

HERSTED 2045

BILAG TIL MASTER- OG ILLUSTRATIONSPLAN



Albertslund Kommune

ALBERTSLUND KOMMUNE 2019

Masterplan for omdannelse af Hersted Industripark 2019 - 2045

Udarbejdet af Urban Creators i samarbejde med Knud Aarup Kappel, arkitekt MAA

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	04
Hensigtserklæringer for byudviklingen	05
En sammenhængende bydel	06
Bykvarterernes forskellighed	16
Bykvarterernes omdrejningspunkter	22
Matrikulær udvikling	24
Øget udnyttelse/byggeret	24
Ny bymæssighed	26
En grøn bydel	30
Bygningstransformation	32
Differentieret parkeringsstrategi	34
Offentlig-privat	36
Volumenmodel	42
Illustrationsplan 1:2000	46

HERSTED 2045 - GRUNDLAG

I 2045 skal Hersted Industripark fremstå som en ny og bæredygtig bydel med 11 forskellige kvarterer, letbanestation, førerløse busser, brede cykelstier, rekreative områder med masser af skov og mange forskellige boligtyper og beboere.

En grøn, levende og dynamisk bydel, der er skabt med afsæt i visionen for Albertslund og med respekt for både de kvaliteter og værdier, vi sætter højest nemlig; børnene, det grønne og fællesskabet samt for FN's 17 Verdensmål.

Som led i arbejdet med at udarbejde en masterplan for omdannelsen af Hersted Industripark, er der gennemført en lang række samtaler, workshops og møder med nuværende ejere og lejere, developere, planlæggere, rådgivere og politikere, der alle har bidraget med ideer, kritik og kvalificering af koncept, tal og tanker.

Masterplanen rummer således visionen for Hersted 2045, fire overordnede forandringsgreb, en illustrationsplan over det 160 ha store område, en fuld 3D-plan samt fire 3D-nedslag i trætop- perspektiv, m.m.

Nærværende bilagsmappe indeholder de 11 hensigtserklæringer, der ligger til grund for de valg, der er taget i forhold til masterplanens udformning - blandt andet om kvarterernes særegenhed, parkeringsstrategi, veje, cykelstier, bebyggelsesgrader, grønne områder og meget mere.

Bilagsmappen illustrerer og dokumenterer således de væsentligste forudsætninger og beslutninger, der ligger bag masterplanen for Hersted Industripark.

Albertslund Kommune
September 2019

HENSIGTSEKTLÆRINGER FOR UDVIKLINGEN AF HERSTED INDUSTRIPARK

1: En sammenhængende bydel

Infrastrukturen skal være kvalitative by- og landskabsrum, der inviterer til aktivitet og ophold.

2: Bykvarterernes forskellighed

Bykvartererne skal give området mangfoldighed og forskellige karakterer.

3: Bykvarterernes omdrejningspunkter

Kvartererne skal indeholde offentligt tilgængelige omdrejningspunkter og funktioner, der kan skabe synergi og sammenhæng i tilknytning til infrastrukturen.

4: Matrikulær udvikling

Udvikling skal, i princippet, kunne ske på hver matrikel - uafhængigt af andre matrikler. Der skal være mulighed for, at matrikler kan puljes til en samlet udvikling.

5: Øget udnyttelse/byggeret

Alle matrikler får øget udnyttelse alt efter placering i fht. rekreative områder og stationsnærhed.

6: Ny bymæssighed

Ny bebyggelse skal understøtte den nye bymæssighed, prioritere vej- og gaderum som opfattede karakterfulde byrum, og understrege transformationen fra erhvervsområde til bykvarter.

7: En grøn bydel

Byudviklingen sker i tæt relation til det grønne.

8: Bygningstransformation

Enkelte eksisterende bygninger kan omdannes til hybride byfunktioner i tilknytning til nyt boligbyggeri, fortsat kontorerhverv samt evt. som decentrale parkeringshuse, hvor dette er muligt/ønskeligt.

9: Differentieret parkeringsstrategi

Området udvikles med en differentieret parkeringsstrategi. P-normen differentieres i forhold til stationsnærhed, bebyggelsesprocent og bæredygtige transportløsninger.

10: Offentlig - privat

Der skal være en tydelig opdeling og afgrænsning af private opholdsarealer, semi-offentlige opholds- og legearealer og offentlige rekreative arealer, herunder offentlige opholds- og legearealer.

1: En sammenhængende bydel

INFRASTRUKTUREN SKAL VÆRE KVALITATIVE BY- OG LANDSKABSRUM, DER INVITERER TIL AKTIVITET OG OPHOLD.

Infrastrukturen i det nye byområde er det, der binder de forskellige kvarterer og bebyggelser sammen. Området rummer i dag brede vejudlæg, der fremover ændres til rekreative boulevarder med plads til ophold, aktivitet og rekreation.

De brede vejbaner gøres smallere og omlægges til gader og det resterende areal indenfor vejmatiklen ændres til rekreative opholdsrum med forskellige aktiviteter og mødesteder. Særligt Smedeland og Farverland rummer god plads til nye by- og landskabsrum og bliver fremover nogle af områdets markante byrum.

