

JUNI 2020

# Vallensbæk

## Kommuneplan 2020-2032



**Forslag**



VALLENSBÆK  
KOMMUNE

# Indhold

<b>Borgmesterens forord</b> .....	<b>3</b>
Indledning.....	4
Læsevejledning.....	4
Revisioner og nye rammer .....	5
Digital kommuneplan .....	5
Miljøvurdering .....	5
Høring.....	5
Kort over specifikke ændringer i rammeområderne .....	6
Mindretalsudtalelse .....	7
<b>Redegørelse</b> .....	<b>9</b>
Vallensbæk - fremtidens boligby .....	9
Boligområderne .....	10
Erhverv .....	11
Centerstruktur og detailhandel .....	13
Skoler og institutioner .....	14
Kultur, fritid og sundhed .....	14
Landskab og natur .....	14
Vej og trafik .....	16
Klima.....	17
Teknisk forsyning.....	18
Forhold til anden planlægning .....	20
Regionalt samarbejde .....	21
<b>Hovedstruktur</b> .....	<b>23</b>
Hovedstrukturkort - De tre bydele.....	22
Nordmarken .....	24
Landsbyen og Den Grønne Kile .....	26
Strandområdet .....	28
<b>Retningslinjer</b> .....	<b>33</b>
Retningslinjekort A - Zonestatus og idrætsanlæg.....	32
Retningslinjekort B - Arealanvendelse.....	34
Retningslinjekort C - Detailhandel og erhverv.....	36
Retningslinjekort D - Vejstruktur og trafik anlæg.....	38
Retningslinjekort E - Infrastruktur .....	40
Retningslinjekort F - Natur og bevaringsværdier .....	42
Retningslinjekort G - Sammenhængende landskaber .....	44
<b>Rammer for lokalplanlægning</b> .....	<b>47</b>
Generelt om rammer for hele kommunen .....	47
Rammer for Nordmarken.....	50
Rammer for Landsbyen og Den Grønne Kile.....	56
Rammer for Standområdet .....	60

## Vallensbæk

### Det hele menneske i fremtidens boligby

I Vallensbæk er det vores mission at skabe de bedste rammer for både borgere og erhvervsliv.

Vallensbæk Kommune er et godt sted at bo for børnefamilier. Vi har Danmarks højeste andel af småbørn i aldersgruppen 0-5 år. De udgør hele 8,0 pct, og landsgennemsnittet er 6,3 pct.

Befolkningstallet i Vallensbæk ligger på 16.600. Vi vil fastholde den gode udvikling og udbygge for at styrke og fremtidssikre borgernes livskvalitet.

Vi udbygger skoler og daginstitutioner, laver grønne områder, forbedrer adgangen til naturen og skaber nye opholdsmuligheder ved strandparken. Den kommende Letbane, som forbinder Vallensbæk med de nordlige kommuner, kører første gang i 2025, og vil gøre det lettere for både borgere og ansatte at komme til og fra arbejde.

Gennem de seneste år er vi kåret som den kommune, der har skabt flest arbejdspladser og som har den bedste erhvervsbetjening, samtidig med at vi har den korteste byggesagsbehandling.

Vi vil fortsat være en by med attraktive fællesområder, som borgerne kan færdes i med stolthed, alt imens kommunen spiller en aktiv rolle i hovedstadsområdet, hvor der samarbejdes om miljø, erhverv, planlægning, trafik og det åbne land.

Kommuneplan 2020 bygger videre på visionen i 'Vallensbæk Udviklingsstrategi 2018' om 'Det hele menneske i fremtidens boligby'. 'Vallensbæk Udviklingsstrategi 2018' indeholder de politiske visioner for Vallensbæk, og kommuneplanen beskriver brugen af Vallensbæks fysiske rum samt planer for, hvordan vi udvikler dem, så vi når visionen om at skabe den bedst mulige boligby for borgerne.

Vallensbæk strækker sig over 919 hektar. Langt størstedelen er udlagt til boligområder og rekreative områder. Sådan skal det også være fremover. Gode boliger og gode natur- og fritidsområder er sammen med en god infrastruktur afgørende for, at borgerne trives bedst i Vallensbæk.

En attraktiv boligby skal følge med tiden – og helst være en smule foran. Vi skal blandt andet tilbyde gode pasnings- og plejemuligheder, og have moderne sportsanlæg, skolefaciliteter, foreningsmuligheder og mødefaciliteter i Kultur- og Borgerhuset. Derfor er det vigtigt, at vi også fremover tiltrækker nye, erhvervsaktive borgere, der kan bidrage til økonomien og fællesskabet. En attraktiv boligby fremtidssikrer også borgerne, så deres værdier og livskvalitet ikke forringes med klimaudviklingen.

Af disse og mange andre grunde skal vi fortsat være opmærksomme, når vi planlægger byens fysiske rum. Hvor skal vi bygge, og hvad skal vi bygge? Hvad skal være fælles, og hvor kan borgere og erhvervsliv selv råde? Svarene skal findes i Kommuneplanen. Den udpeger grundlaget for fremtidens Vallensbæk og er et vigtigt dokument, når der skal laves lokalplaner og senere gives byggetilladelser, klimasikres og tilrettelægges nye veje og friarealer.

Vallensbæk Kommuneplan 2020 skal nu være i høring ti uger, og vi hører gerne fra jer borgere, foreninger og erhvervsliv, hvordan vi bedst udvikler Vallensbæk til en endnu bedre bolig- og erhvervsby.



Henrik Rasmussen  
Borgmester

# Indledning

## Læsevejledning

Kommuneplanen er kommunens samlede plan, som indeholder de overordnede mål for udvikling, retningslinjer for arealanvendelse og præcise rammer for lokalplanernes indhold. Det er her borgere, erhvervslivet og andre interesserede kan se, hvordan politikerne ønsker at forvalte arealerne i kommunen.

Kommuneplanen består overordnet af følgende dele:

1. Redegørelse for planens forudsætninger
2. Hovedstruktur for kommunen
3. Retningslinjer for arealanvendelse
4. Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplanen indeholder desuden kort, der knytter sig til retningslinjer og rammer.

## Redegørelsen

Redegørelsen har en oplysende karakter og udgør den baggrundsviden, der skal danne grundlag for myndighedernes og borgernes forståelse af kommuneplanens bestemmelser.

Redegørelsen skal i øvrigt ses i sammenhæng med kommunens udviklingsstrategi, som er baggrund for kommuneplanens indhold.

## Hovedstruktur

Hovedstrukturen omfatter hele kommunens geografiske område, som ligger både i byzone og landzone.

Hovedstrukturen afspejler de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen og er udtryk for den interesseafvejning, kommunalbestyrelsen har foretaget.

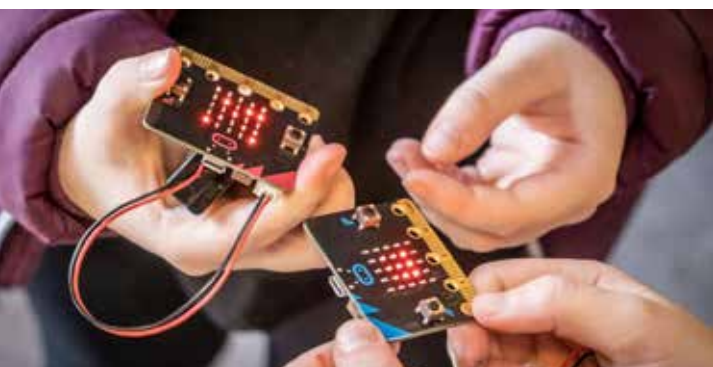
Hovedstrukturen er ledsaget af flere kort, der giver et overblik over de valgte hovedtræk i arealdisponeringen for hele kommunen.

## Retningslinjer

Retningslinjerne oplyser om hvilke hensyn, kommunalbestyrelsen lægger til grund for behandling af en ansøgning om tilladelse eller dispensation efter lovgivningen. Retningslinjerne er bindende både for kommunen og grundejerne.

## Rammer

Kommuneplanen indeholder rammer for, hvad der kan lokalplanlægges for i de enkelte dele af kommunen. Der er derfor en nøje sammenhæng mellem kommuneplanens rammedel og lokalplanlægningen. Der kan ikke lokalplanlægges for emner eller områder, der ikke er opstillet kommuneplanrammer for.



## Revisioner og nye rammer

Den overordnede hovedstruktur for kommunen fastholdes i den nye Kommuneplan.

Alle emner i kommuneplan 2020-2032 respekterer de gældende landsplandirektiver og beskriver emner i planlovens § 11a, der er relevante for Vallensbæk. Kommunen er i løbende dialog med Erhvervsstyrelsen om tilpasninger af både Fingerplanen og Planloven for at sikre muligheder for kommunens udvikling. Erhvervsstyrelsen står for Statens planlægning.

Arealer, der bliver til overs ved ombygning af veje, overgår til rammeområdet ved siden af.

Ændringerne på rammeområderne er beskrevet og vist på kortet, "Specifikke ændringer i rammeområder" på næste side.

## Digital kommuneplan

Denne plan vil være tilgængelig via kommunes hjemmeside: [www.vallensbaek.dk](http://www.vallensbaek.dk) og på den landsdækkende plansamlings hjemmeside: [www.Plandata.dk](http://www.Plandata.dk) Kommuneplanrammerne kan også tilgås via webkort.vallensbaek.dk

## Miljøvurdering

På baggrund af den indledende miljøscreening er det Vallensbæk Kommunes vurdering, at Vallensbæk Kommuneplan 2020-2032 ikke påvirker miljøet væsentligt, og der er derfor ikke udarbejdet en miljørapport i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

## Høring

Forslag til Vallensbæk Kommuneplan 2020-2032 er i offentlig høring fra tirsdag den 23. juni 2020 til mandag den 7. september 2020, hvor alle har mulighed for at komme med synspunkter til det fremlagte materiale. Der bliver afholdt informationsmøde for Forslag til Vallensbæk Kommuneplan 2020-2032 torsdag den 3. september 2020 kl. 18.30 i Kultur og Borgerhuset.

Vi gemmer alle breve og e-mails og kvitterer for modtagelsen af dem frem til og med den 7. september 2020. Du er velkommen til at kontakte os på 4797 4000, hvis du har nogle spørgsmål. Indsigelser og bemærkninger skal sendes skriftligt.

Kommunalbestyrelsen vil derefter tage stilling til det fremsendte materiale og på det grundlag vedtage kommuneplanen inden udgangen af 2020. Herefter vil alle der har indsendt bemærkninger få besked om, hvordan deres bemærkning er blevet behandlet.

Indsigelser og bemærkninger skal så vidt muligt sendes på e-mail:

[cet@vallensbaek.dk](mailto:cet@vallensbaek.dk)

Eller alternativt med posten til:

### Vallensbæk Kommune

Center for Teknik  
Vallensbæk Stationstorv 100  
2665 Vallensbæk Strand



# Kommuneplan 2020-2032

## Specifikke ændringer i rammeområder

Der er for VUC-grunden åbnet mulighed for at byudvikle til etageboliger, forlængelse af grønt område og ny institution

Langs Løkketkrogen ved søen kommer en ny ramme til lav boligbebyggelse, der kan være særligt egnet til seniorer. Bygningerne bliver i 2 etager

Det lille grønne areal, der hører til grundejerforeningen Treknøsen, bliver lagt sammen med resten af Treknøsen

Grænsen for stationsnærhed for Albertslund Station er flyttet, så bydelscentret på Tværbækvej er kommet med i det stationsnære område

Muligheden for byggeri ændret fra erhverv til kontorerhverv

Rammeområdet 'Tofter i kilen' bliver suppleret med et ekstra rammeområde langs Vejlegårdsvej og med et ved jagtklubben på Brøndvej. Ændringerne er mindre rettelser fra sidste kommuneplan

Rammeområdet for S-banen bliver smalle, da kommunen efter ændring i Fingerplanen ikke længere skal planlægge for overhalingsspor. Restarealet bliver overført til naborammer på begge sider

Vallensbæk Mose får sin anvendelse ændret til 'større rekreativt område' og må som udgangspunkt ikke bebygges, dog er bygninger til landbrug undtaget

Anvendelsen af Idrætscentret bliver ændret fra 'friluftsområde' til 'sports- og idrætsanlæg'. Det er muligt efter ændring af Finderplan 2019, så de store bygninger ikke længere ligger i de grønne kiler

Rammeområdet 'Nye rækkehuse i Lokalplan nr. 35' får ændret navn til 'Nye rækkehuse Torbenfeldvej/Gissselfeldvej'. Det bliver udvidet med to ejendomme på Torbenfeldvej, så der her bliver mulighed for rækkehuse i stedet for etageboligbebyggelse i op til 4 etager

Vandværket på Vejlegårdsvej er nedlagt, og arealet bliver overført til 'Vemmetoftevejsskvarteret'

På Vejlesvinget bliver rammeområdet 'Amalieparken Rækkehuse' overført til rammeområde 'Amalieparken Punkthuse', så der her kan bygges to nye punkthuse i stil med resten af Amalieparken

Rammeområdet 'Broksøvej og Kaffehaven' bliver delt over, da de to bebyggelser ikke er sammenlignelige ud fra grundstørrelser og byggemuligheder

Rammeområdet Sydporten udvides og anvendelsen er ændret fra blandet bolig og erhverv til etageboligbyggeri op til 4 etager

Den sidste rest af rammeområde 'Strandparken, byzone' bliver nedlagt, og arealet bliver overført til naborammer mod nord

# Mindretalsudtalelse

Gruppe O har følgende mindretalsudtalelse

”Dansk Folkeparti er modstander af den udvikling, der medfører, at Vallensbæk i stigende omfang bliver en kommune præget af etageejendomme frem for villaer og rækkehuse. Udviklingen ændrer grundlæggende Vallensbæks karakter.

Næsten  $\frac{3}{4}$  af den samlede befolkningstilvækst siden 2008 udgøres således af indvandrere og efterkommere, og antallet af indbyggere med dansk baggrund har været støt faldende siden 4. kvartal 2018. Mange af de nye boligområder har en særdeles høj koncentration af borgere med indvandrerbaggrund. En vedtagelse af kommuneplanen i sin nuværende form vil forstærke denne udvikling.

DF noterer sig samtidig, at Vallensbæk i kraft af fjernelsen af kravet om det forpligtende samarbejde ikke længere behøver stræbe efter at nå 20.000 indbyggere for at blive en fuldt selvstændig kommune. Således fortabes det sidste argument for at efterstræbe Vallensbæks grundlæggende forandring.

DF ønsker en kommune præget af tæt, lav bebyggelse, og at Vallensbæk holder fast ved de karakteristika, der har gjort kommunen til et attraktivt sted at bosætte sig, og vi udtrykker endnu engang vores store bekymring for kommunalbestyrelsens flertals ønske om at bebygge kommunen i en grad, der grundlæggende ændrer kommunens karakter.”







## Vallensbæk - fremtidens boligby

De seneste år er Vallensbæk vokset. Der er bygget mange nye boliger og der er kommet flere borgere til Vallensbæk. Flere arbejdspladser, mange nye spændende fritidstilbud og arrangementer er kommet til.

Væksten vil fortsætte. Vallensbæk er attraktiv for os, der allerede bor her, og for de mange andre, der gerne vil bo tæt på København og samtidig drømmer om åbent hav, høj himmel og det fællesskab, man kun finder i et lokalsamfund som vores.

Vækst er godt for os alle, fordi den sikrer, at der er penge til pleje, behandling og undervisning og til at vedligeholde og udvikle vores fælles bygninger og naturområder.

### Befolkningsudvikling

Vi er blevet omkring 4.300 flere i Vallensbæk de sidste 12 år, så der den 1. januar 2020 boede 16.633 personer i kommunen. Og prognosen fortæller, at vi bliver flere, hvis boligbyggeriet fortsætter. Bliver der ikke bygget nye boliger som planlagt, vil befolkningstallet være faldende allerede fra 2020.

Den nyeste befolkningsprognose rummer effekten af et betydeligt antal nybyggede boliger i de kommende år. Der forventes et samlet nybyggeri i størrelsesordenen 1.600 boliger i perioden fra 2020 til 2025. Det er primært de sidste års udvidelser af boligmassen og de planlagte nybyggerier, der påvirker befolkningsudviklingen i de kommende år. Det forventes, at indbyggertallet vil være stigende frem til 2027, hvor der skønnes at være ca. 19.400 indbyggere i Vallensbæk.

*"Vallensbæk vil tiltrække ressourcerstærke borgere og hjælpe borgerne til at være selvhjulpne. Her har alle borgere ressourcer – og de bringes i spil"*

Vallensbæk kommunes Udviklingsstrategi 2018

Tilflytning til bolig i Vallensbæk	Antal	Fraflytning fra bolig i Vallensbæk	Antal	Befolkningsvækst
Fra anden bolig i Vallensbæk	7.427	Til anden bolig i Vallensbæk	7.427	0
Fra nabokommuner	4.504	Til nabokommuner	4.113	391
Fra centralt i København	6.508	Til centralt i København	4.496	2.012
Fra resten af Sjælland	2.995	Til resten af Sjælland	3.570	-575
Fra resten af Danmark	1.256	Til resten af Danmark	954	302
Indvandring - vestlige lande	1.680	Udvandring - vestlige lande	967	713
Indvandring - ikke vestlige lande	975	Udvandring - ikke vestlige lande	397	578
Fødsler	2.042	Dødsfald	1.181	861
I alt	27.387	I alt	23.105	4.282

Flytninger 2008 til 2018. Kilde Danmarks Statistik (FLY66). Nabokommuner er Brøndby, Ishøj, Albertslund, Glostrup og Høje-Taastrup. Centralt i København er København, Frederiksberg, Hvidovre, Rødovre, Tårnby, Dragør, Gentofte og Gladsaxe

Efter 2027 forventes der et faldende indbyggertal frem mod ca. 19.100 indbyggere i 2031. Denne forventning vil dog kun blive realiseret, hvis der ikke kommer yderligere nybyggeri i perioden.

Der flytter løbende folk både til og fra Vallensbæk. I løbet af en periode på 10-12 år svarer bevægelserne til et antal, der er langt større end det antal personer som bor i kommunen. Det er ikke anderledes i Vallensbæk end i andre kommuner i hovedstadsregionen, hvor der er et dynamisk boligmarked.

De fleste flytter inden for korte afstande. Enten inden for kommunen, til og fra nabokommunerne eller til og fra kommuner centralt i København.

Nabokommuner hvor Vallensbæk har den højeste til- og fraflytning imellem er Brøndby, Ishøj, Albertslund, Glostrup og Høje-Taastrup. Centralt i København er det primært kommunerne København, Frederiksberg, Hvidovre, Rødovre, Tårnby, Dragør, Gentofte og Gladsaxe, som Vallensbæk har den største udveksling af borgere med.

De fleste nye borgere flytter til Vallensbæk fra de centrale kommuner i Hovedstadsregionen. Især fra Københavns Kommune kommer nye borgere til, der vil tættere på naturen og stadig være tæt på bylivet.

Til- og fraflytningen mellem Vallensbæk og vores nabokommuner er i balance. Der er stort set lige så mange der flytter til Vallensbæk fra nabokommunerne, som der flytter fra Vallensbæk til nabokommunerne.

# Boligområderne

Boligområderne fordeler sig i 3 hovedområder: Nordmarken, Landsbyen og Strandområdet. Nordmarken og Strandområdet har begge en bebyggelse bestående af såvel etageejendomme, åben lav bebyggelse samt tæt lav bebyggelse. I begge områder er der støttet byggeri. I det tredje område, Landsbyen, består bebyggelsen udelukkende af åben og lav boligbebyggelse.

## Rummelighed til boliger

Alle tre bydele er næsten fuldt udbyggede og byudviklingen i Vallensbæk foregår primært gennem omdannelse og fortætning. Restrummeligheden til boliger i allerede lokalplanlagte områder er for hele kommunen ca. 1.200-1.350 boliger, heraf ca. 250 enfamiliehuse, dobbelthuse eller rækkehuse og resten etageboliger.

## Fortætning i stationsnære områder

Fingerplanen for Hovedstadsområdet beskriver, at byfunktioner, herunder tæt boligbebyggelse, skal fremmes indenfor det stationsnære område. En fortætning vil primært være indenfor de stationsnære områder, da der her er en høj bymæssig koncentration af erhverv, boliger samt privat- og offentlig service, som kan understøtte en boligfortætning.

Kommuneplanen giver mulighed for fortætning af det åbne lave boligbyggeri i de stationsnære områder både langs Vallensbæk Strandvej og i villabebyggelser. Rammebestemmelser skal sikre, at fortætning sker uden væsentlige gener for områdernes beboere. Der er i kommuneplanens rammer fastsat vilkår for mindste grundstørrelser. Fortætningen kan øge boligantallet med 150 til 250, men tallet er meget afhængigt af de enkelte grundejeres interesse i at udnytte muligheden.

Fortætning af de stationsnære villaområder indebærer muligheden for:

- en højere bebyggelsesprocent på grunde med enfamiliehuse eller rækkehuse
- at der på den enkelte villaparcels kan opføres et to-familiehus eller et dobbelthus i stedet for et enfamiliehus

Der er fastsat krav om en afstand på minimum 8 m fra første sals vinduer og altaner til naboskel for at begrænse indblik til nabohaver, så fortætning sker med færrest mulige gener for naboer. Der ønskes af klimatilpasningsårsager ikke fortætning i de lavtliggende stationsnære villaområder i Strandområdet.

## Byomdannelse

Der planlægges fortsat for byomdannelse i erhvervsområdet omkring Vejlegårdsvej, hvor den centrale del – Amalieparken og en enkelt ejendom på Gisselfeldvej – allerede er omdannet fra erhverv til boliger. Der er lokalplanlagt for 1200 boliger i området. Der er fortsat mulighed i rammerne til at omdanne det resterende erhverv til boliger i form af rækkehuse og etageboliger, og disse kan rumme et sted mellem 300-700 nye boliger. Byomdannelsen giver stadig mulighed for erhverv, hvis det er foreneligt med naboskab til boliger.

*”Vi skal igennem byudvikling og renovering skabe flere byrum og boligområder i høj kvalitet, der skaber livskvalitet for alle ”*

*Vallensbæk kommunes Udviklingsstrategi 2018*



"Vi skal arbejde med nye vinkler i forhold til reduktion af trafikstøj, gennem tiltag som fx hastighedsnedsættelse, beplantning, byggeri mm."

Vallensbæk kommunes Udviklingsstrategi 2018

"Vallensbæk vil tiltrække nye videns virksomheder til kommunen og Vallensbæk skal være præget af iværksætteri, og der skal ske en stigning i antallet af nye firmaer over de næste år."

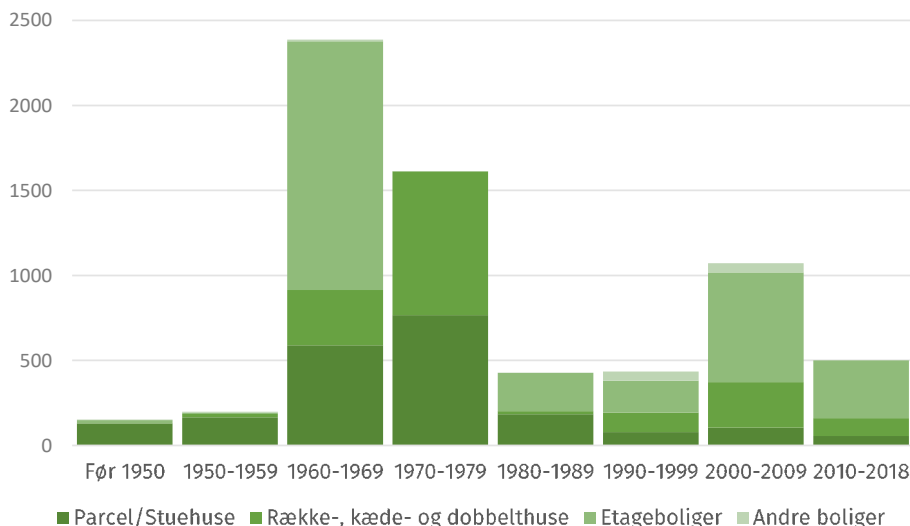
Vallensbæk kommunes Udviklingsstrategi 2018

## Boligerne i Vallensbæk

Der er efter 2000 opført omkring 1.600 nye boliger i Vallensbæk. Det er relativt mange set i forhold til andre kommuner på Vestegnen. Men slet ikke nær så mange set i forhold til Vallensbæks første store byudviklingsperiode fra 1960 til 1979.

De nye boliger er bygget til et grønt byliv med central beliggenhed. Alle ligger i gåafstand fra S-togsstation og en cykeltur fra Strandparken og Vallensbæk Mose.

