

An aerial photograph of a city grid, likely a residential or commercial district. A prominent red line is drawn across the image, defining a specific area. The buildings are mostly rectangular and arranged in a regular pattern. There are some green spaces and open areas interspersed among the buildings. The overall color palette is muted, with greys, browns, and greens.

# BYOMDANNELSE OG JURA

Plan 09 netværk 17. november 2009

# Hersted Industripark

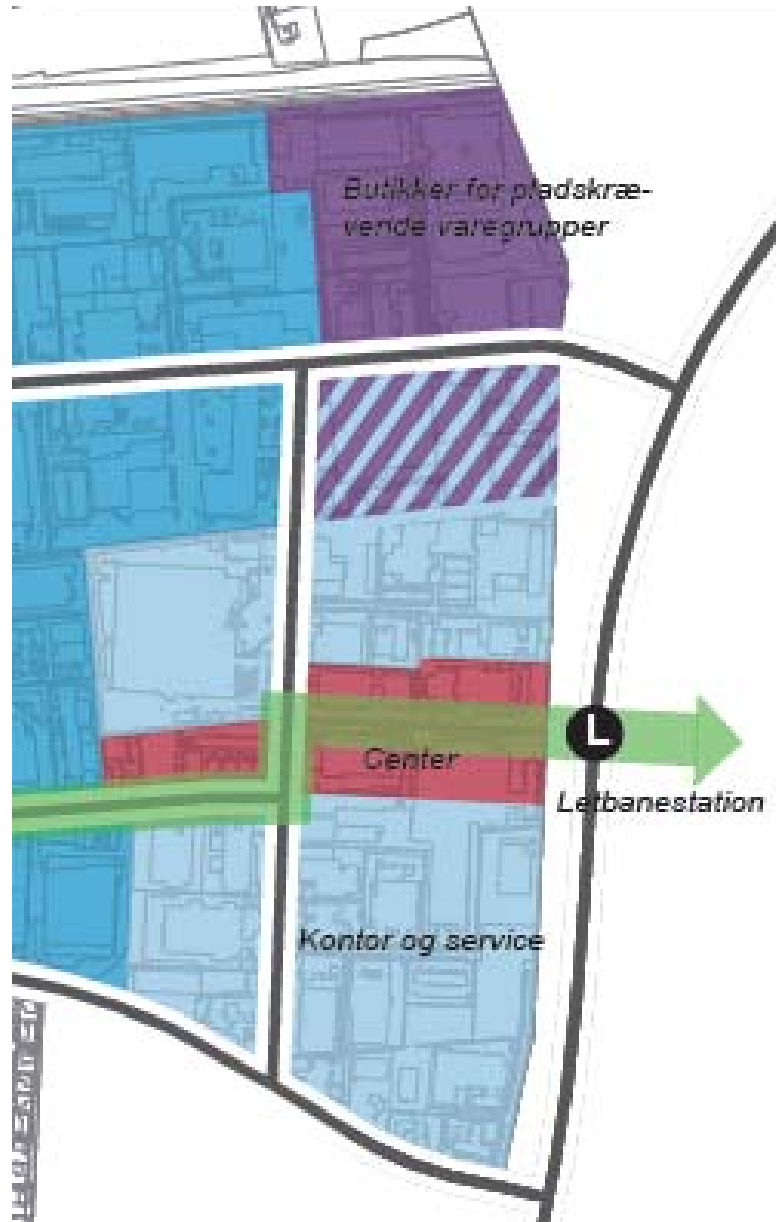
- **Et industriområde, der omdannes til blandet by og fortættes**
- **Et industriområde, der fastholdes og tilføres idræt og kultur**
- **Et værkstedsområde, der omdannes til boliger**
- **Vanskeligheder tre område**