Her ligger forskellige aktivitetsmuligheder, mødesteder, mindre pavilloner og overdækkede mødesteder, men også karaktergivende ny beplantning og inventar.

Smedeland og Farverland bliver fremover markeret af bebyggelse, der understreger de rekreative boulevarder som vigtige og oplevelsesrige offentlige rum, hvor det er rart og interessant at opholde sig.

De øvrige veje omlægges til gader med afsæt i eksisterende vejanlæg. Her anlægges fortove og cykelstier, der plantes vejtræer og etableres nyt inventar som belysning, bænke, busstoppesteder, etc.

Også den nye gade - Bygaden - der leder hen til letbanestationen - får en særlig byrumskarakter med boliger, erhverv og rekreative funktioner. Derudover skal der etableres en ny stationsforplads ved letbanestationen.

Området rummer tre overordnede stiforbindelser: Vandstien, Genvejen og Gamle Landevejsparken. Vandstien skærer sig diagonalt gennem hele Hersted Industripark i sin egen matrikel.

Her etableres en fællessti, der forbinder hele området med Vestskoven og stibroen over Ring O3 til Glostrup.

Genvejen er en stiforbindelse gennem den centrale del af Hersted Industripark og forbinder Vestskoven med Bygaden og Ringbanestationen Glostrup Nord på Ring O3.

Vej- og stistrukturen i Hersted skal opbygges som en træ/flodstruktur, hvor strømmene af trafikanter flyder sammen og forstærkes i hovedårer.

Offentlige byrum skal placeres, så trafikanternes flow grænser op til, eller passerer igennem det offentlige byrum. Flowet af trafikanter (billister, cyklende og gående) skal bevæge sig af parallelle spor med tryghedsskabende visuel kontakt.

Gamle Landevejsparken danner overgang til villakvarteret syd for Hersted Industripark. Gamle Landevej lukkes for trafik fra Herstedøstervej og mod øst til Haveforeningen Hersted og Kennedycentret. Gamle Landevejsparken bearbejdes med inspiration fra skovkarakteren fra Vestskoven og mange af de eksisterende træer bevares.

Gamle Landevejsparken rummer også mulighed for ophold, aktiviteter og uformelle møder. Parken anlægges med cykelsti, samt stiforbindelser for gående, der kobler til villakvarteret og kvarteret Sydvangen.

Herstedøstervej lukkes for trafik mellem Gamle Landevej og Fabriksparken. Dermed skabes der direkte adgang til Vestskoven fra Gamle Landevejsparken, men også fra kvarteret Hersted Skovby samt Naverland.

FORBINDELSER OG BYRUM



Fyrtårn 01,
lokalt:
Børnehus

Fyrtårn 02,
regionalt/
nationalt:
GATEWAY

Urbant byrum

Landskabeligt byrum

Forbindelse

1. bro

2. bro

3. bro

4. bro

vestskovbroen

HIP II

SKOVLODDEN

FABRIKSPARKEN

RINGBYKVARTERET

01

HIP I

NEXT

FARVERLAND

VANDSTIEN

HERSTED SKOVBY

FELLEDEEN

VANDSTIEN

rekreativ boulevard

SKOVPLADSEN

VANDSTIEN

skovlegeplads

sport

rekreativ boulevard

02

FORMERVANGEN

GENVEJEN

GENVEJEN

DOLL-BYEN

skovlegeplads

BYLUNDEN

DOLL - PLAZA

BYGADEN

STATIONSPLADS

FÆLLEDRUMMET

NAVERLAND

STATIONSBYEN

VESTSKOVPLADSEN

SØRUMMET

SYDVANGEN

SMEDELAND

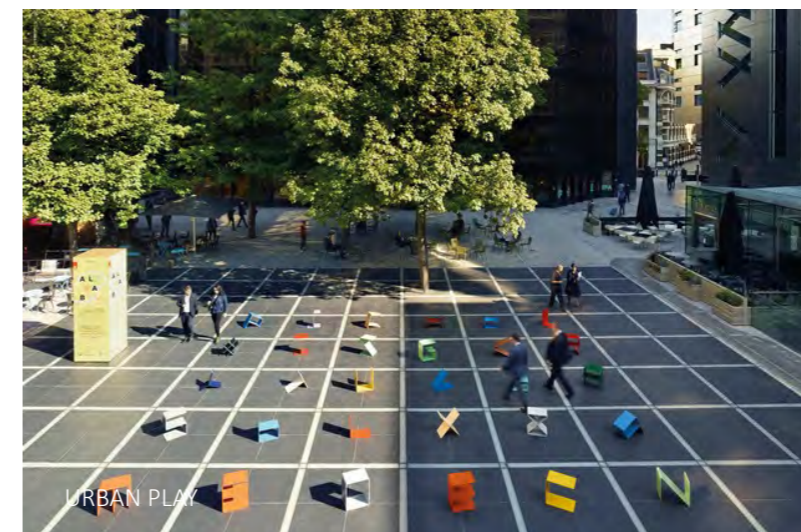
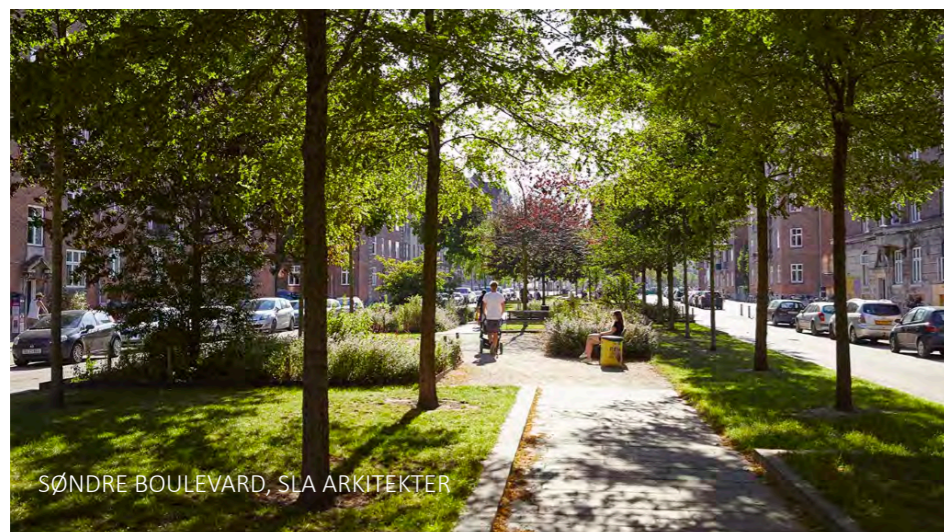
GAMLE LANDEVEJSPARKEN

