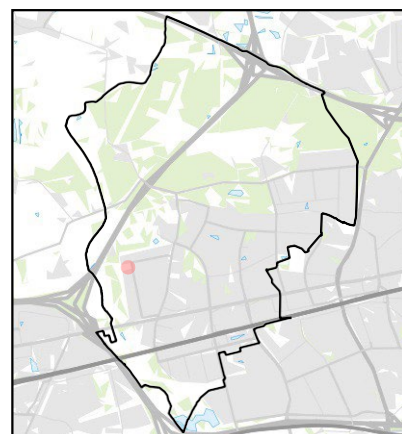
Skole samt skolefritidsordning og klub.


### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 14 – Topperne, Birkelund, Holsbjergskolen og Park](#)

[Lokalplan nr. 14.1 – Område ved Birkelund-/Holsbjergskolen - Disponering af område med børneinstitutioner](#)

## D09 - Egelundskolen



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

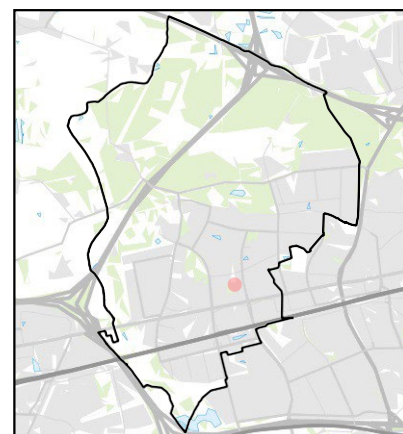
**Anvendelse specifik:**


Uddannelsesinstitutioner

### **Generelle anvendelsesbestemmelser**

Skole samt skolefritidsordning og klub.

## D10 - Kulturhus på Djursvang 4



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Kulturelle institutioner

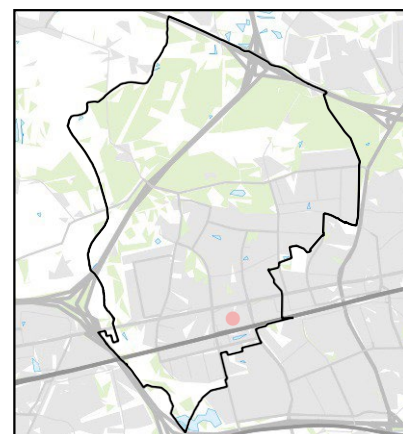
### **Opholds- og friarealer**


Minimum 50 % af ejendommens nettogrundareal skal friholdes til parkering, vej, sti, ophold og beplantning.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 2.8 – Kulturhus på Djursvang 4](#)

## D11 - Åben Rådgivning - Familiehuset



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

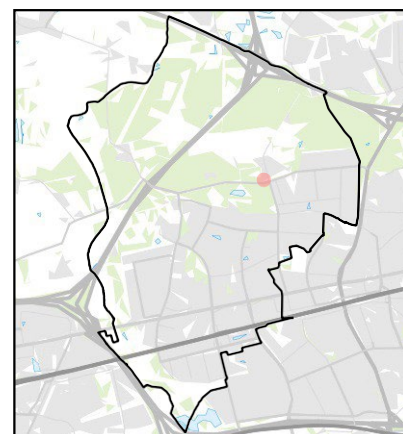
**Anvendelse specifik:**


Sundhedsinstitutioner

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 13.4 – Ændret anvendelse af ejendom ved Sletteland - Offentlige formål - kontor- og servicearbejdspladser](#)

## D13 - Institution i Herstedøster Landsby



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 25 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Døgninstitutioner

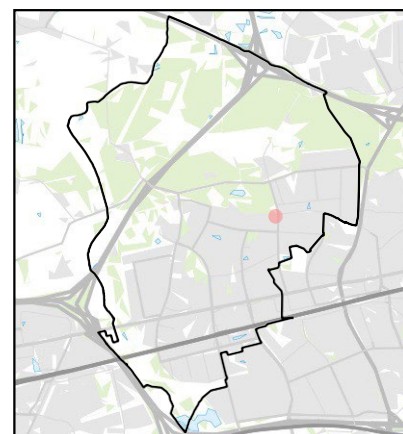
### Infrastruktur


Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 8.0 – Herstedøster Landsby - Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

## D14 - Storagergård



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

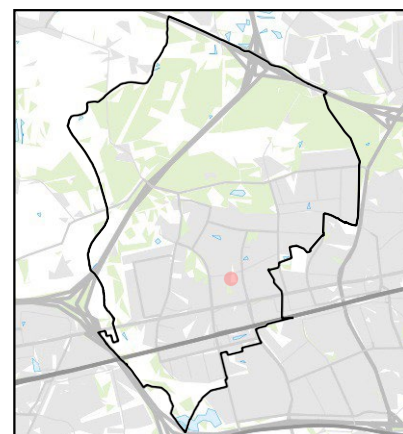
Daginstitutioner


### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 19.1 – Snebærhaven og Storagergård - Parcelhuse og institution for unge og ældre](#)

[Lokalplantillæg 19.1.2 – Snebærhaven og Storagergård](#)

## D15 - Stensmosen - Institution og boldbaner



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Sports- og idrætsanlæg

Daginstitutioner

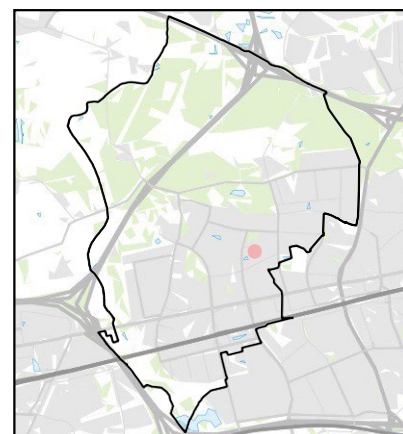
### Generelle anvendelsesbestemmelser


Der er mulighed for at lokalplanlægge for en ny sportshal med tilknyttet cafeteria.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 10.1 – Område ved Damgårdsvej/Stensmosevej - Institutioner, klubber, sportshal, cafeteria, boldbane og beboerhus](#)

## D16 - Børnehuset Roholmhavn



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 35 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 6.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

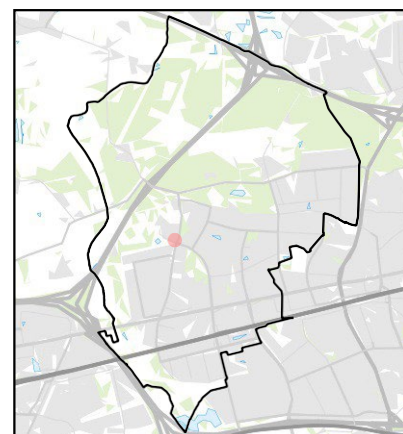
Daginstitutioner


### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 18.5 – Boligbebyggelsen Røde Vejmølle Parken](#)

[Lokalplantillæg nr. 18.5.1 – For boligbebyggelsen Røde Vejmølle Parken](#)

## D17 - Børnehaven Søndergården



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 25 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Daginstitutioner

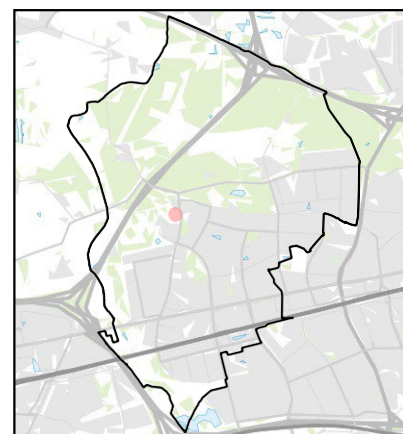
### Infrastruktur


Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 9 – Herstedvester Landsby og Stadion](#)

## D18 - Baunegård



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 5 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Område til offentlige formål

### Generelle anvendelsesbestemmelser

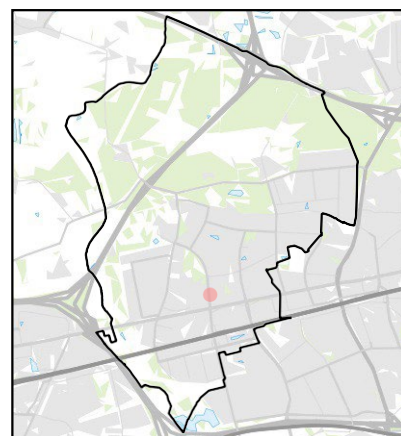
Anvendelsen skal være kommunal, lokal eller af almen karakter, der rummer aktiviteter, som i særlig grad udnytter og er afhængig af beliggenheden ved skov og grønne områder.


### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 9 – Herstedvester Landsby og Stadion](#)

[Lokalplan nr. 9.6 – Institution i Albertslund Nord](#)

## D20 - Damgårdshave ældrecenter



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 11.00 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Sundhedsinstitutioner

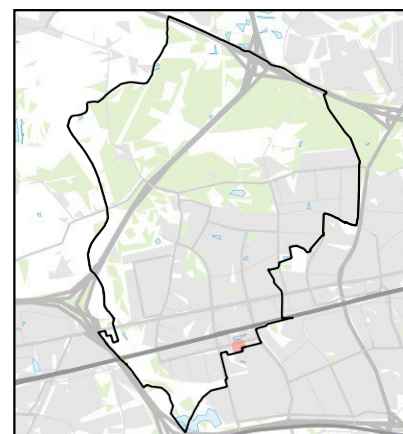
### **Generelle anvendelsesbestemmelser**


Ældrecenter

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 3.1 – Værkstedskvarteret - Lettere industri, værksted og lager](#)

## D21 - Opstandelseskirken



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: 8,5 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Religiøse institutioner og gravpladser

### Bebyggelsens omfang og udformning

Området skal friholdes for yderligere bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre bygninger til brug for kirkens drift.

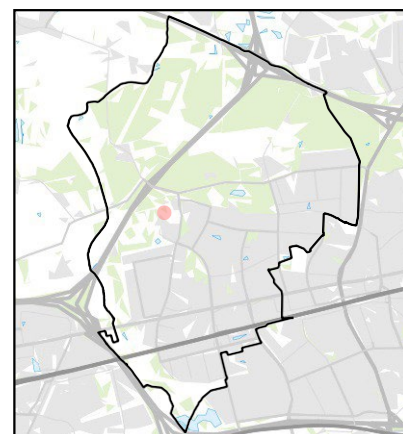
### Infrastruktur


Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 7.4 – Albertslund Kirke \(Opstandelseskirken\) - Kirke, mødelokaler og præstebolig](#)

## D22 - Herstedvester Kirke og kirkegård



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 1 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 5.00 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Religiøse institutioner og gravpladser

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Området skal friholdes for yderligere bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre bygninger til brug for kirkens drift.

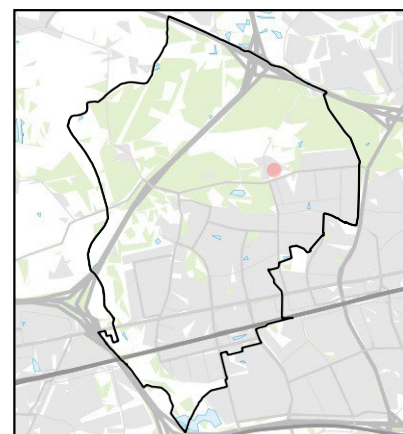
### **Infrastruktur**


Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 9.1 – Herstedvester Kirke og kirkegård - Kirke og kirkegård samt kirkegårdsudvidelse](#)

## D23 - Herstedøster Kirke og kirkegård



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: 5.00 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Religiøse institutioner og gravpladser

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Området skal friholdes for yderligere bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre bygninger til brug for kirkens drift.

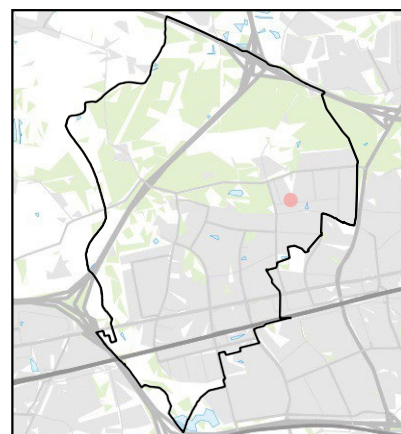
### **Infrastruktur**


Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 8.0 – Herstedøster Landsby - Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#) Lokalplan nr. 8.0 –

## D24 - Daginstitution



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

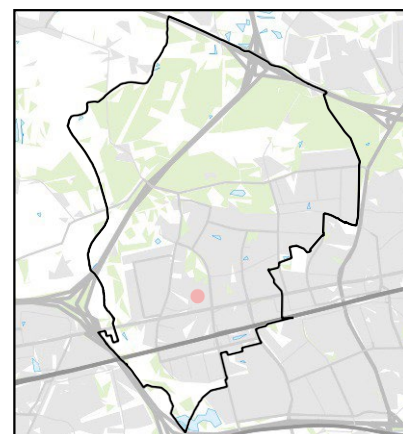
**Anvendelse specifik:**


Daginstitutioner

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

## D28 - Herstedvester Fængsel



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 45 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 11.50 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

### Anvendelse specifik:

Fængsler

Tekniske anlæg

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Fængsel med tilhørende tekniske anlæg

### Lokalplaner mm. inden for rammen

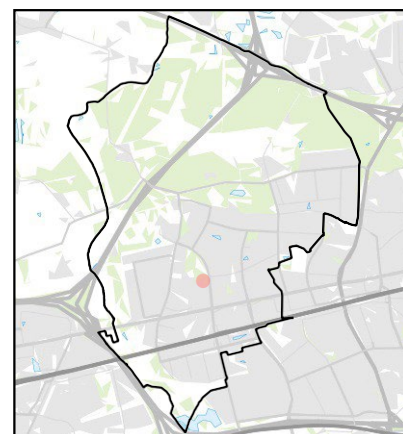
[Lokalplan 3.6 – Forskønnelse af ejendomme på nordsiden af Roskildevej](#)


[Lokalplan nr. 14.3 – Herstedlund](#)

[Lokalplan nr. 14.4 – Første afsnit af Herstedlund - Nyt boligområde ved Birkelundparken](#)

[Lokalplantillæg 14.4.1 – Første afsnit af Herstedlund](#)

## D29 - Københavns Vestegns Politi



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 45 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.50 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Kontor- og serviceerhverv

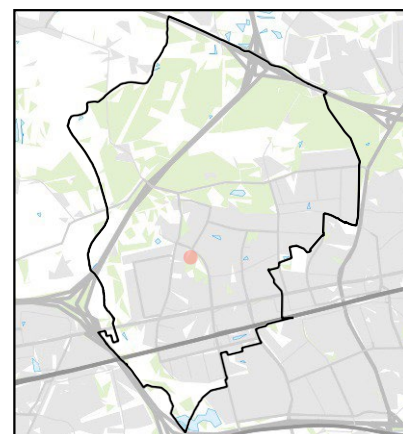
### Generelle anvendelsesbestemmelser


Politistation

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 14.6 – Nyt boligområde ved Birkelundsvej](#)

