

Lokalplan 13.12: Brasen Syd - Nøglehullet - Roskildevej Startredegegørelse



10. april 2025

1. Indhold

2	Indledning	s. 3
3	Eksisterende forhold	s. 5
4	Projektets forudsætninger	s. 6
5	Bebyggelsesplan generelt	s. 9
	• Anvendelseskategorier	
6	Brasen syd	s. 10
	• Bebyggelsesplan • Ændringer fra masterplan • Bebyggelsesprincipper • Landskab og byrumsprincipper • Opholdsarealer • Sol og skygge diagrammer	
7	Nøglehullet	s. 18
	• Ændringer fra masterplan • Bebyggelsesplan • Bebyggelsesprincipper • Landskab og byrumsprincipper • Opholdsarealer • Sol og skygge diagrammer	
8	Roskildevej 161-163	s. 26
	• Bebyggelsesplan • Bebyggelsesprincipper • Landskab og byrumsprincipper • Opholdsarealer • Sol og skygge diagrammer	
9	Stiforbindelser	s. 33
10	Parkering	s. 34
11	Støj	s. 35
12	Jordforurening	s. 36

2. Indledning

Pensionsselskabet PKA, Statens Ejendomsselskab Freja Ejendomme, Entreprenør- og byudviklingsvirksomheden A. Enggaard og Albertslund Kommune har sammen med Cobe Arkitekter m.fl. udarbejdet en Masterplan for det nuværende område omkring det gamle Vridsløselille Statsfængsel.

Nærværende startredegåelse omfatter "Brasen Syd, Nøglehullet og Roskildevej 161-163" - som tager udgangspunkt i de visioner for områdets udvikling, der er beskrevet i dokumentet "Masterplan Vridsløse".

Området indskrives sig som en bæredygtig og tryk by for alle, hvor nærheden til det grønne og stærke fællesskaber er højt prioriteret.

Visionen for området er at skabe en levende, grøn og ikonisk bydel, som skal være et attraktivt sted at bo, og en bydel med bæredygtige løsninger, fællesskab, bynatur og kultur.



Fig. 2.1
Oversigt over Lokalplansområde

2. Indledning

Brasen Syd (i masterplanen Pørtkvarteret) er et unikt område, og meget karakteristisk i form af dets historiske rammer. Her ligger det centrale fængselskompleks, som består af mange forskellige bygninger og uderum, med hver deres historie.

Nøglehullet (i masterplanen Frugtland) beliggende mellem Brasen Syd og Roskildevej 161-163, er primært et grønt boligområde med en blandet bebyggelse af lave etageboliger og rækkehuse. Området har derudover et mobilitetshus (parkeringshus) med fællesfunktioner i stueetagen.

Roskildevej 161-163 er den vestligste del af lokalplanområdet, som transformeres til et område med institution, dagligvarebutik og erhverv.

Området er ikke omfattet af Masterplanen eller reguleret i Rammelokalplan 13.9.



Fig 2.2:
Oversigt over Brasen Syd, Nøglehullet og Roskildevej 161-163

3. Eksisterende forhold

Vridsløselille Statsfængsel blev bygget på bar mark i 1856-59, og blev den spæde start på udviklingen af byen Albertslund. Det blev anvendt til fængsel frem til 2017, og 2 år senere sat til salg via Statens Ejendomsselskab Freja Ejendomme. Området Brasen Syd afgrænses af fængselsmurens oprindelige udstrækning, og omfatter fængslets bevaringsværdige hovedkompleks, cellefløje, strålebygning samt nord for hovedkomplekset to forboliger, der omkranser Brasens plads. Der er enkle bevaringsværdige træer på Brasens plads og i det centrale gårdrum. Desuden findes på området en række ikke-bevaringsværdige bygninger af mere baraklignende karakter. Området fremstår grønt med slåede plæner og enkeltstående træer. Den eksisterende fængselsmur mod vest bearbejdes i lokalplanen.

Det eksisterende fængselskompleks og dele af cellefløjene anvendes i dag til kulturelle formål, mikrobryggeri med mere.

Området Nøglehullet afgrænses mod vest af bebyggelsen Roskildevej 161-163 og Herstedlund Skole, mod syd af den grønne struktur "Friheden", mod nord af en erhvervsbeholdning beboet af G4S og mod øst af området Brasen Syd. Nøglehullet fremstår i dag meget grønt og med mange gamle karakterfulde enkeltstående træer, hvoraf en række er bevaringsværdige. Der er tre eksisterende betjentboliger i Nøglehullet, hvoraf to er udpeget som bevaringsværdige. Bygningerne er noget nær identiske, både i arkitektur og funktion, og beliggende i grønne omgivelser. I dag anvender naboerne dele af området til hundeluftning, gåture m.m.

Området Roskildevej 161-163 fremstår i dag som et kontorkompleks, afgrænset mod nord af Roskildevej, mod vest af boligområdet ved Linde Allé, mod syd af Herstedlund Skole og mod øst af området Nøglehullet og en erhvervsbeholdning beboet af G4S.

Bebyggelsen er en smule tilbagetrukket fra Roskildevej, og opført som et 3 etages gult murstenshus med rødt tegltag. På arealet øst for bebyggelsen er stort set hele området belagt, og der er kun få grønne områder. På vestsiden mod den kommunale cykel- og gangsti er anlagt græs.

Der er endnu ikke foretaget en registrering af bevaringsværdig beplantning på området, men foretages som en del af lokalplanens arbejde.



Fig 3.1:

Luftfoto af området med markering af det fremtidige lokalplansområde for Brasen Syd, Nøglehullet og Roskildevej 161-163

4. Projektets forudsætninger

Lokalplanen er den tredje byggeretsgivende lokalplan i udviklingen af Vridsløse, som har til formål at fastlægge de planmæssige rammer med udgangspunkt i Masterplanen for Vridsløse.

Masterplanens strategiske principper og fysiske hovedgreb om, at det 160 år gamle fængsel skal bidrage med kultur, byliv m.m., og dermed åbne det før så lukkede område op, vil danne grundlag for lokalplansarbejdet. De fysiske hovedgreb fra masterplanen skal lægge til grund for udviklingen af kvarterenes særlige identiteter, med kulturhistorie, grønne områder og plads til lokale fællesskaber.

Gode forbindelser på tværs af området for bløde trafikanter vil medvirke til at binde byen sammen, så Vridsløse bliver en del af Albertslund, og ved at begrænse biltrafik i området og henvise parkering til mobilitetshuse (parkeringshuse) i periferien, sikres plads til det grønne.

Det eksisterende fængselskompleks benyttes allerede i dag til forskellige kulturelle formål under navnet 'Porten' for at afprøve og modne forskellige bylivsaktiviteter med henblik på, at disse forankres i den endelige bydel.

I denne lokalplan ligger størstedelen af de eksisterende bygninger i Vridsløse. Albertslund Kommune har foretaget en SAVE registrering af bebyggelsen i området, og herigennem udpeget de bygninger, som vurderes bevaringsværdige samt udpeget værdifuldt kulturmiljø for Vridsløse.

SAVE registreringen ligger til grund for den efterfølgende udpegning af bevaringsværdige bygninger i Masterplanen og Rammelokalplanen.

Albertslund Kommuneplan 2022-2034 udpeger ligeledes Egon Olsens Vej, inspektørboligen, Brasens Plads og de to forboliger ved pladsen, samt det oprindelige fængselskompleks, værkstedsbygningen og de to bagboliger syd for fængselsmuren som værdifuldt kulturmiljø. Kulturmiljøet skal fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området.

Udover bevaringsværdig bebyggelse fastlægger rammelokalplanen ligeledes de større grønne strukturer og beplantningskarakterer, hovedstier, bevaringsværdig beplantning, vandhåndtering samt bebyggelsesprocenter for de forskellige kvarterer i Vridsløse.

Området på Roskildevej indskrives sig som et nyt område der udvider Vridsløseprojektet, og er ikke omfattet af hverken masterplanen eller rammelokalplanen, og vil derfor blive behandlet som et nyt delområde.

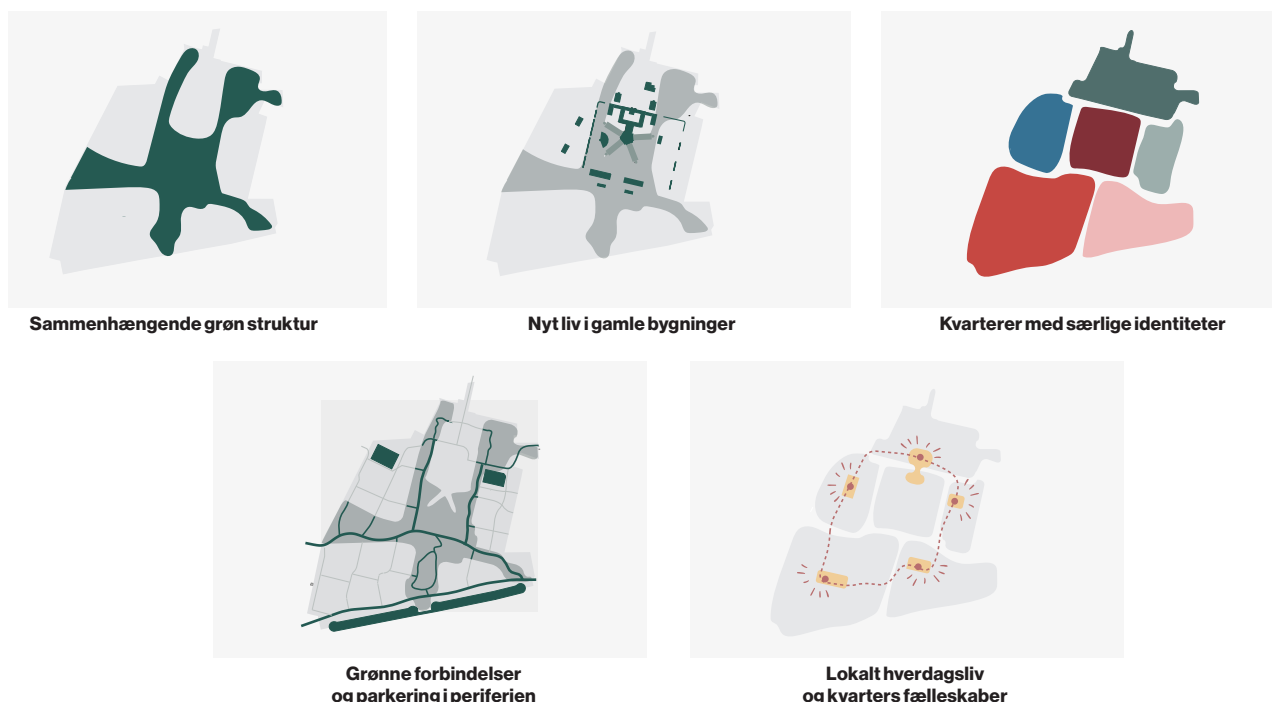


Fig 4.0:
Hovedgreb fra Masterplanen

4. Projektets forudsætninger

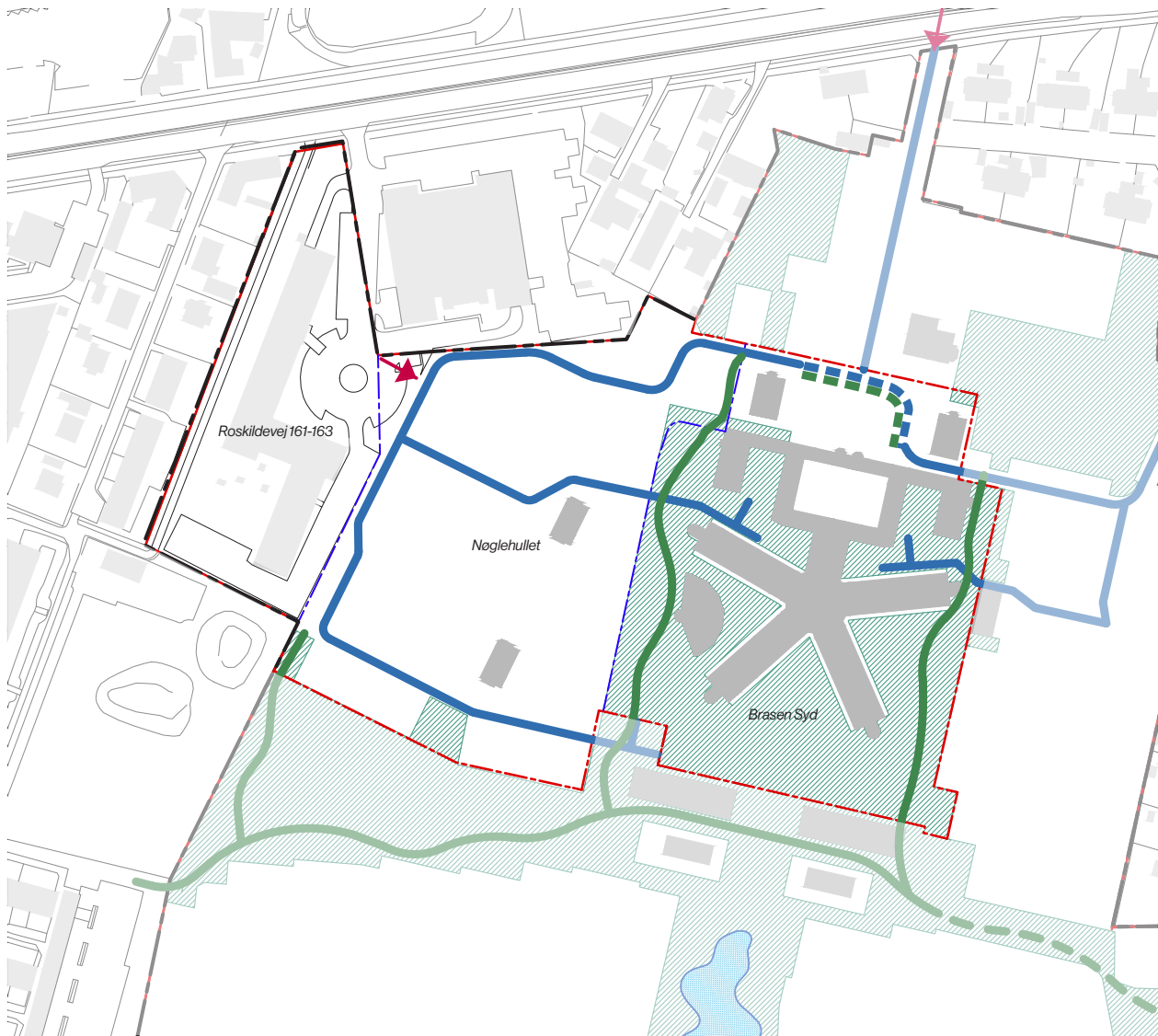


Fig 4.1:
Lokalplanens afgrænsninger, samt kiler, veje og stier der
reguleres i Rammelokalplan.