### Boligerne i Vallensbæk - hvornår blev de bygget



## Erhverv

Vallensbæk Kommune har en stærk service til erhvervsvirksomheder og meget hurtige sagsbehandlingstider for erhvervsbyggeri. Kommunen har fokus på at servicere alle virksomhedsformer lige fra iværksættere, de helt små virksomheder og op til de store internationale virksomheder. Erhvervshus Hovedstaden bidrager til rådgivning og vejledning for alle virksomheder i Vallensbæk som et fællesregionalt tilbud i indsatsen for erhvervsfremme.

Vallensbæk Kommune er centralt placeret i Hovedstadsregionen og er med i regionens erhvervsudvikling. Jydekrogen i kommunens nordvestlige del er den største samling af erhverv og ligger som en integreret del af Ragnesminde, som indeholder transport-, distributions- og lagervirksomheder. Derudover er der erhverv i Delta Park og på Strandplanaden. Udviklingen hen over de seneste mange år er, at erhvervslivet har ændret sig fra lagervirksomhed og værksted i en retning af kontor og serviceerhverv. Dette har samtidigt medført, at antallet af arbejdspladser er stigende i Vallensbæk Kommune.

Der udlægges ikke nye erhvervsområder med kommuneplan 2020 for Vallensbæk Kommune. Der er få byggemuligheder tilbage i de nuværende erhvervsområder. Erhvervsområdet ved Vejlegårdsvej er i sine sidste faser på vej til omdannelse fra industri og håndværk til bolig. Hovedparten af kommunens mindre erhvervsområder fortsætter med uændrede anvendelsesbestemmelser.

Vallensbæk Udviklingsstrategi 2018 har fokus på tre hovedpunkter:

- Strategisk samspil med erhvervslivet
- Optimale forhold for erhvervslivet
- Kvalificeret arbejdskraft



## Strategisk samspil med erhvervslivet

Vallensbæk Kommune skal skabe strategiske samarbejder med erhvervslivet om fælles udfordringer eller fremtidsønsker. Specielt arbejder vi for at lade erhvervslivet få en rolle på skoleområdet, hvor de kan inddrages i undervisningen. Derudover skal de være rollemodeller, hjælpe med erhvervsrettet vejledning og hjælpe til at tilrettelægge undervisningens indhold og emner, så den matcher det moderne samfund.

## Optimale forhold for erhvervslivet

Vi skal skabe en let hverdag for erhvervslivet og skabe optimale rammer for at kunne drive virksomhed. Det handler blandt andet om at tilrettelægge erhvervsservice efter erhvervslivets behov. Der er særligt fokus på iværksættere, som betegnes som ildsjæle i udviklingsstrategien. Erhvervs huset Hovedstaden spiller en vigtig rolle.

## Kvalificeret arbejdskraft

Vallensbæk skal sørge for kvalificeret arbejdskraft nu og i fremtiden og i samspil med erhvervslivet løfte opgaven om at alle unge skal i uddannelse og job.

## Nye muligheder for placering af større kontorbyggeri

Indarbejdelsen af Fingerplanens princip for miljørigtig lokalisering indebærer generelt for erhvervsområderne i hovedstadsområdet, at større kontorbyggeri over 1.500 m<sup>2</sup> etageareal skal lokaliseres stationsnært. Med Fingerplan 2019 åbnes mulighed for placering af erhverv med stor arealudnyttelse, stor arbejdspladstæthed, større eller besøgs mønster uden for stationsnære arealer. Erhvervsarealet ved Vallensbækvej Syd har tæt beliggenhed til Køge Bugt Motorvejen og vil kunne anvendes til disse nye muligheder.

## Arbejdspladser, beskæftigelse og pendling

Vallensbæk Kommune havde i 2019 en arbejdsløshedsprocent på 3,2, hvilket nærmest svarer til fuld beskæftigelse. Der er fortsat interesse for at etablere arbejdspladser med kontor- og serviceerhverv i Vallensbæk Kommune.

Udpendlingen er cirka 8.097 arbejdstagere, og indpendlingen er 4.470 arbejdstagere. Vallensbæk Kommune er en aktiv erhvervskommune med mange arbejdstagere, der bor i kommunen.

Virksomheder i Vallensbæk fordelt på antal ansatte	
1 ansat	49 %
2 - 4 ansatte	22 %
5 - 9 ansatte	11 %
10 - 19 ansatte	9 %
20 - 49 ansatte	6 %
50 - 99 ansatte	3 %

## Produktionserhverv

Vallensbæk Kommune har ingen risikoområder og virksomheder med særlige lokaliseringsbehov til produktionserhverv.

*"Der skal være et stigende antal kvadrater til liberalt erhverv i Vallensbæk"*

Vallensbæk kommunes  
Udviklingsstrategi 2018



# Centerstruktur og detailhandel

Placeringen af indkøbsmulighederne i Vallensbæk er uændret. Bymidten for hele Vallensbæk er ved Vallensbæk Stationen, hvor næsten 3/4 af de planlagte butiksarealer ligger. Det er her vi mødes for at handle og nyde en god servering af mad og drikke. I bymidten er udover butikker en række restauranter, serviceerhverv, klinikker og kommunens Kultur- og Borgerhus.

De to stationstorve i bymidten ligger på hver side af S-banen, og i samme rammeområde, for at sikre samme vilkår for de to centerejere. De planlagte butiksarealer er delt lige med 11.000 m<sup>2</sup> til hver. På den anden side af Vallensbæk Torvevej ligger den sidste del af bymidten. Her er to restauranter og en tankstation.

Som supplement til bymidten er der fire mindre områder for butikker. I Nordmarken ligger det oprindelige bydelscenter på Tværbækvej, der blev udlagt i forbindelse med udbygningen i 1960'erne og 1970'erne. Ved hjørnet af Blomsterengen og Vallensbæk Torvevej i Nordmarken ligger et lokalcenter, som Vallensbæk deler med Brøndby.

Ved Bækkeskovvej i Strandområdet ligger et bydelscenter fra slutningen af 1950'erne.

Lokalcentret ved Vejlegårdsvej og Liselundsvej har i dag en bagerforretning. I forbindelse med planlægning for Vallensbæk Gårdhaver langs Vejlesvinget på den anden side af Vejlegårdsvej, blev lokalcenteret udvidet.

Der sker ingen ændring af afgrænsningen af bymidten ved Vallensbæk Stationstov eller ved bydelscentrene ved Tværbækvej og Bækkeskovvej. Selvom omfanget af butikker i de to bydelscentre ikke er planlagt til mere end 3.000 m<sup>2</sup> butikker, som er grænsen for et lokalcenter, fortsætter de som bydelscentre, da det på et senere tidspunkt kan blive relevant at udvide rammerne.

Der planlægges ikke for ny lokalisering af butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper.

De samlede arealer til butikker i rammer for lokalplanlægning:

Center	Rammer	Areal til butikker i alt	Maks. butiksstørrelse
Vallensbæk Stationstov (Bymidte)	3-C1 og 3-C3	22.500 m <sup>2</sup>	Efter Planloven 5.000 m <sup>2</sup>
Bækkeskovvej (Bydelscenter)	3-C5	3.000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Tværbækvej (Bydelscenter)	1-C1	3.000 m <sup>2</sup>	*1.000 m <sup>2</sup>
Blomsterengen (lokalcenter, delt med Brøndby)	1-C2	2.000 m <sup>2</sup> (+1.000 m <sup>2</sup> i Brøndby)	*1.000 m <sup>2</sup>
Vejlegårdsvej (lokalcenter)	3-C6 og 3-B296	2.000 m <sup>2</sup>	*1.000 m <sup>2</sup>
Jydekrogen (Pladskrævende detailhandel)	1-E2		3.000 m <sup>2</sup>

\*Den maksimale butiksstørrelse er uden faciliteter til personale på op til 200 m<sup>2</sup>

På Vejlegårdsvej 79 ligger en planteskole med salg af haveartikler som pladskrævende detailhandel.

Langs nordsiden af Vallensbæk Strandvej er der mulighed for at indrette mindre butikker på højst 50 m<sup>2</sup> til salg af egne produkter og serviceydelser. Der må ikke være salg af dagligvarer. Der er også mulighed for kundeorienteret serviceerhverv, klinik og liberalt erhverv med klientbesøg samt kunsthåndværkere, når de samlede erhvervslokaler ikke overstiger 150 m<sup>2</sup> på hver ejendom.

Centerstrukturen og afgrænsningen af butikscentrene kan ses på retningslinjekort C, detailhandel og erhverv.

*"Fremtidens boligby understøtter balancen mellem arbejdsliv, familie- og fritidsliv og understøtter erhvervslivets behov. Derfor arbejder vi for bedre transportmuligheder, gode indkøbsfaciliteter, fleksible pasningsmuligheder, optimale betingelser for at sundt og aktivt fritidsliv og tidsvarende boliger."*

*Vallensbæk kommunes Udviklingsstrategi 2018*

## Skoler og institutioner

Vallensbæk Kommune har 3 folkeskoler og en privat skole, og der er et bredt udbud af daginstitutioner til pasning. Forventninger om et voksende børnetal har været kendt igennem flere år, og planlægningen tager højde for det. Der er flere arealer, der kan anvendes til offentlige institutioner, og kommuneplanen udlægger derfor ikke nye arealer.

### Rummelighed til offentlige formål

Der er ikke udlagt nye områder til offentlige formål. Rammeområde 3-D5 Institutionsgrund Strandparken ved Vallensbæk Strandvej og Havnevej er fortsat uudnyttet, og er lokalplanlagt til institution og ved Søndre Ringvej er rammeområde 3-D9 Kirkegrunden udlagt til offentlige formål.

## Kultur, fritid og sundhed

I Vallensbæk findes et mangfoldigt udbud af kultur- og fritidstilbud, som bruges flittigt af kommunens borgere. De mange rekreative udfoldelsesmuligheder Vallensbæk tilbyder, er af stor sundhedsmæssig værdi for borgerne. Fysisk aktivitet har stor betydning for sundhed og trivsel. Derfor skal borgernes sundhed tænkes ind i den fysiske planlægning, så der etableres rammer, der motiverer til aktivitet og rekreativ udfoldelse.

Der er rig mulighed for at dyrke en interesse eller aktivitet med de ca. 50 foreninger, der er i kommunen. Nogle foreninger har klublokaler på skoler. Endvidere er der i kommunen etableret en række kommunale klubhuse og idrætsfaciliteter, som stilles til rådighed for foreningslivet.

De rekreative områder er hovedsageligt samlet i Den grønne Kile og i Strandparken. De danner ramme for mange typer udendørs friluftsliv, aktiviteter, afslapning, afstresning og naturstudier. De rekreative områder omfatter idrætsanlæg, nyttehaver, grønne områder som parkanlæg, søer, moser, engarealer samt strand og lystbådehavn.

## Landskab og natur

I Vallensbæk Kommune har vi mange grønne områder til leg, motion og naturoplevelser. Vallensbæk har et fint og varieret landskab, hvor Den grønne Kile, Store Vejleådalen og Strandparken er de væsentlige landskabstræk. Det er landskaber og naturområder, man frit kan benytte, men som også skal passes på, og som gør Vallensbæk til en attraktiv kommune at bosætte sig i.

Landskabet går flere steder på tværs af kommunegrænsen, og kommunen har gennem dialog med nabokommunerne et tæt samarbejde om grænselandet.

### Strandparken og Mosen

Vallensbæk er en bykommune med Vallensbæk Mose og Strandparken som de to største rekreative arealer. I Vallensbæk Mose finder du unik natur med mosen, eng og søer. Strandparken er hjemsted for et rigt dyreliv, hvor man blandt andet kan finde knap 200 forskellige fuglearter.

*"I Vallensbæk har vi fokus på helheden i børn og unges liv. Det betyder bl.a. at vi skal sikre de nødvendige fysiske rammer hertil. Vi skal sikre, at børn og unge kan komme sikkert til og fra deres hjem, institutioner, skoler og fritidsaktiviteter, og at vi kan tilbyde børn og unge forskellige fritidsaktiviteter."*

Vallensbæk kommunes  
Udviklingsstrategi 2018

*"Vi udvikler Strandparken og havnen med henblik på at skabe et levende, mangfoldigt aktiv for alle, hele året rundt. Strandparken får cafe og badeanstalt, og der gøres plads til leg og aktiviteter på land og i vand."*

Vallensbæk kommunes  
Udviklingsstrategi 2018



*" I takt med at Vallensbæk udvikler sig, åbnes der op for nye muligheder for at nytænke de forskellige byrum. Vi arbejder bl.a. på at trække naturen tættere på boligerne, skabe idrætsfaciliteter med interaktive elementer som fx det grønne strøg med den interaktive fodboldbane og helt generelt på at skabe rum, hvor man kan lide at opholde sig."*

*Vallensbæk kommunes Udviklingsstrategi 2018*

## Naturbeskyttelse

I Vallensbæk Kommune har vi i dag den særligt sårbare og truede spidssnudet frø, som også hører under EU's Habitatdirektiv bilag IV, som i daglig tale kaldes bilag IV-arter. Bilag IV-arterne skal beskyttes og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområde.

Vallensbæk Kommune har derudover et særlig nationalt ansvar for at beskytte den grønbrogede tudse. Tudsens bestanddel er gået stærkt tilbage, og på Fyn og Sjælland findes den kun få steder, mens den er helt væk i Jylland. Tudsens forekomst i større antal i Strandparken, og derfor har Vallensbæk Kommune fået den som ansvarsart.

Inde på Danmarks Naturdata-hjemmeside kan man finde frem til de forskellige plante- og dyrearter, som enten er fredede arter, bilag IV-arter etc., og deres geografiske placering i kommunen.

Vallensbæk Kommune har ikke Natura 2000-områder, og er derfor ikke omfattet af Natura 2000-planerne. Nærmeste større Natura 2000-område er naturområdet Vestamager.

## Grønt Danmarkskort

Folketinget ændrede planloven i 2017, så kommunerne nu skal planlægge for et sammenhængende 'grønt Danmarkskort', hvor der er særligt fokus på naturbeskyttelse. For at koordinere på tværs af kommunegrænserne blev der i 2018 nedsat 20 naturråd. Vallensbæk er sammen med Albertslund, Ballerup, Glostrup, Herlev, Høje-Taastrup og Ishøj. Naturrådets medlemmer blev sammensat fra interesseorganisationer inden for natur og landbrug.

Naturrådet havde syv anbefalinger til udpegninger i Vallensbæk Kommune:

- Vallensbæk Strandenge
- Tranegilde og Vallensbæk Mose
- Store Vejle Å
- Vallensbæk Sø
- Tueholmsøen
- Rekreativ støjvold langs Ringstedbanen
- Den grønne kile

Herudover anbefalede Naturrådet en økologisk forbindelse på arealer for Holbækmotorvejen og Ringstedbanen. Arealet er spredningskorridor for både fauna og flora samt fourageringsområde for rovfugle.

I kommuneplanen bliver alle anbefalingerne til Grønt Danmarkskort, dog med undtagelse af den rekreative støjvold langs Ringstedbanen og den grønne kile øst for landsbyen. Grønt Danmarkskort forhindrer ikke den rekreative benyttelse af eller adgang til samme områder.

Alle områder i Grønt Danmarkskort er i forvejen beskyttede af Naturbeskyttelsesloven og regler for grønne kiler i Fingerplan 2019.

Vallensbæk Kommune skal ved ændringer af udpegninger eller temavisioner i Grønt Danmarkskort udarbejde kommuneplantillæg.

Natur- og bevaringsværdier er vist på retningslinjekort F. Grønt Danmarkskort er vist på retningslinjekort G.



## Vej og trafik

Vallensbæk Kommune har en veludviklet infrastruktur. Kommunen har et godt udbygget kollektivt trafiknet med busruter og S-tog. Kommunen betjenes i 2020 af 5 buslinjer (hvoraf to af buslinjerne bliver erstattet af letbanen i 2025) samt en natbus og S-banen med linje A fra Hillerød mod Hundige/Solrød Strand.

I 2025 åbner Hovedstadens Letbane med 3 stationer i Vallensbæk: Strandhaven, Vallensbæk Station og Delta Park. Letbanen strækker sig over 28 km mellem Lyngby og Ishøj, og vil forbedre den kollektive trafik og øge tilgængeligheden til og fra kommunen samt tilgængeligheden på tværs af fingrene. Når letbanen bliver taget i brug i 2025, er det forventet, at S-banens Linje E vil stoppe på Vallensbæk Station.

Holbækmotorvejen og Køge Bugt Motorvejen giver kommunens bilister let adgang til København og resten af hovedstadsområdet. De to kommunale hovedfordelingsveje Vallensbæk Torvevej og Vejlegårdsvej går på tværs af de to motorveje og forbinder kommunen mellem nord og syd.

De nye boligområder bliver forsynet med stiforbindelser, der knyttes til det eksisterende stisystem. Derved fastholdes sikre skoleveje.

### Trafikstøj

Både politikere, borgere og forvaltning i Vallensbæk Kommune er meget opmærksom på støjproblematikken, og kommunen arbejder derfor med flere tiltag for at bekæmpe støjen, herunder støjskærme, lavere hastighed og støjreducerende asfalt. Den langsigtede strategi i Vallensbæk Kommune er at indtænke støjhensyn i kommunens planlægning og de fysiske aktiviteter.

Med hensyn til forbedring af støjbeskyttelse vægtes særligt problemstillingen med støj højt fra Køge Bugt Motorvejen og Holbækmotorvejen samt Ringstedbanen.

Vallensbæk Kommune har senest udarbejdet en støjhandlingsplan i 2018 på baggrund af støjkortlægningen fra 2017.

### Trafiksikkerhed

Prioriteringerne er forskellige alt afhængigt af vejenes karakter. Eksempelvis vægtes trafiksikkerheden særligt højt nær skoler, mens effektiv trafikafvikling er vigtig i kommunens trafikale knudepunkter.

Separat sti og vej med cykelsti foretrækkes, når trafiksikkerheden skal øges. Der er fokus på at fremme cykel- og gangtrafikken yderligere og fremme trafiksikkerheden for de bløde trafikanter.

Der arbejdes derfor yderligere med at forbedre pendlercykelstierne langs Søndre Ringvej; ligesom den eksisterende langs Vallensbæk Strandvej skal gøre det attraktivt at benytte cyklen som transportmiddel.

### Trafikale udfordringer

Infrastrukturen giver en række udfordringer, herunder støj fra bane- og vejtrafikken, og fysiske barrierer i form af, at kommunen gennemskæres af to motorvejsanlæg. Boligudbygningen, der har været i Vallensbæk de senere år, har konsekvenser for lokaltrafikken. De nye boligområder skal betjenes, og flere mennesker skal transporteres. Boligudbygningen indebærer derfor nogle tilpasninger på trafikområdet.

De trafikale ændringer, der følger af udbygningerne i Strandområdet, skal løses. Derfor er der gennemført trafikanalyser til belysning af trafikafviklingen og de lette trafikanter i Vallensbæk syd for Idræts Allé. I forbindelse med byudviklingen ved Vejlegårdsvej er der ligeledes igangsat en trafikanalyse for at imødegå de udfordringer, der vil opstå trafikalt på Vejlegårdsvej og krydset ved Søndre Ringvej.

*”Vi arbejder for en bedre offentlig transport i, til og ud af kommunen og i hele hovedstadsområdet, det sker bl.a. ved arbejdet med den nye letbane som får 3 stop i Vallensbæk, en klar forventning om at Linje E ved letbanens åbning, fremover vil stoppe på Vallensbæk station ”*

*Vallensbæk kommunes  
Udviklingsstrategi 2018*

*”I Vallensbæk Kommune er der stor opmærksomhed på støjbekæmpelse hos både borgere, politikere og forvaltningen. Vallensbæk Kommune arbejder både på at påvirke beslutningstagere i forhold til de statslige veje og på at mindske støjen ved konkrete initiativer på de kommunale veje. ”*

*Vallensbæk kommunes  
Udviklingsstrategi 2018*





Flere veje i Vallensbæk er nedklassificeret til alene at opfylde lokale behov. Det har sænket støjen og givet bedre trafikikkerhed. Hastigheden på Søndre Ringvej mellem Vejlegårdsvej og Vallensbæk Torvevej bliver sænket til 50 km/t med to spor i stedet for fire, når letbanen kommer. Endvidere skal de to hovedfordelingsveje i kommunen, Vejlegårdsvej og Vallensbæk Torvevej generelt udformes, så de indbyder til lavere hastighed, hvor det er hensigtsmæssigt. Det tilstræbes, at de to veje har en god sammenhæng med de omkringliggende land- og byområder.

## Klima

Udledningen af CO<sub>2</sub> og andre drivhusgasser ændrer klimaet for hele kloden. For Vallensbæk betyder klimaændringer højere vandstand i Køge Bugt, mere nedbør om vinteren og flere voldsomme skybrud om sommeren. Udfordringerne for kommunens planlægning er delt i to: hvordan kan CO<sub>2</sub>-udledningen reduceres, og hvordan kan værdier i infrastruktur og bygninger mv. sikres.

### Mulighed for CO<sub>2</sub>-reduktion

Hver enkelt grundejer skal kunne etablere anlæg, der kan give CO<sub>2</sub>-reduktion for egen ejendom. Men samtidig skal disse anlæg ikke være til væsentlig gene for naboer ved f.eks. støj, generende refleksioner eller lysflimmer. Anlæg skal så vidt muligt tilpasses til bygningens arkitektur. De generelle rammebestemmelser vil derfor fastlægge vilkår for solfangere, solceller, solvægge, varmepumper og vindmøller, der skal indarbejdes i kommende lokalplanlægning. Der vil fremover være krav om lavenergibyggeri i alle nye lokalplaner.

Planlægningen skal sikre, at flest mulige benytter kollektiv transport. Vallensbæk Kommune vil derfor give nye muligheder i de stationsnære boligområder, så flere boliger kan huse flere personer – ikke kun i større boliger, men også i flere boliger ved udstykning til dobbelt og rækkehuse i stationsnære villaområder. Bebyggelsesprocenten er derfor forhøjet for fritliggende enfamiliehuse i stationsnære områder. Læs mere om bebyggelsesprocenter i de generelle rammer.

### Planlægning til sikring af værdier i infrastruktur og bygninger

Vallensbæks nyeste beregning af opstuvningsproblemer i regnvandssystemet ved kraftigt regnvejr viser, at der ved en kraftig regn, der statistisk forekommer hvert 5. år, er en generel opstuvning i regnvandsledningerne fra Vallensbæk Strandvej og til Køge Bugt, fra Vejlegårdsvej og til Store Vejleå samt langs Søndre Ringvej. Systemet udnyttes tæt på den maksimale kapacitet, og enkelte steder vil regnvandet stå lige under terræn. Selvom kommunen løbende forbedrer kapaciteten i regnvandssystemet, kan der ikke gives garanti for, at der ikke opstår oversvømmelser i de lavtliggende områder.

Derfor har Vallensbæk Kommune som mål, at så meget regnvand som muligt skal ledes uden om kloakken. Kommunen vil arbejde for, at overfladevand fra egen matrikel skal håndteres på egen grund, nedsives, fordampes eller forsinkes, inden det afledes til kloaksystemet – også kaldet Lokal Afledning af Regnvand (LAR). Kommunens myndighed på miljøområdet varetages af Ishøj Kommune. Derfor er det Ishøj Kommune, der skal indhentes tilladelse hos ved etablering af nedsivning. Muligheden for regnvandsgrøfter langs stier og mindre veje i landzone undersøges også.

Fingerplan 2019 fastlægger, at der skal ske en fortætning i bystrukturen i de stationsnære områder. Men for de lavtliggende arealer vil en højere udnyttelse betyde større værdier i infrastruktur og bygninger, der potentielt kan gå tabt ved oversvømmelse. Derfor fastholdes bebyggelsesprocenten på 25 for de lavtliggende boligområder inden for de stationsnære områder.

*"Klimatilpasning skal være en naturlig del af byrummet og de nye boligområder. Derfor er der i de nye lokalplaner skrevet ind, at ved ny bebyggelse skal der anlægges LAR-løsninger på egen grund."*

Vallensbæk kommunes  
Udviklingsstrategi 2018



Når der bygges nyt i de lavtliggende områder, bliver der bl.a. stillet krav til ny sokkelkote på byggegrunde, så nye bygninger ikke i samme grad berøres af eventuelle oversvømmelser som følge af klimaforandringer. Gennem lokalplanlægning vil kommunen sikre, at opfyld på de enkelte grunde ikke giver væsentlige nabogener.

I arbejdet med klimatilpasning er det vigtigt at vand ikke blot ses som et problem. I Vallensbæk Kommune har vi derfor fokus på at se vand som en ressource. Det betyder, at vandet f.eks. genanvendes i innovative løsninger, som skaber en værdi for borgerne. Et eksempel på dette er Skovmosen og den våde eng, som er grønne områder, hvor regnvandet er med til at forme landskabet. Her kan en å blive til en sø, og med stier og gangbroer er man sikret at komme tørskoet gennem området i al slags vejr.