# Helhedsplanen

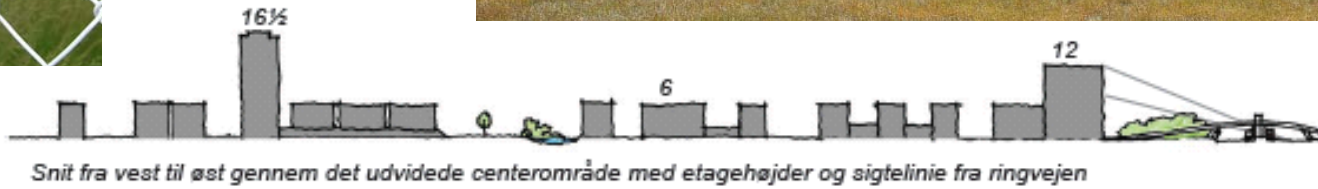




# Fortætning i området ved Ring 3



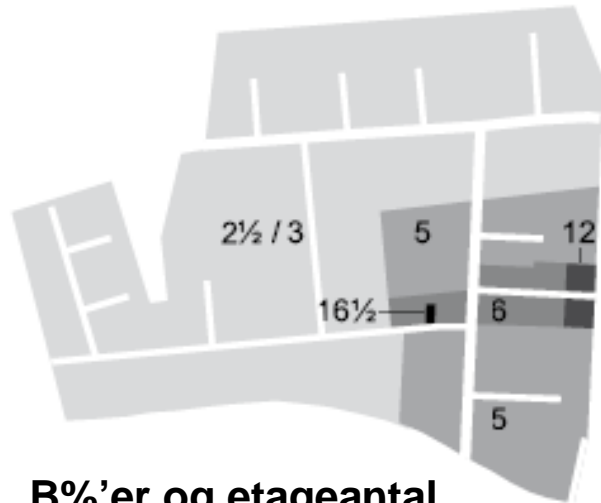
- Et center, der kan rumme alle typer centerfunktioner
- Bebyggelse med B% 200 og mulighed for 6 etager hhv. 12 etager nærmest Ring 3
- Kontorbyggeri med B% 120 i op til 5 etager øst og vest for Smedeland
- Blandet anvendelse nord for Hersted Center
- Industri, lager og transport tillades i området i omdannelsesfasen



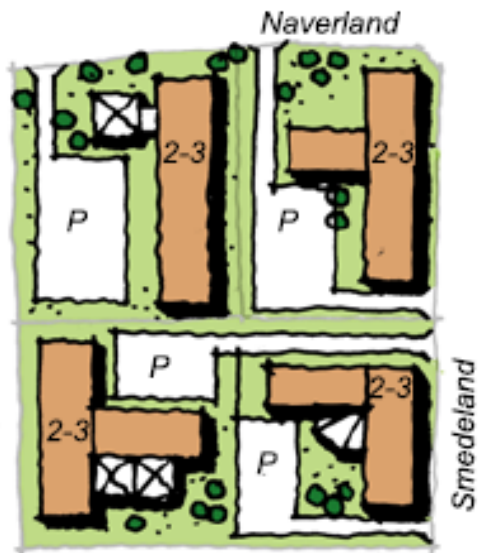
# Vi forestiller os . . .



# Fortætning og parkeringsbehov



B%'er og etageantal



Hvordan finansieres parkering i konstruktion?



B% > 100  
= P i konstruktion

# Det stærkeste redskab er ejerskab!





# Hvordan ser det ud med miljøgener i området?



Miljøklasse 6-7

Miljøklasse 5

Miljøklasse 3-4

# Hjælper planloven omdannelsen på vej?

§ 11d **KP kan udpege omdannelsesområder, der hvor miljøbelastende erhverv er ophørt eller under afvikling**

§ 21b **Kommunen kan aftale, at grundejer medfinansierer for at**

**a. opnå højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur**  
*- en opfordring til at planlægge for dårlig kvalitet ?*

**b. fremrykke en lokalplan i kommuneplanens bestemmelser om rækkefølgen**

*I omdannelsesområder skal industrivirksomhed både stort set være ophørt og en lokalplan skal ligge sent KP-rækkefølgen.*

**c. for at ændre eller udvide byggemulighederne**

*– opfordring til at holde igen på B%'en i et stationsnært kerneområde som Hersted Industripark (jf. Fingerplan 2007)*

*- lave bebyggelsesprocenter tiltrækker ikke investorer*

# Hvad kan vi gøre i omdannelsesområdet?

- Arbejde for beslutning om letbanen
- Sætte centerområdet sent i rækkefølgen
- Forhøje bebyggelsesprocenterne
- Tillade flere anvendelser
- Konkret vurdering af miljøgenerne
- Kommunale investeringer i infrastruktur
- Udarbejde lokalplaner
- Kan vi tillade midlertidig anvendelse?