## D30 - Birkelundgård



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 45 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 10.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Kulturelle institutioner

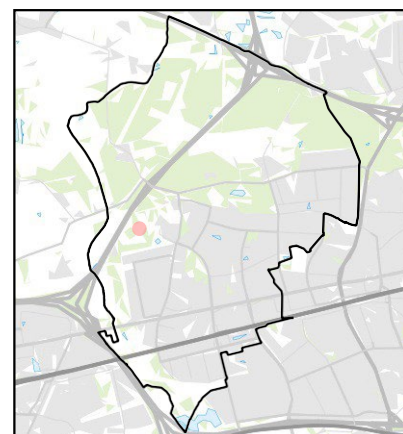
### Infrastruktur


Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 14 – Topperne, Birkelund, Holsbjergskolen og Park](#)

## D31 - Albertslund Stadion



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 20 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

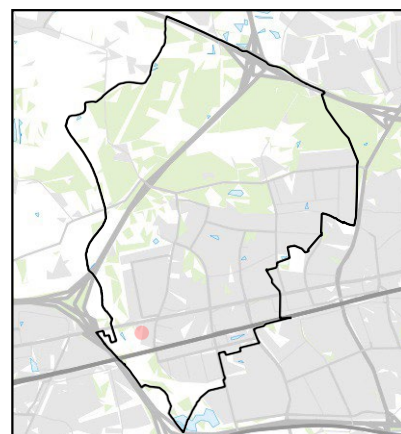
Sports- og idrætsanlæg


### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 9 – Herstedvester Landsby og Stadion](#)

[Lokalplan nr. 9.2 – Albertslund Stadion - Baneanlæg](#)

## D32 - Dyregården Toftegård



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 25 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.00 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Kulturelle institutioner

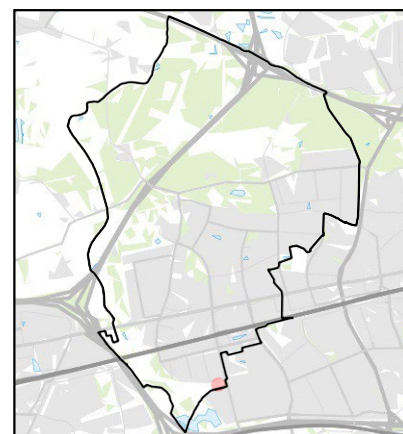
### Infrastruktur


Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 12 – Vridsløselille Landsby - Åben og lav bebyggelse med landsbykarakter](#)

## D33 - Skolesportsplads m.v. ved Kongsholmparken



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 2 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

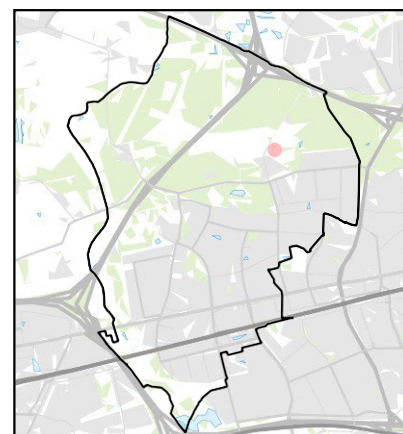
Sports- og idrætsanlæg


### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 4.3 – Albertslund syd - sportsplads - Sportsplads for skoler og klubber](#)

[Lokalplantillæg 4.3.1 – Albertslund syd - Sportsplads](#)

## D34 - Albertslund Lilleskole



 Område til offentlige formål

---

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: 35 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

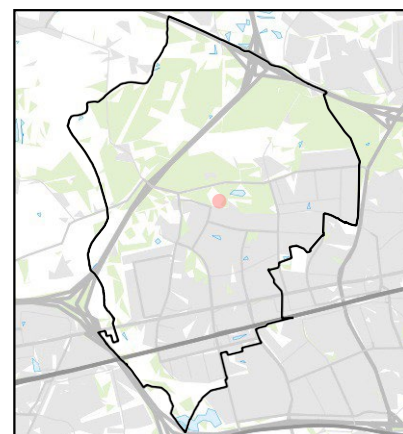
Anvendelse generel: Område til offentlige formål


---

**Anvendelse specifik:**

Uddannelsesinstitutioner

## D37 - Herstedvester Radiostation



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: 5 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik:

Nærrekreativt område

Område til offentlige formål

Uddannelsesinstitutioner

Daginstitutioner

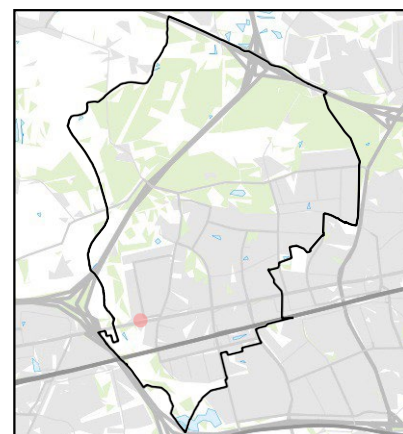
### Generelle anvendelsesbestemmelser


Der kan lokalplanlægges for fastholdelse af eksisterende mast til telekommunikation eller en mast med samme placering, samt tilhørende teknisk anlæg til mastens drift.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 6.1 – Område ml. Gl. Landevej og Fabriksparken, Vestskov og telekommunikation](#)

## D38 - Institutioner ved Egelundsvej



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 25 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

### **Anvendelse specifik:**

Daginstitutioner

Regnvands- og klimaanlæg

### **Generelle anvendelsesbestemmelser**

Daginstitution og teknisk anlæg

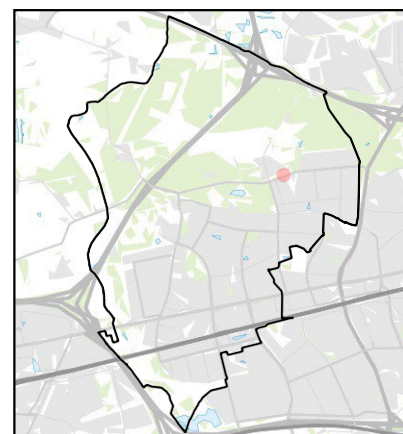
### **Bebyggelsens omfang og udformning**


Matr.nr. 2a skal friholdes for bebyggelse

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 23.3 – Institution i Albertslund Midt](#)

## D41 - Skovkirkegård ved Herstedøster Landsby



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Religiøse institutioner og gravpladser

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Skovkirkegård og parkering.

### Bebyggelsens omfang og udformning

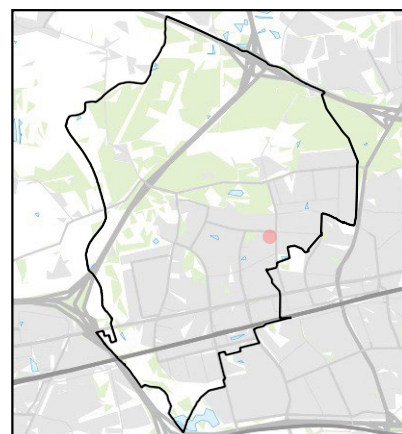
Området skal friholdes for yderligere bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre bygninger til brug for kirkens drift.


### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

[Lokalplan nr. 8.6 – Skovkirkegård ved Herstedøster Landsby - Offentlige formål - anneks kirkegård for Herstedøster Kirke](#)

## D42 - Humlehusene Ældrecenter



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Sundhedsinstitutioner

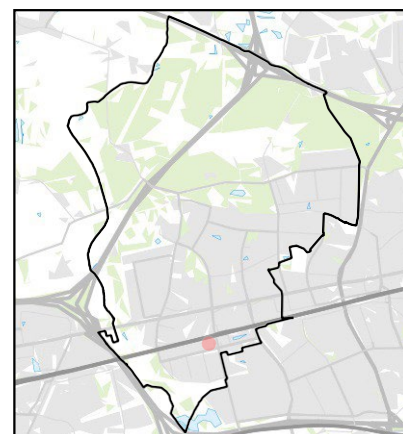
### Generelle anvendelsesbestemmelser


Ældrecenter og plejehjem

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 18.4 – For en ældreinstitution med ældreboliger og tilhørende administrations-, fælles- og servicefaciliteter ved Humlehusene](#)

## D43 - Kongsholm



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 150 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 28.00 m

Maks. antal etager: 6.00

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

### **Anvendelse specifik:**

Kontor- og serviceerhverv

Sports- og idrætsanlæg

Uddannelsesinstitutioner

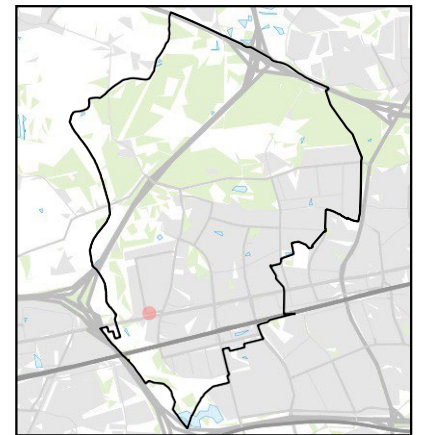
### **Generelle anvendelsesbestemmelser**


Uddannelsesinstitution, musikskole, kontor- og serviceerhverv, idrætsanlæg.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan 4.12 – Vestskoven Gymnasium](#)

## D44 - Toftkærhallen



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

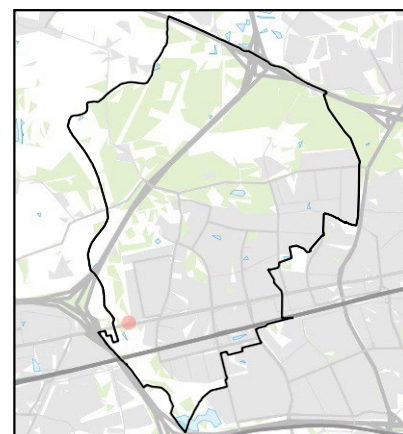
Max. tilladte miljøklasse:


Anvendelse generel: Område til offentlige formål

**Anvendelse specifik:**

Sports- og idrætsanlæg

## D45 - Roskilde Kro



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 5 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 3.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

### Anvendelse specifik:

Offentlige formål

Kulturelle institutioner

Uddannelsesinstitutioner

Skovbørnehave

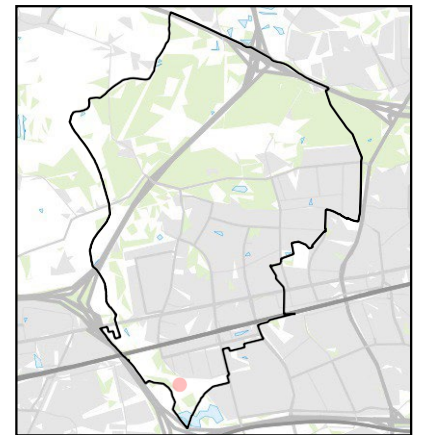
Klubhus med tilhørende faciliteter


Beboerhus

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til indre grøn kile i Fingerplan 2017. Området skal derfor forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i området. Roskilde Kro kan anvendes til offentlige formål, institution, klub f.eks. spejderforeninger eller lignende eller beboerhus.

## D46 - Bakkehuset



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: 30 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.50

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

### Anvendelse specifik:

Publikumsorienterede serviceerhverv

Offentlige formål

Kulturelle institutioner

Uddannelsesinstitutioner

Skovbørnehave

Klubhus med tilhørende faciliteter

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til indre grøn kile i Fingerplan 2017. Området skal derfor forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i området. Bakkehuset kan anvendes til restauration, klubvirksomhed og lignede til støtte for friluftslivet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

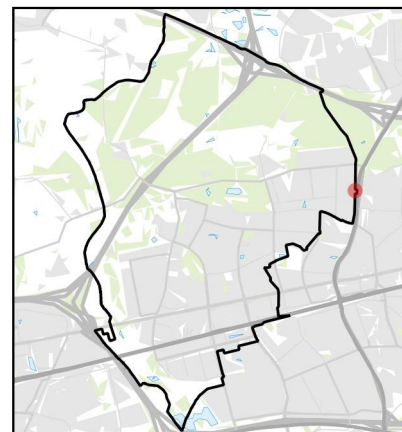
[Rammelokalplan nr. 4.0 – Rammelokalplan for Albertslund Syd](#)


**Notat**

Kongsholmparken er omfattet af fredningen: "[\*Mølleparken, Taastrup Enghave, Kongsholmparken\*](#)".

Naturklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2007: "[\*Fredningen af Mølleparken, Taastrup Enghave og Kongsholmparken i henholdsvis Høje- Taastrup og Albertslund Kommune\*](#)"

## D47 - Hersted Stationsforplads



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 20 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 12.00 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

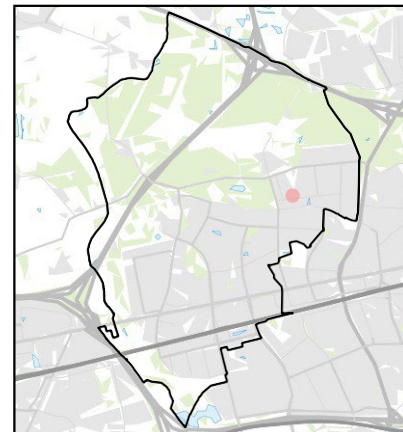
Anvendelse generel: Område til offentlige formål


**Anvendelse specifik:**

Sports- og idrætsanlæg

**Lokalplaner mm. inden for rammen**

## D48 – Institution på Skallerne 1



 Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 40 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8,5 m

Maks. antal etager: 2.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Område til offentlige formål