### Risikostyringsplaner

I Danmark er en række kystnære kommuner udpeget til at udarbejde risikostyringsplaner jf. EU's oversvømmelsesdirektiv. En ny risikostyringsplan for Vallensbæk, som skal være færdig i 2021, er under udarbejdelse med nabokommunerne.

## Teknisk forsyning

Teknisk forsyning omfatter i denne sammenhæng vand- og kloakforsyning, affaldshåndtering og energiforsyningen med el og varme. Det er på dette område, at vi kan medvirke til øget genanvendelse af ressourcer og reduktion i energiforbruget.

Den tekniske infrastruktur er en vigtig del af den samlede infrastruktur i kommunen, og der er tale om en række anlæg, der er nødvendige for at sikre borgerne i Vallensbæk Kommune den bedst mulige service.

### Vandforsyning - Ledningsanlægget

Vandforsyningen til Vallensbæk Kommune leveres for størstedelen fra HOFOR Vand Vallensbæk A/S og den resterende del fra Vallensbæk Strands Vandforsyning, VSVF A.M.B.A. De to store forsyningsledninger til København, Thorsbroledningen og Regnemarkledningen, løber begge gennem kommunen og er forsynet med aftagsbygværker, som fjerner kalk.

### Vandhandleplan 2015 - 2021

Vallensbæk Kommune skal i lighed med landets øvrige Kommuner udfærdige en handleplan på baggrund af statens vandområdeplaner. Vandområdeplanerne er en sektorplan med en seksårig planperiode (2009-2015, 2015-2021 og 2021-2027).

De statslige vandområdeplaner udgør tilsammen en plan for, hvordan man forbedrer det danske vandmiljø og dermed opnår renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand. Vallensbæk Kommune er p.t. omfattet af den anden planperiode (2015-2021) for Vandområdedistrikt Sjælland og tilhører vandrådet for Køge Bugt Hovedvandopland.

Vallensbæk Kommune har i samarbejde med Ishøj Kommune udarbejdet en fælles vandhandleplan. Den kommunale vandhandleplan gengiver tilstandsbeskrivelser og målsætninger for overfladevand (vandløb, søer, kystvand) samt grundvand og spildevand, som det fremgår af statens vandplan. Herudover redegøres for konkrete initiativer på grundvands- og spildevandsområdet, som Ishøj og Vallensbæk Kommuner gennemfører i henhold til gældende miljølovgivning, fx indsatsplanlægning for grundvand og spildevandsplanlægning.

Kommunerne skal i 2. vandplanperiode ikke længere lave vandhandleplaner. Dette blev kun gjort i 1. planperiode 2009 – 2015. I 2. planperiode skal kommunerne gennemføre indsatser, der fremgår af statslige bekendtgørelser.

Vandområdeplanerne for tredje planperiode (2021-2027) er baseret på en opdatering af vandplanerne fra første og anden planperiode. I lov om vandplanlægning understreges værdien af den lokale inddragelse i udarbejdelsen af de kommende vandområdeplaner.

### Kloakforsyning

Kloakforsyningen i Vallensbæk varetages af HOFOR. Hele kommunen er separatkloakeret. Spildevandet afledes gennem kloaker til Vallensbæk Pumpestation, hvorfra det pumpes til BIOFOS Spildevandscenter Avedøre, hvor det renses, inden det løber ud i Køge Bugt.

Regnvand og almindeligt overfladevand ledes via olieudskillere til vandløbene Bækrenden og St. Vejleå. Søerne i Vallensbæk Mose, Tueholmsøen og Vallensbæk Sø, er anlagt som regnvandsbassiner, hvorfra vandet løber via St. Vejleå til Køge Bugt.

*" Vallensbæk udfordres af klimaforandringer og en øget mængde overfladevand. For at bevare vores miljø og det grønne byliv, arbejder vi bevidst med at bevare byens nærhed til naturen og håndtere klimaændringerne på en hensigtsmæssig måde til gavn for borgerne."*

Vallensbæk kommunes  
Udviklingsstrategi 2018

Klimatilpasninger realiseres gennem tæt samarbejde mellem Kommunen og HOFOR. Vallensbæk Kommune har udarbejdet Spildevandsplan 2014-2022 i henhold til Miljøbeskyttelsesloven, som varetages af Ishøj Kommune.

### Affald

Vallensbæk Kommune står for indsamling af affald hos borgerne og anvender Vestforbrænding som modtagestation. Kommunen er en del af et fælles affaldsopland med flere kommuner, der benytter Vestforbrænding, som tillige forestår kundebetjening. Gældende driftsaftale løber frem til foråret 2021.

EU har sat ambitiøse mål på affaldsområdet, og verdens ledere har med FN's Verdensmål for første gang formuleret en række konkrete ambitioner for fremtidens bæredygtige udvikling, herunder genbrug af ressourcer. Vallensbæk vil som kommune bidrage til at opfylde både EU's og FN's nye mål.

Vi er allerede nået langt. For husholdningsaffaldet er vi gået fra en genanvendelsesprocent på cirka 30 procent i 2015 til 43 procent i 2018. Men ambitionerne rækker videre. Med hjælp fra ny teknologi, innovative samarbejdspartnere og ikke mindst engagerede borgere er målet, at endnu mere af vores affald kommer tilbage i cirkulation. Vores ansvar som kommune er at skabe rammerne for, at borgere og virksomheder nemt kan sortere deres affald. Vi skal derfor udvikle vores indsamlingsordninger ved boligerne, i det offentlige rum og på genbrugsstationen, så borgere, institutioner og virksomheder har mulighed for at sortere mere af deres affald til genbrug og genanvendelse. Mål og indsatsområder er beskrevet i Affaldsplan 2019-2030.

### Genbrugsstationer

Kommunens borgere har mulighed for at benytte sig af genbrugsstationen Sydgårdsvej 27 i Brøndby samt en hvilken som helst genbrugsstation, der samarbejder med Vestforbrænding. På genbrugsstationerne kan borgere og virksomheder aflevere alle typer affald – dog ikke mad og restaffald. Herefter sørger Vestforbrænding for miljørigtig behandling og den bedste udnyttelse af ressourcerne i affaldet.

### Varmeforsyning

I Vallensbæk Kommune er borgerne forsynet med enten fjernvarme, naturgas eller individuel opvarmning.

Fjernvarmen leveres af VEKS, og fordeles til brugerne via Vallensbæk Fjernvarme NORD a.m.b.a. og Vallensbæk Fjernvarme SYD a.m.b.a.

Naturgassen leveres af flere gasselskaber, og gasledningsnettet drives og vedligeholdes af Evida, som er en sammenlægning af HMN GasNet og Dansk Gas Distribution.

Når det planlægges at ændre varmforsyningen i et område, skal der udarbejdes et projektforslag, der undersøger, hvilken type varmforsyning, der samfundsøkonomisk bedst kan svare sig. Enkeltstående bebyggelse skal tilsluttes den form for kollektiv varmforsyning, der er i området, hvis der er tilslutningspligt. Læs mere om reglerne for tilslutningspligt i varmforsyningsloven.

*"Vi skal arbejde for et bæredygtigt Vallensbæk, hvor adfærd og løsninger mindsker forbruget af el, vand og varme"*

*Vallensbæk kommunes Udviklingsstrategi 2018*



# Forhold til anden planlægning

## Landsplanredegørelse 2019

Landsplanredegørelsen er regeringens vision for den fysiske udvikling i Danmark. Landsplanredegørelsen 2019, "Vækst og udvikling gennem fysisk planlægning - bedre rammer for virksomheder, borgere og kommuner i hele landet", omhandler især moderniseringen af planloven fra 2017.

Det er i landsplanredegørelsen fremhævet, at kommunerne har fået større råderum og ansvar for egen planlægning, og at planloven i højere grad skal være et redskab til at understøtte potentialer og styrke udviklingsmulighederne i hele landet.

## Nationale interesser

De nationale interesser i kommuneplanlægningen er med aftalen om den moderniserede planlov indsnævret og fokuseret for at give kommunalbestyrelserne større frihed og klarere rammer for den fysiske planlægning. De væsentlige nationale interesser er fokuseret inden for fire interesseområder: Vækst og erhvervsudvikling, Natur- og miljøbeskyttelse, Kulturarvs- og landskabsbevarelse og Hensynet til nationale og regionale anlæg.

Kommuneplanen efterlever intentionerne i de nationale interesser.

## Fingerplan 2019

Fingerplanen er statens planlægning for hovedstadsområdet. Den er et landsplansdirektiv, som gennem planloven forpligter kommunen til at indarbejde en række regler i kommunens planlægning.

Hovedstadsområdet er et sammenhængende byområde, hvor kommunernes planlægning kan have regional betydning, der påvirker de andre kommuners planlægning. Derfor skal den kommunale planlægning i hovedstadsområdet ske ud fra en regional helhedsvurdering. Hovedprincipperne i fingerbystrukturen skal videreføres. Det betyder at udviklingen i Vallensbæk skal ske inden for det eksisterende byområde, hvor der er god adgang til S-togsstationen. Kommunen er også af Fingerplanen pålagt at begrænse bymæssig anvendelse af de grønne kiler mellem byområderne.

Fingerplanen fastlægger også, at kommunen skal sikre overordnede arealreservationer til fremtidig trafik infrastruktur. Derfor er transportkorridoren fastlagt gennem retningslinje §5 og vist på retningslinjekort E, infrastruktur.

Kommuneplanen indeholder ikke nye muligheder af regional betydning, og planen er udarbejdet, så den er i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplanens retningslinje § 22 fastlægger Fingerplanens krav til kommunens byudvikling og anvendelsen af de grønne kiler.

## Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

Fingerplan 2019 indeholder ikke regler vedrørende detailhandel i hovedstadsområdet. I stedet er centerstruktur i hovedstadsområdet fastlagt i "Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet". Her er området ved Vallensbæk Station udpeget som kommunens eneste mulighed for en bymidte. Vallensbæk er efter Fingerplanen en del af hovedstadsområdets fingre, og placeringen af bydelscentre og lokalcentre kan Vallensbæk selv bestemme i kommuneplanen. Omfanget af butikker i centrene reguleres gennem kommuneplanen efter planlovens regler.

Vallensbæk har ikke mulighed for at udpege et aflastningsområde med plads til større butikker uden for bymidten.

*" Vallensbæk Kommune er til for både borgere, erhverv og foreninger, og er præget af klassiske dyder, som ordentlighed og ansvarlighed. Vi har altid været kendt for at turde tænke nyt og omstille os hurtigt."*

*Vallensbæk kommunes Udviklingsstrategi 2018*



## Den Regionale Udviklingsstrategi

Regionsrådet har i efteråret 2018 igangsat arbejdet med formuleringen af en regional udviklingsstrategi. Med afsæt i regionens opgaver inden for bl.a. trafik, uddannelse og miljø, vil strategien fokusere på, hvordan Region Hovedstaden i partnerskab med andre vil arbejde for, at metropolregionen også i fremtiden er et attraktivt sted for borgere og erhvervsliv.

Vallensbæk finder det særlig vigtigt at regionen fokuserer på bekæmpelsen af trafikstøj, bedre offentlig transport samt liveability-temaet.

### Agenda 21

Agenda 21 er en international aftale og handlingsplan for, hvordan det internationale samfund skal arbejde med udvikling og miljø.

Vi har i kommunen et lokalt agenda 21 råd, hvis overordnede mål er en bæredygtig udvikling. En udvikling der sikrer, at løsningerne på eksisterende miljø- og ressourcemæssige udfordringer er forankrede i en ansvarlig og fremtidsorienteret strategi, adfærd og implementering.

I henhold til Planloven skal kommunalbestyrelsen offentliggøre en Agenda 21-strategi med oplysninger om, hvordan der skal arbejdes helhedsorienteret, tværfagligt og langsigtet, og hvordan befolkningen, virksomheder, organisationer og foreninger vil blive inddraget i arbejdet. Den seneste strategi er udarbejdet i 2019 og indeholder følgende mål:

- Mindskelse af miljøbelastningen
- Fremme bæredygtig byudvikling og byomdannelse
- Fremme biologisk mangfoldighed
- Inddragelse befolkningen og erhvervslivet i det lokale Agenda 21 arbejde
- Fremme et samspil mellem beslutningerne

### Gate 21

Gate 21 er et partnerskab mellem regioner, kommuner, virksomheder og vidensinstitutioner for grøn omstilling. Gate 21 har fokus på at udvikle nye energi- og ressourceeffektive løsninger inden for: Energiomstilling, Smarte Byer og Lokalsamfund, Bæredygtig Mobilitet, Cirkulær Økonomi og Ressourcer.

Vallensbæk Kommune er blandt andet en del af projektet Silent City. Projektet arbejder med at sætte fokus på trafikstøj og med at vise mulighederne for og resultatet af at bekæmpe støj fra trafikken.

## Regionalt samarbejde

### Det tværkommunale strategiske samarbejde på planområdet

Vi er i en løbende dialog med nabokommunerne.

Meget lidt af vores planlægning har en regional betydning.

### Det forpligtende samarbejde med Ishøj

Vallensbæk Kommune indgår i et forpligtende samarbejde med Ishøj Kommune i henhold til lov om forpligtende kommunale samarbejder. Ishøj Kommune er myndighed for natur- og miljøområdet for så vidt angår kommunalbestyrelsens opgaver inden for lovområder som miljøbeskyttelse, vandforsyning, forurennet jord, naturbeskyttelse, vandløb mv. Endvidere har Vallensbæk og Ishøj Kommuner indgået et forpligtende samarbejde på områderne psykiatri, handicappede og genoptræning, jobcenter og det specialiserede område vedrørende børn og unge.

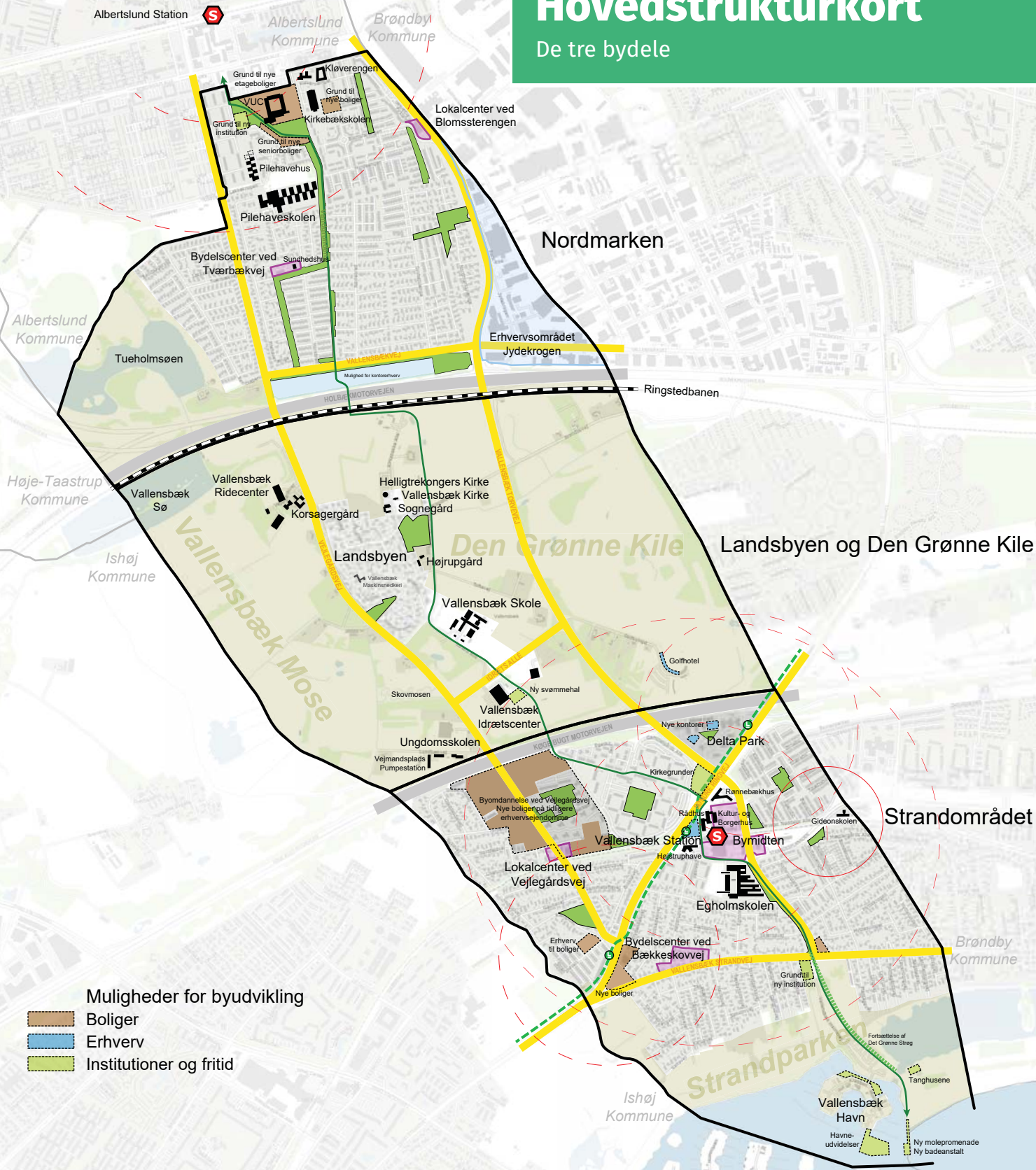
*"I Vallensbæk prioriterer vi et frugtbart og strategisk samarbejde med nabokommunerne, interesseorganisationer og erhvervsliv om fælles udfordringer og fremtidsønsker - hvad enten det gælder reduktion af trafikstøj, nye teknologier eller nye, store trafikprojekter."*

*Vallensbæk kommunes Udviklingsstrategi 2018*



# Hovedstrukturkort

De tre bydele



# Hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur beskriver arealanvendelsen og de overordnede mål, som kommunalbestyrelsen har for udvikling i kommunen herunder udbygningen i kommunen med boliger, arbejdspladser, trafikbetjening, serviceforsyning, rekreative områder, natur mv.

Vallensbæk Kommune er et sammenhængende bysamfund, hvor de omliggende kommuner supplerer den eksisterende struktur især inden for butikshandelen og den kollektive transport.

De to motorvejsanlæg opdeler kommunen i 3 bydele – Nordmarken, Landsbyen og Den Grønne Kile samt Strandområdet.

Kommunen har en bymidte ved Vallensbæk Station, der er kommunens primære handelscentrum. Herudover er der to bydelscentre – et i Nordmarken ved Tværbækvej og et i Strandområdet ved Bækkeskovvej. Yderligere er der to lokalcentre, et ved Blomsterengen og et omkring Vejlegårdsvej ved Vejlesvinget.

De tre bydele bindes sammen fra nord til syd af de to veje, Vallensbæk Torvevej og Vejlegårdsvej. Gennem hovedstinettet er der også let adgang for cyklister og gående til de forskellige faciliteter i de tre byområder. Byområderne er alle forsynet med institutioner og kommunal folkeskole.



# Nordmarken

## Areal og afgrænsning

Bydelens areal udgør ca. 242 ha svarende til 26 % af kommunens areal. Bydelen afgrænses af kommunegrænserne mod Albertslund, Høje-Taastrup og Brøndby Kommuner samt Holbækmotorvejen mod syd.

## Bydelens hovedkarakter

Bydelen er domineret af etageboliger og tæt lav bebyggelse i den nordlige del af området, der har en stationsnær beliggenhed i forhold til Albertslund Station. Boligerne i den øvrige del af bydelen, består primært af villaer med spredte områder af tæt lav boligbebyggelse.

De rekreative arealer mod vest med Tueholmsøen er meget væsentlige elementer i bydelen. Desuden giver flere grønne bånd i 20-25 m bredde et rekreativ islæt gennem boligområdet.

Mod øst ligger erhvervsområdet Jydekrogen, som grænser op til det store erhvervsområde i Brøndby Kommune. Erhvervsområdet Jydekrogen fungerer – med sin lettere industri – som en blødere overgang til det større erhvervsområde i nabokommunen. Erhvervsområdet har i 2018 fået udvidet anvendelsesmulighederne med pladskrævende detailhandel og indendørs fritidsaktiviteter, transport, lager- og logistikvirksomheder.

## Planlagte nye boliger

Mellem Hvidkløverbænget og Grønkløverbænget, i rammeområde 1-B290, er der en restrummelighed for boliger, som endnu ikke er lokalplanlagt.

Ved Løkketrogen er udlagt et nyt rammeområde 1-B120 til nye seniorboliger.

## Offentlig service

I bydelen findes 1 folkeskole, 1 specialskele, 4 daginstitutioner, 1 legestue for dagplejen, 1 uddannelsesinstitution, 2 boinstitutioner, ældreboliger samt et sundhedshus.

Ældreboligerne Pilehavehus ligger ved Løkketrogen og Pilehavehus indeholder desuden et dagcenter med fysioterapi, ergoterapi, café for beboerne og kommunens øvrige pensionister.

I bydelens nordlige del ligger Vestegnen HF & VUC. På Løkketrogen har Landsforeningen LEV en boinstitution for handicappede. Endvidere ligger der på Løkketrogen en bygning indrettet til selskabslokale, der udlejes til kommunens borgere.

Ved Kløverengen ligger Kirkebækskolen for handicappede. Boinstitution Kløverengen ved siden af er til beboere med psykiske handicap. Boinstitutionerne og Kirkebækskolen er administreret af Ishøj Kommune jf. det forpligtende samarbejde.





### **Butikker**

På Tværbækvej ligger der et mindre bydelscenter indeholdende en dagligvarebutik og et sundhedshus. På hjørnet af Blomsterengen og Vallensbæk Torvevej ligger et mindre lokalcenter med en dagligvarebutik. Herudover ligger der en benzintank med salg af dagligvarer på Jydekrogen.

### **Erhverv**

Industriområdet omkring Jydekrogen og Vallensbækvej benyttes til lettere industri og lagervirksomheder. Endvidere er der en række virksomheder inden for transport- og speditionsektoren.

Mellem Vejlegårdsvej og Vallensbæk Torvevej syd for Vallensbækvej ligger et uudnyttet erhvervsområde. Området er i Fingerplan 2019 udpeget til særligt lokaliseringsområde. Her kan der placeres byfunktioner, der på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter. Området er ikke lokalplanlagt.

### **Trafik**

Området trafikbetjenes fra de 3 hovedfordelingsveje Vallensbæk Torvevej, Vejlegårdsvej og Vallensbækvej, hvorfra fordelingsveje går ind i boligområderne.

Bydelen har 3 nord-sydgående hovedstier: Pilestien, Horsestien samt Nørrestien. Desuden er der 2 øst-vestgående stier, Tværstien og Skolestien, hvor sidstnævnte munder ud i de grønne arealer ved Tueholmsøen. Stisystemerne leder de bløde trafikanter sikkert til skole og institutioner, kollektiv trafik og rekreative arealer.

### **Tekniske anlæg**

Bydelens sydlige del gennemskæres af HOFORs hovedledning, Thorsbroledning. En lang række parcelhusgrunde er i den anledning pålagt rådighedsindskrænkende bestemmelser.

### **Grønne områder og andre fritidsanlæg**

De grønne anlæg i bydelen omfatter først og fremmest I/S Vallensbæk Moses anlæg ved Tueholmsøen. Langs Vallensbækvej, mellem Vallensbæk Torvevej og Vejlegårdsvej, er der etableret et aktivitetsbånd med fokus på cykel og parkour. Desuden er der de mindre anlæg ved regnvandsbassinet ved Horsestien og arealer langs det tidligere indvindingsområde for HOFOR Thorsbro, der også kaldes Vandgrunden.

Flere af grundejerforeningerne har desuden fælles friarealer med forskellig rekreativ brug, og endelig findes der boldbaner i forbindelse med Pilehaveskolen.



# Landsbyen og Den Grønne Kile

## Areal og afgrænsning

Bydelens areal udgør ca. 380 ha svarende til 41 % af kommunens areal. Bydelen afgrænses af kommunegrænserne mod Ishøj, Høje-Taastrup og Brøndby Kommuner samt som kommunal skillelinje af Holbækmotorvejen i nord og Køge Bugt Motorvejen i syd.

## Bydelens hovedkarakter

I centrum af bydelen ligger Landsbyen med den højtliggende middelalderkirke ved siden af den moderne Helligtrekongers Kirke. Landsbyen er omgivet af de store rekreative arealer - herunder Den Grønne Kile og Vallensbæk Mose. Ca. ¾ af bydelområdet er beliggende i landzone, hvor også kirke og skole ligger. Skolen kan dog overføres til byzone ved ny lokalplan. Boligbebyggelsen i Landsbyen ligger i byzonen.