— — — — — Områdeafgrænsning	— — — — — Veje
- - - - - Lokalplan afgrænsning	- - - - - Veje som del af plads
- - - - - Delområde afgrænsning	— — — — — Vendeplads
■ Bevaringsværdige bygninger	— — — — — Primære stier i grøn struktur
/// Kiler	- - - - - Stiudlæg som del af plads
	← — — — — — Vejadgang

4. Projektets forudsætninger



Fig 4.2:
Oversigt over bevaringsværdig eksisterende bebyggelse

- Områdeafgrænsning
- - - Lokalplan afgrænsning
- - - Delområde afgrænsning
- Bevaringsværdig bebyggelse jf. RLP
- Geometrisk bevaring jf. masterplan
- Bebyggelse der må nedrives
- Dele af fængselsmur der skal bevares
- Værdifuldt kulturmiljø

5. Bebyggelsesplan Generelt

Indenfor nærværende lokalplan vil anvendelsen være som angivet i Fig. 5.1.

Lokalplansområdet vil indeholde en blanding af boligbebyggelse, fællesfunktioner til beboerne, udadvendte bylivsfunktioner, musikskole, erhverv, institution, dagligvarebutik samt mobilitetshus.

De 3 områder indenfor lokalplanen er meget forskellige i deres bebyggelsesstruktur:

- Brasen Syd udgøres blandt andet af det eksisterende, karakteristiske fængselskompleks og en strålegård, hvor der arbejdes med renovering samt mindre og større transformationer. En del af fængselskomplekset er cellefløjene, der nedrives og derefter skal genopbygges som en geometrisk bevaring. Den geometriske bevaring af cellefløjenes ydre geometri indebærer, at deres oprindelige fodaftryk, højde og form fastholdes som ramme for en nutidig fortolkning.

Tegl fra de nedrevne bygninger på Vridsløse genbruges i den nye bebyggelse, hvilket understøtter en respektfuld sammenhæng mellem fortid og fremtid. Enkelte småbygninger nedrives jævnfør mulighederne i Rammelokalplanen.

- I Nøglehullet arbejdes med nye etagebebyggelser og rækkehuse i klynger omkring de eksisterende betjentboliger, samt et nyt, delvist nedgravet mobilitetshus.

- Roskildevej 161-163, hvor der arbejdes med transformation af nuværende erhvervsbyggeri til en institution, samt nybyggeri i form af dagligvarebutik og erhverv mod Roskildevej.

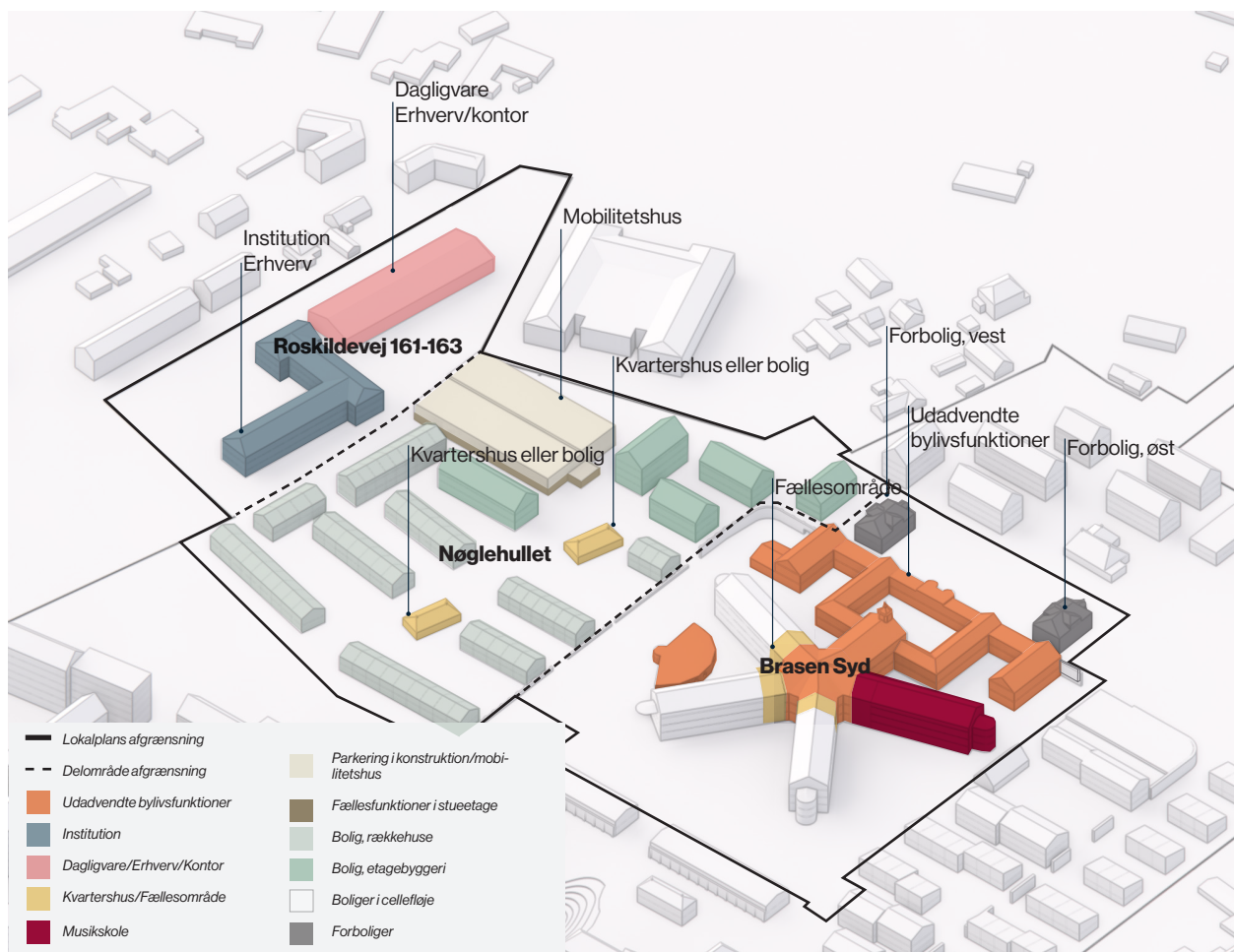


Fig 5.1:
Oversigt over anvendelse

6. Brasen Syd Bebyggelsesplan

Brasen Syd er hjertet i Vridsløse. De historiske rammer er helt unikke, og bydelen er centralt beliggende, og synlig fra både nær og fjern pga. det markante kirketårn.

Det tidligere fængsel omkranses mod syd af Fængselsparken, som i modsætning til det oprindelige udtryk, vil være offentlig tilgængelig og fremstå med store enkeltstående træer og indbyde til ophold. Den markante mur omkring Fængselsparken nedbrydes og bearbejdes udvalgte steder, og åbner det før lukkede område op.

Nord for fængselskomplekset ligger Brasens Plads, en ankomstplads med bylivsfunktioner, der giver adgang til fængslet gennem den ikoniske grønne port. På Brasens plads står to bevaringsværdige forboliger, der indrettes til boliger.

I Brasen Syd bevares de historiske bygninger, bortset fra cellefløjene, som, jf. Masterplanen genopføres geometrisk. Det gamle hovedkompleks bevares, men bliver omdannet til at indeholde en lang række fællesfunktioner, erhverv, museum samt andre kulturelle funktioner m.m. til glæde for både Vridsløses beboere og hele Albertslund.

Brugerne og besøgende kan samles i tre smukke gårdrum, hvor man gennem den grønne Port fra Brasens Plads har adgang til det største gårdrum i midten, som i hver side leder videre til et mindre gårdrum.

Fra det midterste gårdrum ses den gamle kirkebygning med det ikoniske kirketårn, der leder videre ind til det unikke rum i Panoptikon, der bliver skillelinjen mellem de offentlige og private dele af Brasen Syds bygninger.

I de geometrisk bevarede cellefløje indrettes 3 af fløjene til lejligheder, mens den 4. fløj indrettes til musikskole for Albertslund Kommune samt en multisal. De oprindelige cellefløjes arkitektoniske udformning vil danne inspiration og grundlag for de genopførte fløjes facadeudtryk. Fra mange lejligheder vil man kunne skue ud over Fængselsparken, der omkranser fløjene, og i et vist omfang se søen for enden af Fængselsparken, som er offentlig tilgængelig.



Fig 6.0.0
Oversigt over delområdet Brasen Syd

6. Brasen Syd Bebyggelsesplan

Området vil emme af historie og stemning fra de gamle fængselsbygninger – nu med en ny fortælling, hvor det før lukkede fængselskompleks bliver åbnet for liv gennem nye funktioner, en stor plads til byliv, en grøn park, gårdrum, og med beboere, der vil bringe et hverdagsliv til området.

Ændringer siden masterplanen:

Siden Masterplanen blev vedtaget, er der sket ændringer og forbedringer af planen.

Adgang til området vil i stedet ske fra Roskildevej 161-163, hvilket minimerer trafikken på Egon Olsens Vej, og dermed styrker princippet fra Masterplanen om den bilfrie by. Kommuneplanen giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik i Vridsløse til at forsyne området. Denne placering flyttes nu til Roskildevej 161-163.



Fig 6.0.1:
Situationsplan, Brasen Syd

6. Brasen Syd

Nøgletal

Grundareal:	25.694 m ²
Boligantal:	96 stk.
Boligareal:	7.670 m ²
Gennemsnitlig boligstørrelse:	Min. 80 m ²
Bygningshøjder:	Kirkefløj ca. 18 m til tagryg Portbygning med den grønne port ca. 9,7 m Eksisterende cellefløje ca. 16m

Fig 6.0.2:
Nøgletal for Brasen Syd

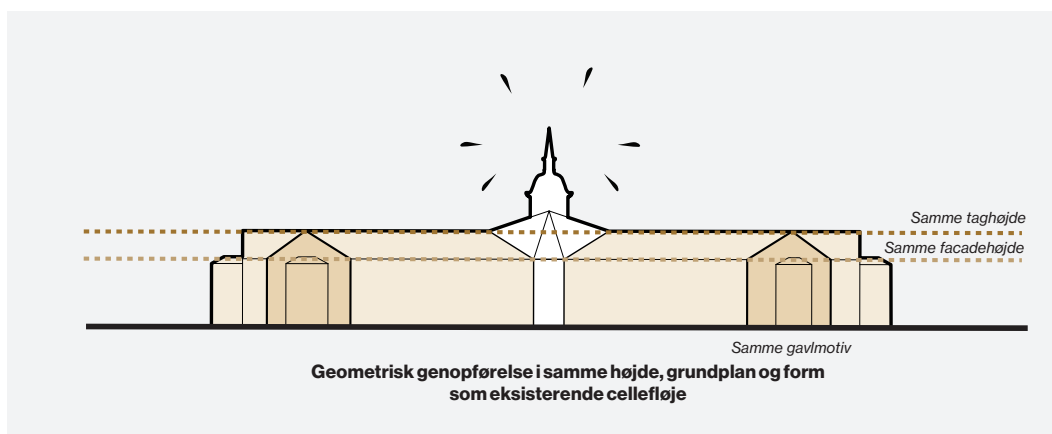


Fig 6.0.3:
Eksempel på maks højde for geometrisk genopførelse

6. Brasen Syd

Bebyggelsesprincipper

I Brasen Syd har det gamle fængselskompleks en særlig høj historisk og arkitektonisk værdi, som skal integreres i den nye bydel. Gennem omhyggelig bevaring, renovering, transformation og geometrisk bevaring vil nye funktioner blive indarbejdet for at skabe nyt liv i de historiske bygninger.

Bygningernes historiske betydning, arkitektoniske kvaliteter og detaljer, samt den nutidige og fremtidige kontekst og funktion undersøges og kortlægges med inspiration og input fra Bevaringsstrategien udført af A. Enggaard og Freja Ejendomme.

Fællesskaber:

I Vridsløse er der i hvert kvarter udendørsarealer og fælles faciliteter, som skaber rammerne for forskellige typer af fællesskaber. Disse fællesskaber findes på flere niveauer: fra det tætte naboskab og fællesskabet i bebyggelsen til kvartersfællesskabet og de større byfællesskaber. Disse fællesskaber spiller en vigtig rolle i den nye bydel, der sikre at både beboere og besøgende i alle aldre kan mødes på kryds og tværs og danne mange forskelligartede typer af fællesskaber.

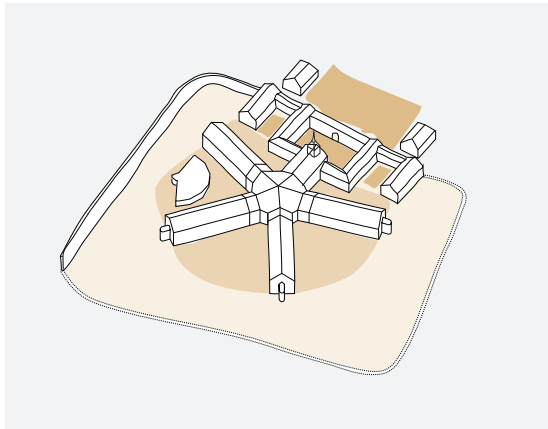
Som den indre kerne af Vridsløse vil Brasen Syd og Fængselsparken blive det centrale mødested, som både appellerer til beboere internt i bydelen samt i Albertslund som et hele. Det er her man mødes på kryds og tværs, når man færdes rundt i bydelen mellem de forskellige boligkvarterer.