PARKPORTEN

KIRKEVANGEN

GL. LANDEVEJ

EKSEMPLER PÅ KVALITATIVE BY-OG LANDSKABSRUM



BEREGNING AF ANTAL BILTURE PR. DØGN

BOLIGER

Delområde	Bolig Stk	Personture/døgn Turrate 2,5 ture per bolig	Bilture/døgn	Modalsplit
				Stationsnært eller ej
		2,5		
HIP I	1.799	4.498	3.373	0,75
Skovloden	297	743	371	0,50
Hersted Skovby	580	1.450	1.088	0,75
Next	430	1.075	806	0,75
HIP II	2.115	5.288	3.966	0,75
Ringbyen	1.066	2.665	1.333	0,50
Bylunden	645	1.613	1.209	0,75
DOLL	689	1.723	861	0,50
Stationsbyen	1.932	4.830	2.415	0,50
Sydvangen	1.360	3.400	2.550	0,75
Kirkevænget	593	1.483	741	0,50
I alt	11.506	28.768	18.713	

ERHVERV

Delområde	Erhverv Etm	Personture/døgn Turrate 2,5 ture/100 etm	Bilture/døgn	Modalsplit
				Stationsnært eller ej
		2,5		
HIP I	44.977	1.124	843	0,75
Skovloden	7.422	186	93	0,50
Hersted Skovby	0	0	0	0,75
Next	0	0	0	0,75
HIP II	0	0	0	0,75
Ringbyen	15.000	375	188	0,50
Bylunden	16.120	403	302	0,75
DOLL	17.232	431	215	0,50
Stationsbyen	68.988	1.725	862	0,50
Sydvangen	0	0	0	0,75
Kirkevænget	14.832	371	185	0,50
I alt	184.571	4.614	2.689	

DETAIL

Delområde	Detail Etm	Personture/døgn Turrate 66 ture/100 etm)	Bilture/døgn	Modalsplit
				Stationsnært eller ej
		66		
HIP I	0	0	0	0,75
Skovloden	0	0	0	0,50
Hersted Skovby	0	0	0	0,75
Next	0	0	0	0,75
HIP II	0	0	0	0,75
Ringbyen	15.225	10.049	5.024	0,50
Bylunden	0	0	0	0,75
DOLL	0	0	0	0,50
Stationsbyen	13.798	9.107	4.553	0,50
Sydvangen	0	0	0	0,75
Kirkevænget	0	0	0	0,50
I alt	29.023	19.155	9.578	

DETAIL ALTERNATIV - SUPERMARKEDER

Delområde	Alt. - Supermarked Etm	Personture/døgn Turrate 100 ture/100 etm)	Bilture/døgn	Modalsplit
				Stationsnært eller ej
		100		
HIP I	0	0	0	0,75
Skovloden	0	0	0	0,50
Hersted Skovby	0	0	0	0,75
Next	0	0	0	0,75
HIP II	0	0	0	0,75
Ringbyen	3.000	3.000	1.500	0,50
Bylunden	0	0	0	0,75
DOLL	0	0	0	0,50
Stationsbyen	3.000	3.000	1.500	0,50
Sydvangen	0	0	0	0,75
Kirkevænget	0	0	0	0,50
I alt	6.000	6.000	3.000	