### Anvendelse specifik:

Døgninstitution

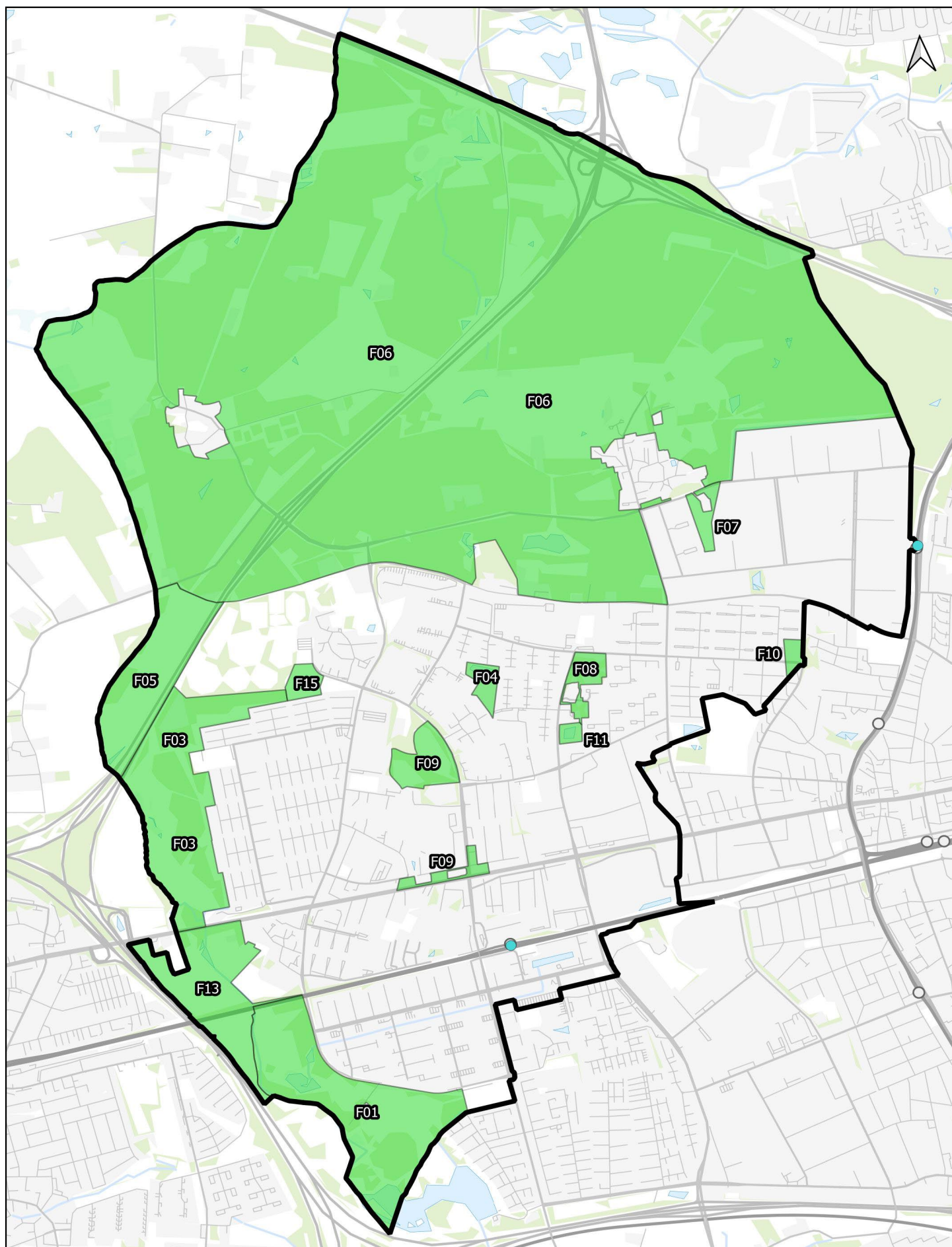
Daginstitutioner

Åben-lav boligbebyggelse

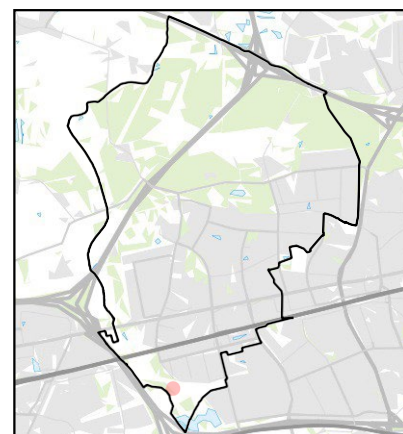
Tæt-lav boligbebyggelse



# Planrammer for rekreative områder



## F01 - Kongsholmparken



Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Nærrekreativt område

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til indre grøn kile i Fingerplan 2019. Området skal derfor forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i området.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre tekniske anlæg samt enkelte faciliteter til støtte for friluftslivet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

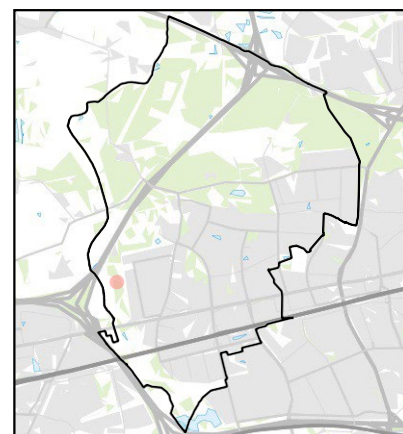
[Rammelokalplan nr. 4.0 – Rammelokalplan for Albertslund Syd](#)

**Notat**

Kongsholmparken er omfattet af fredningen: "[Mølleparken, Taastrup Enghave, Kongsholmparken](#)"

Naturklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2007: "[Fredningen af Mølleparken, Taastrup Enghave og Kongsholmparken i henholdsvis Høje- Taastrup og Albertslund Kommune](#)"

## F03 - Egelundparken



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Nærrekreativt område

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til indre grøn kile i Fingerplan 2017. Området skal derfor forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i området.

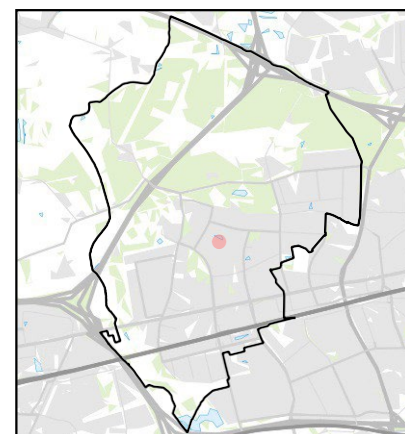
### Bebyggelsens omfang og udformning

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre tekniske anlæg samt enkelte faciliteter til støtte for friluftslivet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 25.4 – Daghaver i Egelundparken - Daghaver med fællesbygning og redskabsskure](#)

## F04 - Regnvandsbassin Brillesøen



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Større rekreativt område

Regnvands- og klimaanlæg

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Bypark og regnvandsbassin

### Bebyggelsens omfang og udformning

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre tekniske anlæg samt enkelte faciliteter til støtte for friluftslivet.

### Infrastruktur

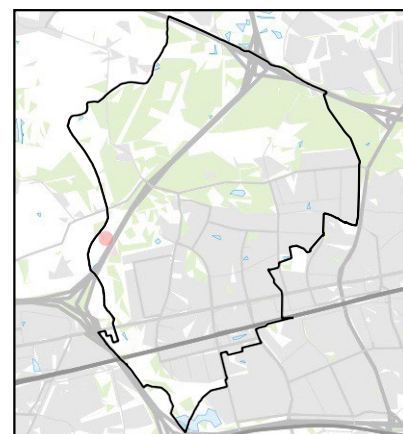
Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplan nr. 22.3 – Boligbebyggelse ved Damgårdsvej, 2. afsnit - Tæt og lav boligbebyggelse, gård- og rækkehuse mv.](#)

[Lokalplan nr. 22.4 – Boligbebyggelse ved Damgårdsvej, 3. afsnit - Tæt og lav boligbebyggelse, gård- og rækkehuse mv.](#)

## F05 - Golfbane og enge



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: 1 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Golfbaneanlæg

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til indre grøn kile i Fingerplan 2017. Området skal derfor forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i området.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre tekniske anlæg samt enkelte faciliteter til støtte for friluftslivet. Bebyggelse på og tæt ved matr.nr. 35a Herstedvester kan maksimalt udgøre 600 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i 1 etage med udnyttelig tagetage.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