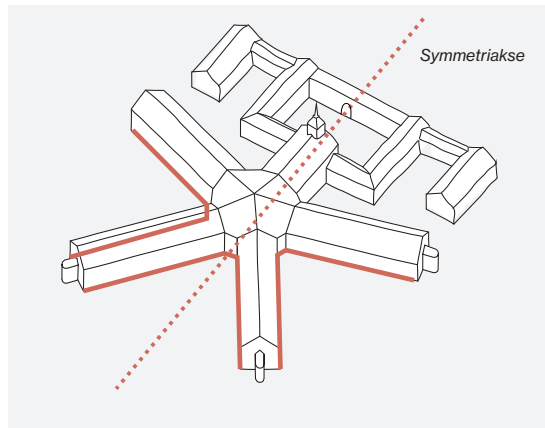
Fig 6.1.1:
Eksempel på aksonometri for delområdet Brasen Syd med markering af beværdig bebyggelse

6. Brasen Syd

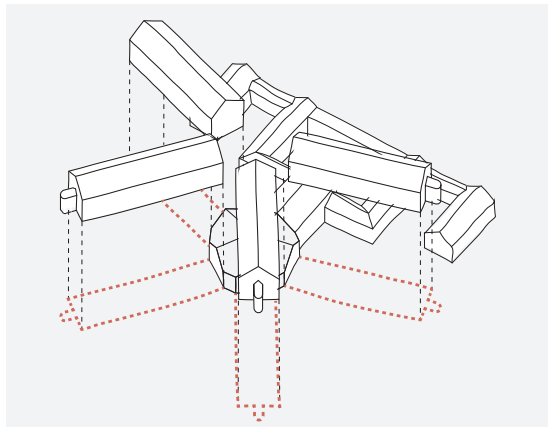
Bebyggelsesprincipper



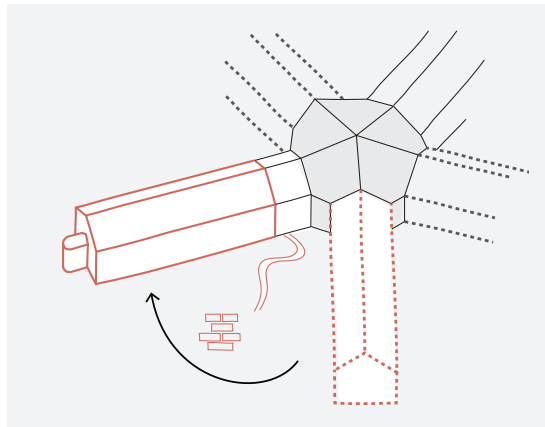
Brasen er en helhed, hvor både bygninger og rummene mellem bygningerne indgår



Symmetri



Bevare eksisterende geometri



Upcycle og optimere eksisterende materiale

Fig 6.1.2..

Tilgang til bevaring, transformation og geometrisk bevaring af bygninger og bygningsdele (ift. vedtaget Masterplan)

6. Brasen Syd Landskab og byrum

Landskabet i Brasen Syd vil bestå af en række af forskellige rumligheder med hver deres karakter, hhv.

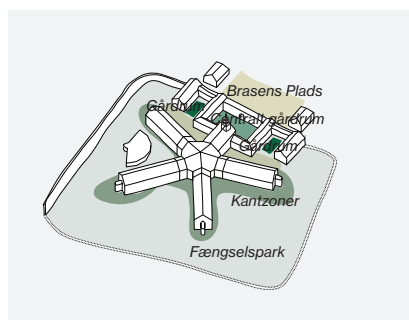
- Brasens plads,
- Det centrale gårdrum mellem den grønne port og kirken,
- De to gårdrum ved øst- og vestfløjen samt
- Det større parkområde Fængelssparken omkring de fire fløje.

Brasens Plads, der ligger for enden af Egon Olsens Vej, bliver et vigtigt byrum i Brasen Syd – og vil virke som Vridsløses formelle pladsdannelse mellem fængselskomplekset, de to forboliger og inspektørboligen. Pladsen skal rumme stor fleksibilitet i forhold til forskellige funktioner, og kunne håndtere et større flow af mennesker grundet de mange udadvendte bylivsskabende funktioner i hovedkomplekset, der også kan trækkes ud på pladsen og understøtte bygningernes funktioner. På pladsen bevares kastanjetræer, som skal indskrive sig i en ny sammenhæng med nye træer på pladsen.

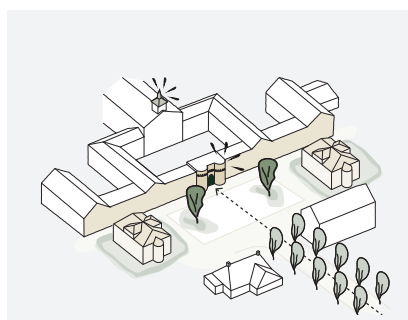
Brasens Plads er forbundet gennem porten til de 3 indre gårdrum i fængselskomplekset, der indrettes så de sammen understøtter de forskellige funktioner i bygningerne omkring. I det centrale gårdrum bevares to store træer.

De geometrisk genopførte fængselsfløje vil i fremtiden være omkranset af en offentlig park "Fængelssparken", som består af større grønne opholdsplæner med en bred vifte af forskellige højtstammede solitære træer. Parken er offentlig tilgængelig og giver mulighed for leg og ophold, hvor både større og mindre grupper kan samles på plænerne. Parken afgrænses mod vest af fængselsmuren mod bydelen Nøglehullet, mod syd af Værkstedbygningerne, i nordenden af fængselskomplekset med de geometriske genopførte cellefløje, og mod øst af bydelen Muren. De 4 forskellige møder mellem park og konteksten skal undersøges og udvikles yderligere.

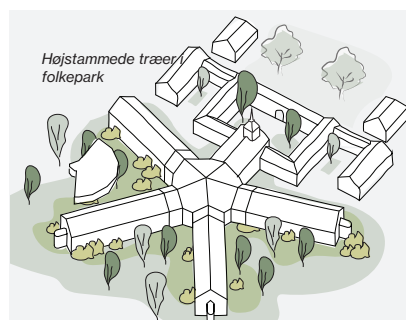
Beplantningen i Fængelssparken vil følge bestemmelser i Rammelokalplan 13.09, og primært bestå af plejede græsarealer, urteplæner med karakterfulde solitære træer i mange forskellige arter og udtryk. Beplantningen skal understøtte stor variation af hjemmehørende arter, urteplæner m.m.



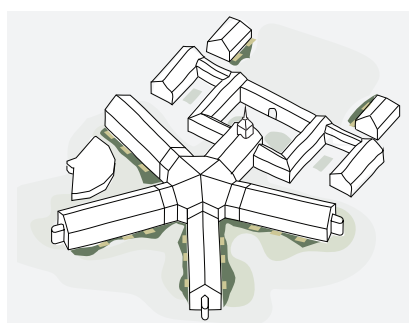
Forskellige rumligheder



Brasens Plads med kig til porten



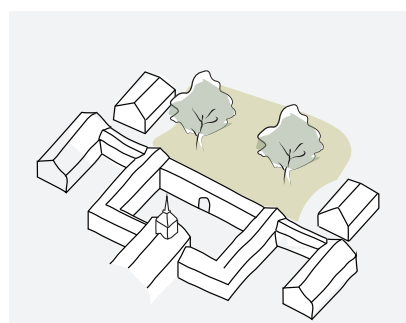
Bygninger i offentlige park



Grønne kantzoner



Solitære træer og ophold på plæne



Bevaringsværdige kastanje træer
på Brasens Plads

Figur 6.2.1:
Landskabsprincipper

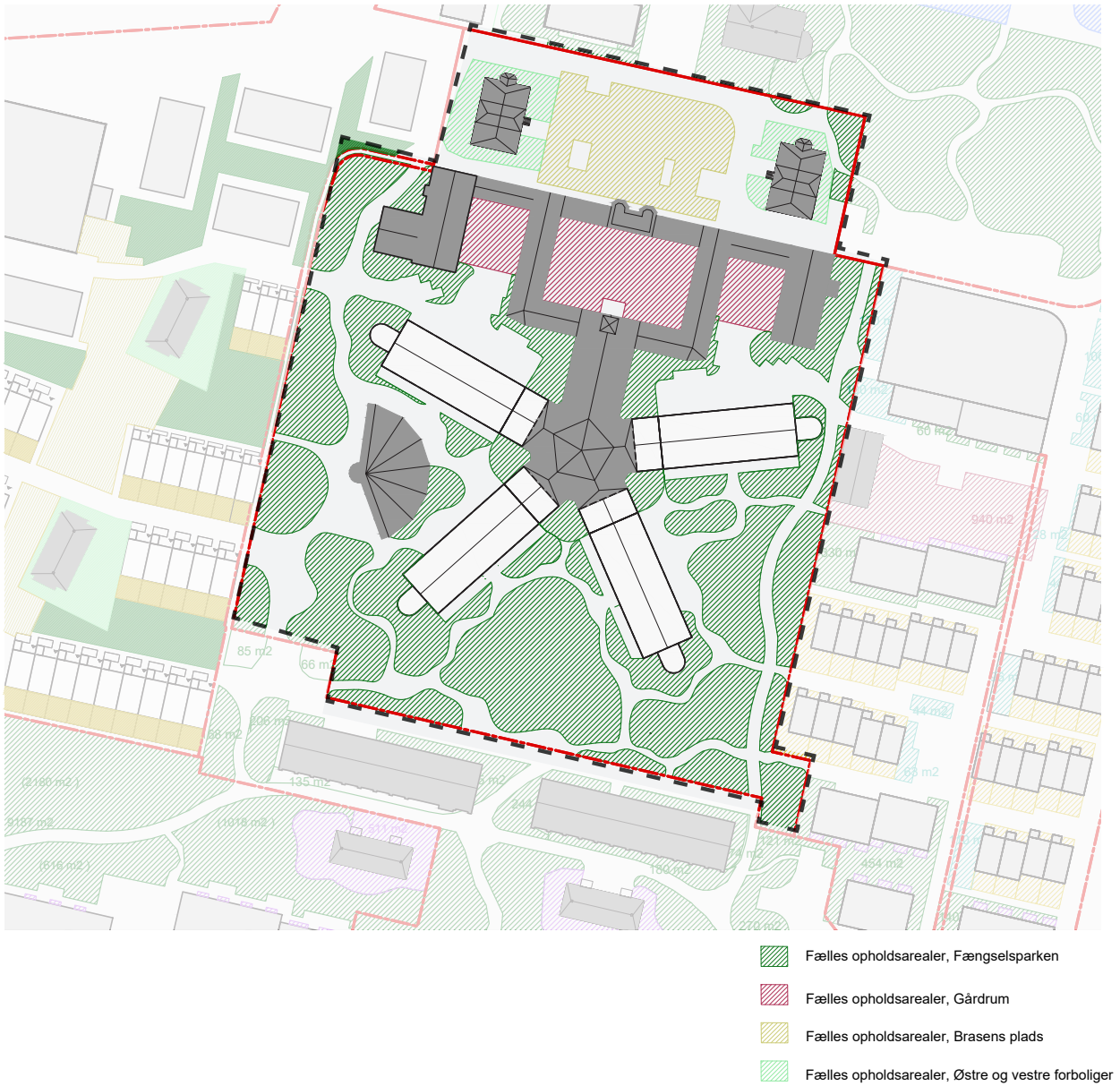
6. Brasen Syd

Opholdsarealer

Der udlægges min. 30% fælles opholdsareal til boligerne.

Opholdsarealerne findes bl.a. i de grønne gårdrum, på Brasens plads og i Fængselsparken.

Derudover etableres der private opholdsarealer til alle boliger.