BILTURE I ALT PER DØGN

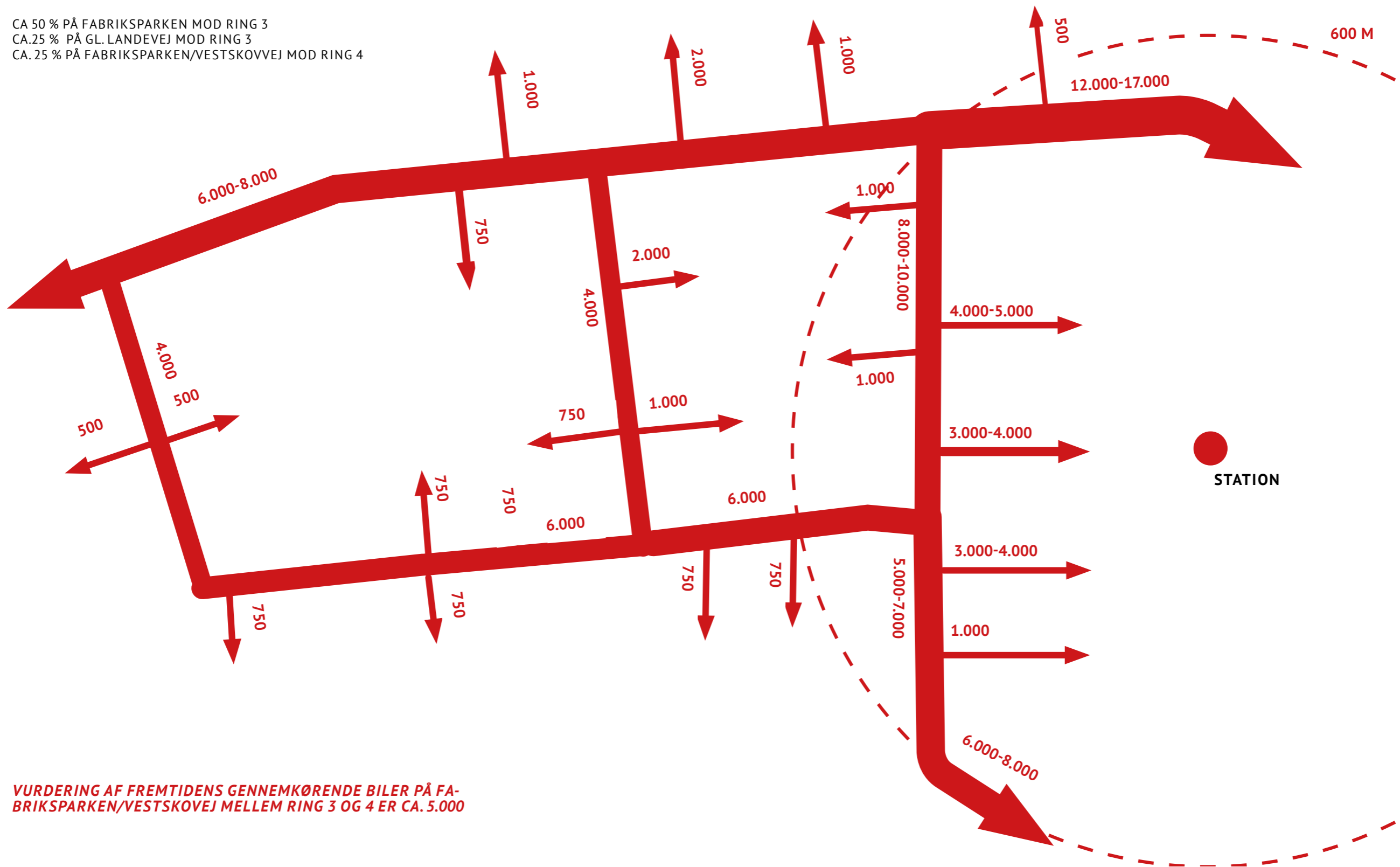
Delområde	Bilture i alt per døgn	Bilture i alt per døgn Alt. Supermarked
HIP I	4.216	4.216
Skovloden	464	464
Hersted Skovby	1.088	1.088
Next	806	806
HIP II	3.966	3.966
Ringbyen	6.544	3.020
Bylunden	1.512	1.512
DOLL	1.077	1.077
Stationsbyen	7.831	4.777
Sydvangen	2.550	2.550
Kirkevænget	927	927
I alt	30.980	24.402

VURDERING AF FREMTIDIG TRAFIKBELASTNING

For fuld udbygning af området fordelt på vejnettet inkl. gennemkørende trafik mellem ring O3 og O4