I landzonen rundt om Landsbyen ligger spredte boliger som tofter med karakter af mindre husmandssteder og gårde uden større driftsbygninger. En toft er jordstykket omkring en gård, som ikke indgår i den almindelige agerjord. Karakteren er typisk læbeplantning omkring en have, hvori bygningerne er placeret.

## Planlagte nye boliger

Efter Lokalplan nr. 73 for Landsbyen kan der kun udstykkes yderligere 4 nye boliger i bydelen ved nedlæggelse af erhverv i Landsbyen.

Ny boligbebyggelse i landzone kan som udgangspunkt kun tillades i forbindelse med til- og ombygning af eksisterende boligbebyggelse, og husets samlede bruttoetageareal må ikke overstige 250 m<sup>2</sup>. For at undgå spredning af bebyggelsen fastlægges rammebestemmelser for 'tofter', så ny bebyggelse kun sker i tilknytning til de eksisterende toftebebyggelser.

## Offentlig service

Vallensbæk Skole er den kommunale skole i bydelen. I forbindelse med skolens multisal er der lokaler til foreningslivets aktiviteter. På skolen findes to selvstændige bygninger indrettet til musikskolens virksomhed, ligesom der er musiklokaler i Multisalen.

På de to foreningsgårde Korsagergård og Højrupgård findes der mødelokaler for foreningsaktiviteter. Korsagergård anvendes endvidere som seniorhus for de ældre om dagen, og det vil det fortsætte med.

I forbindelse med Vallensbæk Kirke findes der en sognegård, der ligeledes anvendes til forskellig mødeaktivitet. Der ligger en moderne rundkirke, Helligtrekongers Kirke, i tilknytning til Vallensbæk Kirke til aflastning af denne.

På Lundbækvej findes ungdomsskolen med undervisningslokaler, ungdomsklub, værksteder, kontor og mindre motorsportsbane samt cykelbaner. Ved siden af ungdomsskolen ligger kommunens vejmandsplads, der servicerer de grønne områder og veje i kommunen. For enden af Lundbækvej er der også opført shelters med udsigt over mosen.

Naturskolen har egne lokaler på Vejlegårdsvej ikke langt fra Vallensbæk Mose. Der er yderligere etableret en naturlegeplads i Den Grønne Kile ved Golfsvinget, som et pædagogisk tilbud til såvel institutioner som private.



### **Butikker**

Der er ikke noget bydelscenter i Den Grønne Kile eller i Landsbyen. Der er mulighed for en blomsterbutik i landsbyen på Brøndbyvej over for kirkegården, og et havecenter ved en planteskole på Vejlegårdsvej lige nord for Køge Bugt Motorvejen.

### **Erhvervsområder**

I bydelen er næsten alle erhverv liberale erhverv eller enkeltmandsvirksomheder og herudover findes enkelte håndværksvirksomheder. Vallensbæk Maskinsnedkeri på Engvej er den største virksomhed i Landsbyen, og ejendommen kan blive i boligparceller, når den ophører.

### **Trafik**

Området trafikbetjenes fra Vejlegårdsvej med to indkørsler til Landsbyen og fra Vallensbæk Torvevej via Brøndbyvej. I Landsbyens østlige side løber Horsestien, der giver adgang til de to andre bydele. I bydelen er der desuden en rekreativ stiforbindelse, der forløber i øst-vestlig retning og den har forbindelse til stinetene i tilgrænsende kommuner og giver let adgang til de rekreative arealer.

Der er planlagt regionale cykelstier på begge sider af Vejlegårdsvej.

### **Tekniske anlæg**

Langs motorvejene er Den Grønne Kile udlagt til transportkorridor, og er gennemskåret af en lang række ledninger og infrastrukturanlæg.

Ledningsanlæggene er særligt koncentrerede lige nord for Køge Bugt Motorvejen, hvor der ligger hovedspildevandsledning, fjernvarmeledninger for VEKS, nedgravet 400KV kabel samt 132 KV luftledningsanlæg. Området gennemskæres af HOFORs hovedledning, Regnemarkedningen. Både DONG og HMN har hovedforsyningsledninger for naturgas gennem området. Endelig har NESA et 50 KV luftledningsanlæg, der løber langs kommunegrænsen mod Brøndby Kommune og videre langs Vallensbækvej.

Syd for Holbækmotorvejen har Energinet.dk en gennemgående hovedtransmissionsledning for naturgas med en måler- og regulatorstation ved Vallensbæk Torvevej. Ved Lundbækvej ligger en hovedkloakpumpestation for Avedøre Spildevandscenter. Syd for Holbækmotorvejen er Ringstedbanen anlagt, som er jernbanelinje mellem København og Ringsted via Køge.

### **Grønne områder og andre fritidsanlæg**

Den Grønne Kile er attraktivt for såvel den lokale befolkning som for hele storbyområdet befolkning. Kilen indeholder både tilbud for dem, der udøver en organiseret fritidsaktivitet, og for dem, der for sig selv vil opleve landskabet og naturen. Der er flere steder, der er etableret faciliteter til udeophold og leg i form af shelters og legepladser. I bydelen ligger også to af kommunens store idrætsanlæg, Vallensbæk Ridecenter og Vallensbæk Idrætscenter, hvor der ved sidstnævnte er planlagt en udvidelse med ny svømmehal. Ved Vejlegårdsvej ligger Skovmosen, der er en kombination af klimasikring og rekreativt naturområde. Mod øst ligger en privatejet golfbane.



# Strandområdet

## Areal og afgrænsning

Bydelens areal udgør ca. 297 ha svarende til 32 % af kommunens areal. Af de 297 ha udgør de 56 ha Strandparken, der er del af Kystkilen langs Køge Bugt. Bydelen afgrænses af kommunegrænsen mod Ishøj og Brøndby Kommuner samt Køge Bugt Motorvejen mod nord og Køge Bugt mod syd.

## Bydelens hovedkarakter

I centrum af bydelen ligger kommunens bymidte med størstedelen af Vallensbæks butikker. Her ligger også etageboliger, rådhus, kultur- og borgerhus, ældreboliger samt Vallensbæk Station. Omkring bymidten ligger ældre villakvarterer i 1-1½ etage.

På Vallensbæk Torvevej fra stationsområdet til Strandparken, binder Det Grønne Strøg området sammen med grønne opholdsrum og anlæg til fysiske aktiviteter.

Desuden er Strandparken og Køge Bugt et vigtigt naturelement i bydelen. Fra Vallensbæk Strandvej åbner der sig to brede kiler for udsynet mod havet ved Vallensbæk Havnevej og ved St. Vejle Å's udløb.

## Planlagte nye boliger

Nyt boligbyggeri vil i bydelen primært ske ved omdannelse af erhverv og mulighed for fortætning i villaområderne omkring stationerne og lang Vallensbæk Strandvej.

## Byomdannelse

I bydelen er der mulighed for omdannelse af erhvervsområdet ved Vejlegårdsvej, et areal på Bækkeskovvej og den gamle telefoncentral på Vallensbæk Strandvej.

Der er ved byomdannelse mulighed for at lokalplanlægge til miljøfølsom anvendelse som boligbebyggelse, hvis det kan dokumenteres, at eventuel ekstern støjbelastning fra erhvervsvirksomheder i området er afviklet inden for en 8-årig periode. Da der allerede er boliger på flere af erhvervsejendommene, overholder de fleste erhverv allerede i dag støjgrænsen.

For det største område til omdannelse på Vejlegårdsvej er den generelle struktur en lav højde ved villakvarteret og en højere omkring Vejlegårdsvej med enkelte højhuse i 14 etager langs Egeskovvej, helt op mod Motorvejen. Der er flere rammeområder, hvor der allerede er lokalplanlagt for boliger fx Carolines Have, Emiliehaven, Vallensbæk Gårdhaver og Vallensbæk Byhave.

Området ved Bækkeskovvej, mellem Søndre Ringvej og Vallensbæk Strandvej er også udpeget til omdannelse til boliger. Området er endnu ikke lokalplanlagt.

## Fortætning i stationsnære områder

Der er fortsat mulighed for at bygge mere intensivt langs Vallensbæk Strandvej i op til 2 etager. Målet er, at vejen kan få en mere udpræget karakter af strandvej. Herudover gives der mulighed for fortætning i villakvartererne tæt på stationen for at imødekomme Fingerplanens intentioner om en relativt højere udnyttelsesgrad tæt på kollektiv transport. En fortætning med boliger i centerområdet er der også lokalplanlagt for.



Forandringer vil ske over en længere periode. En præcis tidshorisont kan ikke gives, da det afhænger af grundejernes vilje til omdannelse. På samme måde er tidshorisonten for fortætning i stationsnære områder betinget af, at det sker i grundejernes tempo.

#### **Omdannelse af sommerhuse**

Der er enkelte sommerhuse i bydelen. Det forventes, at der inden for planperioden bliver bygget helårsbebyggelse på flere af de ejendomme.

#### **Offentlig service**

Der er en folkeskole i området, Egholmskolen. Desuden ligger der en privatskole på Strandeplanaden, Gideonskolen.

I bydelen er der 5 daginstitutioner beliggende i de tætte boligområder samt en legestue for dagplejen.

Rønnebækhus ved stationscenteret er almindelige ældreboliger. Her ligger der er også en plejeenhed med fast personale og aflastningsboliger.

Plejeboligerne Højstruphave ligger syd for stationen og her er også et daghjem.

Der er planlagt private plejeboliger i det kommende byggeri på Egeskovvej.

På hjørnet af Søndre Ringvej og Vallensbæk Torvevej er arealet udlagt til offentligt formål og har været reserveret til en eventuel ny kirke og ved Vallensbæk Strandvej er der udlagt et areal til en institution som fortsat er uudnyttet, men er lokalplanlagt.

#### **Butikker**

Byens butikshandel er koncentreret i bymidten ved Vallensbæk Station. Desuden er der et mindre udvalg af dagligvarer hos bageren i lokalcenteret ved Vejlegårdsvej. Der er lokalplanlagt for udvidelse af lokalcenteret bl.a. med en ny dagligvarebutik i lokalcenter på Vejlesvinget.

Uden for det overordnede center er der et bydelscenter ved Bækkeskovvej, hvor der findes butikker med udvalgsvarer og en række ejendomsmæglere og kontorerhverv. I den vestlige ende er et område som er udlagt til blandet bolig og erhverv med mulighed for særligt pladskrævende varer (trælast). Der kan ikke etableres dagligvaresalg i området.

Ved Vejlegårdsvej er lokalcenteret med bageren udvidet med mulighed for butikker på modsatte side af vejen i den vestlige del af Vallensbæk Gårdhaver.

#### **Erhverv**

Det tidligere sammenhængende erhvervsområde afgrænset af Gisselfeldvej, Køge Bugt Motorvejen, Vejlegårdsparken og S-banen blev i Kommuneplan 2013 opdelt i flere områder med henblik på omdannelse til boliger. Områderne kan i dag fortsat anvendes til fremstillings- og værkstedsvirksomhed med mulighed for portnerbolig, men vil med tiden omdannes til boligområde.



I det tidligere erhvervsområde ved Risingevej er der kun én mindre virksomhed tilbage, og arealet er udlagt, så det kan byudvikles til boliger, hvis virksomheden fraflytter ejendommen.

Kontor- og servicevirksomheder er placeret på Delta Park tæt på stationen. Lokalplan nr. 81 og Lokalplan nr. 81.1 giver mulighed for stationsnære kontorer. Endeligt findes der ved Strandepplanaden et større kontor- og laboratoriebyggeri, der er udlagt til kontorerhverv og kundeorienterede serviceerhverv som restauranter og fitnesscenter.

### **Trafik**

Bydelen trafikbetjenes fra de fire hovedfordelingsveje: Vallensbæk Torvevej, Søndre Ringvej, Vejlegårdsvej og Vallensbæk Strandvej.

På Vallensbæk Strandvej er der anlagt pendlercykelsti og der er planlagt pendlercykelsti på Søndre Ringvej.

I de kommende år vil der langs Søndre Ringvej blive anlagt en letbane. I Vallensbæk etableres tre stationer ved henholdsvis Delta Park, Vallensbæk Station og ved Åsvinget.

### **Rekreative stier**

Gennem Strandparken forløber hovedsti nr. 6 fra Hvidovre til Hundige.

### **Tekniske anlæg**

Bortset fra mindre kloaktekniske anlæg i bydelen, er der ikke begrænsende tekniske anlæg.

### **Grønne områder og andre fritidsaktiviteter**

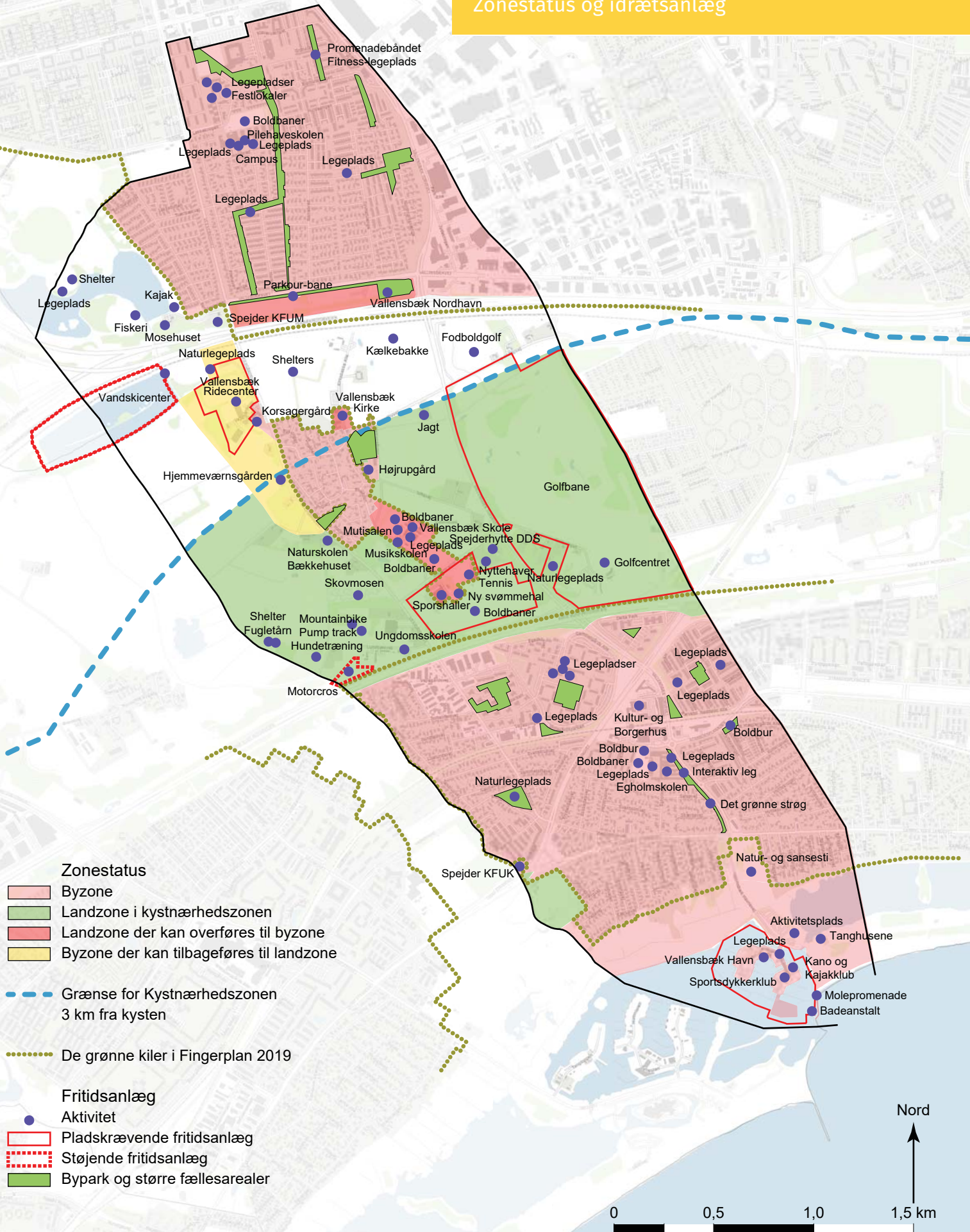
Hele kystområdet bortset fra Vallensbæk Havn ejes og administreres af Strandparken I/S. Området byder på både strandenge, indsøer og badestrande.

Vallensbæk Havn har en lang række fritidsaktiviteter. Kommuneplanen giver mulighed for nyt landareal i havnen til udvidelse af de rekreative havneaktiviteter og services. Der er også vedtaget en ny lokalplan for havn og strandområdet, der giver mulighed for badeanstalt og andre rekreative aktiviteter.



# Retningslinjekort A

Zonestatus og idrætsanlæg



0 0,5 1,0 1,5 km



# Retningslinjer

Retningslinjerne er gældende for kommunens planlægning for arealanvendelsen. De er bindende for både kommunen og grundejere, og nye lokalplaner må ikke være i strid med kommunens retningslinjer og rammer for lokalplanlægning. Retningslinjerne er fastlagt ud fra Planlovens § 11a. Herudover tager retningslinjernes § 21 udgangspunkt i Planlovens § 5j og bestemmelser i Fingerplan 2019.

## § 1 - Land- og byzone

Stk. 1: Inddelingen i by- og langzone er vist på Retningslinjekort A 'Zonestatus og fritidsanlæg'.

Stk. 2: Det er ikke muligt at udlægge sommerhusområder i Vallensbæk

## § 2 - Arealanvendelse

Stk. 1: Områder til forskellige byformål er vist på Retningslinjekort B 'Arealanvendelse'.

## § 3 - Detailhandelsstruktur

Stk. 1: Detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidten ved Vallensbæk Stationstorv, bydelscentre og lokalcentre samt placering af enkeltstående butikker fremgår af Retningslinjekort C 'Detailhandel og erhverv'.

Stk. 2: Det maksimale bruttoetageareal til butikksformål er fastlagt i rammer for lokalplanlægning.

## § 4 - Trafikanlæg

Stk. 1: Beliggenheden af trafikanlæg er vist på Retningslinjekort D 'Trafikanlæg'.

Stk. 2: Ved etablering og udvidelse af veje og jernbaner, skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes i eksisterende og planlagte boligområder og områder af anden støjfølsom anvendelse.

Stk. 3: Beliggenheden af regionale stier er vist på Retningslinjekort E 'Infrastruktur'.

Regionale stier der går over kommunegrænsen, kan ikke ændres uden forhandling med relevante nabokommuner.

Stk. 4: Stier der er en del af det regionale trafikstinet, skal generelt være i eget tracé og tydeligt adskilt fra biltrafikken. På strækninger med direkte kontakt til biltrafikken skal der være tydelig adskillelse mellem biler og cykler.

Stk. 5: De eksisterende trafikstier langs Vallensbæk Strandvej, Vallensbæk Torvevej og Søndre Ringvej er del af det samlede regionale trafikstinet, og skal opretholdes.

# Retningslinjekort B


Arealanvendelse

## Generel anvendelse

- Enfamiliehuse - parcelhuse
- Enfamiliehuse i stationsnære områder
- Rækkehuse - tæt-lav
- Etageboliger
- Centerområder - blandet by
- Blandet bolig og kontorerhverv
- Erhverv - kontor og service
- Erhverv - produktion og transport
- Områder til offentlig formål - institutioner
- Rekreative områder
- Teknisk anlæg

## Forhold til Fingerplan 2019

- De stationsnære kerneområder (FP19, § 11)
- Øvrige stationsnære områder (FP19, § 11)
- De grønne kiler (FP19, § 17)
- Transportkorridorer (FP19, § 24)

 S-togstation, stop for Letbanen og skift til bus

0 0,5 1,0 1,5 km

Nord

**Forslag**

Vallensbæk Kommuneplan 2020-2032

Stk. 6: I forbindelse med større renoveringer skal stierne i det overordnede regionale rekreative stinet have sikre skæringer ved barrierer som veje, jernbaner og vandløb, for at sikre stiernes sammenhæng, oplevelsesværdi og sikkerhed.

## **§ 5 - Tekniske anlæg**

Stk. 1: Beliggenheden af tekniske anlæg er vist på Retningslinjekort E 'Infrastruktur'.

Stk. 2: Det er ikke muligt at udlægge arealer til fælles biogasanlæg i Vallensbæk, da nødvendige afstandskrav til boliger ikke kan overholdes.

Stk. 3: Det er ikke muligt at etablere permanente anlæg i Vallensbæk, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer affald eller forurenede jord fra anden ejendom.

Stk. 4: Der er ingen egnede områder til vindmøller i Vallensbæk. Det er ikke muligt at placere store vindmøller på grund af afstandskrav til eksisterende boliger.

Stk. 5: Der kan gives tilladelse til mindre vindmøller, såfremt det kan godtgøres, at møllerne kun medfører gener svarende til anden lovlig anvendelse af området.

## **§ 6 - Erhverv**

Stk. 1: Beliggenheden af områder til virksomheder er vist på Retningslinjekort C 'Detailhandel og erhverv'.

Stk. 2: Det er ikke muligt at udlægge arealer til virksomheder hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav, da afstandskrav til beboelse ikke kan overholdes.

## **§ 7 - Sikring mod støj**

Stk. 1: Støjbelastede arealer, der udlægges til støjfølsom anvendelse, som f.eks. boliger og institutioner, skal sikres mod støjgener. Hvis det ikke er muligt at støjafskærme, skal arealet overgå til anden anvendelse gennem nyt kommuneplantillæg.

## **§ 8 - Sikring mod lugt, støv og anden luftforurening**

Stk. 1: Hvis et område er udlagt til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., og det i forbindelse med lokalplanlægning viser sig at det er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

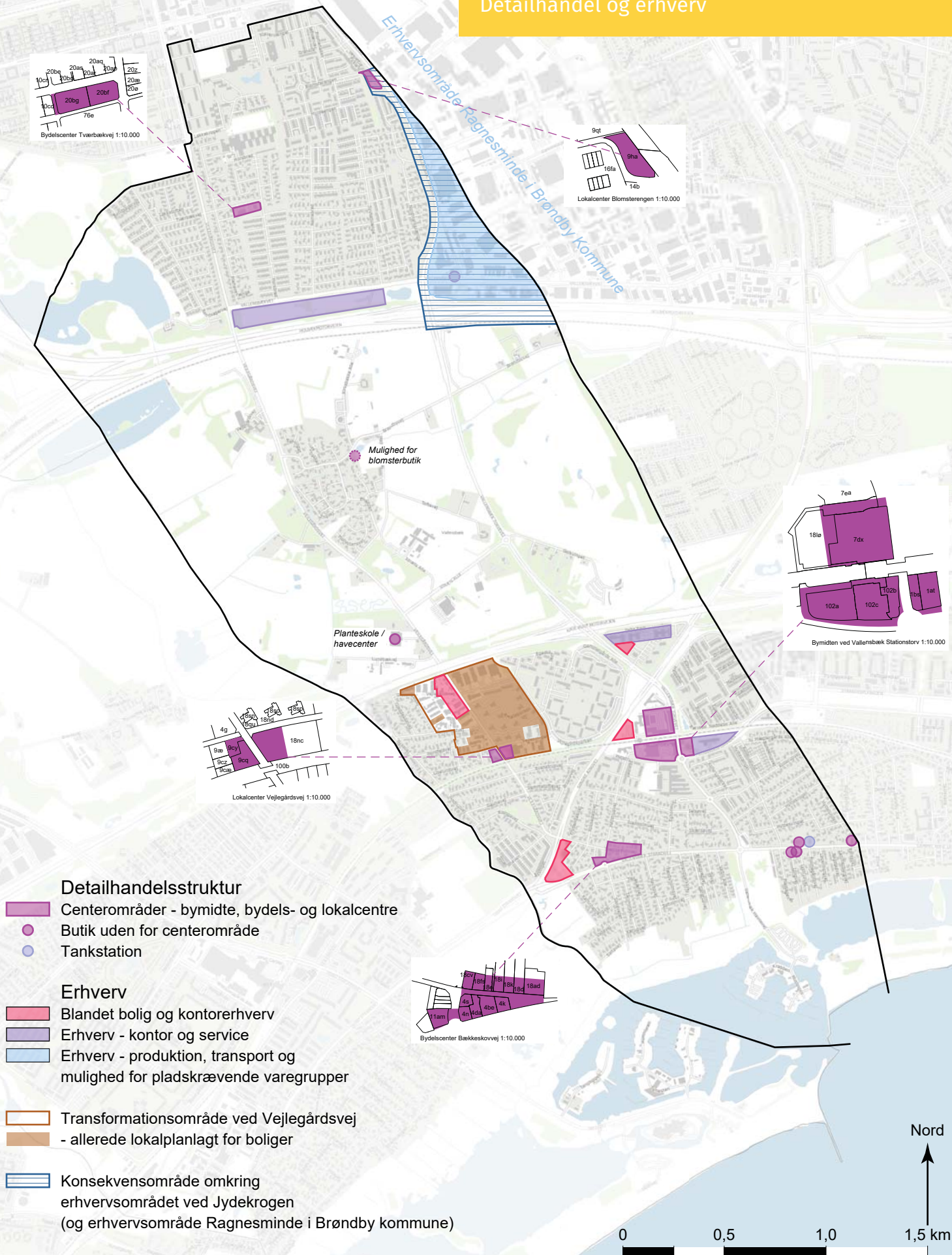
## **§ 9 - Fritid og rekreative arealer**

Stk. 1: Arealer til fritidsformål og andre rekreative områder er vist på Retningslinjekort A 'Zonestatus og fritidsanlæg'.