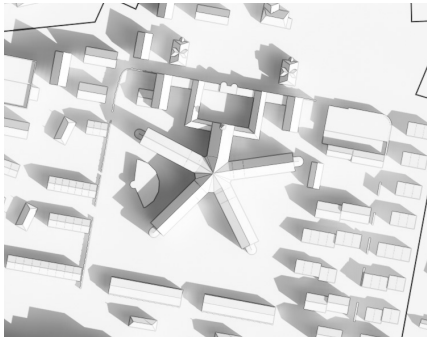


Figur 6.3.1:
Oversigtsplan opholdsarealer Brasen Syd

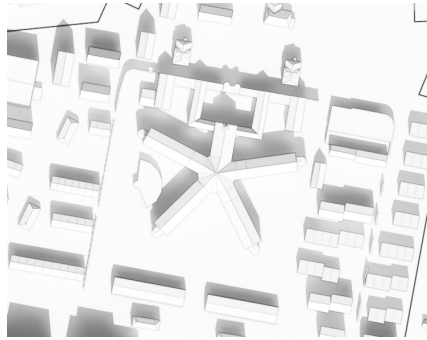
6. Brasen Syd

Sol og skygge

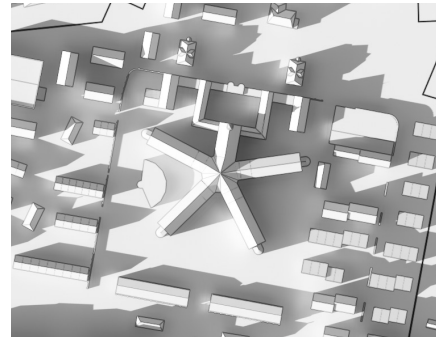
21. marts



Kl. 09.00



Kl. 12.00

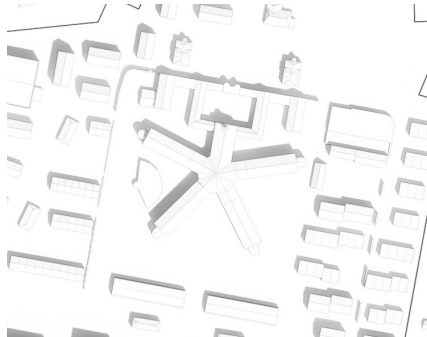


Kl. 17.00

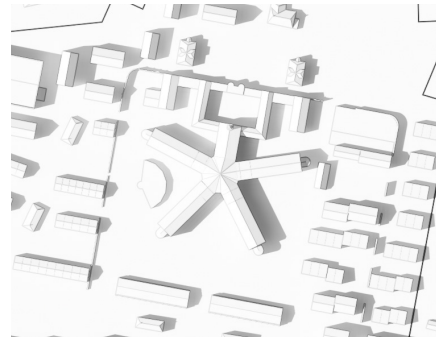
21. juni



Kl. 09.00

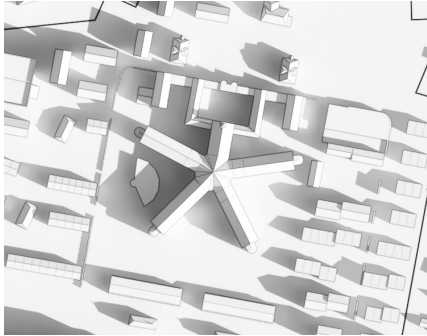


Kl. 12.00

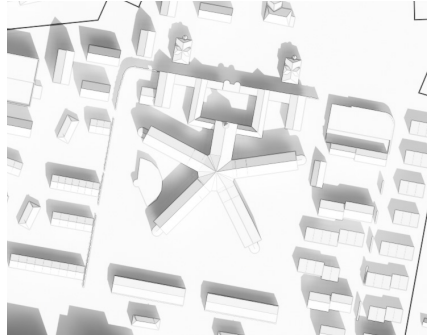


Kl. 17.00

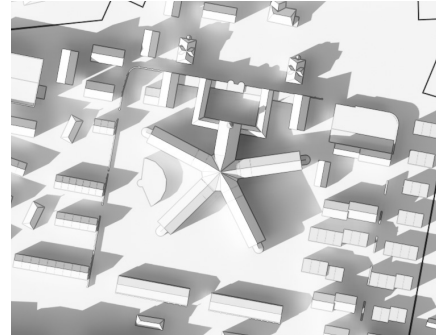
21. september



Kl. 09.00

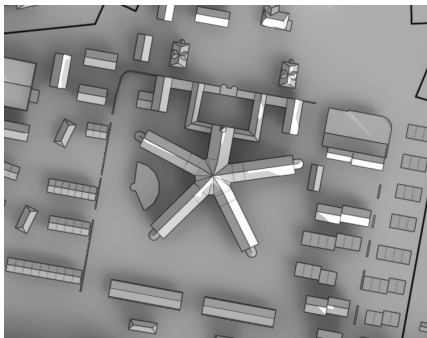


Kl. 12.00

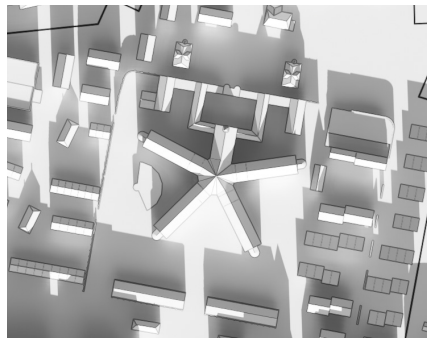


Kl. 17.00

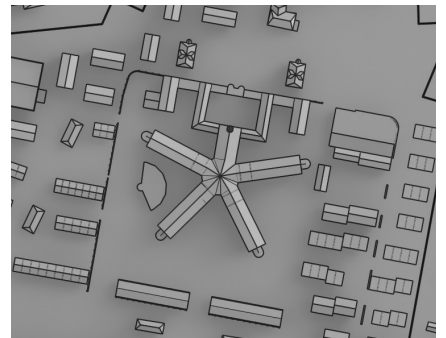
21. december



Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 17.00

Fig 6.4.1:
Sol og Skyggediagram for Brasen Syd

7. Nøglehullet

Ændringer fra Masterplanen

Som følge af tilvejebringelse af ekstra boligkvadratmeter i Hængslet (Lokalplan 13.11) skal antallet af boligkvadratmeter reduceres tilsvarende i Nøglehullet.

I Hængslet er etableret 2.230 kvm boligkvadratmeter udover angivelser i den vedtagne Masterplan.

I efterfølgende tabeloversigt er forudsat tilsvarende reduktion i Nøglehullet .

Udviklers køb af tilstødende matrikel på Roskildevej 161-163 giver anledning til at genbesøge disponeringen af Nøglehullet, fordi der via ankomsten til mobilitetshuset fra Roskildevej 161-163 kan sikres andre og bedre trafikale forhold i området.

Nøglehullet bliver et kvarter, der har både etagebyggeri og rækkehuse med små haver. Masterplanens stringente gader ændres til bebyggelser i klynger omkring et indre grønt rum, klyngehaverne, som samlingspunkt for bebyggelsesfællesskabet. Betjentboligerne bliver en del af klyngehaverne.

I det nord/vestlige hjørne af kvarteret placeres et mobilitetshus, både til beboerne i Nøglehullet, men også til besøgende, der skal ind til Porten. Mobilitetshuset flyttes i forhold til Masterplanen lidt mod vest og udvides grundet samtænkning på tværs af kvarterne.

Hovedstierne i Nøglehullet fra masterplanen ændres ligeledes grundet omdisponeringen af bebyggelsen fra lige rækker af rækkehuse til klyngestruktur. Den endelige stistruktur fastlægges i lokalplanen.

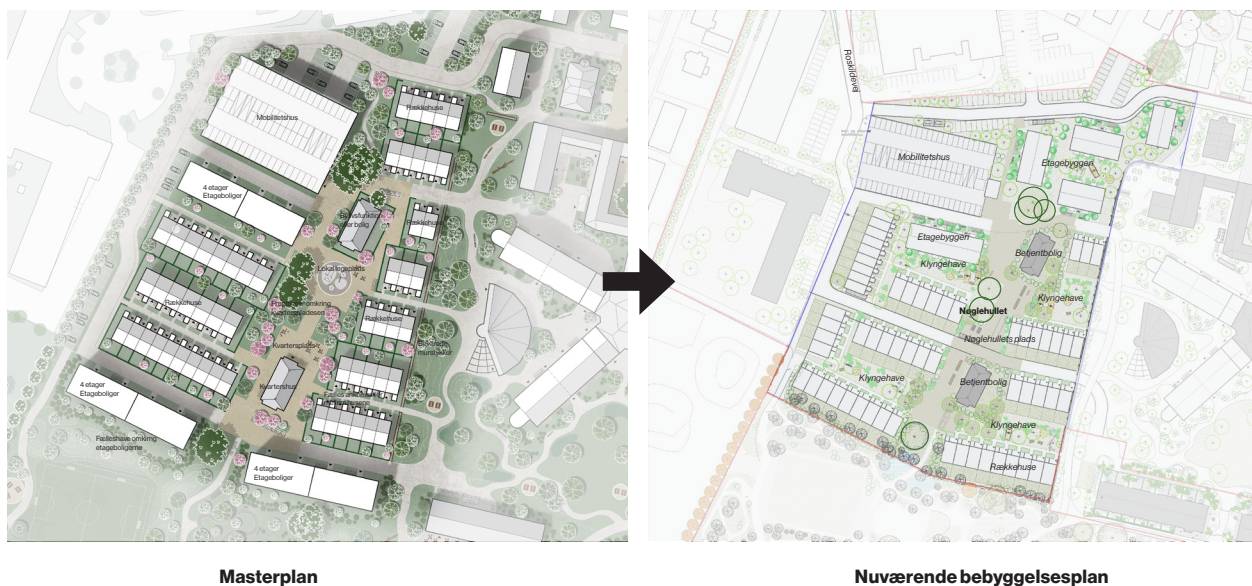


Fig 7.0.1:

Ændringer fra masterplan til nuværende bebyggelsesplan

7. Nøglehullet Bebyggelsesplan

Nøglehullet indeholder to eksisterende betjentboliger beliggende langs Fængselsvej med lindetræer og enkelte store gamle træer, som er karaktergivende for området.

Bygningerne fremstår ens med små afvigelser, og har karakter af at være villaer beliggende i hver sin have, med forskellig beplantning, bl.a. frugttræer.

Området har en særlig betydning, fordi det giver et indblik i livet og hverdagen omkring fængslet, og livet udenfor muren, da fængslet var i funktion. Her spiller selve fængselsmuren en vigtig rolle i fortællingen om den markante grænse, og livet uden- og indenfor muren.



Fig 7.0.2:
Illustration af Nøglehullet

7. Nøglehullet

Nøgletal

<i>Grundareal:</i>	<i>23.562 kvm</i>
<i>Boligantal:</i>	<i>126 stk.</i>
<i>Boligareal:</i>	<i>11.850 kvm</i>
<i>Boligstørrelse:</i>	<i>Min. 85 kvm</i>
<i>Bebyggelsesprocent:</i>	<i>82 %</i>
<i>Bygningshøjde, boliger</i>	<i>Maks. 18,3 meter</i>
<i>Bygningsetager, boliger</i>	<i>Maks 3 etager + udnyttet trempeletage</i>
<i>Mobilitetshus, areal</i>	<i>9 split på i alt 10.000 kvm</i>
<i>Mobilitetshus, højde</i>	<i>13,5 m ok værn øverste split</i>

Fig 7.0.3:
Nøgletal for Nøglehullet

7. Nøglehullet

Bebyggelsesprincipper

I Nøglehullet arbejdes der med en fortolkning af betjentboligerne som fastlagt i Masterplan og disses karakter med små private haver. Nøglehullet består af fem klynger - tre klynger bestående af rækkehuse i 2-3 etager heraf to i kombination med betjentboligerne, en klynge udformes som en kombination af rækkehuse og en etageboligbebyggelse og én klynge udelukkende af flere små etageboligbebyggelser op til 4 etager, som hver har et udendørs fællesareal, hvor beboerne kan mødes.

Boligerne i Nøglehullet bliver lave, så man fra Nøglehullet kan se ind på det gamle fængselskompleks med de nye fængselsfløje og det ikoniske kirketårn. Overgangen mellem de to områder markeres mod Fængselsparken af fængselsmuren, som spiller en vigtig rolle og skal bearbejdes.

Arkitekturen i Nøglehullet fastlægges i lokalplansprocessen, men vil tage afsæt i betjentboligerne og blandt andet deres markante gavlmotiv.

Mod nord etableres et mobilitetshus med fællesfunktioner i stueetagen til bilparkering for kvarteret.

Fællesskaber:

I Nøglehullet i Vridsløse opstår fællesskaber på flere niveauer – fra mødet med naboen på stierne og i klyngehaverne til kvarterets fællesskab omkring Nøglehullets plads. Pladsen vil fungere som et naturligt samlingspunkt, hvor hverdagsaktiviteter skaber samhørighed. Den ene betjentbolig bliver området fælleshus, hvor beboerne kan mødes året rundt til forskellige arrangementer. Klyngehaverne tilbyder mindre, intime fællesskaber i grønne omgivelser, hvor de skaber et trygt miljø for børn, der som små kan lege i egen have eller klyngehave og med tiden bevæge sig længere ud i nærområdet. Tilsammen skaber disse mødesteder en sammenhængende bydel, hvor både børn og voksne kan føle sig trygge og knyttet til deres nærmiljø.