FORDELING AF BILTURE

CA 50 % PÅ FABRIKSPARKEN MOD RING 3
CA.25 % PÅ GL. LANDEVEJ MOD RING 3
CA. 25 % PÅ FABRIKSPARKEN/VESTSKOVVEJ MOD RING 4

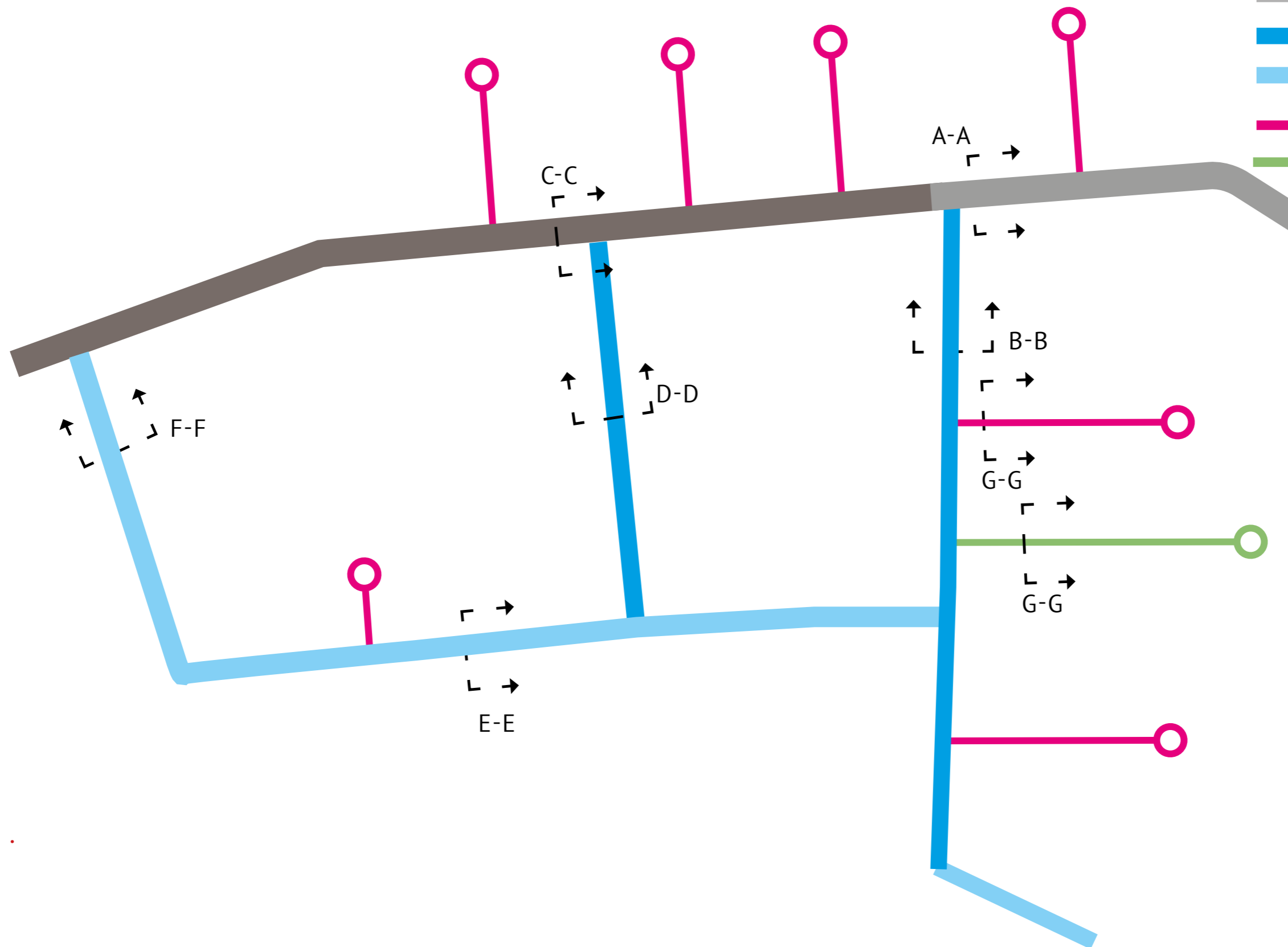


VURDERING AF FREMTIDENS GENNEMKØRENDE BILER PÅ FABRIKSPARKEN/VESTSKOVVEJ MELLE RING 3 OG 4 ER CA. 5.000

PRINCIP FOR VEJSTRUKTUR OG HASTIGHEDER - 2045

VEJKLASSER

- TRAFIKVEJ (50 KM/T)
2 SPOR
- FORDELINGSVEJ (40 KM/T)
2 SPOR I BREDT PROFIL
- FORDELINGSVEJ (40 KM/T)
2 SPOR I SMALT PROFIL
- ADGANGSVEJ (40KM/T)
- BYGADE TIL STATION
(LUKKET) MED SEPARAT
CYKELFORBINDELSE JF.
RAMBØLLS SNIT
- LOKALVEJ (IKKE ANGIVET -
(HÅNDBTERES INDEN FOR DE
ENKELTE MATRIKLER)