Stk. 2: Der er ingen mulighed for udlæg af nye kolonihaveområder i Vallensbæk, da det efter Fingerplan 2019 ikke er muligt i de indre grønne kiler.

# Retningslinjekort C

Detailhandel og erhverv



## Detailhandelsstruktur

- Centerområder - bymidte, bydels- og lokalcentre
- Butik uden for centerområde
- Tankstation

## Erhverv

- Blandet bolig og kontorerhverv
- Erhverv - kontor og service
- Erhverv - produktion, transport og mulighed for pladskrævende varegrupper
- Transformationsområde ved Vejlegårdsvej - allerede lokalplanlagt for boliger
- Konskvensområde omkring erhvervsområdet ved Jydekrogen (og erhvervsområde Ragnesminde i Brøndby kommune)

Stk. 3: Nye nyttehave skal placeres inden for byområdet. Nyttehaver må ikke have mulighed for overnatning. Der må kun være små bygninger til brug for havens drift

Stk. 4: Befolkningens adgang til Den Grønne Kile, Store Vejle Ådalen og Strandparken skal opretholdes og forbedres ved f.eks. anlæg af stier og etablering af støttepunkter for det rekreative friluftsliv.

Stk. 5: Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluft aktiviteter og være offentligt tilgængelige.

Stk. 6: Det er muligt at etablere støttepunkter for friluftslivet ved oplevelsesmuligheder i Den Grønne Kile, Store Vejle Ådalen og i Kystkilen, når det efter kommunens konkrete vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne. I støttepunkterne kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

Stk. 7: Støttepunkterne skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende friluft-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet.

Stk. 8: Placeringen af støjende friluftsanlæg er vist på Retningslinjekort A 'Zonestatus og fritidsanlæg'. Der er ikke mulighed for nye placeringer i landzonen, og nyanlæg i byzone skal placeres og indrettes, så naboarealer til støjfølsom anvendelse ikke generes.

## **§ 10 - Landbrugsmæssige interesser**

Stk. 1: Arealer i landzonen er primært udlagt til rekreativt formål.

Stk. 2: Der er ikke udpeget særligt værdifuldt landbrugsområder til erhvervsmæssig landbrugsdrift i Vallensbæk. Arealer i landzonen kan anvendes til landbrugsdrift, når de er særligt udpeget i rammerne.

Stk. 3: Græsning i by- og landzonen i forbindelse med naturpleje er muligt, hvis miljølovgivningens afstandskrav til beboelse kan overholdes.

## **§ 11 - Større driftsbygninger**

Stk. 1: Lokalisering af erhvervsmæssige driftsbygninger og driftsanlæg til husdyr herunder til stutier, skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse i landzonen for at undgå spredning af bebyggelse.

Stk. 2: Lokalisering af staldbygninger til hobbyhold af husdyr skal ske inden for tofterne, jf. ramme 2-B410 'Tofter i Kilen'.

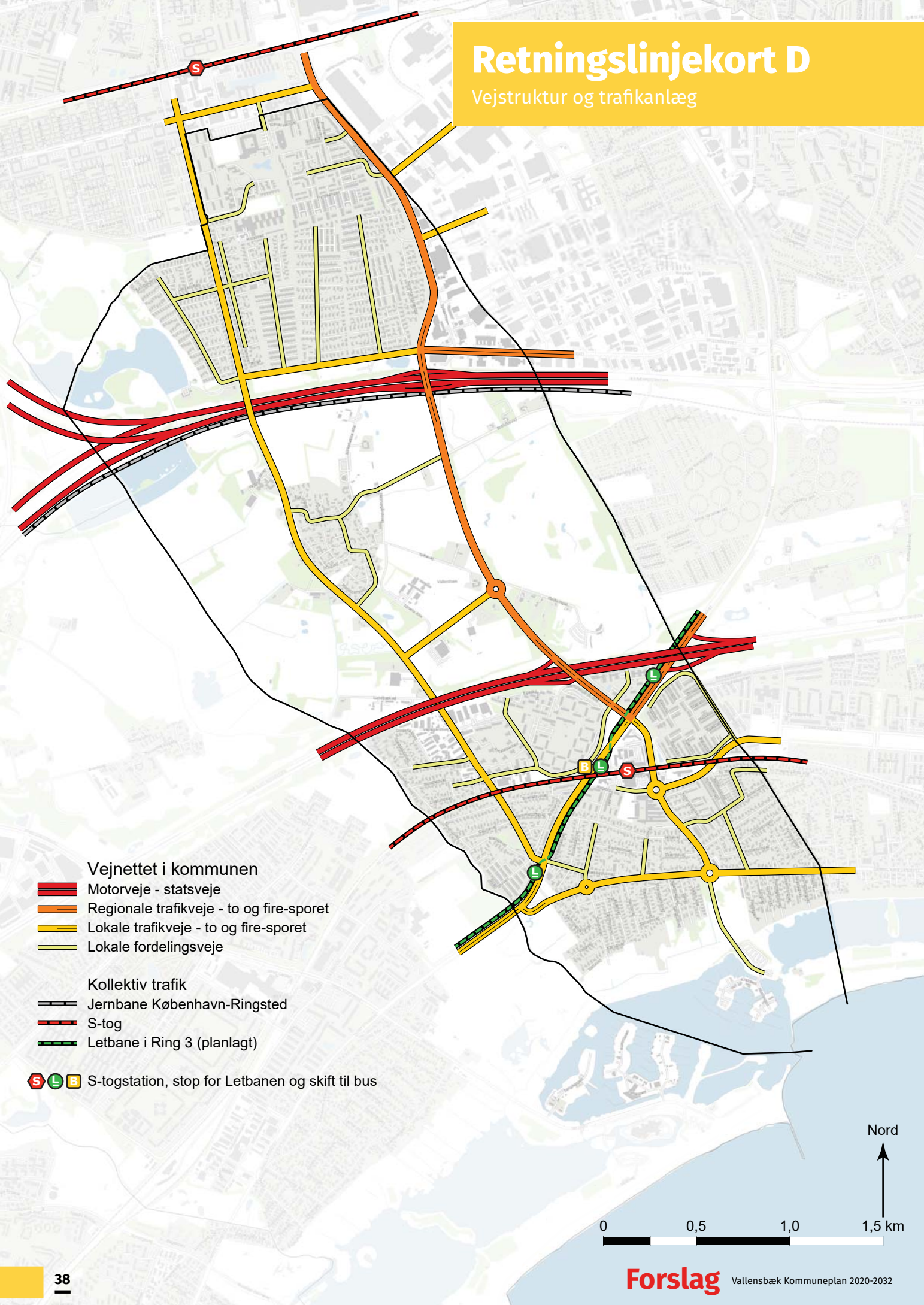
## **§ 12 - Skovrejsning**

Stk. 1: Områder hvor skovtilplantning er uønsket er vist på Retningslinjekort F 'Natur og bevaringsværdier'.

Stk. 2: Særlige områder for skovtilplantning er vist på Retningslinjekort F 'Natur og bevaringsværdier'. Øvrige områder i landzonen er neutralområder, hvor der kan plantes skov.

# Retningslinjekort D

Vejstruktur og trafik anlæg



## Vejnettet i kommunen

- Motorveje - statsveje
- Regionale trafikveje - to og fire-sporet
- Lokale trafikveje - to og fire-sporet
- Lokale fordelingsveje

## Kollektiv trafik

- Jernbane København-Ringsted
- S-tog
- Letbane i Ring 3 (planlagt)

**S L B** S-togstation, stop for Letbanen og skift til bus

Nord

0 0,5 1,0 1,5 km

**Forslag**

Vallensbæk Kommuneplan 2020-2032

### **§ 13 – Lavbundsarealer og klimatilpasning**

Stk. 1: Beliggenheden af lavbundsarealer er vist på Retningslinjekort F 'Natur og bevaringsværdier'. De øvrige lavtliggende arealer, hvor der er risiko for oversvømmelser, er udpeget i rammer for lokalplanlægning.

Stk. 2: Arealer der kan genoprettes som vådområder er vist Retningslinjekort F 'Natur og bevaringsværdier'.

Stk. 3: Lavbundsarealer kan benyttes til klimatilpasning og klimaforebyggelse, og kan anvendes til forsinkelse af regnvand, når det sikres, at vandet kan løbe uden risiko for skader på bygninger og andre anlæg af værdi.

Stk. 4: I byzone skal lavtliggende arealer langs åer og vandløb friholdes for byggeri og terrænregulering, for at sikre mulighed for at forøge kapaciteten af åer og vandløb ved klimatilpasning. Afstanden skal fastlægges i rammerne.

Stk. 5: Alle arealer i rammer for grønne områder i byzonen kan anvendes til klimatilpasning og klimaforebyggelse og kan anvendes til forsinkelse af regnvand, når det sikres, at vandet kan løbe uden risiko for skader på bygninger og andre anlæg af værdi.

Stk. 6: Terrænregulering på de øvrige lavtliggende arealer i byområder må ikke forhindre de naturlige vandveje over terræn. Hvis der skal ændres på naturlige vandveje, skal nye vandveje ligge hvor der er mindst risiko for skader på bygninger og andre anlæg af værdi.

Stk. 7: Kommunens klimatilpasning skal koordineres med nabokommuner på tværs af kommunegrænserne, når det er relevant.

### **§ 14 - Eksisterende og potentielle naturområder**

Stk. 1: Naturområder der indgår i Grønt Danmarkskort er vist på Retningslinjekort G 'Sammenhængende landskaber'. Naturpleje i Vallensbæk mose sker i samarbejde med I/S Vallensbæk Mose.

Naturpleje i Strandparken sker i samarbejde med Strandparken I/S.

Planer for naturpleje inden for Grønt Danmarkskort skal understøtte eksisterende og potentiel biodiversitet og levesteder for truede og sårbare arter.

Stk. 2: Rekreative områder i de indre kiler, jf. Fingerplan 2019, skal anlægges og drives, så biodiversiteten generelt forøges.

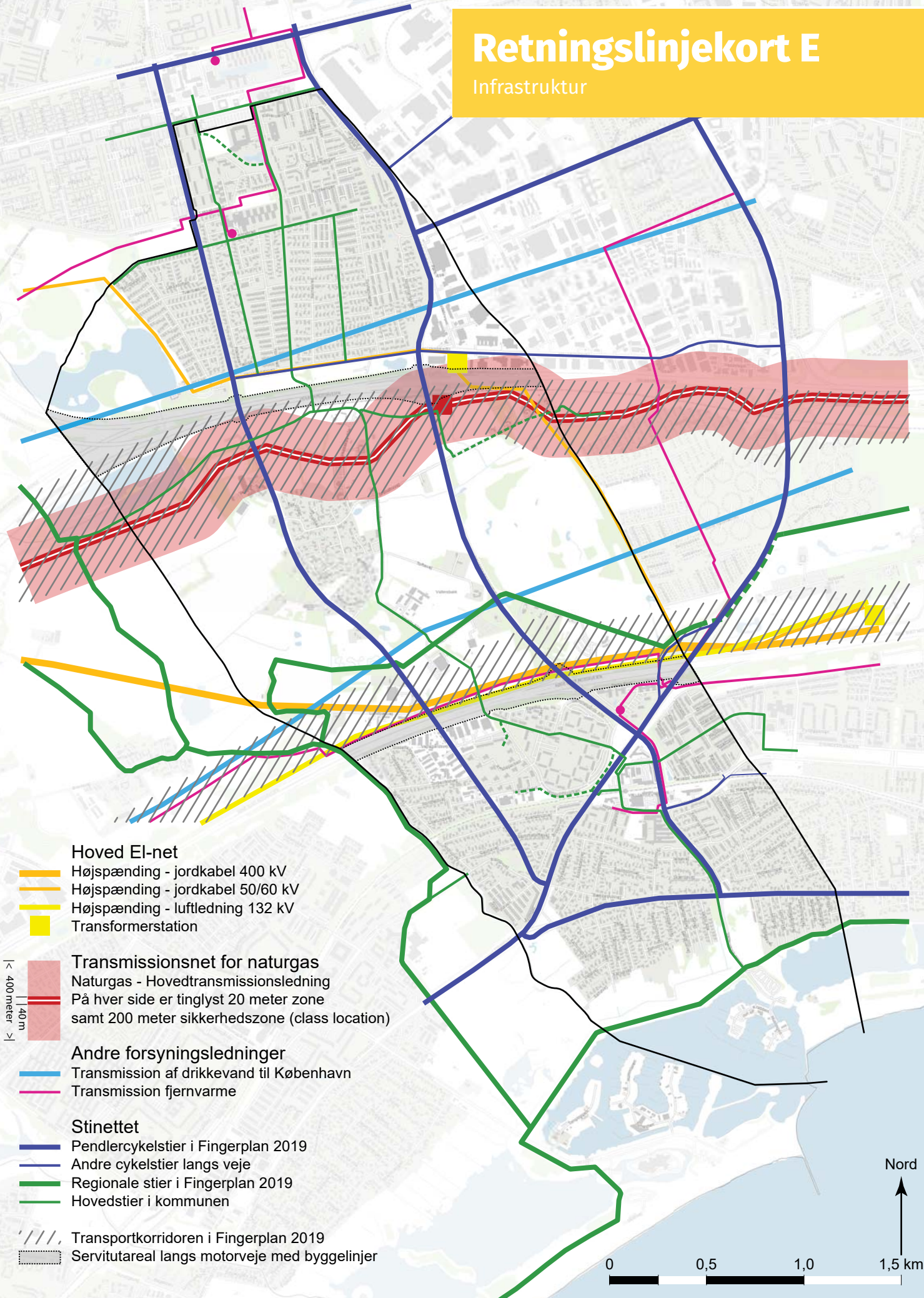
Stk. 3: Beliggenheden af naturbeskyttede områder efter Naturbeskyttelsesloven er vist på Retningslinjekort F 'Natur og bevaringsværdier'.

Stk. 4: Store Vejle Ådalen er potentiel økologisk forbindelse. Bræmmerne i 2 meters afstand fra åen skal have naturlig vegetation af græs-, urte- og mindre træer. Der må ikke foretages nogen form for jordbehandling, opfyld eller lignende på bræmmerne.

Stk. 5: Inden for beskyttelsesområder skal der være størst mulig almen adgang og mulighed for rekreative oplevelser og formidling af landskabs-, natur- og kulturværdierne.

# Retningslinjekort E

Infrastruktur



## Hoved EI-net

- Højspænding - jordkabel 400 kV
- Højspænding - jordkabel 50/60 kV
- Højspænding - luftledning 132 kV
- Transformestation

## Transmissionsnet for naturgas

- Naturgas - Hovedtransmissionsledning
- På hver side er tinglyst 20 meter zone samt 200 meter sikkerhedszone (class location)

## Andre forsyningsledninger

- Transmission af drikkevand til København
- Transmission fjernvarme

## Stinettet

- Pendlercykelstier i Fingerplan 2019
- Andre cykelstier langs veje
- Regionale stier i Fingerplan 2019
- Hovedstier i kommunen

- Transportkorridoren i Fingerplan 2019
- Servitutareal langs motorveje med byggelinjer

0 0,5 1,0 1,5 km

Nord

**Forslag**

Vallensbæk Kommuneplan 2020-2032



Stk. 6: Den almene adgang til offentlige arealer kan kun begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

Stk. 7: Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne må kun blive ændret, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn. Hvis tilstanden bliver ændret, skal der redegøres for, hvordan den samlede naturbeskyttelse og biodiversitet forbedres i området eller ved erstatningsnatur.

Stk. 8: Der må ikke foretages ændringer, som overskærer spredningskorridorerne, reducerer eller i øvrigt forringer spredningskorridorernes biologiske værdi, uden at der samtidig sker kompenserende foranstaltninger.

### **§ 15 - Kulturhistoriske bevaringsværdier**

Stk. 1: De kulturhistoriske bevaringsværdier i Landsbyen skal være sikret gennem en bevarende lokalplan.

Stk. 2: Kirkeomgivelser er vist på Retningslinjekort F 'Natur og bevaringsværdier'. Inden for kirkeomgivelserne må byggeri, anlæg og sammenhængende høj beplantning kun gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirkerne, landskab og landsbymiljøet.

### **§ 16 - Landskabelige bevaringsværdier**

Stk. 1: Beliggenheden af områder med landskabelig værdi og sammenhængende landskaber er vist på Retningslinjekort G 'Sammenhængende landskaber'.

### **§ 17 - Områder med geologisk værdi**

Stk. 1: Der er ikke områder med særlig geologisk værdi eller lokaliteter med geologiske bevaringsværdier i Vallensbæk.

Stk. 2: Der er ikke interesseområder for råstofindvinding i Vallensbæk.

### **§ 18 - Sikring mod oversvømmelse**

Stk. 1: I lavtliggende områder, der er udpeget i rammer for lokalplanlægning, skal et af formålene for nye lokalplaner være at sikre bebyggelse mod oversvømmelse gennem placering af bebyggelse og terrænregulering. Lokalplaner skal friholde områder for bebyggelse og anlæg, når muligheden for sikring mod oversvømmelse er for omfattende i forhold til værdien af bebyggelse og anlæg.

Stk. 2: Diget i Strandparken skal opretholdes og kan forhøjes som led i sikring mod stormflod og generelt forhøjet havvandsstand. Det sker i samarbejde med Strandparken I/S.

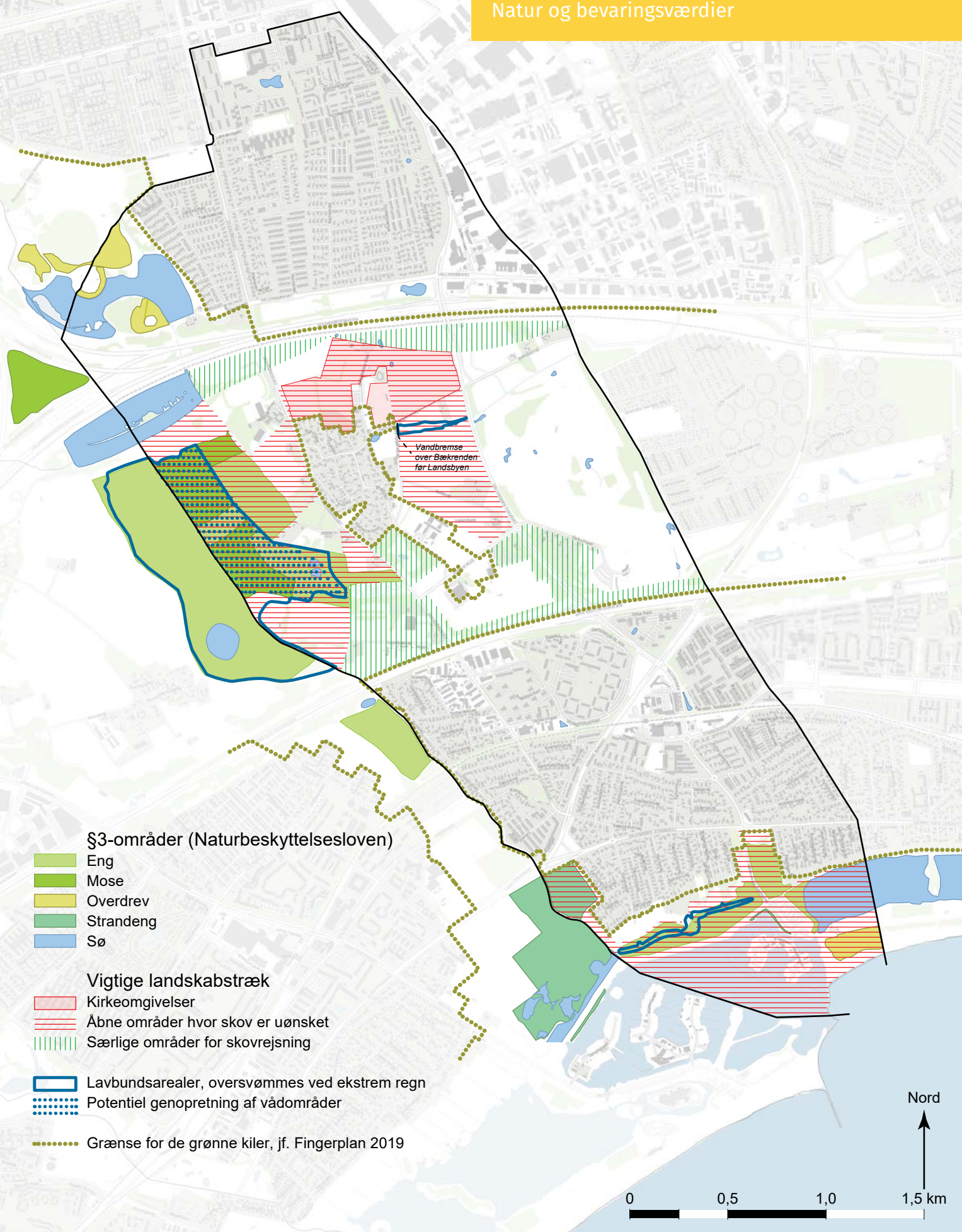
Stk. 3: Der kan etableres diger til sikring af boliger og erhverv langs Vallensbæk mose og langs Store Vejle Å, når det samtidig sikres, at den samlede naturkvalitet og biodiversitet forbedres i området.

### **§ 19 – Byggeri og anlæg i risikoområder for oversvømmelse**

Stk. 1: Diget i Strandparken skal sikre, at der kun er risikoområder for oversvømmelse mellem diget og kysten.

# Retningslinjekort F

Natur og bevaringsværdier



## §3-områder (Naturbeskyttelsesloven)

- Eng
- Mose
- Overdrev
- Strandeng
- Sø

## Vigtige landskabstræk

- Kirkeomgivelser
- Åbne områder hvor skov er uønsket
- Særlige områder for skovrejsning

- Lavbundsarealer, oversvømmes ved ekstrem regn
- Potentiel genopretning af vådområder

- Grænse for de grønne kiler, jf. Fingerplan 2019

0 0,5 1,0 1,5 km

Nord

Stk. 2: Nybyggeri i Havnen skal disponeres, så større værdier kan sikres mod oversvømmelse.

## **§ 20 - Anvendelsen af vandløb, søer og kystvande**

Stk. 1: Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet med bl.a. primitive teltpladser og anløbsbroer for kanoer og kajaker langs kysten og ved søer, hvor det efter kommunens konkrete vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne. I forbindelse med landingspladser og anløbsbroer kan der etableres udlejning af kano, kajak og lignede søsportsudstyr under hensyn til beskyttelsesinteresserne.

Stk. 2: Eksisterende badestrande skal opretholdes. Der kan etableres nye badestrande langs kommunens kyster, hvis det er foreneligt med beskyttelsesinteresser. På eksisterende og nye badestrande kan der etableres støttepunkter for friluftslivet med mindre bygninger til betjening af badegæster og friluftslivet.

Stk. 3: Lystbådehavnen kan udvides i overensstemmelse med kommuneplanen under forudsætning af, at der udarbejdes ny lokalplan for et konkret projekt. Lokalplanen skal redegøre for, hvordan kystlandskabet påvirkes visuelt, og hvordan der tages hensyn til naturinteresser.

## **§ 21 - Kystnærhedszonen**

Stk. 1: Kystnærhedszonen er fastlagt i Planloven § 5a, stk. 3 og er vist på Retningslinjekort A 'Zonestatus og fritidsanlæg'.

Stk. 2: Nye lokalplaner, der giver nye byggemuligheder i kystnærhedszonen, skal beskrive hvordan kystlandskabet påvirkes visuelt. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal det begrundes.

## **§ 22 - Forhold til statens planlægning og Fingerplan 2019**

Stk. 1: Byudvikling og byomdannelse skal ske inden for eksisterende byzone og med hensyntagen til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Stk. 2: De stationsnære områder er vist på Retningslinjekort B 'Arealanvendelse'.