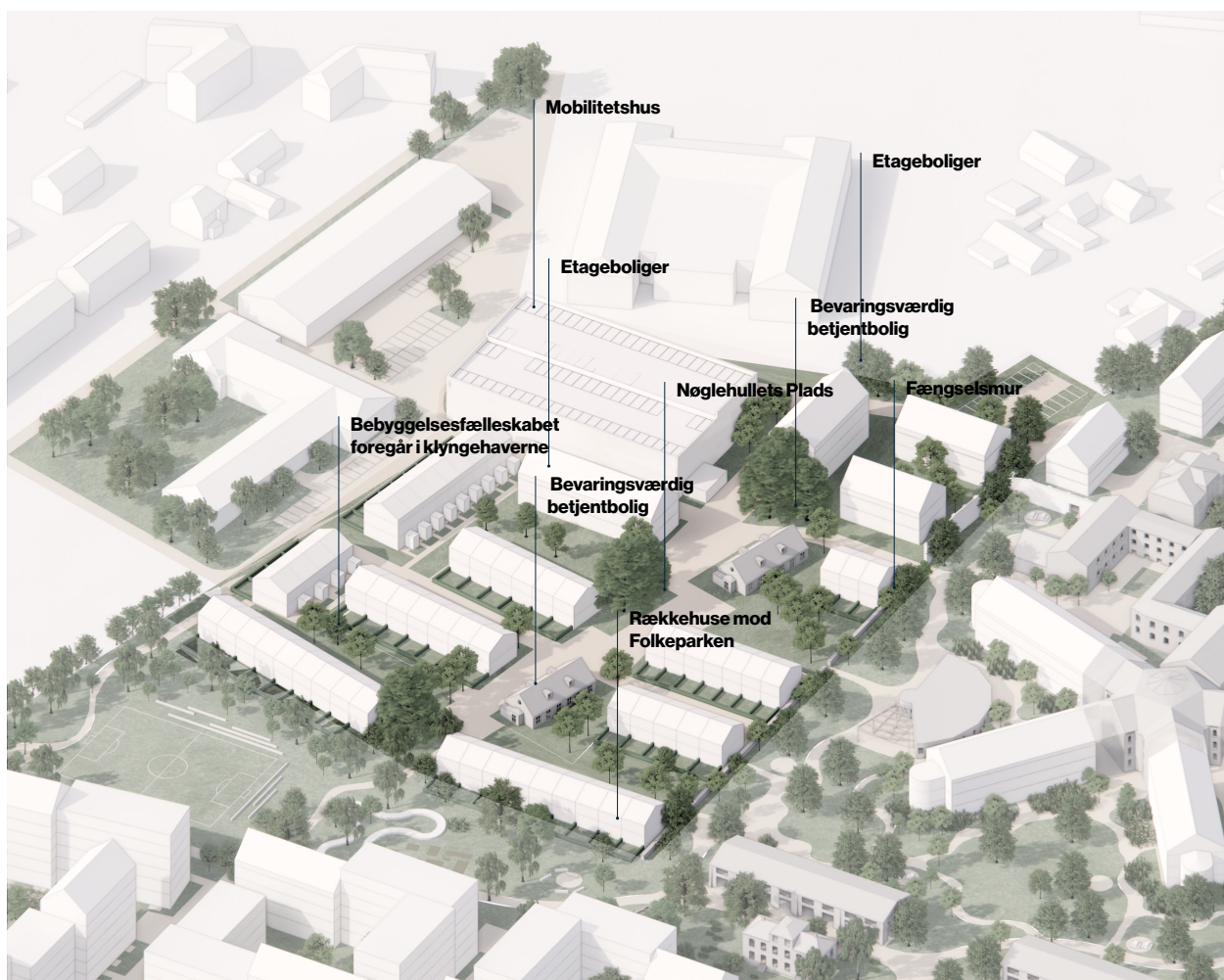
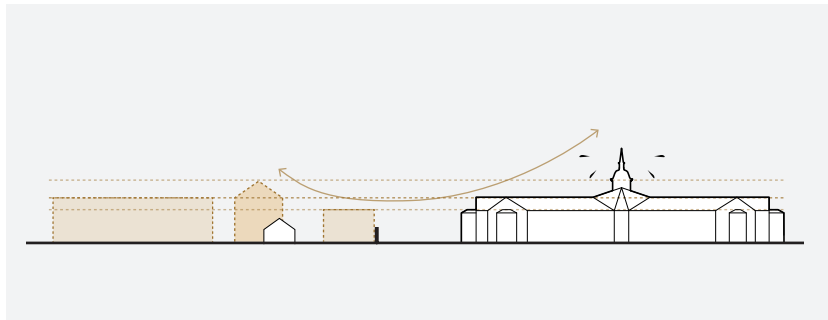


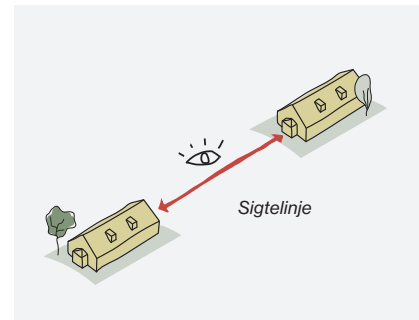
Fig 7.1.1:
Eksempel på aksonometri for delområdet Nøglehullet

7. Nøglehullet

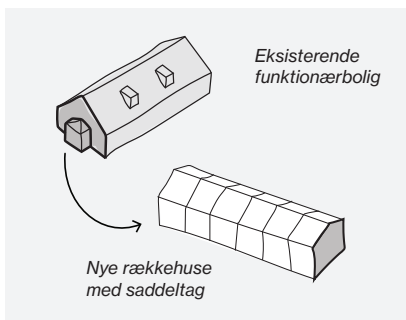
Bebyggelsesprincipper



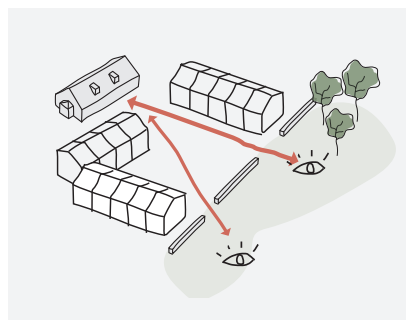
Højden forholder sig til det centrale kompleks



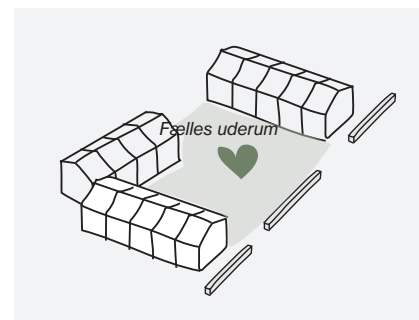
Sigtelinjer mellem eksist. bygninger



Gavlmotiv fra eksisterende byggeri fortolkes



Åbninger i mur skaber kig mellem det før lukkede fængsel, og betjentboligerne udenfor muren



Klyngestruktur

Fig 7.1.2:
Bebyggelsesprincipper

7. Nøglehullet

Landskab og byrum

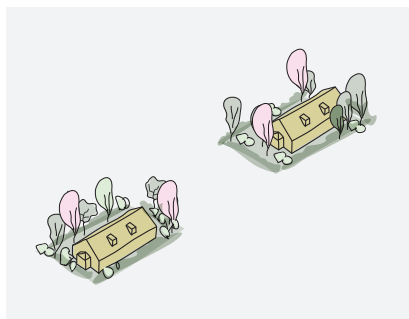
De historiske stemningsfulde og hjemlige haver omkring de to betjentboliger er et tema, der videreføres i rækkehushaverne og de fælles klyngehaver.

Langt de fleste private haver placeres mod syd eller vest for at opnå de mest optimale solforhold.

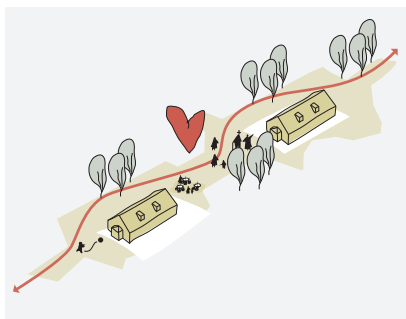
Nøglehullets plads udformes som et langstrakt byrum centralt placeret i bydelen mellem de to eksisterende betjentboliger og eksisterende, bevaringsværdige træer og skal indrettes til leg og ophold for alle beboere i kvarteret.

Beplantningen i kvarteret og på pladsen vil tage inspiration fra de tidligere betjentboligers haver med mange forskellige blomstrende frugttræer.

Kvarteret vil være godt for børn i mange aldre, da de yngste trygt kan bevæge sig rundt i det bilfri, nære område ved boligerne og Nøglehullets plads, og hvor de lidt større børn har let adgang til Friheden syd for Nøglehullet, Fængselsparken i Brasen Syd og de andre grønne områder i Vridsløse.



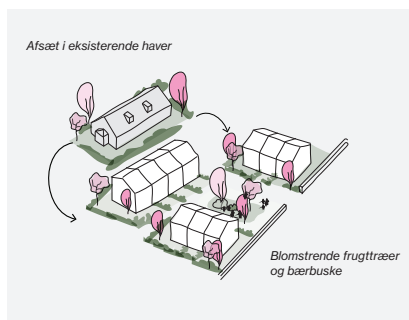
Haver omkring eksisterende bevaringsværdige bygninger



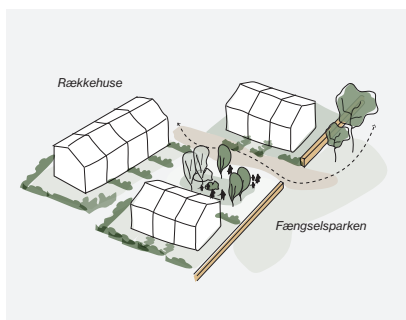
Byrum spænder ud på langs



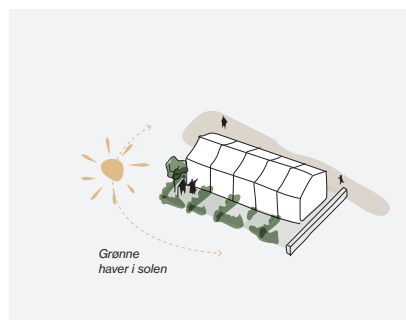
Det nære fællesskab omkring klyngehaven



Haver med frugttræer



Eksisterende mur mellem kvarteret og parken



Syd- og vestvendte haver

Fig 7.2.1:
Landskabsprincipper

7. Nøglehullet Opholdsarealer

Der udlægges min. 30% fælles udendørs opholdsareal pr bolig, bl.a. ved at skabe opholdsarealer i de grønne fælles klyngehaver med beskeden befæstning, samt på Nøglehullets plads.

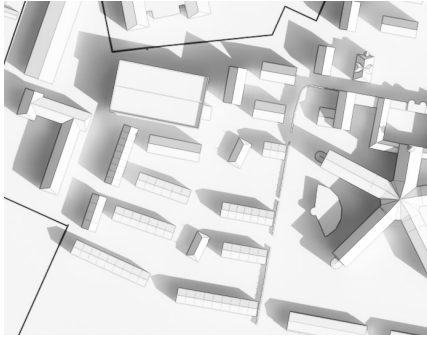
Endvidere etableres privat opholdsareal i tilknytning til den enkelte bolig enten som have/terrasse eller som altan, og hvert rækkehus skal have et privat udendørs opholdsareal svarende til 30 % af boligens areal.



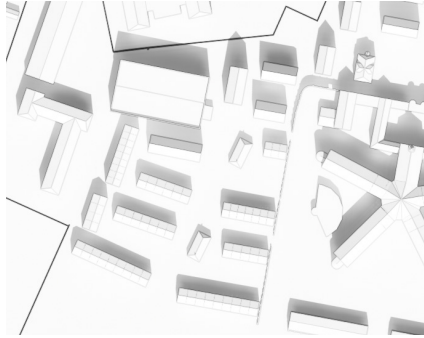
7. Nøglehullet

Sol og skygge

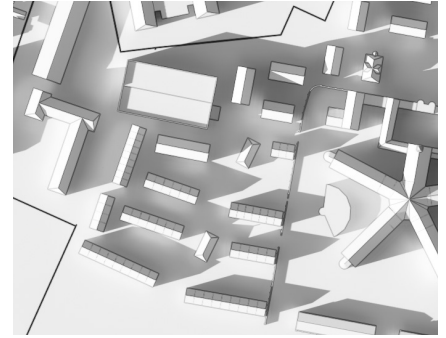
21. marts



Kl. 09.00

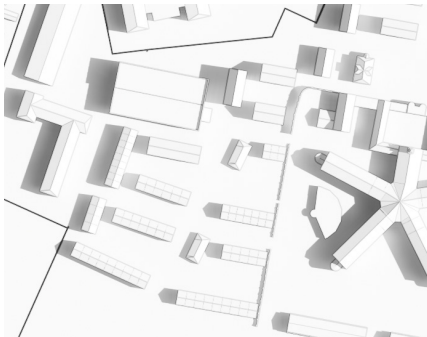


Kl. 12.00

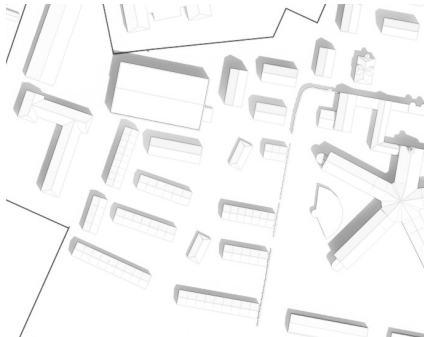


Kl. 17.00

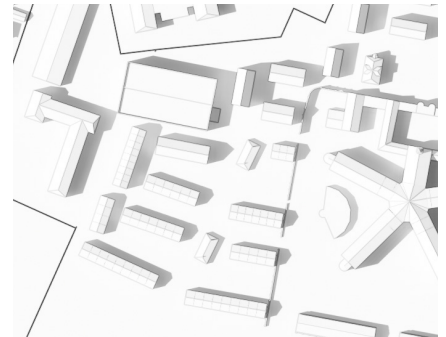
21. juni



Kl. 09.00

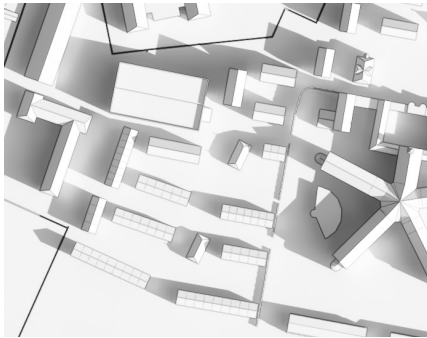


Kl. 12.00

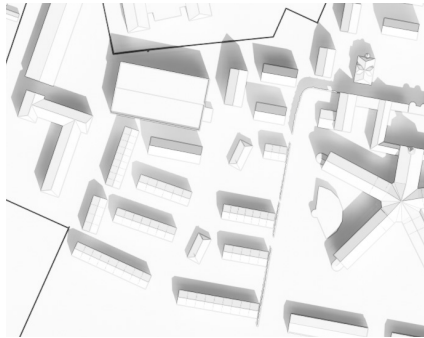


Kl. 17.00

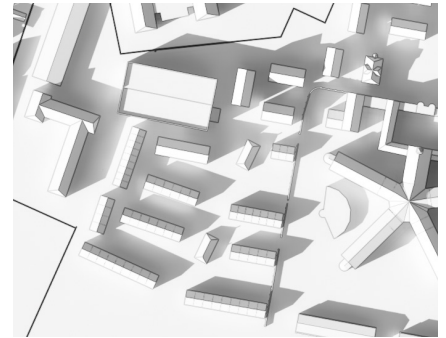
21. september



Kl. 09.00

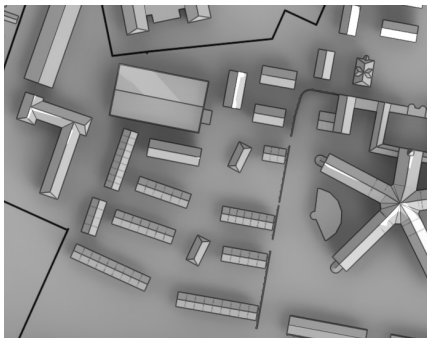


Kl. 12.00

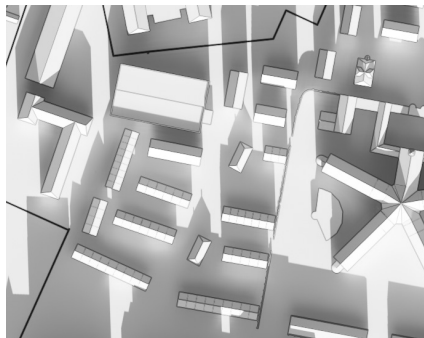


Kl. 17.00

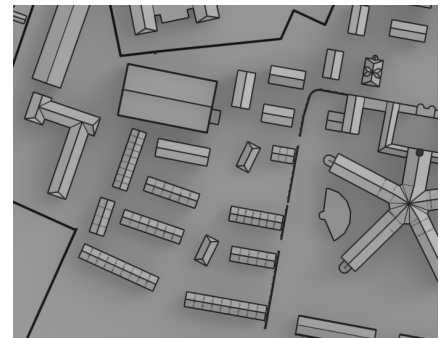
21. december



Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 17.00

Fig 7.4.1:
Sol og skyggediagram for Nøglehullet

8. Roskildevej Bebyggelsesplan

Roskildevej 161-163 er den vestligste del af lokalplansområdet, og omfatter i dag en kontorbygning opført i 1980'erne med tilhørende parkeringsarealer. Området er ikke omfattet af hverken Masterplanen eller Rammelokalplanen, men indarbejdes som en del af det samlede projekt, så det bliver en sammenhængende del af Vridsløse.