# Det centrale industriområde



- Industriområdet anvendes fortsat til produktion, værksted, lager, engros og transport
- Der skal tages miljøhensyn i zone 100 m fra boliger
- Fingerplanen åbner området for kontorbyggeri under 1.500 m<sup>2</sup>
- Naverland ombygges med gang- og cykelsti, træer og et element af vand
- Indendørs kultur og fritidsanlæg langs hovedaksen på Naverland med præsentable forarealer og små pladser, som giver aktivitet
- Udendørs fritidsanlæg nær ved boliger, sti og park



**Vi forestiller os . . .**



# Formervangen omdannes til boliger



- Formervangen bebygges med 5-600 boliger i 2 eller 3 etager
- Fra parken åbnes grønne kiler ind til områdets to pladser
- Formervangen lukkes mod nord og der etableres
- Vejadgang fra Naverland
- Zone omkring Naverland til udendørs fritidsanlæg
- Skole, børnehus og sti i eget tracé til området findes i dag
- Området bruges til realisering af øko- og energirigtigt byggeri



GLOSTRUP PRO

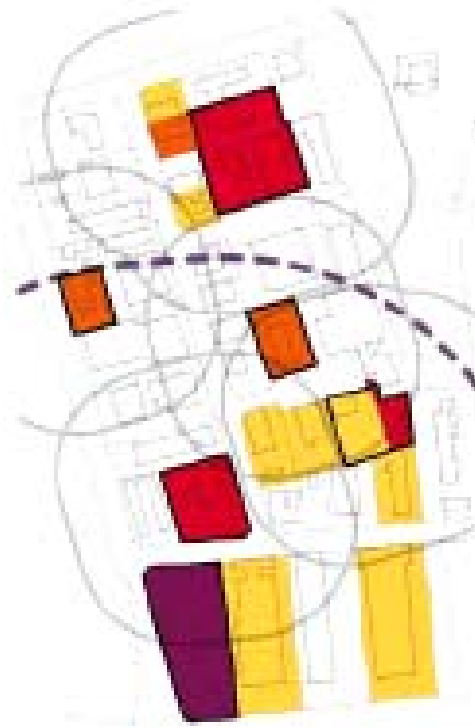


# Hvordan ser det ud med miljøgener i området?



- Miljøklasse 6-7 ■
- Miljøklasse 5 ■
- Miljøklasse 3-4 ■





**Vi forestiller os . . .**



# Hvordan kan vi takle miljøproblemer?

Der kan bygges boliger på Formervangen hvis

- **der bygges støjvold nord for produkthandelen**  
*det koster 2 mill.*
- **kommunen eller andre opkøber produkthandelen**  
*det koster 20 mill.*
- Når området lokalplanlægges til byomdannelse kan nye miljøbelastende virksomheder eller uønsket anvendelse forhindres.
- Der kan udlægges miljøzoner som forhindrer nye virksomheder som naboer, men ikke de eksisterende
- Bygges der boliger, som giver virksomhederne udgifter til at reducere miljøgenerne, kan kommune blive erstatningspligtig
- Når området er under afvikling, kan der udpeges byomdannelsesområder, hvor boliger må tåle miljøgenerne i 8 år

An aerial photograph of an industrial or residential area. The image shows a dense cluster of buildings, mostly rectangular and grey, with some green spaces interspersed. A prominent red line is drawn across the image, outlining a specific area on the right side. The background shows more open land and some trees.

# TAK FOR OPMÆRKSOMHEDEN

Plan 09 netværk 17. november 2009