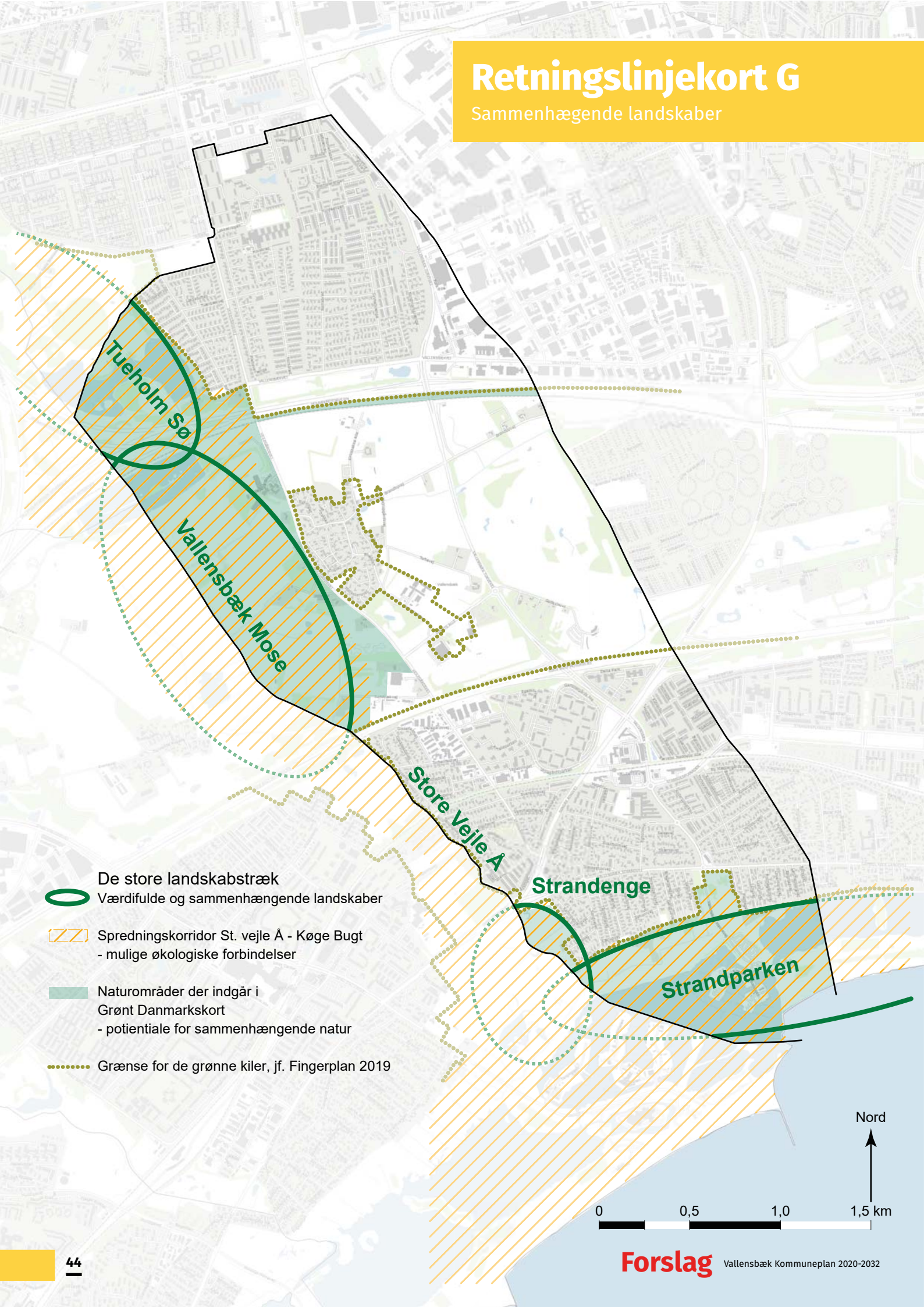
Stk. 3: De grønne kiler, jf. Fingerplanen, kan ikke inddrages til byzone, og må ikke anvendes til nye bymæssige fritidsanlæg. Eksisterende bymæssige institutions- og fritidsanlæg i landzone kan udbygges inden for allerede udlagte arealer.

Stk. 4: Åbne arealer med stiforbindelser mellem de stationsnære kerneområder og de grønne kiler er grønne bykiler. Ny byudvikling i og langs de grønne bykiler skal sikre grønne forbindelser mellem de stationsnære kerneområder og de grønne kiler. Afgrænsningen af de grønne bykiler fastlægges endeligt i lokalplanlægningen.

Stk. 5: De grønne bykiler, jf. Fingerplanen, skal sikre god adgang til naturkvaliteter og landskabsoplevelser i kommunen og sammenhængende grønne og blå forbindelser på tværs af kommunegrænser.

# Retningslinjekort G

Sammenhængende landskaber



De store landskabstræk

Værdifulde og sammenhængende landskaber



Spredningskorridor St. vejle Å - Køge Bugt  
- mulige økologiske forbindelser



Naturområder der indgår i  
Grønt Danmarkskort  
- potentiale for sammenhængende natur



Grænse for de grønne kiler, jf. Fingerplan 2019

0 0,5 1,0 1,5 km

Nord

Stk. 6: De grønne bykiler indgår i kommunens klimatilpasning. Vand i de grønne bykiler skal have rekreativ kvalitet og bidrage til oplevelsen af en blå forbindelse mellem tætbyen og de grønne kiler.

Stk. 7: Det grønne og vandet skal integreres i ny byudvikling i og langs de grønne bykiler.

Stk. 8: De grønne bykiler skal være alment tilgængelige for friluftsliv

### **§ 23 – Vallensbæk Landsby**

Stk. 1: Landsbyafgrænsningen svarer til grænsen for de grønne kiler i Fingerplan 2019.

Stk. 2: Landsbyen kan ikke udpeges som omdannelseslandsby, når der generelt er befolkningsfremgang i kommunen.

### **§ 24 – Placering af erhverv**

Stk. 1: Virksomheder, der er afhængige af god tilgængelighed til det overordnede vejnet og som primært genererer godstransporter, må kun ligge i erhvervsområdet ved Jydekrogen.

### **§ 25 – Konsekvensområder omkring erhverv**

Stk. 1: Konsekvensområde omkring erhvervsområdet ved Jydekrogen er vist på Retningslinjekort C 'Detailhandel og erhverv'. Inden for konsekvensområdet må der ikke planlægges for følsom anvendelse, hvis det vil begrænse virksomhedernes mulighed for udvikling gennem nye miljøkrav.

### **§ 26 – Omdannelse af erhvervsområdet ved Vejlegårdsvej**

Stk. 1: Erhvervsområdet ved Vejlegårdsvej er tidligere udpeget som byomdannelsesområde, og er nu udpeget som transformationsområde. Transformationsområdet er vist på Retningslinjekort C 'Detailhandel og erhverv'.

Stk. 2: Inden for transformationsområdet må der kun planlægges for erhverv der uden miljøgener kan være nabo til boligbebyggelse.

### **§ 27 – Konsekvensområder omkring tekniske anlæg i landzonen**

Stk. 1: Støjbelastede arealer i landzonen langs de to motorveje er konsekvensområder for tekniske anlæg. De skal friholdes for ny støjfølsom anvendelse.

Stk. 2: Støjende fritidsanlæg kan ligge i konsekvensområdet for motorvejene, når støjen fra fritidsanlæggene ikke medfører en udvidelse af konsekvensområdet i landzonen.



# Rammer for lokalplanlægning

## Indledning

Rammer for lokalplanlægningen skal sikre, at kommuneplanens intentioner indarbejdes i lokalplanlægningen ved at beskrive intentioner for anlæg, byggeri og generel anvendelse i de enkelte lokalplanområder i kommunen. Hele kommunen er inddelt i rammeområder efter nuværende anvendelse eller efter den udvikling, Kommunalbestyrelsen ønsker kan finde sted i området.

Kommende lokalplaner vil normalt omfatte en del af et rammeområde, og må kun fastsætte bestemmelser, der svarer til kommuneplanens rammer. Hvis en lokalplan indeholder flere rammeområder, skal lokalplanen opdeles i delområder med forskellige bestemmelser for hvert af rammeområderne.

## Generelt om rammer for hele kommunen

### Rammer for enfamiliehuse

Der er to typer af enfamiliehuse. Når der står fritliggende enfamiliehuse i rammen, er det kun muligt at opføre enfamiliehuse, der ligger frit på egen grund med hele vejen omkring. Hvis der kun står enfamiliehuse, kan det også være sammenbyggede enfamiliehuse, hvor boligen er opført i et skel som et enderækkehus, kædehus eller et halvt dobbelthus, eller i to skel som et midterækkehus.

Størrelser på huse og mindste grundstørrelser vil som udgangspunkt følge bygningsreglementets bestemmelser. I gældende bygningsreglement BR18 er bebyggelsesprocenten 30 for fritliggende enfamiliehuse, og 40 for sammenbyggede enfamiliehuse. Mindstegrundstørrelsen for fritliggende enfamiliehuse er i BR18 700 m<sup>2</sup>.

### Rammer i stationsnære områder

Inden for de stationsnære områder er der mulighed for at bygge tættere og på mindre grunde, så der bliver flere, der bor tæt på stationen.

I ny lokalplan for enfamiliehuse i et stationsnært område, vil udgangspunktet være:

Type af enfamiliehus	Bebyggelsesprocent	Bygningshøjde	Mindste grundstørrelse
Fritliggende min. 2,5 meter til alle naboer	35 %	1 etage	6,0 meter
		1½ etage	8,5 meter
Enderækkehus eller halvt dobbelthus	50 %	1 etage	6,0 meter
		1½ etage	8,5 meter
		2 etager	8,5 meter
Midterækkehus	70 %	1 etage	6,0 meter
		1½ etage	8,5 meter
		2 etager	8,5 meter

Etageboliger og erhverv varierer fra ramme til ramme. Udgangspunktet for bebyggelsesprocenten i stationsnære områder er 75 % for hele rammeområdet inkl. de fremtidige interne vejarealer.

### Rammer for butikker

Når der i rammer for lokalplanlægning er mulighed for butikker, skal lokalplanen fastsætte det samlede butiksareal for hver enkelt ejendom, og hvor store de enkelte butikker må være.

Butikstørrelserne i bymidten og for pladskrævende varer fastsættes efter regler i planlovens kapitel 2d om planlægning til butiksformål.

Butikstørrelser i bydelscentre og lokalcentre må højst være 1.000 m<sup>2</sup>.

## Rammer i lavtliggende områder

Nogle områder i Vallensbæk ligger lavt, og planlægningen skal begrænse potentielle værditab ved oversvømmelser og højt grundvand. I rammerne er udpeget de lavtliggende områder, hvor nye lokalplaner skal have bestemmelser, der sikrer værdifuldt byggeri mod skader. Som udgangspunkt er det ikke muligt at udstykke nye ejendomme i disse områder. Ved opvarmet nybyggeri skal gulve i stueetager ligge mellem 0,5 og 1,0 meter over naturligt terræn. For at sikre niveaufri adgang til boliger, kan terrænet i op til 2,0 meter fra byggeriet hæves. Inden for de første 0,5 meter fra skel må terrænet ikke ændres. Det sikrer, at regnvand ved skybrud kan ledes gennem området langs skel. Der kan også være regler for hvordan havearealer skal anlægges, så ejendommen kan holde på den mængde regn, der falder på den i mere normale situationer. Lokalplaner skal samtidigt sikre at klimasikring, fx ved terrænregulering, ikke giver uhensigtsmæssige nabogener.

## Generel ramme for støjbelastede områder

Der må kun lokalplanlægges for boligbyggeri, når lokalplanen sikrer, at gældende støjgrænser kan overholdes.

Nye lokalplaner med støjfølsom anvendelse som boliger og lignende skal sikre, at området ikke belastes med et støjniveau over grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledninger.

Kravene om forebyggelse af støjgener er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "støj fra vejtrafik" samt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" inkl. tillæg af juli 2007: "Vejledning om anvisninger til brug ved planlægning af ny bebyggelse langs jernbaner og ved indgreb over for støj fra jernbaner". Det skal endvidere sikres, at området ikke belastes med vibrationer over 75 dB, jf. Miljøstyrelsens vejledning 1983 "Retningslinjer for måling og vurdering af vibrationer i det eksterne miljø".

I lokalplaner for eksisterende boligområder, som er udsat for trafikstøj, der overstiger nævnte grænser, og som følge af rammebestemmelserne fortsat er udlagt til boligformål, kan bebyggelsen i særlige tilfælde tillades anvendt til privat service, kontorer, klinikker og offentlig service.

## Generel ramme for udformning af bygninger

Lokalplaner skal sikre, at reflekterende tagmaterialer anvendes i mindst muligt omfang. Kun solenergianlæg, der har et omfang, der svarer til ejendommens energiforbrug er muligt. Hvis der er ovenlysvinduer, må de højst være i 15 % af den tagflade, de sidder i.

Lokalplaner for boligområder med enfamiliehuse skal sikre, at facader overvejende fremstår murede eller pudsede og at byggeri indpasses de eksisterende boligkvarterer af helårsboliger.

Der kan opføres facader i træ og træhuse, når bygningen har karakter af helårsbeboelse. Bygninger skal generelt have et arkitektonisk udtryk, der er i overensstemmelse med kvarteret og dansk bygningstradition.

## Generel ramme for afstand til nabo i områder med enfamiliehuse

Muligheden for indblik til opholdsarealer i nabohaven giver nabogener. I områder med almindelige parcelhuse i højest en etage er der ikke de store udfordringer. Her vil bygningsreglementets afstandskrav gælde for nye lokalplaner.

Når lokalplaner giver mulighed for enfamiliehuse med udnyttet tagetage, er der større risiko for indbliksgener for naboer. Her skal nye lokalplaner fastlægge afstandskrav til naboskel ved inddragelse af nye tagetager til beboelse. Afstanden fra vinduer i første sal og altaner skal være mindst 8 meter fra alle naboskel. Afstanden måles vandret.





Afstandskravet gælder ikke i de situationer hvor der før lokalplanen allerede er udnyttet en tagetage efter tidligere lokalplan, og hvor der i forvejen er vinduer der giver samme indbliksgene som nye vinduer.

I stationsnære områder hvor der er mulighed for fortætning, kan lokalplaner for små grunde fastsætte større afstandskrav end de 2,5 meter der gælder efter bygningsreglementet. Det kan give bedre mulighed for at udnytte en lille have, når der er plads til ophold og leg mellem boligen og naboen.

For sekundære bygninger til enfamiliehuse gælder, at de kan stå helt frem til naboskel. Bygningsreglementet fastlægger at denne type bygningen kun må være 2,5 meter høje inden for 2,5 meter fra naboskel. I Vallensbæk er der generelt dispenseret fra højdegrænsen, så denne type bygninger kan have en højde på 2,5 meter ved skel, der stiger til en højde på 3,5 meter i en afstand på 2,5 meter fra skel.

### **Generel ramme for bygningers afstand mod veje, stier og pladser**

Lokalplaner for villaområder gælder normalt at bebyggelse skal ligge mindst 5,0 meter fra vejskel. Det skal give mulighed for forhaver. For lette carporte kan denne afstand dog nedsættes til 3,0 m til tagudhæng, hvis der fortsat kan holde to personbiler på grunden.

### **Generel ramme for lokal afledning af regnvand (LAR)**

Hele Vallensbæk Kommune har separat kloaksystem, hvor regnvand og spildevand løber i hver sine rør. Klimaforandringer betyder, at der kommer mere regnvand, og kapaciteten i de eksisterende regnvandssystemer vil blive udfordret. Derfor skal lokalplaner fastsætte regler for, hvordan regnvandet kan tilbageholdes eller ledes på andre veje uden at give skader på bygninger. De enkelte løsninger vil afhænge af, hvad der er muligt i lokalplanområdet.

### **Generel ramme for antenner og paraboler**

Lokalplaner skal sikre, at paraboler og lignende individuelle antenneanlæg placeres mindst synligt for omgivelserne. Ved placering på jorden må parabolskålens øverste kant ikke overstige 2,0 m over terræn. Ved andre anlæg, eller hvis parabolen har en diameter på mere end 1,0 meter, skal der søges om byggetilladelse.

### **Generel ramme for transformerstationer**

Lokalplaner skal sikre, at det er muligt at opføre de nødvendige transformerstationer til områdets forsyning. Som udgangspunkt må de ikke være over 10 m<sup>2</sup> og ikke højre end 3,0 m.

### **Generel ramme for indretning af liberale erhverv i egen bolig**

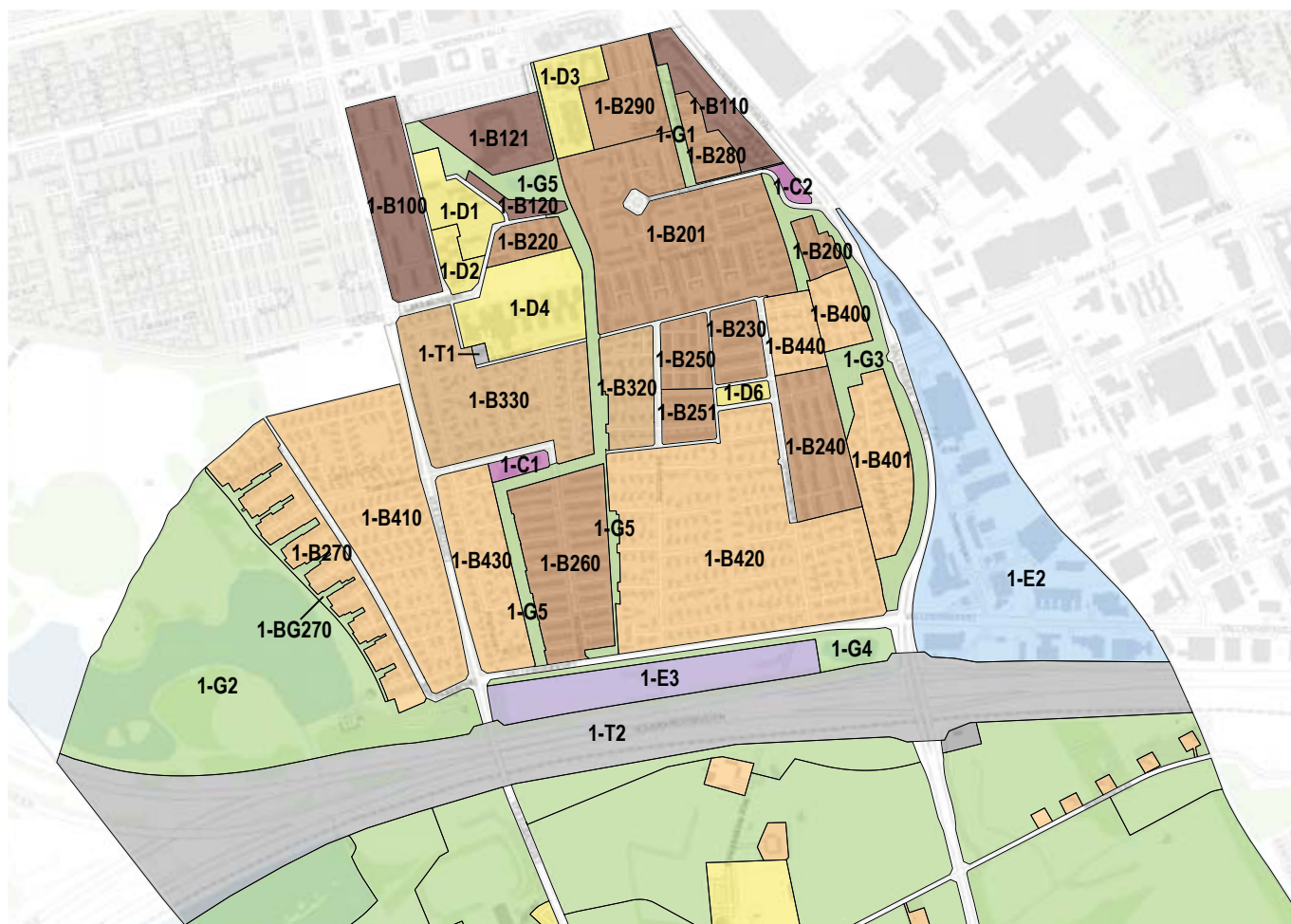
Liberale erhverv kan tillades etableret som en del af en bolig under forudsætning af,

- at trafikken til ejendommen samt behov for parkeringsarealer svarer til det normale for en bolig i området
- at erhvervsudøvelsen kan ske uden gener for omgivelserne
- at erhvervets arealbehov ikke medfører, at der ikke resterer en passende bolig.

En passende bolig rummer som minimum direkte adgang til eget køkken og badeværelse med toilet, samt minimum 2 rum til beboelse i etageboligbebyggelse og 3 rum i enfamiliehuse som villa eller rækkehus.

Oprettelse af et areal til liberale erhverv i en bolig kræver tilladelse efter Boligreguleringsloven. Tilladelser vil blive ledsaget af betingelser for parkering, skiltning m.v. afhængig af de konkrete ønsker og kvarterets karakter.

Liberale erhverv er i denne sammenhæng læger, tandlæger, fysioterapeuter, frisører og lignende, advokater, ingeniører, arkitekter samt anden mindre kontorvirksomhed. Normalt er det ikke muligt at have virksomheder med produktion, forarbejdning, handel eller oplagring på stedet.



## Etageboliger i Nordmarken

<b>1-B100</b>		<b>Nordmarkshave</b>	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 75 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund - %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse	Sokkelgrund
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	3,5 etager
Gældende lokalplan	13 og 68	Maks. højde	12 meter
Områdets areal i alt	51.700 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	31.400 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	10.100 m <sup>2</sup>	- pr. grund	
<b>1-B110</b>		<b>Firkløverparken</b>	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 80 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund - %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse	Sokkelgrund
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	4 etager
Gældende lokalplan	67 og 68	Maks. højde	15 meter
Områdets areal i alt	26.300 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	11.300 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	9.900 m <sup>2</sup>	- pr. grund	
<b>1-B120</b>		<b>Seniorboliger ved søen</b>	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: min. 8 m vandret fra altaner og 1. sals vinduer til naboskel for eksisterende enfamiliehus
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 75 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund - %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse	Sokkelgrund
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	2 etager
Gældende lokalplan	13 og 68	Maks. højde	8,5 meter
Områdets areal i alt	7.600 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	m <sup>2</sup>	- pr. grund	

1-B121		Etageboliger Gymnasievej	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Gennemsnit for bygningshøjder må ikke være over 4 etager.
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 75 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund - %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 6 etager	
Gældende lokalplan	13 og 68	Maks. højde 22,5 meter	
Områdets areal i alt	34.300 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	m <sup>2</sup>	- pr. grund -	

## Rækkehuse og tæt-lav i Nordmarken

1-B200		Nordmarksvænge Nord	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 40 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse min. 350 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	76 og 68	Maks. højde 7 meter	
Områdets areal i alt	9.700 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	2.000 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	

1-B201		Blomsterengskvarteret	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 29 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse min. 300 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2 etager	
Gældende lokalplan	13 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	149.500 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	38.200 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	25.400 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	

1-B220		Løkkekrogen	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 25 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse min. 400 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	13 og 68	Maks. højde 7 meter	
Områdets areal i alt	13.600 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	5.800 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	1.100 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	

1-B230		Svvhøjvænge V	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 42 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse min. 325 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1,5 etager	
Gældende lokalplan	5 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	19.200 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	3.400 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	

1-B240		Svvhøjvænge II - IBYCO	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 24 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 40 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse min. 350 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	5 og 68	Maks. højde 5 meter	
Områdets areal i alt	44.500 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	11.600 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	6.500 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	

1-B250		Nørrebred - IBYCO	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 36 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 40 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse min. 350 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	5 og 68	Maks. højde 5 meter	
Områdets areal i alt	17.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	1.900 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	3.400 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	

1-B251		Treknøsen	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 36 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 40 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse min. 350 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	5 og 68	Maks. højde 5 meter	
Områdets areal i alt	13.100 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	1.300 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	200 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	

<b>1-B260</b> Horsbred - IBYCO			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 27 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 40 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse min. 350 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	5 og 68	Maks. højde 5 meter	
Områdets areal i alt	76.200 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	8.200 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	17.700 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	
<b>1-B270 Rendsagerparken Vest</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehuse	- for området 17 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 40 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse min. 300 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	1-BG270 indgår i beregning af bebyggelsesprocent for området
Gældende lokalplan	5 og 68	Maks. højde 7 meter	
Områdets areal i alt	68.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	3.000 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 2	
- og vejareal	14.100 m <sup>2</sup>	- pr. grund 2	
<b>1-BG270 Rendsagerparken Vest Friareal</b>			
Anvendelse	Grønt område	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Må ikke bebygges	- for området 0 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 0 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager - etager	Indgår i beregning af bebyggelsesprocent for 1-B270
Gældende lokalplan	5 og 68	Maks. højde - meter	
Områdets areal i alt	15.700 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	15.700 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>1-B280 Solsikkehusene</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 50 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 80 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse min. 100 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2 etager	
Gældende lokalplan	67 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	14.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	2.100 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	3.200 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	
<b>1-B290 Kløvervængerne</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 54 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 110 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse min. 100 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2,5 etager	
Gældende lokalplan	72 og 68	Maks. højde 11 meter	
Områdets areal i alt	34.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	11.000 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	7.000 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	