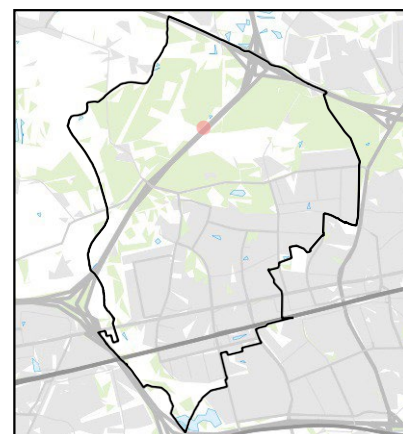
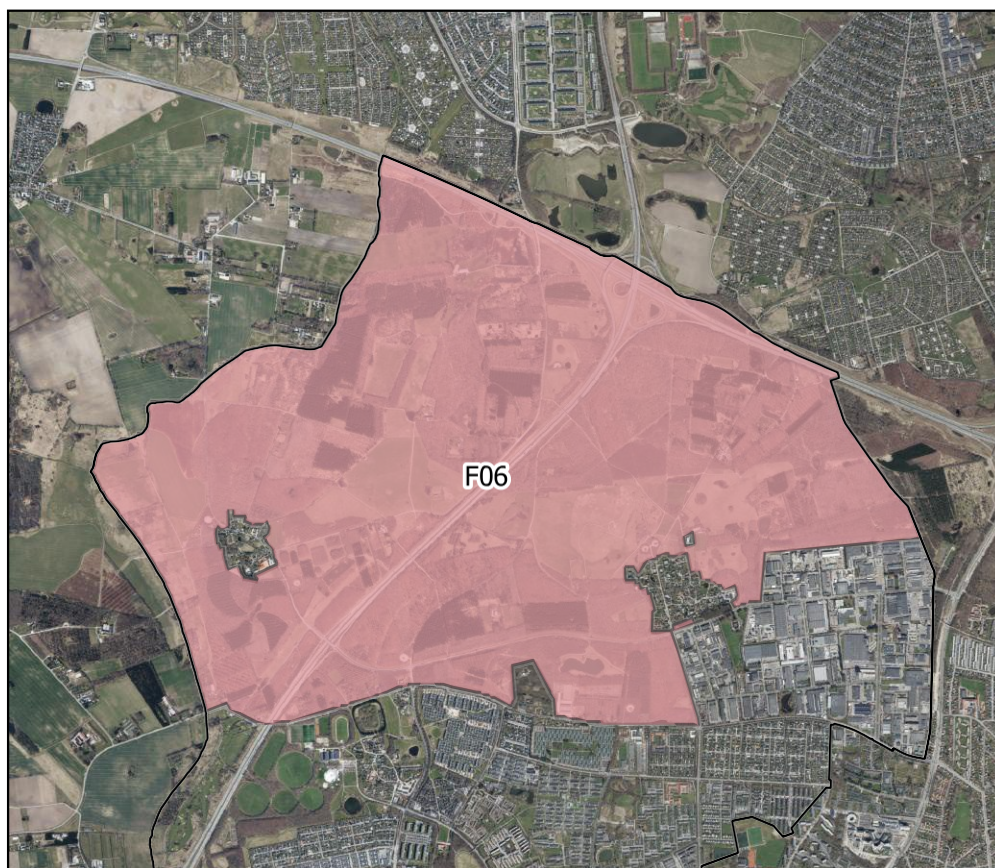
[Lokalplan nr. 25.3 – Område vest for ring B4 - Fritidsområde, park, regnvandsbassin, støjvolde og nyttehaver](#)

[Lokalplan nr. 25.5 – Område ved Snubbekorsvej - Fritidsområde - golf samt park](#)

### **Notat**

Englodder langs St. Vejleå er fredede. Lokaliteten Appevad er udpeget som kulturmiljø, hvor kulturspor skal bevares og formidles.

## F06 - Vestskoven



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Naturområde

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til indre grøn kile i Fingerplan 2017. Området skal derfor forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, herunder yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i området.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre tekniske anlæg samt enkelte faciliteter til støtte for friluftslivet. Der er dog begrænset mulighed for at opføre spejderhuse i randen af skoven. Arealer vest for Risby kan anvendes til Vikingelandsby.

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

[Lokalplan nr. 1.0 – For Vestskoven øst for Motorring 4](#)

[Lokalplan nr. 1.1 – Vestskoven vest for Motorring 4](#)

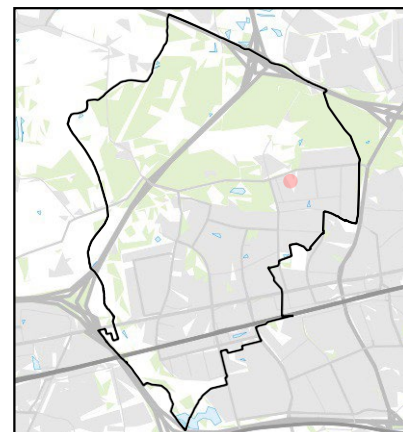
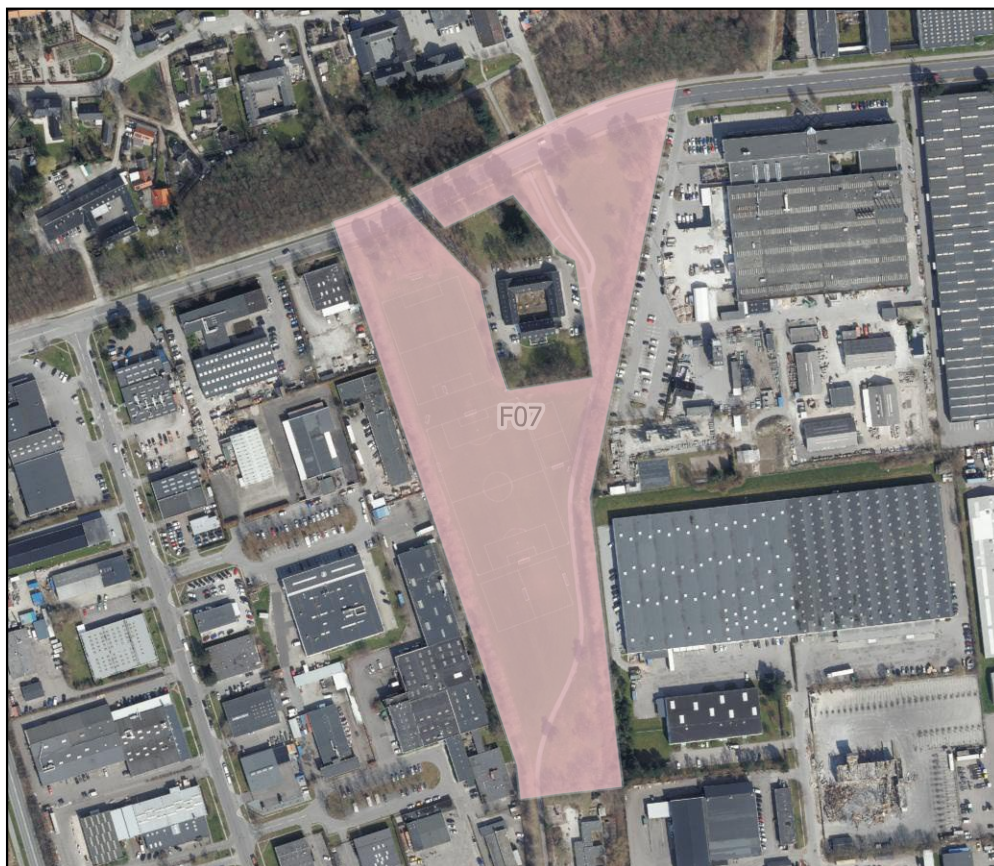
[Lokalplan nr. 1.2 – Klubbygninger og baneanlæg - For HIC's klubbygninger og baneanlæg ved Herstedøster Landsby](#)

[Lokalplan nr. 6.1 – Område ml. Gl. Landevej og Fabriksparken - Vestskov og telekommunikation](#)

## **Notat**

Lokaliteterne Tinghøj, Gl. Landevej og Herstedhøje er udpeget til kulturmiljøer, hvor kulturspor skal bevares og formidles. Kirkeomgivelser til Herstedøster kirke skal friholdes for bebyggelse og anlæg.