På området nedrives den eksisterende bebyggelse delvist, og den resterende del transformeres til en institution, erhverv, og en ny bebyggelse med erhvervslejemål og dagligvarebutik opføres.

Den nye bebyggelse og transformationen af den eksisterende bebyggelse tilpasses konteksten og skalaen i området, bl.a. ved at bygningerne forbliver tilbagetrukket fra Roskildevej og med et udtryk, der viderefører det nuværende udseende ud mod Roskildevej.

Kvarteret bliver et mindre handelsområde med en dagligvarebutik, erhvervslejemål samt en institution.

Visionen er at forstærke infrastrukturen ind til Vridsløse, og området vil fungere som tværgående forbindelse mellem Vridsløse og det eksisterende boligområde mod vest, og der sikres en god kobling til den nuværende sti, der blandt fører til Herstedlund Skole.

Den nye infrastruktur vil sikre trygge stiforbindelser for cyklister og gående og et bedre flow for biltrafikken.

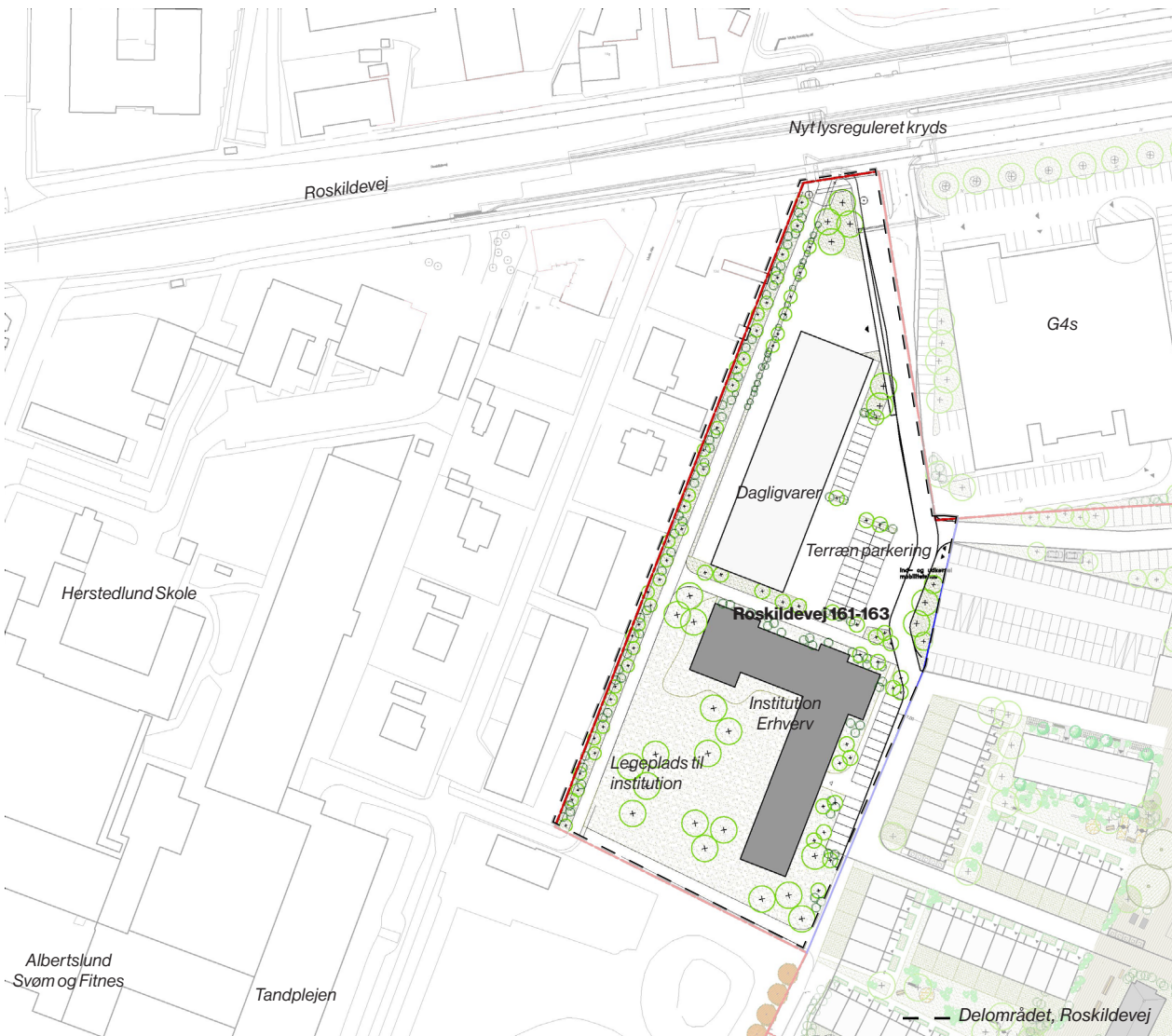


Fig 8.0.0:
Illustration af Roskildevej

8. Roskildevej

Nøgletal

<i>Grundareal:</i>	<i>12.657 kvm</i>
<i>Bebyggelsesareal excl. Kælder</i>	<i>7.602 kvm</i>
<i>Bebyggelsesprocent</i>	<i>60%</i>
<i>Bygningshøjde</i>	<i>Maks. 11,5 meter</i>
<i>Bygningsetager</i>	<i>Maks. 3 etager</i>

Fig 8.0.2:
Nøgletal for Roskildevej 161-163

8. Roskildevej

Bebyggelsesprincipper

For den eksisterende bebyggelse mod syd, der indvendigt transformeres til en institution samt erhverv, foreslås facaden bevaret med de karakteristiske gule tegl og mørkt rødbrunt saddeltag, men transformeres på udvalgte steder, for bl.a. at skabe udadvendt kantzone og hovedindgang til institutionen.

Mod nord etableres ny bebyggelse tilbagetrukket fra Roskildevej, som skal huse dagligvarebutik og erhverv. Udformningen af den nye bygning skal arkitektonisk danne en sammenhæng til den transformerede del.

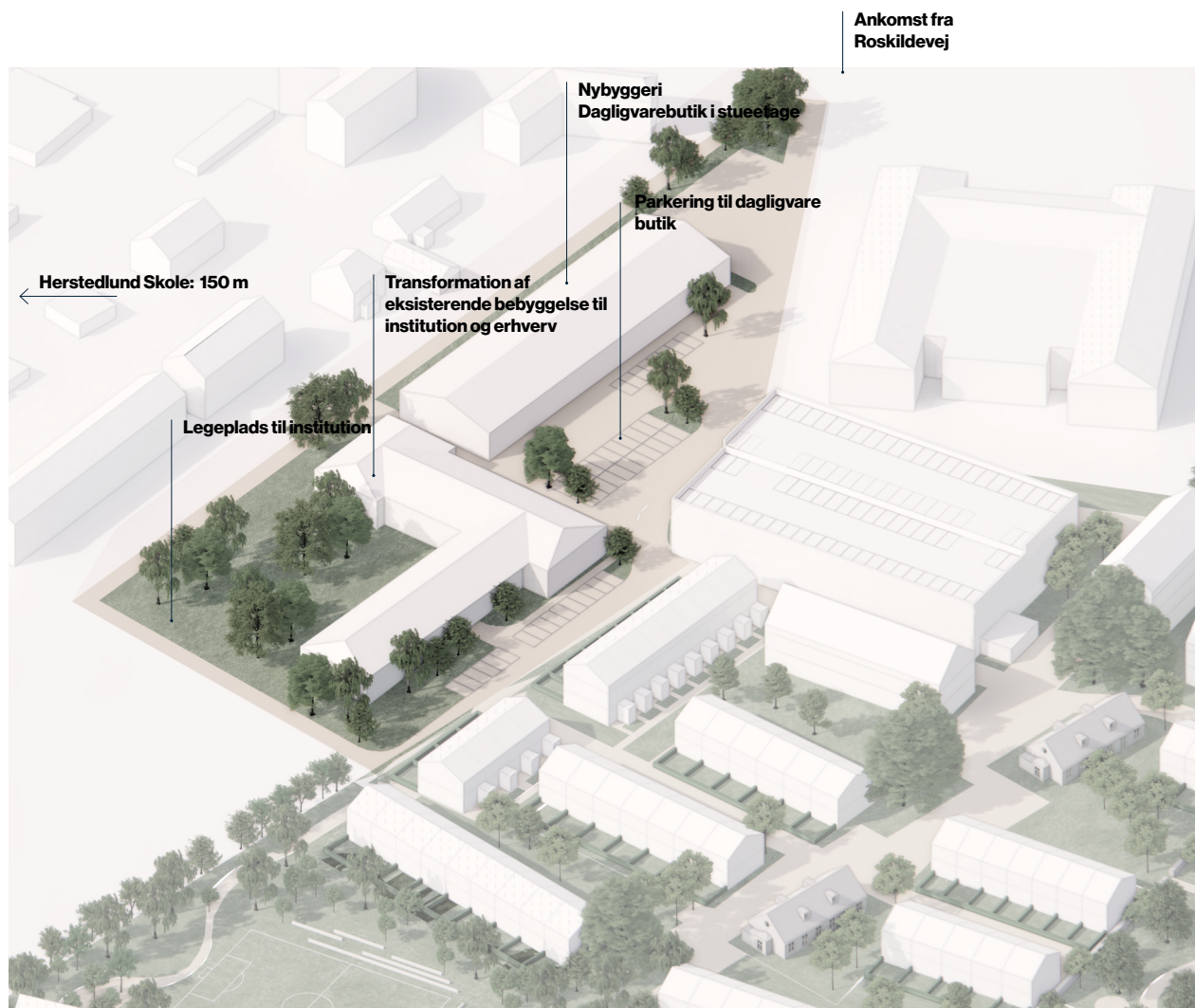
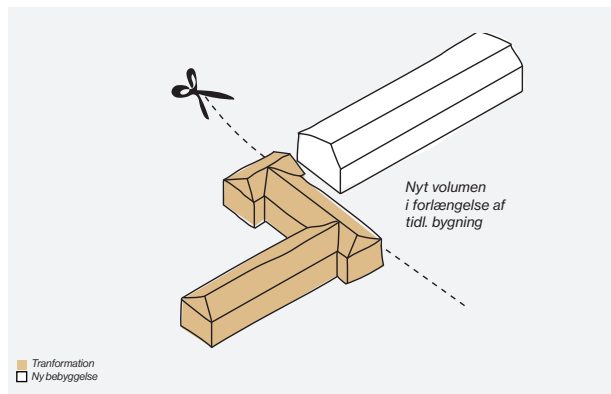


Fig 8.1.1:
Eksempel på aksometri for delområdet Roskildevej

8. Roskildevej

Bebyggelsesprincipper



Transformation og ny bebyggelse adskilt af passage

*Fig 8.2.1:
Bebyggelsesprincipper*

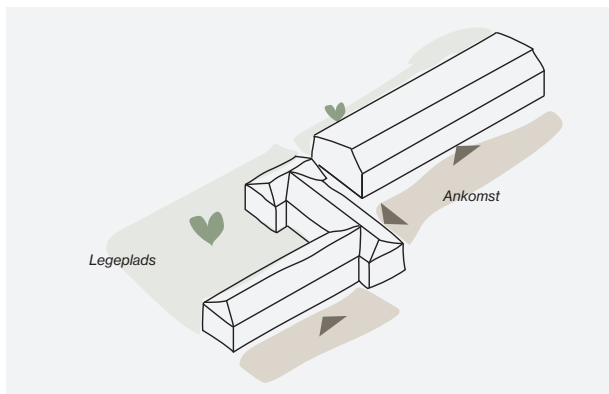
8. Roskildevej

Landskab og byrum - principper

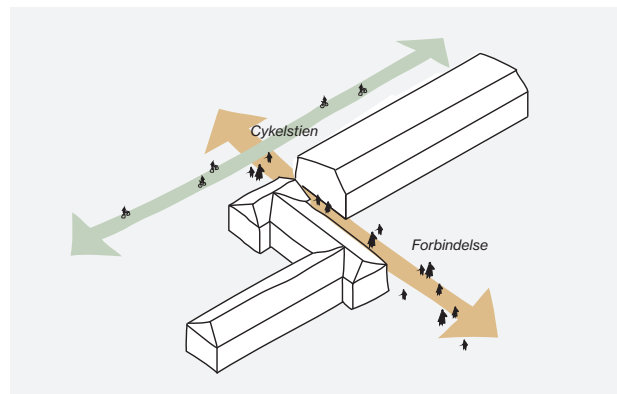
Mellem den transformerede bygning mod syd med institution og den nye dagligvarebebyggelse mod nord skabes et strøg, som kobler sig på den eksisterende nord-syd cykelsti vest for matriklen, og derved indgår i Albertslunds større netværk af stier for bløde trafikanter.