## Villaområder der kan fortættes i Nordmarken

<b>1-B320</b> Mariehøj Nord			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Enfamiliehuse	- for området 29 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 35 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse min. 250 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1,5 etager	min. 8 m vandret fra altaner og 1. sals vinduer til naboskel for eksisterende enfamiliehus
Gældende lokalplan	5 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	29.200 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	3.500 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	
<b>1-B330</b> Pilehavegård Nord			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Enfamiliehuse	- for området 30 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 35 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse min. 250 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1,5 etager	min. 8 m vandret fra altaner og 1. sals vinduer til naboskel for eksisterende enfamiliehus
Gældende lokalplan	5 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	103.000 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	22.800 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	

## Almindelige villaområder i Nordmarken

<b>1-B400</b> Nordmarksvænge Midt			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehuse	- for området 27 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 30 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse min. 700 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	76 og 68	Maks. højde 7 meter	
Områdets areal i alt	17.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 2	
- og vejareal	2.100 m <sup>2</sup>	- pr. grund 2	

<b>1-B401 Nordmarksvænge Syd</b>				
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehuse		- for området	27 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	30 %
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	min. 700 m <sup>2</sup>
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	1 etager
Gældende lokalplan	76 og 68		Maks. højde	7 meter
Områdets areal i alt	43.500	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	2
- og vejareal	4.700	m <sup>2</sup>	- pr. grund	2
<b>1-B410 Rendsagerparken Øst</b>				
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehuse		- for området	24 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	30 %
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	min. 600 m <sup>2</sup>
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	1 etager
Gældende lokalplan	5 og 68		Maks. højde	7 meter
Områdets areal i alt	131.800	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	8.600	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	2
- og vejareal	21.300	m <sup>2</sup>	- pr. grund	2
<b>1-B420 Nordmarken Syd</b>				
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehuse		- for området	25 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	30 %
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	min. 750 m <sup>2</sup>
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	1 etager
Gældende lokalplan	5 og 68		Maks. højde	7 meter
Områdets areal i alt	227.500	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	2.100	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	2
- og vejareal	39.300	m <sup>2</sup>	- pr. grund	2
<b>1-B430 Pilehavegård Syd</b>				
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehuse		- for området	26 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	30 %
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	min. 750 m <sup>2</sup>
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	1,5 etager
Gældende lokalplan	5 og 68		Maks. højde	8,5 meter
Områdets areal i alt	57.800	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	2
- og vejareal	9.600	m <sup>2</sup>	- pr. grund	2
<b>1-B440 Syvhøjvænge I</b>				
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehuse		- for området	27 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	30 %
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	min. 750 m <sup>2</sup>
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	1 etager
Gældende lokalplan	5 og 68		Maks. højde	7 meter
Områdets areal i alt	19.900	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	2
- og vejareal	2.300	m <sup>2</sup>	- pr. grund	2

## Centerområder i Nordmarken

<b>1-C1 Bydelscenter Tværbækvej</b>				
Anvendelse	Centerområde		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Blandet bebyggelse		- for området	50 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	50 %
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	-
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	1 etager
Gældende lokalplan	5 og 68		Maks. højde	7 meter
Områdets areal i alt	5.500	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	-
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	-
<b>1-C2 Lokalcenter Blomsterengen</b>				
Anvendelse	Lokalcenter		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	-		- for området	50 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	50 %
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	-
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	2 etager
Gældende lokalplan	67 og 68		Maks. højde	12 meter
Områdets areal i alt	3.900	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	-
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	-

## Offentlige funktioner i Nordmarken

1-D1		Løkkerogens institutioner	
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Institutioner	- for området 49 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2 etager	
Gældende lokalplan	13 og 68	Maks. højde 12 meter	
Områdets areal i alt	22.600 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	2.100 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
1-D2		Pilehavehus	
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Institutioner	- for området 65 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 130 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2 etager	
Gældende lokalplan	100 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	10.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	4.000 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	1.700 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
1-D3		Kløvervængets Institutioner	
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Institutioner	- for området 40 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	53, 53-1 og 68	Maks. højde 7 meter	
Områdets areal i alt	24.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	4.500 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
1-D4		Pilehaveskolen	
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Institutioner	- for området 50 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2 etager	
Gældende lokalplan	13 og 68	Maks. højde 12 meter	
Områdets areal i alt	52.700 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
1-D6		Syvhøjvænge institution	
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Institutioner	- for området 40 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 40 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	5 og 68	Maks. højde 7 meter	
Områdets areal i alt	4.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	

## Erhverv i Nordmarken

1-E2		Jydekrogen	
Anvendelse	Erhverv	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Mulighed for pladskrævende detailhandel. Butiksstørrelse maks. 3.000 m <sup>2</sup>
Bygningstype	Lager og produktion	- for området 45 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 50 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	95	Maks. højde 15 meter	
Områdets areal i alt	217.600 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	23.000 m <sup>2</sup>	- pr. grund	
1-E3		Vallensbækvej Syd	
Anvendelse	Kontorerhverv	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etagebebyggelse	- for området 35 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Byzone	- pr. grund 35 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 3 etager	
Gældende lokalplan	-	Maks. højde 15 meter	
Områdets areal i alt	60.500 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. 50 m erhverv 1	

## Rekreative områder i Nordmarken

1-G1		Promenadebåndet					
Anvendelse	Grønt område			Maks. bebyggelsesprocent:			Særligt:
Bygningstype	Må ikke bebygges			- for området	%		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	Ja			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Nej			Maks. antal etager	etager		
Gældende lokalplan	67 og 68			Maks. højde	meter		
Områdets areal i alt	8.000	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	4.900	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	3.100	m <sup>2</sup>		- pr. grund			
1-G2		Tueholmsøen					
Anvendelse	Rekreativt område			Maks. bebyggelsesprocent:			Særligt: Skovrejsning uønsket
Bygningstype	Støttepunkt til friluftsliv			- for området	1	%	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone	Landzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	Nej			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Ja			Maks. antal etager	etager		
Gældende lokalplan	-			Maks. højde	5	meter	
Områdets areal i alt	320.100	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. grund			
1-G3		Støjvold Nordmarksvænge					
Anvendelse	Rekreativt område			Maks. bebyggelsesprocent:			Særligt:
Bygningstype	Må ikke bebygges			- for området	%		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	Nej			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Nej			Maks. antal etager	etager		
Gældende lokalplan	76 og 68			Maks. højde	meter		
Områdets areal i alt	51.900	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	2.300	m <sup>2</sup>		- pr. grund			
1-G4		Vallensbæk Nordhavn					
Anvendelse	Rekreativt område			Maks. bebyggelsesprocent:			Særligt: Regnvandsteknisk anlæg
Bygningstype	Må ikke bebygges			- for området	0	%	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	0	%	
Stationsnært område	Nej			Min. grundstørrelse	-		
Lavtliggende område	Nej			Maks. antal etager	-	etager	
Gældende lokalplan	-			Maks. højde	-	meter	
Områdets areal i alt	25.800	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig	-		
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. grund	-		
1-G5		Horsestien og Pilestien					
Anvendelse	Rekreativt område			Maks. bebyggelsesprocent:			Særligt:
Bygningstype	Må ikke bebygges			- for området	%		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	Nej			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Nej			Maks. antal etager	etager		
Gældende lokalplan	5, 13 og 68			Maks. højde	meter		
Områdets areal i alt	64.400	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	17.900	m <sup>2</sup>		- pr. grund			

## Tekniske anlæg i Nordmarken

1-T1		Vallensbæk Fjernvarmeværk					
Anvendelse	Teknisk anlæg			Maks. bebyggelsesprocent:			Særligt:
Bygningstype	-			- for området	40	%	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	40	%	
Stationsnært område	Ja			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Nej			Maks. antal etager	2	etager	
Gældende lokalplan	49 og 68			Maks. højde	8,5	meter	
Områdets areal i alt	1.300	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. grund			
1-T2		Holbæk Motorvejen og Ringstedbanen					
Anvendelse	Teknisk anlæg			Maks. bebyggelsesprocent:			Særligt:
Bygningstype	-			- for området	%		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone	Landzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	-			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	-			Maks. antal etager	etager		
Gældende lokalplan	-			Maks. højde	meter		
Områdets areal i alt	411.400	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	229.300	m <sup>2</sup>		- pr. grund			

# Rammer for Landsbyen og Den Grønne Kile



## Boliger i Landsbyen og Den Grønne Kile

2-B400		Vallensbæk Landsby	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: max. 100 m <sup>2</sup> detail i alt
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehus	- for området	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund	25 %
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse	Ingen udstykning
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1,5 etager
Gældende lokalplan	73 og 68	Maks. højde	7,5 meter
Områdets areal i alt	178.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	2.100 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	2
- og vejareal	30.600 m <sup>2</sup>	- pr. grund	2
2-B410		Tofter i Kilen	
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Kun én bolig. Anv. i henhold til landzoneadm. Delvis i transportkorridoren
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehus	- for området	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund	15 %
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse	1.200 til 1.800 m <sup>2</sup>
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1,5 etager
Gældende lokalplan	15, 57, 63 og 68	Maks. højde	8,5 meter
Områdets areal i alt	40.700 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	2
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund	2

## Offentlige funktioner i Landsbyen og Den Grønne Kile

2-D2		Vallensbæk Kirke	
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: class location zone for naturgasledning
Bygningstype	Blandet bebyggelse	- for området	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund	15 %
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1 etager
Gældende lokalplan	74 og 68	Maks. højde	9,7 meter
Områdets areal i alt	41.300 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	1.800 m <sup>2</sup>	- pr. grund	



<b>2-D3 Højrupgård</b>				
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:	
Bygningstype	Bygninger til fritidsformål	- for området	40 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund	40 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse	-	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1,5 etager	
Gældende lokalplan	73 og 68	Maks. højde	7,5 meter	
Områdets areal i alt	7.100 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund		
<b>2-D4 Vallensbæk Skole</b>				
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:	
Bygningstype	Institutioner	- for området	50 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Byzone	- pr. grund	50 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	2 etager	
Gældende lokalplan	51 og 68	Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	68.600 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund		
<b>2-D5 Korsagergård</b>				
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:	
Bygningstype	Bygninger til fritidsformål	- for området	25 %	class location zone for naturgasledning.
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund	25 %	Landbrugsdrift mulig
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1,5 etager	
Gældende lokalplan	15 og 68	Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	5.300 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund		
<b>2-D6 Lundbækvej</b>				
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:	
Bygningstype	Blandet bebyggelse	- for området	5 %	I transportkorridoren.
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund	15 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1 etager	
Gældende lokalplan	-	Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	20.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund		
<b>2-D7 Naturskolen Bækkehuset</b>				
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:	
Bygningstype	Bygninger til fritidsformål	- for området	15 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund	15 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1 etager	
Gældende lokalplan	-	Maks. højde	6,5 meter	
Områdets areal i alt	3.600 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund		

## Rekreative områder i Landsbyen og Den Grønne Kile

<b>2-F1 Golfbanen</b>				
Anvendelse	Frituftområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:	
Bygningstype	Må ikke bebygges	- for området	%	Landbrugsdrift mulig. Delvis i transportkorridoren.
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund	%	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	etager	
Gældende lokalplan	63 og 68	Maks. højde	meter	
Områdets areal i alt	834.100 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund		
<b>2-F11 Golfbanen, klubhus</b>				
Anvendelse	Frituftområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:	
Bygningstype	Bygninger til fritidsformål	- for området	100 %	Delvis i transportkorridoren.
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund	150 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse	Byggefelt	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	2 etager	
Gældende lokalplan	63 og 68	Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	3.000 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund		
<b>2-F2 Idrætscenteret</b>				
Anvendelse	Sport- og idrætsanlæg	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:	
Bygningstype	Sport- og idrætsanlæg	- for området	5 %	Delvis i transportkorridoren
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund	%	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	2 etager	
Gældende lokalplan	19, 64 og 68	Maks. højde	11 meter	
Områdets areal i alt	207.700 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig		
- og vejareal	4.000 m <sup>2</sup>	- pr. grund		

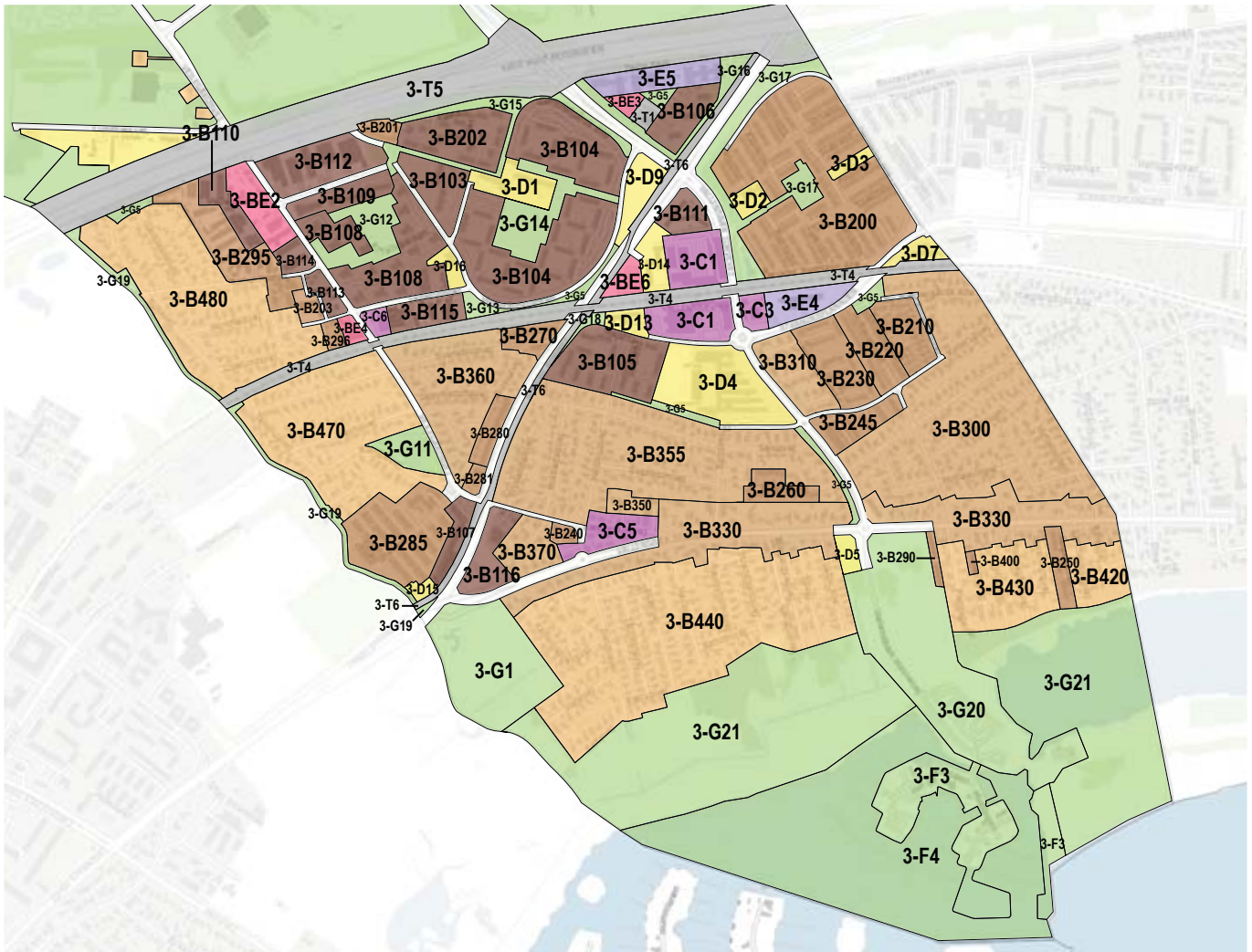
<b>2-F3 Vallensbæk Ridecenter</b>				
Anvendelse	Større rekreativt område		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Skovrejsning uønsket. class location zone for naturgasledning. Landbrugsdrift mulig. Delvis i transportkorridoren.
Bygningstype	Sport- og idrætsanlæg		- for området 15 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Landzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager 1,5 etager	
Gældende lokalplan	15 og 68		Maks. højde 12 meter	
Områdets areal i alt	79.000	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	
<b>2-F4 Vallensbæk Sø</b>				
Anvendelse	Friluftområde		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Støjdende friluftsanlæg. Skovrejsning uønsket. Delvis i transportkorridoren
Bygningstype	Støttepunkt til friluftsliv		- for området 1 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone	Landzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager 1,5 etager	
Gældende lokalplan	39 og 68		Maks. højde 6,5 meter	
Områdets areal i alt	77.400	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	
<b>2-F6 Ungdomsskolens motorbane</b>				
Anvendelse	sport- og idrætsanlæg		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Støjdende friluftsanlæg. I transportkorridoren.
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone	Landzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Ja		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	-		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	10.100	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	
<b>2-G1 Marker syd for Brøndbyvej</b>				
Anvendelse	Landområde		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Landbrugsdrift mulig, class location zone for naturgasledning
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone	Landzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	63 og 68		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	21.100	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	
<b>2-G2 Marker nord for Brøndbyvej</b>				
Anvendelse	Landområde		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: class location zone for naturgasledning, landbrugsdrift mulig
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone	Landzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	63 og 68		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	105.300	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	
<b>2-G3 Marker nord for Landsbyen</b>				
Anvendelse	Landområde		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Skovrejsning delvist uønsket. Kirkeomgivelser, class location zone for naturgasledning, landbrugsdrift mulig
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone	Landzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	38, 57 og 68		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	243.400	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	
<b>2-G4 Parken nord for Landsbyen</b>				
Anvendelse	Rekreativt område		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Skovrejsning uønsket. Åben karakter med spredte grupper af træer. Kirkeomgivelser
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone	Landzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	73 og 68		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	30.200	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	
<b>2-G5 Marker øst for Landsbyen</b>				
Anvendelse	Landområde		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Skovrejsning uønsket. Landbrugsdrift mulig
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone	Landzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	38 og 68		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	256.100	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	

2-G6		Bækrenden i Landsbyen		
Anvendelse	Grønt område og private haver	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Ingen opfyldning 8 meter fra Bækrenden	
Bygningstype	Må ikke bebygges	- for området 0 %		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 0 %		
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse -		
Lavtliggende område	Ja	Maks. antal etager - etager		
Gældende lokalplan	73 og 68	Maks. højde - meter		
Områdets areal i alt	37.300 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	Særligt: class location zone for naturgasledning	
- heraf fælles friareal	27.800 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -		
2-G7		Langs Holbæk Motorvejen		
Anvendelse	Større rekreativt område	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt: class location zone for naturgasledning
Bygningstype	Må ikke bebygges	- for området %		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund %		
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager etager		
Gældende lokalplan	38 og 68	Maks. højde meter		
Områdets areal i alt	49.000 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	Særligt: Landbrugsdrift mulig	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -		
2-G8		Skoleskoven		
Anvendelse	Friluftområde	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt: Landbrugsdrift mulig
Bygningstype	Støttepunkt til friluftsliv	- for området 1 %		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund %		
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager etager		
Gældende lokalplan	38 og 68	Maks. højde 5 meter		
Områdets areal i alt	69.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	Særligt: Skovrejsning delvis uønsket. class location zone for naturgasledning. Landbrugsdrift mulig. Delvis i transportkorridor	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -		
2-G9		Vallensbæk Mose		
Anvendelse	Større rekreativt område	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt: Skovrejsning delvis uønsket. class location zone for naturgasledning. Landbrugsdrift mulig. Delvis i transportkorridor
Bygningstype	Må ikke bebygges	- for området %		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund %		
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse -		
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager etager		
Gældende lokalplan	-	Maks. højde meter		
Områdets areal i alt	940.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	Særligt: Naturlegepladsen	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -		
2-G11		Naturlegepladsen		
Anvendelse	Rekreativt område	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt: class location zone for naturgasledning
Bygningstype	Støttepunkt til friluftsliv	- for området 15 %		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund 15 %		
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse -		
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager etager		
Gældende lokalplan	63 og 68	Maks. højde 6,5 meter		
Områdets areal i alt	14.700 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	Særligt: class location zone for naturgasledning	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -		
2-T1		Gasregulatorstation		
Anvendelse	Teknisk anlæg	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt: class location zone for naturgasledning
Bygningstype	-	- for området 25 %		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund 25 %		
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse -		
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager		
Gældende lokalplan	63 og 68	Maks. højde 8,5 meter		
Områdets areal i alt	3.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	Særligt: class location zone for naturgasledning	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -		
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -		

## Tekniske anlæg i Den Grønne Kile

2-T1		Gasregulatorstation	
Anvendelse	Teknisk anlæg	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: class location zone for naturgasledning
Bygningstype	-	- for området 25 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone Landzone	- pr. grund 25 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	63 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	3.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	Særligt: class location zone for naturgasledning
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	

# Rammer for Strandområdet



## Etageboliger i Strandområdet

<b>3-B103 Vallensbækhus</b>				
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse		- for området 65 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund 700 %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	Sokkelgrund
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	7 etager
Gældende lokalplan	62 og 68		Maks. højde	22,5 meter
Områdets areal i alt	16.400	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	9.600	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1
- og vejareal	5.200	m <sup>2</sup>	- pr. grund	-
<b>3-B104 Vejlegårdsparken</b>				
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse		- for området 50 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund 600 %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	sokkelgrund
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	6 etager
Gældende lokalplan	7 og 68		Maks. højde	22,5 meter
Områdets areal i alt	97.000	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	44.500	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1
- og vejareal	34.100	m <sup>2</sup>	- pr. grund	-
<b>3-B105 Højstrupparken</b>				
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse		- for området 50 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund 250 %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	Sokkelgrund
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	2,5 etager
Gældende lokalplan	-		Maks. højde	11 meter
Områdets areal i alt	34.000	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	19.500	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1
- og vejareal	6.800	m <sup>2</sup>	- pr. grund	-

<b>3-B106 Essex Park</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 100 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 1200 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 12 etager	
Gældende lokalplan	79 og 68	Maks. højde 35 meter	
Områdets areal i alt	14.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	8.500 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	5.000 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-B107 Åsvinget</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 100 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 400 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 4 etager	
Gældende lokalplan	70 og 68	Maks. højde 14 meter	
Områdets areal i alt	8.000 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	1.400 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	7.300 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-B108 Amalieparken Punkthuse</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 100 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 600 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 6 etager	
Gældende lokalplan	71 88, 89 og 68	Maks. højde 22,5 meter	
Områdets areal i alt	45.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	18.100 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	15.000 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-B109 Amalieparken randbebyggelse</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 120 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 600 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 6 etager	
Gældende lokalplan	71 og 68	Maks. højde 22,5 meter	
Områdets areal i alt	12.500 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	4.500 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	5.000 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-B110 Nye etageboliger i lokalplan 35</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Opfyldes til mindst kote 2,0 meter (DVR90).
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 75 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 400 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 4 etager	
Gældende lokalplan	35 og 68	Maks. højde 14 meter	
Områdets areal i alt	10.200 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	6.000 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	5.300 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-B111 Rønnebækhus</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 75 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 600 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 6 etager	
Gældende lokalplan	81 og 68	Maks. højde 25 meter	
Områdets areal i alt	9.000 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	5.200 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	5.800 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	
<b>3-B112 Vallensbæk Byhaver</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 187 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 14 etager	
Gældende lokalplan	102	Maks. højde 47 meter	
Områdets areal i alt	25.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-B113 Carolinehaven etageboliger</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 140 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 6 etager	
Gældende lokalplan	103	Maks. højde 22,5 meter	
Områdets areal i alt	4.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	3.500 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	

<b>3-B114 Emiliehaven etageboliger</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 160 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 6 etager	
Gældende lokalplan	106	Maks. højde 22,5 meter	
Områdets areal i alt	5.000 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-B115 Vallensbæk Gårdhaver</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 175 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 6 etager	
Gældende lokalplan	104	Maks. højde 24,5 meter	
Områdets areal i alt	11.300 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-B116 Sydporten</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Opfyldes til mindst kote 2,0 meter (DVR90).
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 75 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 4 etager	
Gældende lokalplan	75, 77 og 68	Maks. højde 14 meter	
Områdets areal i alt	14.400 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	5.300 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	