## F07 - Fælleden



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Nærrekreativt område

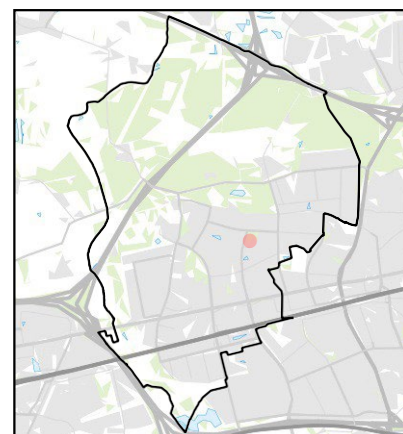
### Infrastruktur

Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark](#)

## F08 - Roholmparken



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 0 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Nærrekreativt område

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre tekniske anlæg samt enkelte faciliteter til støtte for friluftslivet.

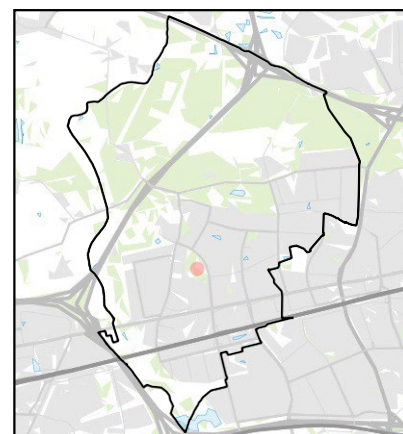
### **Infrastruktur**

Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Lokalplantillæg 18.1.1 – Roholmparken – seniorbofællesskaber og park](#)

## F09 - Birkelundparken



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Nærrekreativt område

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre tekniske anlæg samt enkelte faciliteter til støtte for friluftslivet.

### **Infrastruktur**

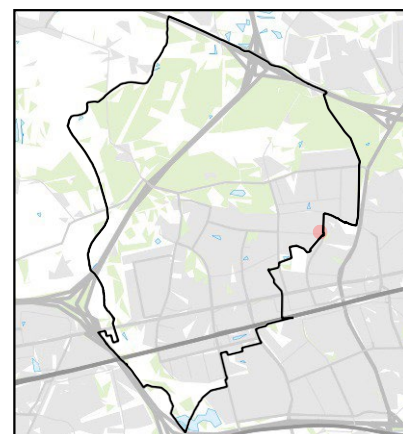
Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 14 – Topperne, Birkelund, Holsbjergskolen og Park](#)

[Lokalplan nr. 14.3 – Herstedlund](#)

## F10 - Haveforeningen Hersted



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 10 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 5.00 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

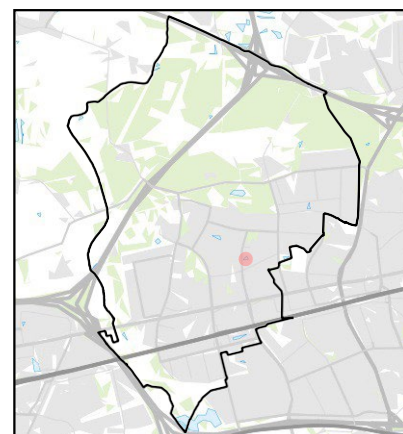
**Anvendelse specifik:**

Koloni- og nyttehaver

### **Generelle anvendelsesbestemmelser**

Kolonihaver og fælleshus.

## F11 - Regnvandsbassin ved Bispehusene



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Større rekreativt område

Regnvands- og klimaanlæg

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Bypark og regnvandsbassin

### Bebyggelsens omfang og udformning

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre tekniske anlæg samt enkelte faciliteter til støtte for friluftslivet.

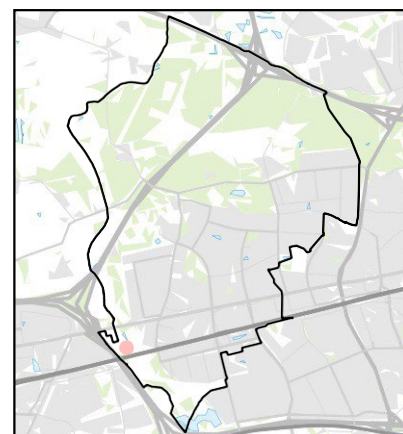
### Infrastruktur

Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 20.4 – Godthåbsparken](#)

## F13 - Hyldager Bakker



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Landzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Nærrekreativt område

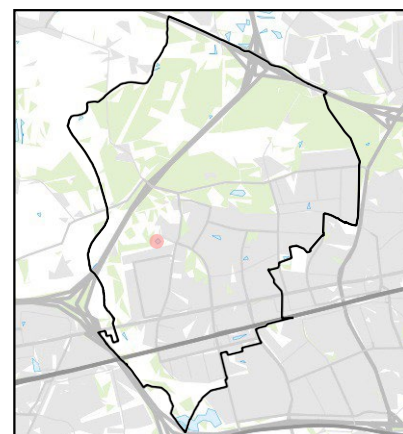
### Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet er udpeget til indre grøn kile i Fingerplan 2019. Området skal derfor forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål. Der må ikke placeres nye støjende friluftsanlæg i området. Ejendommene matr.nr. 1a og 8a Vridsløselille By, Herstedvester samt 15b og 123 Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke kan anvendes som dyrefolde til børnelandbrug på matr.nr. 8a (Dyregården). Der må inden for rammeområdet etableres støjvolde, med en højde op til 18 m over Holbækmotorvejen vest for området, og støjskærme omkring jernbanen.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan 25.6 – Hyldager Bakker](#)

## F15 - Regnvandsbassin ved Skallerne



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Større rekreativt område

Regnvands- og klimaanlæg

### Infrastruktur

Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Byplanvedtægt nr. 9 – Herstedvester Landsby og Stadion](#)

## F16 - Søndergård



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: %

Beregningsmetode:

Maks. bygningshøjde: m

Maks. antal etager:

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

**Anvendelse specifik:**

Nærrekreativt område

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Området skal friholdes for bebygges.

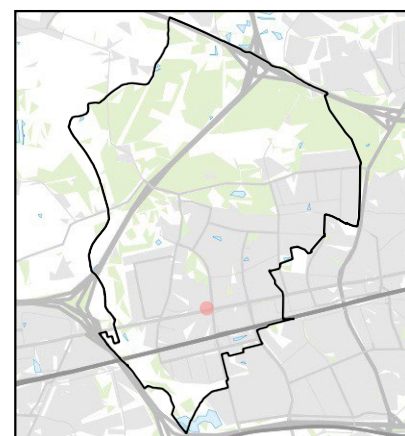
### **Infrastruktur**

Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

### **Lokalplaner mm. inden for rammen**

[Byplanvedtægt nr. 9 – Herstedvester Landsby og Stadion](#)

## F17 - Grønt område ved Roskildevej



 Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 5 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 6.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Rekreativt område

### Anvendelse specifik:

Nærrekreativt område

Regnvands- og klimaanlæg

### Bebyggelsens omfang og udformning

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte mindre tekniske anlæg samt enkelte faciliteter til støtte for friluftslivet.

### Opholds- og friarealer

Arealer langs med Roskildevej skal fremstå med et grønt præg.