Den nye lysregulering etableret 2. halvår 2024 på Roskildevej ved nr. 161 understøtter flowet for gående og cyklister.

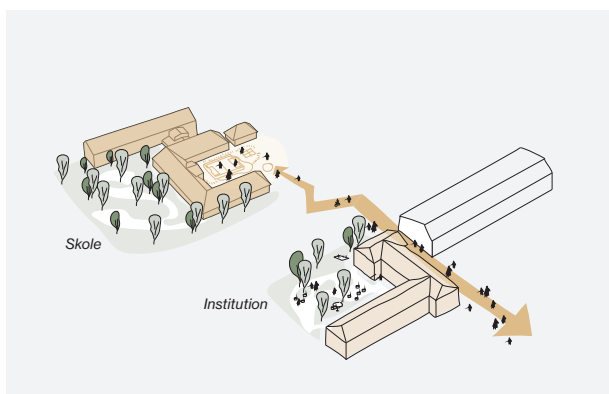
Udearealet placeret på terræn mod syd bliver institutionens legeplads.



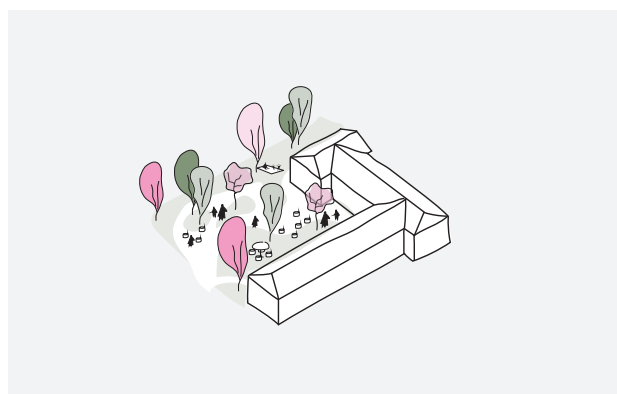
Legeplads og ankomstrum



Forbindelsen møder cykelstien



Forbindelse mellem Herstedlund Skole og ny institution



Legeplads til institution

*Fig 8.2.2:
Landskabsprincipper*

8. Roskildevej Opholdsarealer

Der skal etableres fælles udendørs opholdsareal til erhverv svarende til minimum 10% af erhvervsetagearealet. Størstedelen af opholdsarealet på terræn anvendes til institutionen. De resterende arealer anvendes til opholdsarealer til dagligvarebutikken og erhverv.

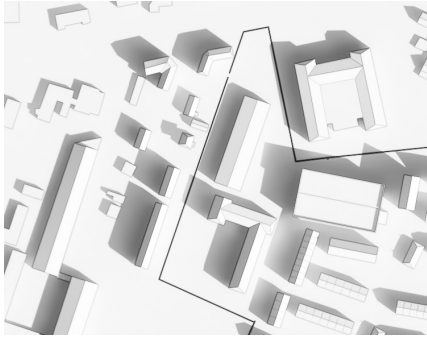


Fig 8.3.1:
Oversigt over opholdsarealer Roskildevej 161-163

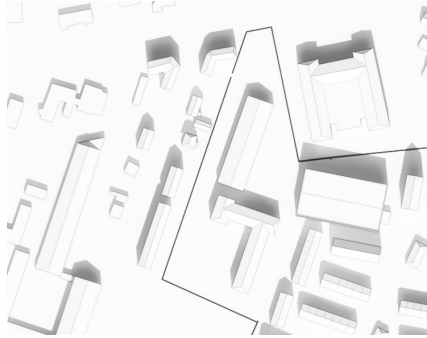
 Fælles opholdsarealer

8. Roskildevej Sol og skygge

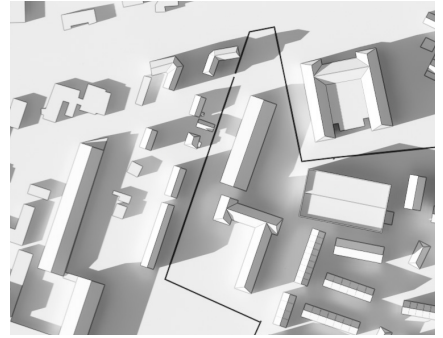
21. marts



Kl. 09.00

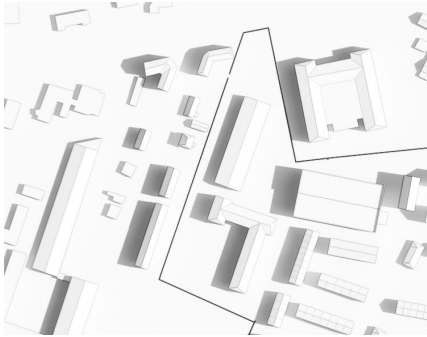


Kl. 12.00

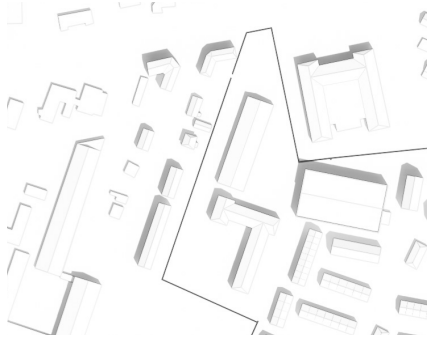


Kl. 17.00

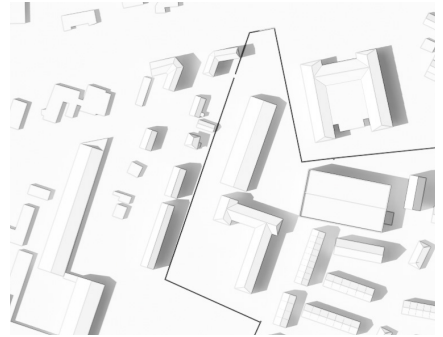
21. juni



Kl. 09.00

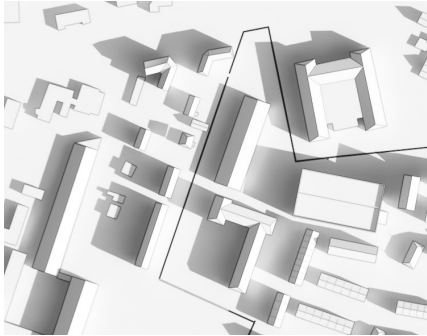


Kl. 12.00

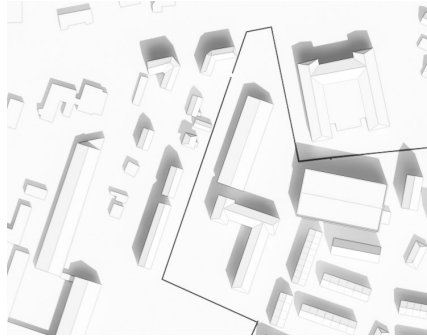


Kl. 17.00

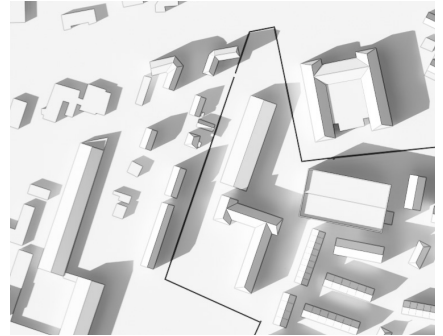
21. september



Kl. 09.00

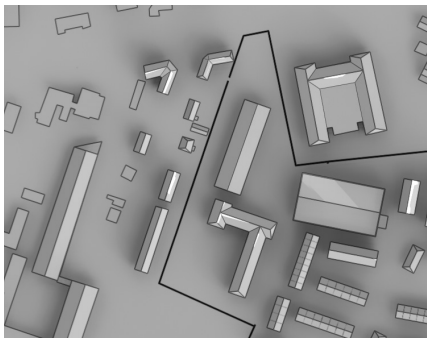


Kl. 12.00



Kl. 17.00

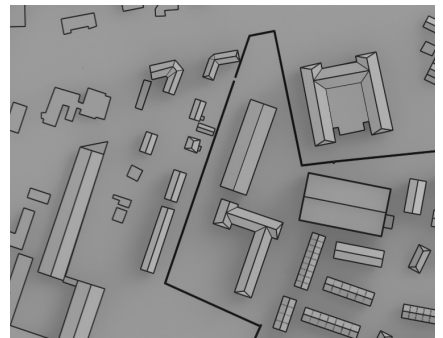
21. december



Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 17.00

Fig 8.4.1:
Sol og Skyggediagram for Roskildevej

9. Stiforbindelser

Området skal indrettes med gode forbindelser på tværs af området, mellem de forskellige boligområder og kvarterer m.m. og videre mod dels Vridsløse øvrige interne stinet og Albertslunds eksisterende stinet.

Forbindelserne har til formål at skabe høj tilgængelighed til og fra Vridsløse samtidig med, at det skal være trygt og let at færdes på tværs af området både som gående og cyklist.

Hovedstinettet fastlagt i rammelokalplanen og masterplanen ændres efter tilføjelsen af Roskildevej 161-163.

Opkoblingen til den eksisterende sti vest for området, og hovedstier gennem Nøglehullet til Brasen Syd såsom stien ved det nordvestlige hjørne af muren og Slow Burn er ikke endeligt fastlagt, og skal undersøges nærmere i lokalplanen.

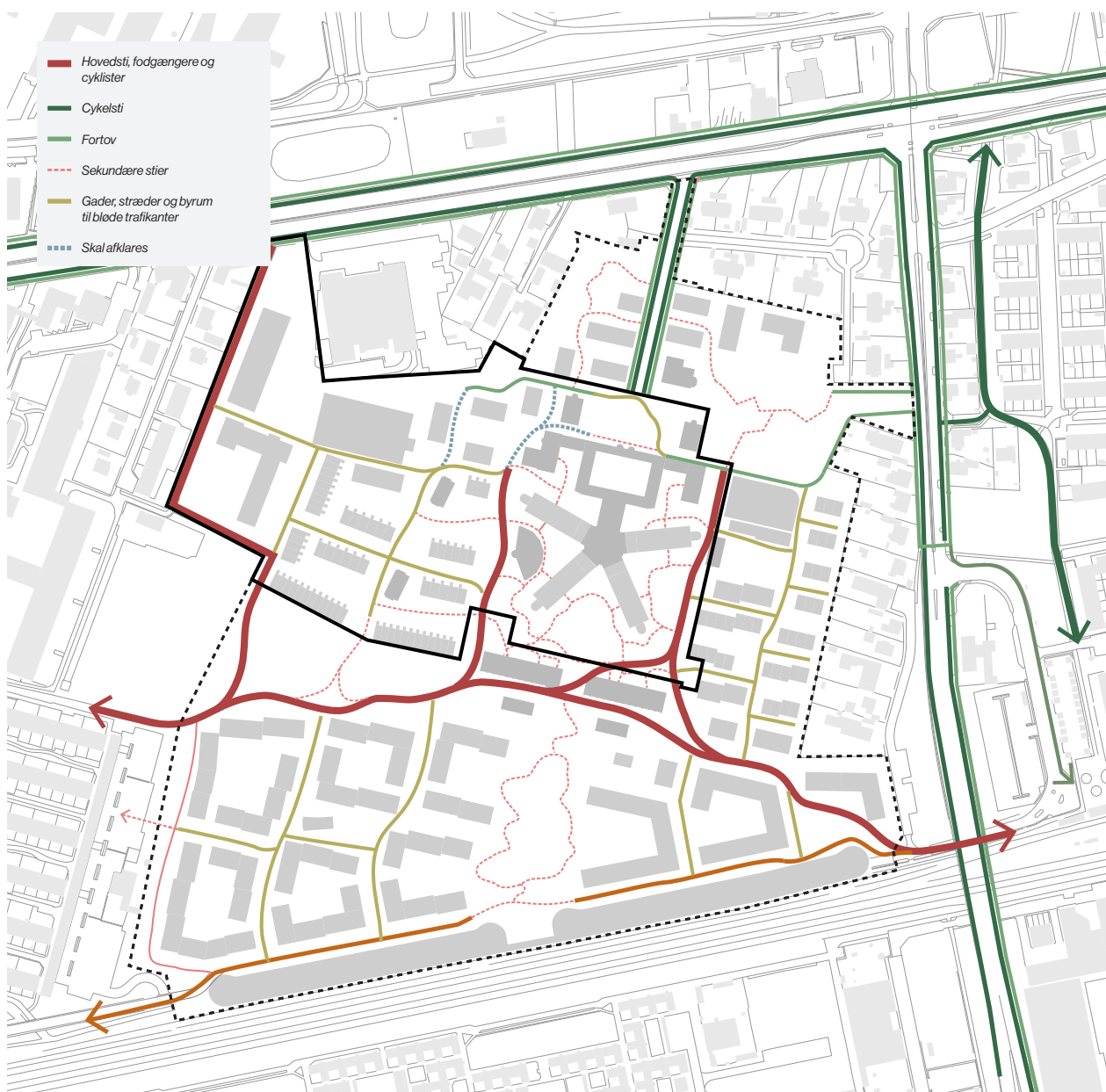


Fig 9.1
Stiforbindelser i lokalplansområdet

10. Parkering

Biltrafik og parkering håndteres generelt i periferien af området, så biltrafik i kvartererne begrænses. Dette giver et trykt indre gademiljø, hvor der er plads til legende børn, vejfester og det trygge hverdagsliv. Trafik- og vejstrukturen er efter tilføjelsen af Roskildevej 161-163 blevet ændret, hvilket betyder, at adgangen til området nu sker fra denne ejendom. Den endelige udformning af adgangen og opkoblingen fra denne til det interne vejnet såsom vejen nord for mobilitetshuset i Nøglehullet, samt renovationsvejen, der krydser Nøglehullets Plads fra vest mod øst skal undersøges og kvalificeres yderligere i lokalplansprocessen. Ligeledes skal krydsudformningen ved Roskildevej udvides yderligere mod vest, hvilket også undersøges nærmere i lokalplansprocessen, samt skal adgangen til naboejendommen, der bruges af G4S, yderligere undersøges.