## Rækkehuse og tæt-lav i Strandområdet

<b>3-B200 Nøddeboparken</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 30 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse Ingen udstykning	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1,5 etager	
Gældende lokalplan	11 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	126.700 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	27.400 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	23.600 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	
<b>3-B201 Grf. Egeskovvej</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 35 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 80 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse 100 m	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2 etager	
Gældende lokalplan	56 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	4.300 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	1.300 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	1.100 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-B202 Egeskovparken</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 35 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 85 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse 100 m	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2 etager	
Gældende lokalplan	33 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	26.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	8.800 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	6.900 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-B203 Carolinehaven rækkehuse</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: min. 5 m vandret fra altaner og 1.sals vinduer til naboskel for eksisterende enfamiliehus
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 70 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 200 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse 70 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 3 etager	
Gældende lokalplan	103	Maks. højde 11,5 meter	
Områdets areal i alt	3.700 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-B210 Kolleruplund</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 22 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse Ingen udstykning	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	43 og 68	Maks. højde 3,5 meter	
Områdets areal i alt	15.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	7.300 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	1.700 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	

<b>3-B220 Hyttevænget</b>				
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området	37 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund	50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse	Ingen udstykning	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1,5 etager	
Gældende lokalplan	8, 43 og 68	Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	16.602 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	1.000 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1,5	
- og vejareal	3.600 m <sup>2</sup>	- pr. grund	1	
<b>3-B230 Kollerupparken</b>				
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området	35 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund	50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse	Ingen udstykning	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1 etager	
Gældende lokalplan	20 og 68	Maks. højde	3,5 meter	
Områdets areal i alt	22.100 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	3.400 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1,5	
- og vejareal	3.300 m <sup>2</sup>	- pr. grund	1	
<b>3-B240 Bækkeskovvejsskvarteret Tæt-Lav</b>				
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området	39 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund	50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse	250 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1,5 etager	
Gældende lokalplan	75 og 68	Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	2.600 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1,5	
- og vejareal	600 m <sup>2</sup>	- pr. grund	1	
<b>3-B245 Kolleruphave og De Tolv</b>				
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området	37 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund	50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse	Ingen udstykning	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1,5 etager	
Gældende lokalplan	8 og 68	Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	12.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	1.200 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1,5	
- og vejareal	1.400 m <sup>2</sup>	- pr. grund	1	
<b>3-B250 Marinaparken</b>				
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt: Opfyldes til mindst kote 2,0 meter (DVR90).
Bygningstype	Rækkehuse	- for området	22 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund	35 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse	Ingen udstykning	
Lavtliggende område	Ja	Maks. antal etager	1,5 etager	
Gældende lokalplan	14, 14-6 og 68	Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	7.500 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	1.300 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1,5	
- og vejareal	1.500 m <sup>2</sup>	- pr. grund	1	
<b>3-B260 Skærsøvejens dobbelthuse</b>				
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området	41 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund	50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse	Ingen udstykning	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1,5 etager	
Gældende lokalplan	1, 1-2 og 68	Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	9.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1,5	
- og vejareal	1.900 m <sup>2</sup>	- pr. grund	1	
<b>3-B270 Svenstrupvejens rækkehuse</b>				
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området	44 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund	50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse	Ingen udstykning	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1,5 etager	
Gældende lokalplan	31 og 68	Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	8.100 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1,5	
- og vejareal	1.100 m <sup>2</sup>	- pr. grund	1	
<b>3-B280 Rækkehuse på Broksøvej</b>				
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området	%	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund	60 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse	300 m	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager	1,5 etager	
Gældende lokalplan	31 og 68	Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	7.700 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1,5	
- og vejareal	1.100 m <sup>2</sup>	- pr. grund	1	

<b>3-B281 Kaffehaven</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 35 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 60 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse 100 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2 etager	
Gældende lokalplan	78 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	2.600 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	900 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	
<b>3-B285 Strandhaven</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 40 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 80 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse 100 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 3 etager	
Gældende lokalplan	70 og 68	Maks. højde 12 meter	
Områdets areal i alt	42.300 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	10.000 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	11.000 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	
<b>3-B290 Ved Strandparken</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Opfyldes til mindst kote 2,0 meter (DVR90).
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 21 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 35 %	
Stationsnært område	Nej	Min. grundstørrelse Ingen udstykning	
Lavtliggende område	Ja	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	61 og 68	Maks. højde 5,2 meter	
Områdets areal i alt	2.500 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	400 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	600 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	
<b>3-B295 Nye rækkehuse Torbenfeldvej/Gisselfeldvej</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: min. 8 m vandret fra altaner og 1. sals vinduer til naboskel for eksisterende enfamiliehuse
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 50 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 65 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse 100 m	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2 etager	
Gældende lokalplan	35, 68, 69 og 103	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	26.800 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	
<b>3-B296 Boliger Liselundsvej</b>			
Anvendelse	Boliger	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Rækkehuse	- for området 50 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 65 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse 300 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2 etager	
Gældende lokalplan	31 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	2.700 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. grund	

## Villaområder der kan fortættes i Strandområdet

<b>3-B300 Hyttekvarteret</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: min. 8 m vandret fra altaner og 1. sals vinduer til naboskel for eksisterende enfamiliehuse
Bygningstype	Enfamiliehuse	- for området 31 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 35 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse 450 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1,5 etager	
Gældende lokalplan	97 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	172.300 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 2	
- og vejareal	22.100 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	
<b>3-B310 Højvang</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: min. 8 m vandret fra altaner og 1. sals vinduer til naboskel for eksisterende enfamiliehuse
Bygningstype	Enfamiliehuse	- for området 29 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 35 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse 250 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 1,5 etager	
Gældende lokalplan	8 og 68	Maks. højde 8,5 meter	
Områdets areal i alt	19.600 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1,5	
- og vejareal	3.400 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	
<b>3-B330 Vallensbæk Strandvej</b>			
Anvendelse	Boligområde	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: min. 8 m vandret fra altaner og 1. sals vinduer til naboskel for eksisterende enfamiliehuse
Bygningstype	Blandet bebyggelse	- for området 40 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 75 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse min. 250 m <sup>2</sup>	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 2,5 etager	
Gældende lokalplan	77 og 68	Maks. højde 11 meter	
Områdets areal i alt	120.300 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	26.300 m <sup>2</sup>	- pr. grund 1	



<b>3-B350 Bækkeskovvej</b>			
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:
Bygningstype	Enfamiliehuse		- for området 31 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund 35 %
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse 450 m <sup>2</sup>
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager 1,5 etager
Gældende lokalplan	96 og 68		Maks. højde 8,5 meter
Områdets areal i alt	5.800	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig 2
- og vejareal	20.700	m <sup>2</sup>	- pr. grund
<b>3-B355 Villakvarter syd for Egholmmaskolen</b>			
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:
Bygningstype	Enfamiliehuse		- for området 31 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund 35 %
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse 450
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager 1,5 etager
Gældende lokalplan	96 og 68		Maks. højde 8,5 meter
Områdets areal i alt	152.600	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig 2
- og vejareal	20.700	m <sup>2</sup>	- pr. grund
<b>3-B360 Vemmetoftevejskvarteret</b>			
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:
Bygningstype	Enfamiliehuse		- for området 31 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund 35 %
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse 250 m <sup>2</sup>
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager 1,5 etager
Gældende lokalplan	31 og 68		Maks. højde 8,5 meter
Områdets areal i alt	60.900	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig 2
- og vejareal	8.300	m <sup>2</sup>	- pr. grund
<b>3-B370 Bækkeskovvejskvarteret</b>			
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:
Bygningstype	Enfamiliehuse		- for området 33 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund 35 %
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse min. 250 m <sup>2</sup>
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager 1,5 etager
Gældende lokalplan	75 og 68		Maks. højde 8,5 meter
Områdets areal i alt	15.100	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig 2
- og vejareal	1.400	m <sup>2</sup>	- pr. grund

## Almindelige villaområder i Strandområdet

<b>3-B400 Lyngvej dobbelthus</b>			
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:
Bygningstype	Enfamiliehuse		- for området 30 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund 30 %
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse Ingen udstykning
Lavtliggende område	Ja		Maks. antal etager 1 etager
Gældende lokalplan	66 og 68		Maks. højde 6 meter
Områdets areal i alt	1.200	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig 2
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund 2
<b>3-B420 Stranden Øst</b>			
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehuse		- for området 23 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund 25 %
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse Ingen udstykning
Lavtliggende område	Ja		Maks. antal etager 1,5 etager
Gældende lokalplan	14, 14-6 og 68		Maks. højde 8,5 meter
Områdets areal i alt	18.400	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser
- heraf fælles friareal	400	m <sup>2</sup>	- pr. bolig 2
- og vejareal	1.100	m <sup>2</sup>	- pr. grund 2
<b>3-B430 Stranden Midt</b>			
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehuse		- for området 20 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund 25 %
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse Ingen udstykning
Lavtliggende område	Ja		Maks. antal etager 1,5 etager
Gældende lokalplan	14, 14-1 og 68		Maks. højde 8,5 meter
Områdets areal i alt	47.500	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser
- heraf fælles friareal	500	m <sup>2</sup>	- pr. bolig 2
- og vejareal	9.900	m <sup>2</sup>	- pr. grund 2
<b>3-B440 Stranden Vest</b>			
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehuse		- for området 22 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund 25 %
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse Ingen udstykning
Lavtliggende område	Ja		Maks. antal etager 1,5 etager
Gældende lokalplan	Flere		Maks. højde 8,5 meter
Områdets areal i alt	212.700	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig 2
- og vejareal	28.000	m <sup>2</sup>	- pr. grund 2

3-B470 Gaunøvejskvarteret				
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehus		- for området	22 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	25 %
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	Ingen udstykning
Lavtliggende område	Ja		Maks. antal etager	1,5 etager
Gældende lokalplan	31 og 68		Maks. højde	8,5 meter
Områdets areal i alt	101.000	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	2
- og vejareal	13.400	m <sup>2</sup>	- pr. grund	2
Særligt: Opfyldes til mindst kote 2,0 meter (DVR90).				
3-B480 Torbenfeldvejskvarteret				
Anvendelse	Boligområde		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Fritliggende enfamiliehus		- for området	22 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	25 %
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	Ingen udstykning
Lavtliggende område	Ja		Maks. antal etager	1,5 etager
Gældende lokalplan	31, 87 og 68		Maks. højde	8,5 meter
Områdets areal i alt	115.500	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	2
- og vejareal	16.400	m <sup>2</sup>	- pr. grund	2
Særligt: Opfyldes til mindst kote 2,0 meter (DVR90).				

## Blandede byområder i Strandområdet

3-BE2 Omdannelse ved Vejlegårdsvej				
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Etagebebyggelse		- for området	75 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	120 %
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	-
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	5 etager
Gældende lokalplan	35 og 68		Maks. højde	17 meter
Områdets areal i alt	15.400	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. 50 m erhverv	1
Særligt:				
3-BE3 Delta Park bolig og erhverv				
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Blandet bebyggelse		- for området	100 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	270 %
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	-
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	12 etager
Gældende lokalplan	79 og 68		Maks. højde	35 meter
Områdets areal i alt	2.900	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	1.400	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1
- og vejareal	1.000	m <sup>2</sup>	- pr. 50 m erhverv	1
Særligt:				
3-BE4 Omdannelse Vejlesvinget / Liselundsvej				
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Blandet bebyggelse		- for området	75 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	120 %
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	-
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	4 etager
Gældende lokalplan	31 og 68		Maks. højde	14 meter
Områdets areal i alt	2.800	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	1
Særligt: Lokalcenter. Maks. 1000 m detail				
3-BE6 Ved letbanen				
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Etagebebyggelse		- for området	300 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	%
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	Sokkelgrund
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	6 etager
Gældende lokalplan	81 og 68		Maks. højde	25 meter
Områdets areal i alt	5.500	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. 50 m erhverv	1
Særligt:				

## Centerområder i Strandområdet

3-C1 Vallensbæk Stationstorv				
Anvendelse	Centerområde		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Etagebebyggelse		- for området	200 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	600 %
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	Sokkelgrund
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	6 etager
Gældende lokalplan	58, 81 og 68		Maks. højde	25 meter
Områdets areal i alt	34.600	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1
- og vejareal	15.700	m <sup>2</sup>	- pr. 50 m erhverv	1
Særligt: Bymidte. Maks. areal til butikker i alt 22.000 m <sup>2</sup> . Butiksstørrelse maks. 5.000 m <sup>2</sup> P-norm				
3-C3 Center ved Strandesplanen				
Anvendelse	Centerområde		Maks. bebyggelsesprocent:	
Bygningstype	Etagebebyggelse		- for området	75 %
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	350 %
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	Sokkelgrund
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	4 etager
Gældende lokalplan	44 og 68		Maks. højde	18 meter
Områdets areal i alt	4.700	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. 50 m erhverv	1
Særligt: Bymidte. Maks. areal til butikker i alt 500 m <sup>2</sup> . Butiksstørrelse maks. 320 m <sup>2</sup>				

3-C5 Bydelscenter Bækkeskovvej					
Anvendelse	Centerområde		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt: Bydelscenter. Maks. areal til butikker i alt 3.000 m <sup>2</sup> . Butiksstørrelse maks. 150 m <sup>2</sup>
Bygningstype	Blandet bebyggelse		- for området	62 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	80 %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	Ingen udstykning	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	2,5 etager	
Gældende lokalplan	75 og 68		Maks. højde	11 meter	
Områdets areal i alt	14.100	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1	
- og vejareal	3.300	m <sup>2</sup>	- pr. 50 m erhverv	1	
3-C6 Lokalcenter Vejlegårdsvej					
Anvendelse	Lokalcenter		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt: Lokalcenter. Maks. areal til butikker i alt 1.800 m <sup>2</sup> . Butiksstørrelse maks. 1.000 m <sup>2</sup> . P-norm
Bygningstype	Etagebebyggelse		- for området	190 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	%	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	6 etager	
Gældende lokalplan	104		Maks. højde	22,5 meter	
Områdets areal i alt	3.600	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	1	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. 50 m erhverv	1	

## Offentlige funktioner i Strandområdet

3-D1 Vejlegårdsparkens Institutioner					
Anvendelse	Offentligt formål		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Institutioner		- for området	40 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	40 %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	-	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	1 etager	
Gældende lokalplan	7 og 68		Maks. højde	6 meter	
Områdets areal i alt	12.800	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	-	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	-	
3-D2 Institutionen Nøddeboparken					
Anvendelse	Offentligt formål		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Institutioner		- for området	40 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	40 %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	-	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	1 etager	
Gældende lokalplan	11 og 68		Maks. højde	6 meter	
Områdets areal i alt	4.700	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	-	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	-	
3-D3 Mejsebo					
Anvendelse	Offentligt formål		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Institutioner		- for området	40 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	40 %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	-	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	1 etager	
Gældende lokalplan	11 og 68		Maks. højde	6 meter	
Områdets areal i alt	2.900	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	-	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	-	
3-D4 Egholmskolen					
Anvendelse	Offentligt formål		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Institutioner		- for området	40 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	40 %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	-	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	2 etager	
Gældende lokalplan	-		Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	42.300	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	-	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	-	
3-D5 Institutionsgrund Strandparken					
Anvendelse	Offentligt formål		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Institutioner		- for området	25 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	25 %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	-	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	2 etager	
Gældende lokalplan	14 og 68		Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	4.400	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	-	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	-	
3-D7 Gideonskolen					
Anvendelse	Offentligt formål		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	Institutioner		- for området	45 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	45 %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	-	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	2 etager	
Gældende lokalplan	59 og 68		Maks. højde	8,5 meter	
Områdets areal i alt	5.500	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	-	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	-	

<b>3-D9 Kirkegrunden</b>			
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etagebebyggelse	- for området 57 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 60 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 4 etager	
Gældende lokalplan	7, 81 og 68	Maks. højde 18 meter	
Områdets areal i alt	10.900 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	3.200 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-D13 Højstruphøve</b>			
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etageboligbebyggelse	- for området 100 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 150 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 3 etager	
Gældende lokalplan	80 og 68	Maks. højde 15 meter	
Områdets areal i alt	5.200 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig 1	
- og vejareal	1.500 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-D14 Rådhuset</b>			
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Etagebebyggelse	- for området 0 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 0 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse Sokkelgrund	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 5 etager	
Gældende lokalplan	81 og 68	Maks. højde 22 meter	
Områdets areal i alt	9.000 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	8.000 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-D15 Spejderhytte Strandboerne</b>			
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Opfyldes til mindst kote 2,0 meter (DVR90).
Bygningstype	Bygninger til fritidsformål	- for området 9 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 15 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Ja	Maks. antal etager 1 etager	
Gældende lokalplan	70 og 68	Maks. højde 6 meter	
Områdets areal i alt	2.300 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	1.400 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	
<b>3-D16 Institution ved Amalieparken</b>			
Anvendelse	Offentligt formål	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Institutioner	- for området 0 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 50 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 3 etager	
Gældende lokalplan	82 og 68	Maks. højde 15 meter	
Områdets areal i alt	4.000 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	200 m <sup>2</sup>	- pr. grund -	

## Erhverv i Strandområdet

<b>3-E4 Kontorerhverv Strandplanen</b>			
Anvendelse	Kontorerhverv	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Mulighed for kundeorienteret serviceerhverv
Bygningstype	Etagebebyggelse	- for området 75 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 75 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 4 etager	
Gældende lokalplan	44 44.1 og 68	Maks. højde 18 meter	
Områdets areal i alt	12.200 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. 50 m erhverv 1	
<b>3-E5 Kontorerhverv Delta Park</b>			
Anvendelse	Kontorerhverv	Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Mulighed for kundeorienteret serviceerhverv
Bygningstype	Etagebebyggelse	- for området 100 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone Byzone	- pr. grund 270 %	
Stationsnært område	Ja	Min. grundstørrelse -	
Lavtliggende område	Nej	Maks. antal etager 12 etager	
Gældende lokalplan	79 og 68	Maks. højde 35 meter	
Områdets areal i alt	16.600 m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0 m <sup>2</sup>	- pr. bolig -	
- og vejareal	2.700 m <sup>2</sup>	- pr. 50 m erhverv 1	

## Rekreative områder i Strandområdet

3-F3		Havnen landområde					
Anvendelse	Rekreativt område			Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:	
Bygningstype	Bygninger til fritidsformål			- for området	15 %		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	15 %		
Stationsnært område	Nej			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Ja			Maks. antal etager	2 etager		
Gældende lokalplan	105			Maks. højde	8,5 meter		
Områdets areal i alt	66.200	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	5.000	m <sup>2</sup>		- pr. grund			
3-F4		Havnen bådpladser					
Anvendelse	Rekreativt område			Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:	
Bygningstype	Må ikke bebygges			- for området	%		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	Nej			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Ja			Maks. antal etager	etager		
Gældende lokalplan	105			Maks. højde	meter		
Områdets areal i alt	239.000	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. grund			
3-G1		Strandengen					
Anvendelse	Rekreativt område			Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt: Skovrejsning uønsket	
Bygningstype	Må ikke bebygges			- for området	%		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Landzone	Landzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	Nej			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Ja			Maks. antal etager	etager		
Gældende lokalplan	77 og 68			Maks. højde	meter		
Områdets areal i alt	60.800	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. grund			
3-G11		Risingeparken					
Anvendelse	Rekreativt område			Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:	
Bygningstype	Må ikke bebygges			- for området	%		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	Nej			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Ja			Maks. antal etager	etager		
Gældende lokalplan	31 og 68			Maks. højde	meter		
Områdets areal i alt	10.900	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. grund			
3-G12		Grønt område Amalieparken					
Anvendelse	Grønt område			Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:	
Bygningstype	Må ikke bebygges			- for området	%		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	Ja			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Nej			Maks. antal etager	etager		
Gældende lokalplan	71 og 68			Maks. højde	meter		
Områdets areal i alt	18.300	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. grund			
3-G13		Grønt område ved Vejlesvinget					
Anvendelse	Beplantning			Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt: Regnvandsteknisk anlæg	
Bygningstype	Må ikke bebygges			- for området	%		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	Ja			Min. grundstørrelse	-		
Lavtliggende område	Nej			Maks. antal etager	etager		
Gældende lokalplan	104			Maks. højde	meter		
Områdets areal i alt	3.200	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. grund			
3-G14		Grønt område Vejlegårdsparken					
Anvendelse	Grønt område			Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:	
Bygningstype	Bygninger til fritidsformål			- for området	1 %		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	Ja			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Nej			Maks. antal etager	1 etager		
Gældende lokalplan	7 og 68			Maks. højde	5 meter		
Områdets areal i alt	21.400	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. grund			
3-G15		Støjvold Vejlegårdsparken					
Anvendelse	Beplantning			Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt: Støjvold	
Bygningstype	Må ikke bebygges			- for området	%		
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone		- pr. grund	%		
Stationsnært område	Ja			Min. grundstørrelse			
Lavtliggende område	Nej			Maks. antal etager	etager		
Gældende lokalplan	7, 33, 35 og 68			Maks. højde	meter		
Områdets areal i alt	17.200	m <sup>2</sup>		Min. antal P-pladser			
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>		- pr. bolig			
- og vejareal	6.000	m <sup>2</sup>		- pr. grund			

3-G16 Grønt område Delta Park				
Anvendelse	Grønt område		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Parkeringsamlæg mod nordøst
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	79 og 68		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	13.200	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. grund	
3-G17 Grønt område Nøddeboparken				
Anvendelse	Grønt område		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Støjvold, Regnvandsteknisk anlæg
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	11, 81 og 68		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	30.200	m <sup>2</sup>	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m <sup>2</sup>	- pr. bolig	
- og vejareal	5.900	m <sup>2</sup>	- pr. grund	
3-G18 Grønt område Højstruphøve				
Anvendelse	Grønt område		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Regnvandsteknisk anlæg
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	80, 81 og 68		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	2.100	m	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m	- pr. bolig	
- og vejareal	1.900	m	- pr. grund	
3-G19 Areal langs Store Vejle Å				
Anvendelse	Grønt område/privat have		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt: Ingen opfyldning 5 meter fra Store Vejle Å
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Ja		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	31, 70 og 68		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	16.400	m	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	10.300	m	- pr. bolig	
- og vejareal	2.500	m	- pr. grund	
3-G20 Strandparken - Bynær strand				
Anvendelse	Rekreativt område		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Støttepunkt til friluftsliv		- for området 1 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Ja		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	105		Maks. højde 5 meter	
Områdets areal i alt	120.700	m	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m	- pr. bolig	
- og vejareal	10.100	m	- pr. grund	
3-G21 Strandparken - Naturstrand				
Anvendelse	Rekreativt område		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	Nej		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Ja		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	105		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	362.200	m	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m	- pr. bolig	
- og vejareal	0	m	- pr. grund	
3-G5 Øvrige grønne arealer				
Anvendelse	Grønt område		Maks. bebyggelsesprocent:	Særligt:
Bygningstype	Må ikke bebygges		- for området %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund %	
Stationsnært område	-		Min. grundstørrelse	
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager etager	
Gældende lokalplan	-		Maks. højde meter	
Områdets areal i alt	16.000	m	Min. antal P-pladser	
- heraf fælles friareal	0	m	- pr. bolig	
- og vejareal	0	m	- pr. grund	

## Tekniske anlæg i Strandområdet

3-T1		Fjernvarmecentral Delta Park			
Anvendelse	Teknisk anlæg		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	-		- for området	100 %	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	100 %	
Stationsnært område	Ja		Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	1 etager	
Gældende lokalplan	79 og 68		Maks. højde	7 meter	
Områdets areal i alt	3.000	m	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m	- pr. bolig		
- og vejareal	0	m	- pr. grund		
3-T4		S-banen			
Anvendelse	Trafikanlæg		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	-		- for området	%	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	%	
Stationsnært område	-		Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	Nej		Maks. antal etager	etager	
Gældende lokalplan	-		Maks. højde	meter	
Områdets areal i alt	51.400	m	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m	- pr. bolig		
- og vejareal	51.400	m	- pr. grund		
3-T5		Køge Bugt Motorvej			
Anvendelse	Trafikanlæg		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	-		- for området	%	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	%	
Stationsnært område	-		Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	-		Maks. antal etager	etager	
Gældende lokalplan	-		Maks. højde	meter	
Områdets areal i alt	190.700	m	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m	- pr. bolig		
- og vejareal	130.000	m	- pr. grund		
3-T6		Letbanen			
Anvendelse	Teknisk anlæg		Maks. bebyggelsesprocent:		Særligt:
Bygningstype	-		- for området	%	
Zone i dag / efter ny lokalplan	Byzone	Byzone	- pr. grund	%	
Stationsnært område	-		Min. grundstørrelse		
Lavtliggende område	-		Maks. antal etager	etager	
Gældende lokalplan	-		Maks. højde	meter	
Områdets areal i alt	21.700	m	Min. antal P-pladser		
- heraf fælles friareal	0	m	- pr. bolig		
- og vejareal	0	m	- pr. grund		



**VALLENSBÆK**  
KOMMUNE

**Vallensbæk Stationstorv 100 - 2665 Vallensbæk Strand**  
Tlf: 4797 4000 • [kommune@vallensbaek.dk](mailto:kommune@vallensbaek.dk) - [www.vallensbaek.dk](http://www.vallensbaek.dk)