### Infrastruktur

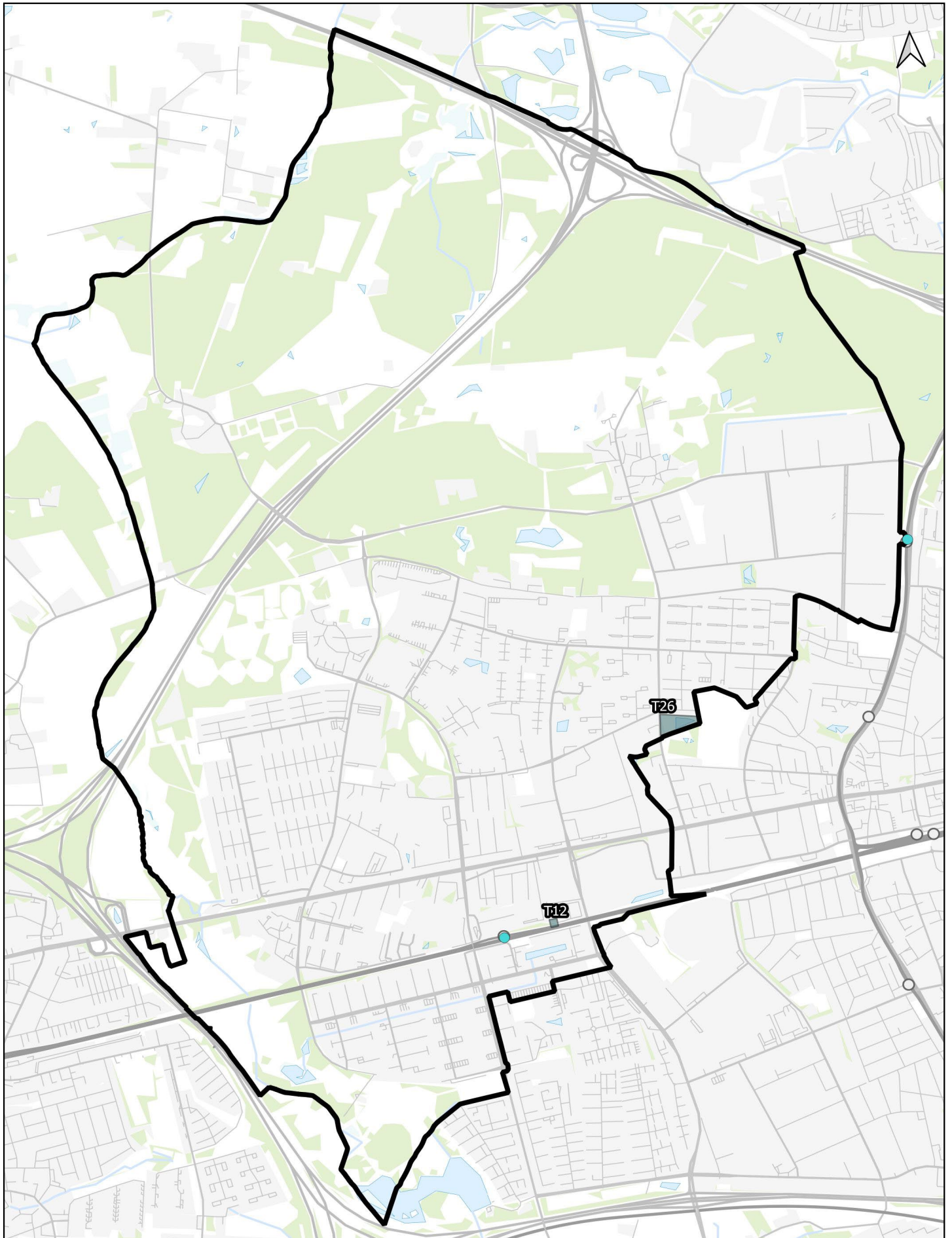
Der kan etableres ny niveaufri stiforbindelse over eller under Roskildevej. Der må ikke opsættes master til telekommunikation i rammeområdet.

## **Lokalplaner mm. inden for rammen**

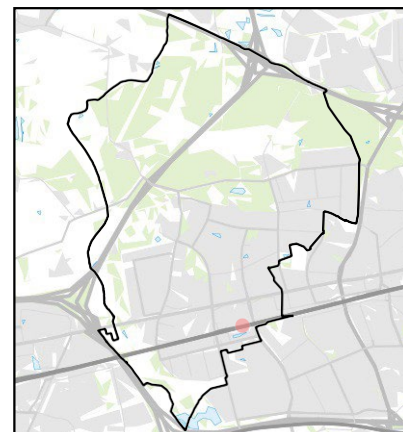
[Lokalplan 3.1 – Værkstedskvarteret](#)

[Lokalplan 3.6 – Forskønnelse af ejendomme på nordsiden af Roskildevej](#)

# Planrammer for tekniske anlæg



## T12 - Pumpehus ved Læhegnet



 Tekniske anlæg

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 50 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 8.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Min. tilladte miljøklasse:

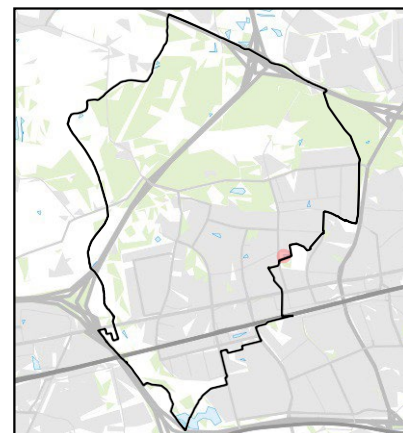
Max. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Tekniske anlæg

**Anvendelse specifik:**

Forsyningsanlæg

## T26 - Transformerstation og regnvandsbassin på Herstedøstervej



 Tekniske anlæg

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. bebyggelsesprocent: 2 %

Beregningsmetode: Området som helhed

Maks. bygningshøjde: 4.50 m

Maks. antal etager: 1.00

Max. tilladte miljøklasse:

Min. tilladte miljøklasse:

Anvendelse generel: Tekniske anlæg

### Anvendelse specifik:

Regnvands- og klimaanlæg

### Bebyggelsens omfang og udformning

Master til transformerstationen kan dog gives en større højde end 4,5 m.

### Lokalplaner mm. inden for rammen

[Lokalplan nr. 17.5 – Poppelhusene - Tæt og lav boligbebyggelse, kædehuse](#)

[Lokalplantillæg nr. 17.5.1 – Poppelhusene](#)



# Kommuneplan 2026 – 2038

XX. Maj 2026

Hovedansvarlige: Trine Tybjerg, Matthias Dyrkjær Kisch, Flemming Fryd

Bidragydere:

Maria von Holstein-Rathlou, Elli Brønd, Hanne Moe, Tine Roden, Celine Kirk, Anna Valstrøm Hammer, Søren Kastrup, Jan Holm, Kathrine Carlsen, Anne Steen Hansen, Anne Katrine Hviid Bagger, Andreas Hedeby Jensen, Camilla Schadeegg, Merete Winther, Esben Gunnarson Nolsøe, Emma Engell Sohnemann, Anders Kelldorf, Anne-Sofie Christensen, Anne Adamsen, Lars Bertholdt, Tine Brandt, Stine Jensen, Tina Flohr, Christian Marklund, Nicolai Adler Dupont Gertsen, Karsten Nygaard, Anja Holm Lundemann.



Albertslund Kommune

Plan, Byg & Miljø - Plan  
BY, KULTUR, MILJØ & BESKÆFTIGELSE  
Nordmarks Allé 1  
2620 Albertslund  
+45 43 68 68 68  
[albertslund@albertslund.dk](mailto:albertslund@albertslund.dk)