EKSISTERENDE TVÆRPROFILER

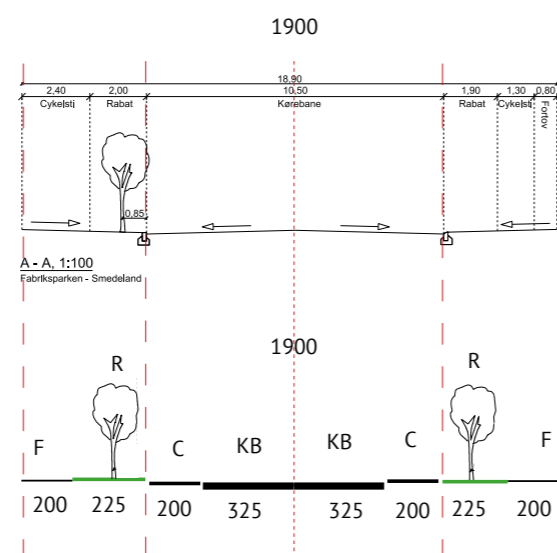


FASTLAGTE TVÆRPROFILER

A-A

EKSISTERENDE

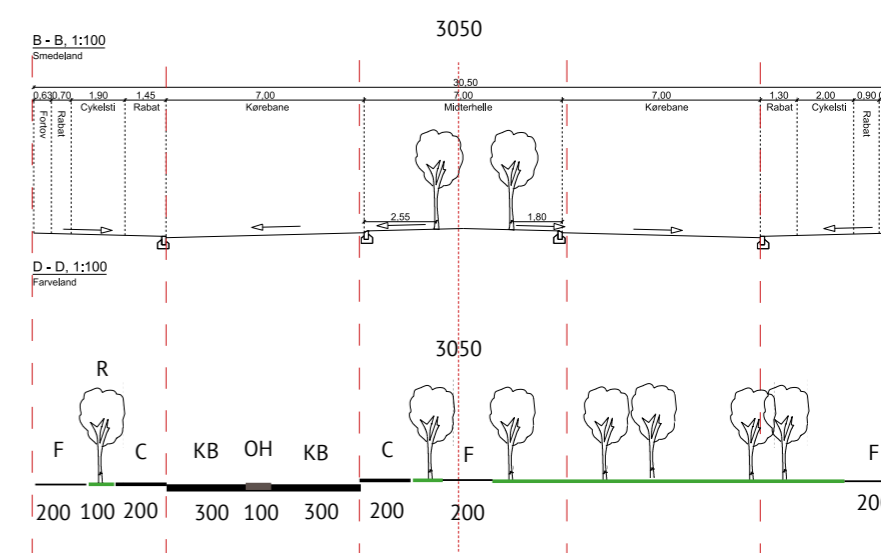
2-SPORET PROFIL



D-D

EKSISTERENDE

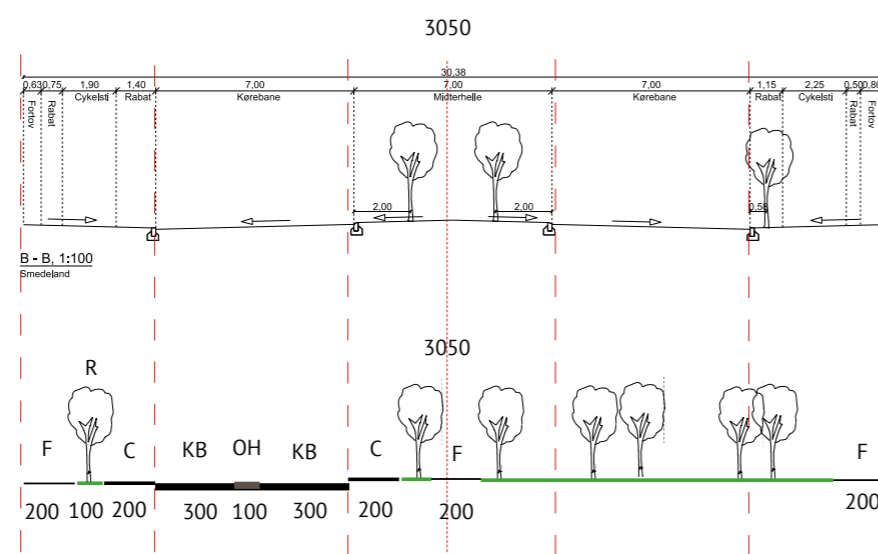
2-SPORET PROFIL
KAN SKIFTE SIDE



B-B

EKSISTERENDE

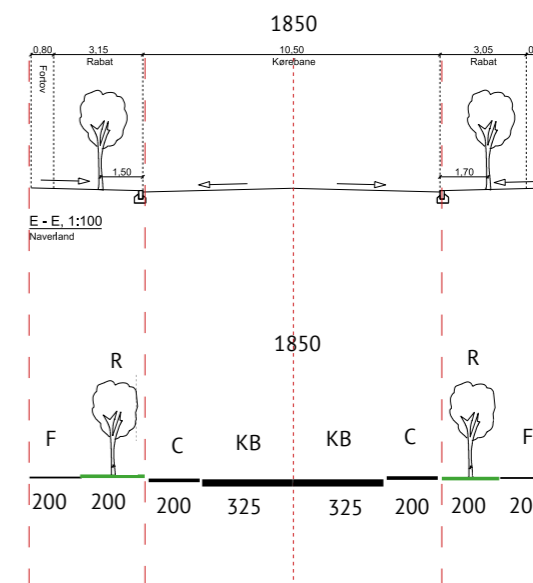
2-SPORET PROFIL
KAN SKIFTE SIDE



E-E

EKSISTERENDE

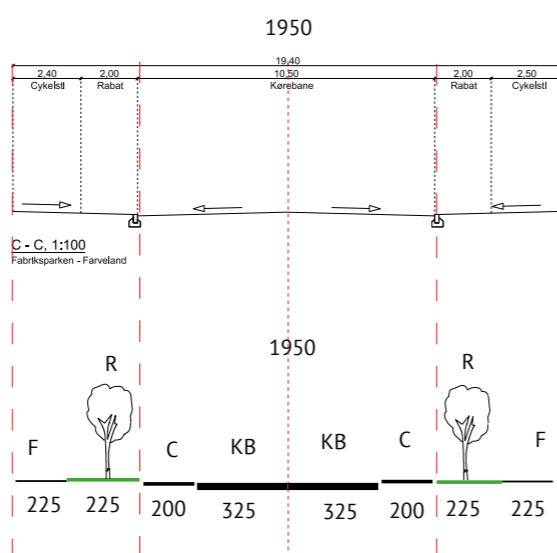
2-SPORET PROFIL



C-C

EKSISTERENDE

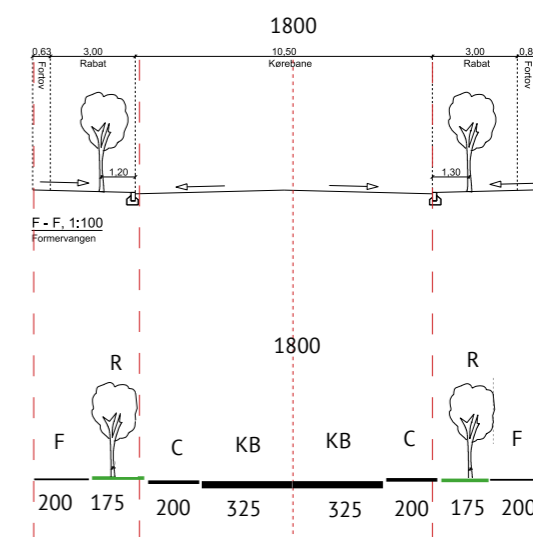
2-SPORET PROFIL



F-F

EKSISTERENDE

2-SPORET PROFIL

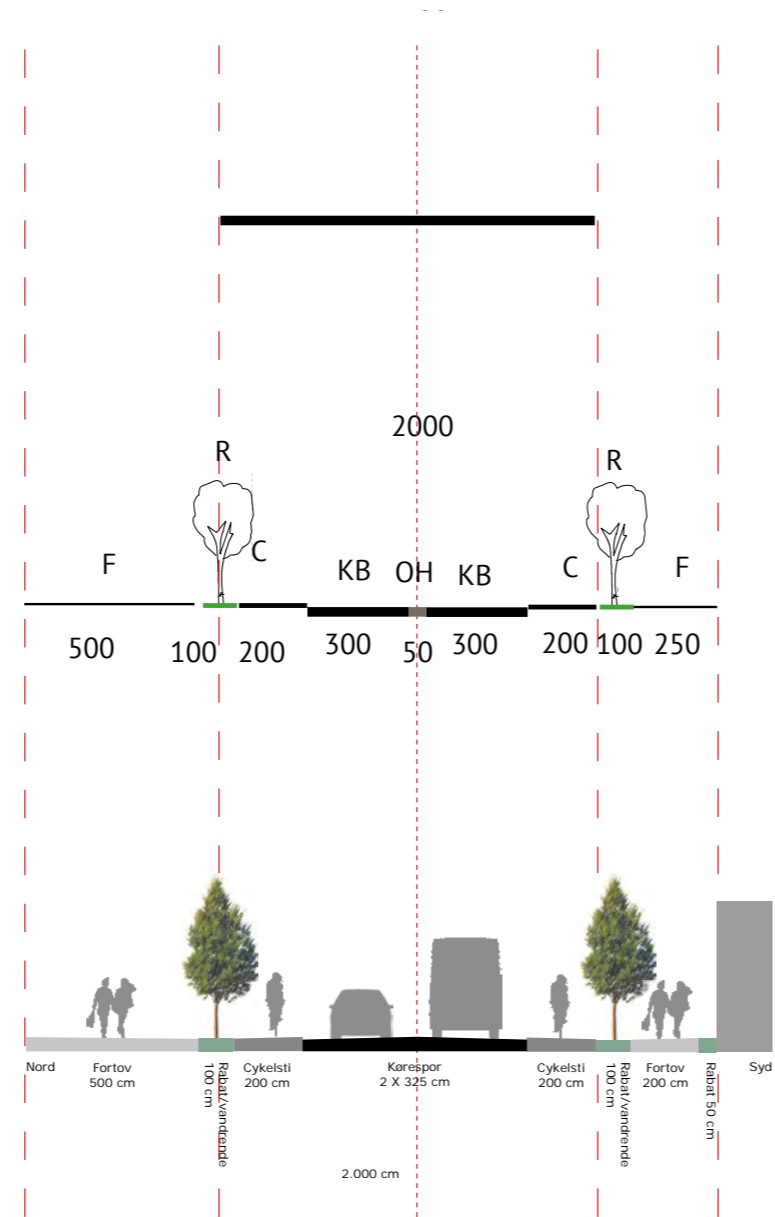


FASTLAGTE TVÆRPROFILER

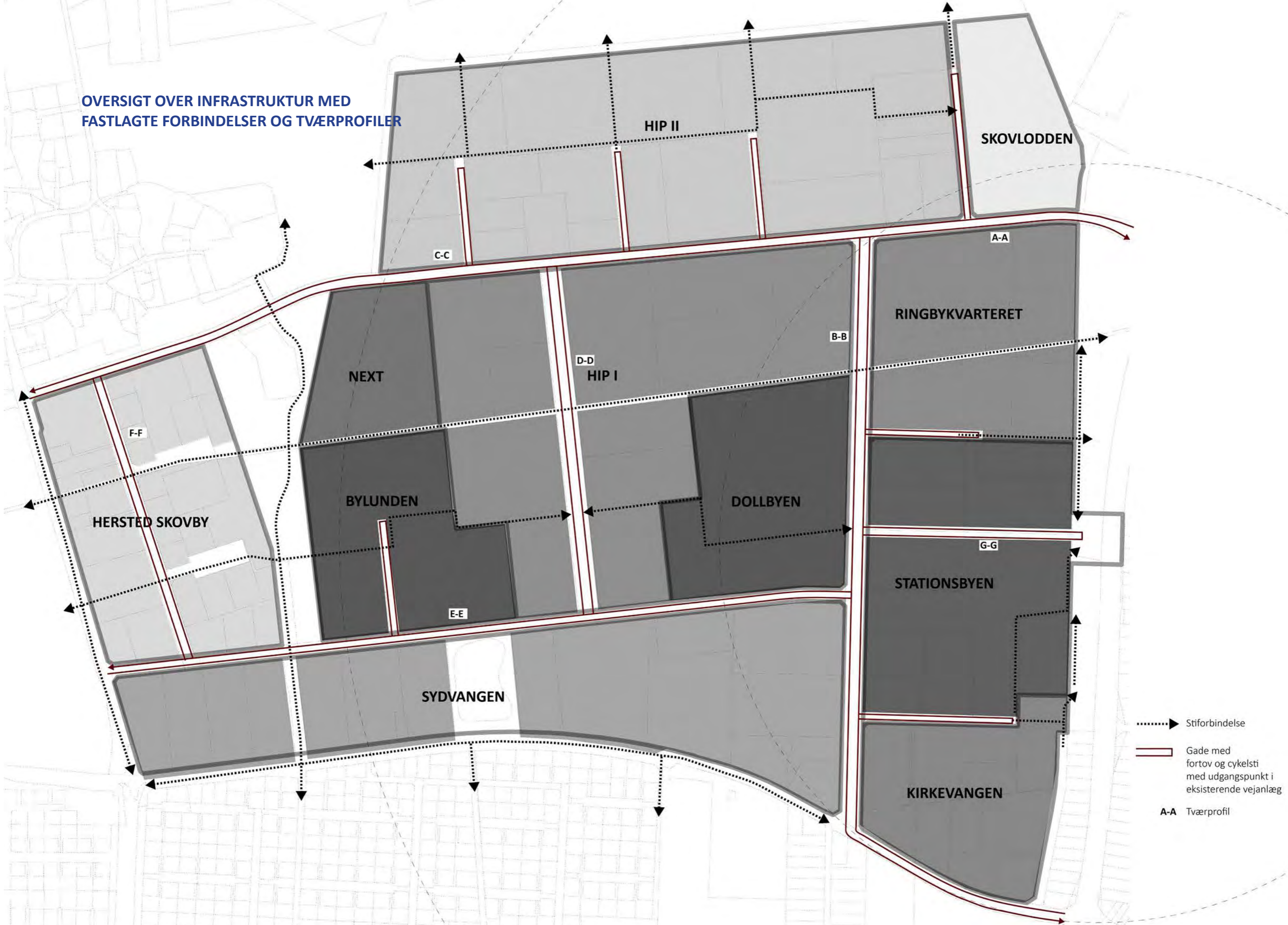