Parkeringen i området vil primært være at finde i mobilitetshuset i den nordvestlige del af Nøglehullet med adgang primært fra Roskildevej gennem bydelen Roskildevej 161-163.

Der etableres derudover et begrænset antal terrænparkeringspladser i Brasen Syd og Nøglehullet. Terrænparkering begrænses mest muligt for at skabe bedre plads til udendørs byliv og fællesskaber.

På Roskildevej 161-163 etableres omkring 50 parkeringspladser på terræn for bl.a. at kunne betjene dagligvarekunder og forældre, som afleverer børn i institution.

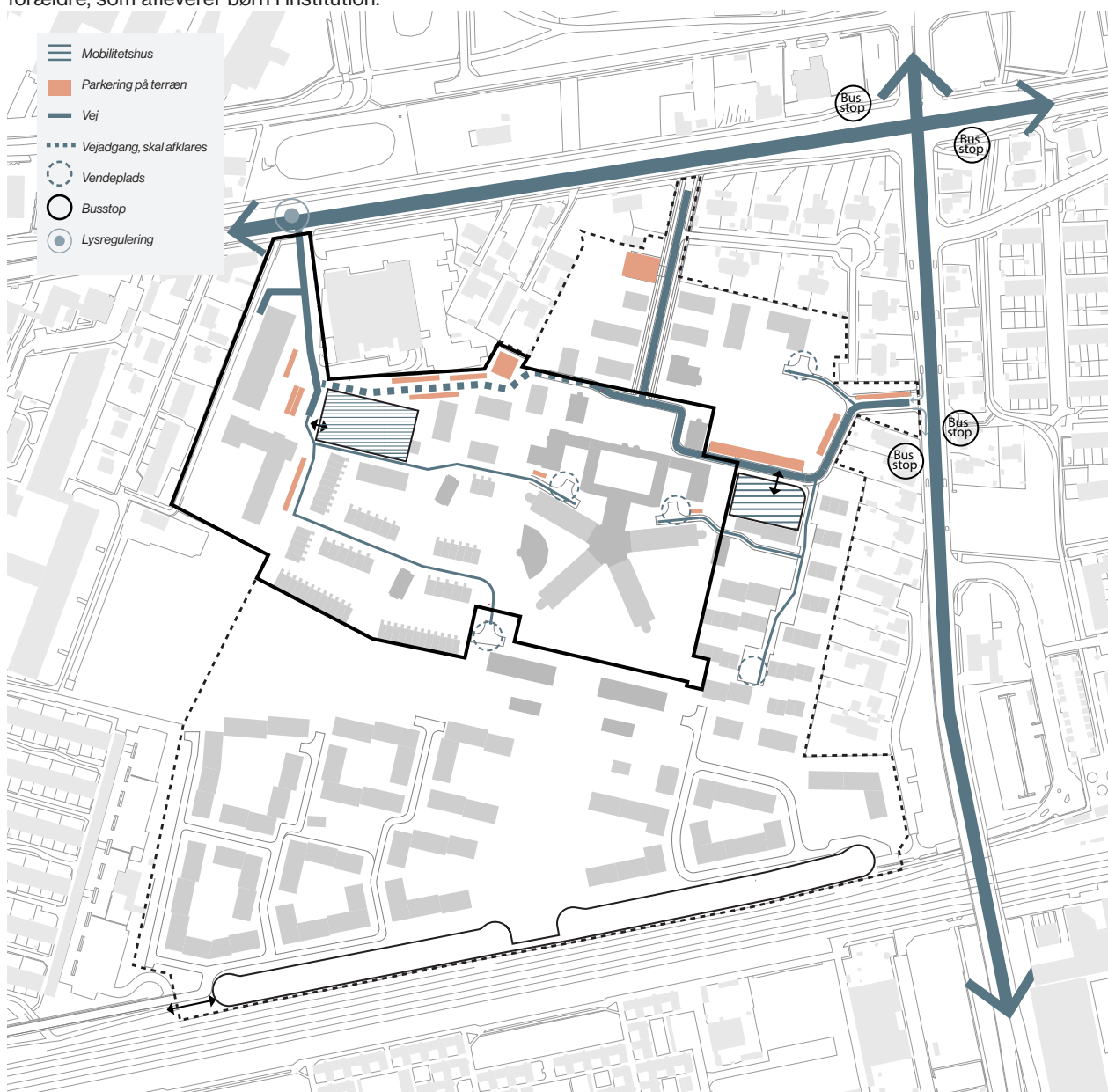


Fig 10.1
Parkeringsoversigt

11. Støj

Der skal i lokalplanprocessen undersøges vejstøj fra Roskildevej samt fra de interne veje i lokalplansområdet og belyses om eventuelle afværgeforanstaltninger skal etableres.

Området udlægges blandt andet til erhverv og bylivsfunktioner, hvorfor virksomhedsstøj fra både Brasen Syd og Roskildevej 161-163 skal undersøges nærmere som del af lokalplansarbejdet. Støj fra mobilitetshuset, musikskolen, erhverv og events i Brasen Syd, dagligvarebutikken samt fra institutionen skal ligeledes undersøges, og disses påvirkning inde i området samt for naboer og tilstødende ejendomme, så det sikres, at der kan placeres og realiseres boliger inden for området.

Lokalplanområdet ligger nord for områderne Skydebanen og Hængslet, der virker som støjskærme mod jernbanen mod syd. Tidligere undersøgelser ifm. Masterplanen indikerer, at der ikke vil være problematikker med jernbanestøj indenfor området.



Fig 11.1:

Vejstøjens udbredelse på opholdsarealer

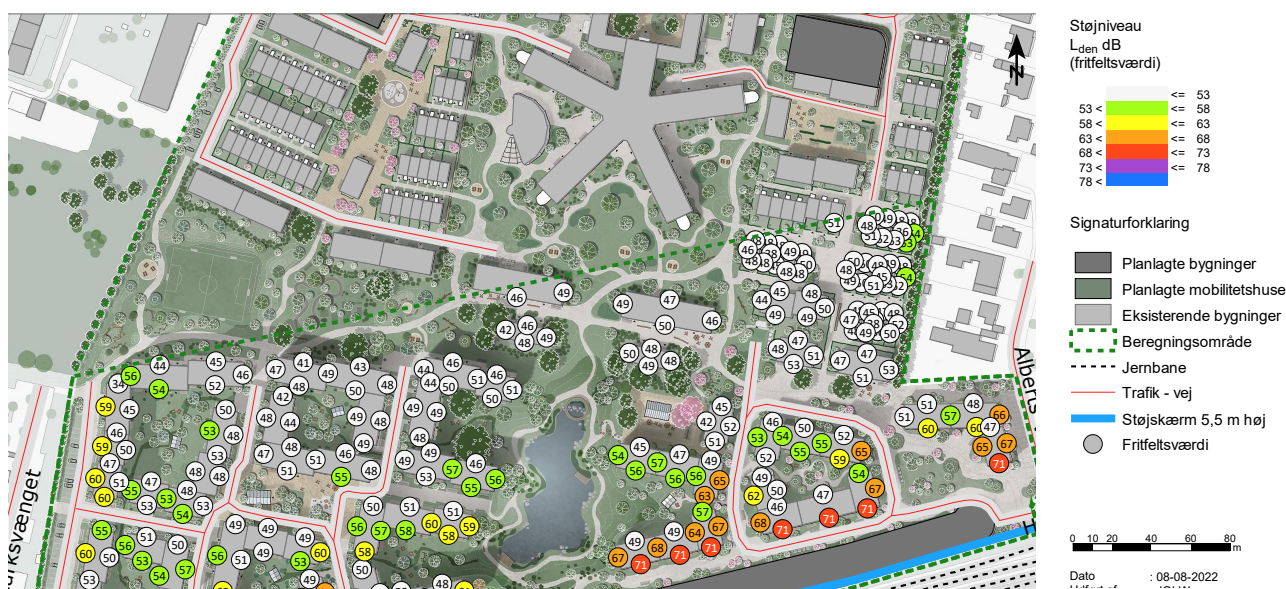


Fig 11.2:

Jernbanestøj - Det højeste støjniveau af årsmiddelværdien L_{den} på alle etager af facaderne
Støjudbredelseskort for jernbanen for en fremtidig situation med 5,5 meter støjskærm, hvor masterplanen realiseres.

12. Jordforurening

Området skal undersøges for jordforurening, herunder bl.a. verificering af F2 nuanceringer.

Det skal undersøges, om den nye disponering af Nøglehullet har betydning for vandhåndteringsplanen lavet i forbindelse med masterplanen og rammelokalplanen. Ligeledes skal vandhåndtering for Roskildevej 161-163 belyses, da ejendommen ligger uden for rammelokalplanens område. Afløbskoefficienten for lokalplanområdet skal fastsættes samt mulighederne for nedsivning af regnvand og lokale LAR-løsninger.

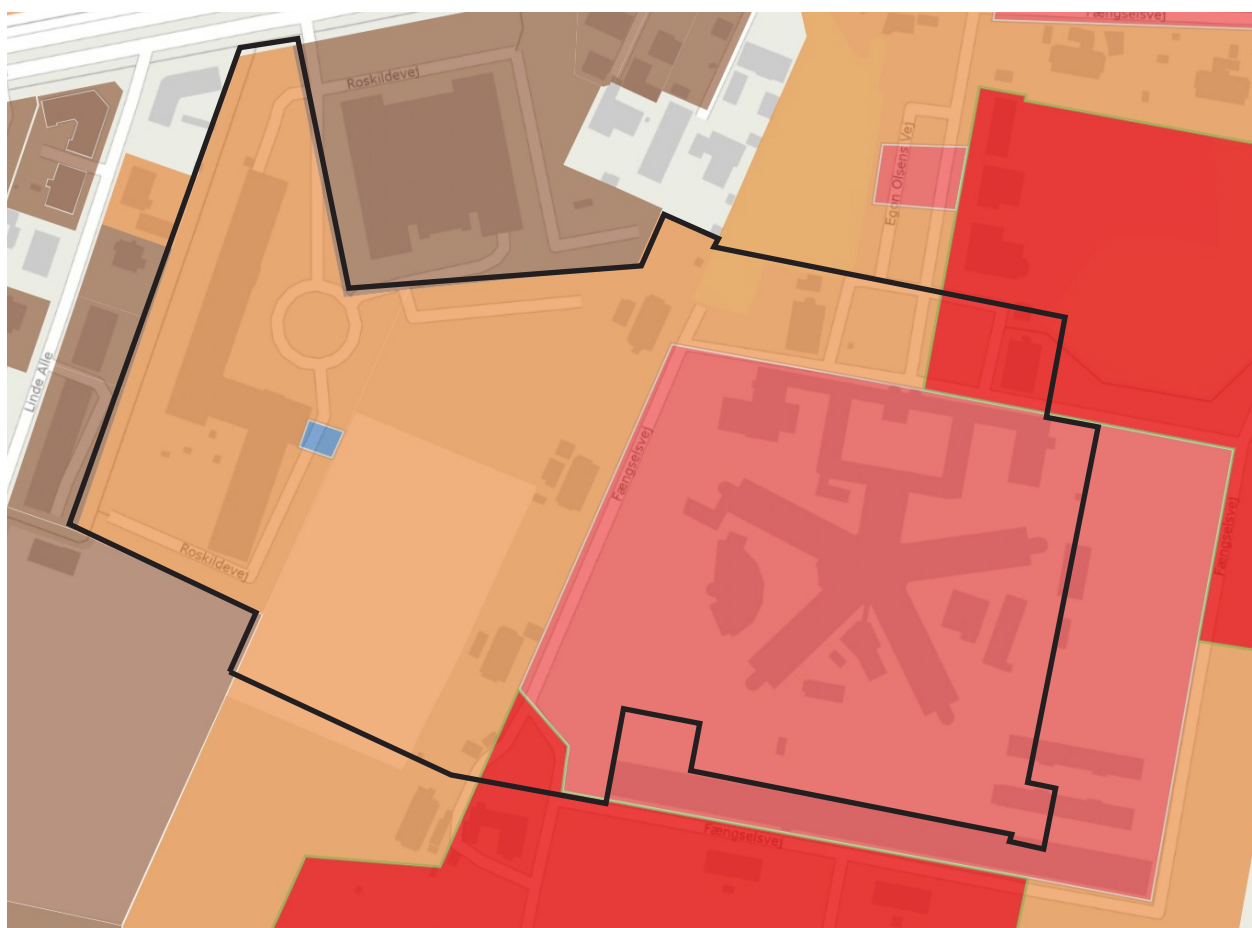


Fig 12.1 Jordforurening i lokalplanområdet

Lokalplansområdet LP3 er delvist kortlagt på vidensniveau 2, som følge af kendt forurening. Forureningen vil blive håndteret, hvor ejendomme udvikles til følsom anvendelse.

Kortudtræk fra Arealinformation - Danmarks Miljøportal

- Jordforurening V1
- Jordforurening V2
- F0 Nuanceret
- F1 Nuanceret
- F2 Nuanceret
- Lokaliseret flade
- Udgået efter kortlægning
- Udgået før kortlægningen