G-G

EKSISTERENDE

2-SPORET PROFIL
JF. RAMBØLL



**OVERSIGT OVER INFRASTRUKTUR MED
FASTLAGTE FORBINDELSER OG TVÆRPROFILER**



- Stiforbindelse
- Gade med fortov og cykelsti med udgangspunkt i eksisterende vejanlæg
- A-A Tværprofil

2: Bykvarterernes forskellighed

BYKVARTERERNE SKAL GIVE OMRÅDET MANGFOLDIGHED OG FORSKELLIGE KARAKTERER.

Det samlede byudviklingsområde består af 11 forskellige kvarterer, der hver især har forskellige planmæssige og kontekstuelle udgangspunkter. Tilsvarende har kvartererne forskellige navne/arbejdstitler, der kan være med til at slå en særlig stemning/karakter an for netop det område. F.eks. er Hersted Skovby et kvarter med lav bebyggelsesprocent, der gør, at Vestskoven har mulighed for at trænge langt ind i området. Her bor man i skovhuse omgivet af store træer og frodige grønne områder.

Mod øst langs Ring O3 ligger Stationsbyen, der tager udgangspunkt i den kommende letbanestation Glostrup N.

Her er bebyggelsesprocenten høj og der opstår et tættere og mere bymæssigt kvarter med høj bebyggelse og mange mennesker, der bor sammen. Stationsbyen indeholder primært boliger, men også mulighed for erhverv og detailhandel, der er med til at give en funktionsblandet by, der understøtter bymæssigheden i Smedeland og Bygaden.

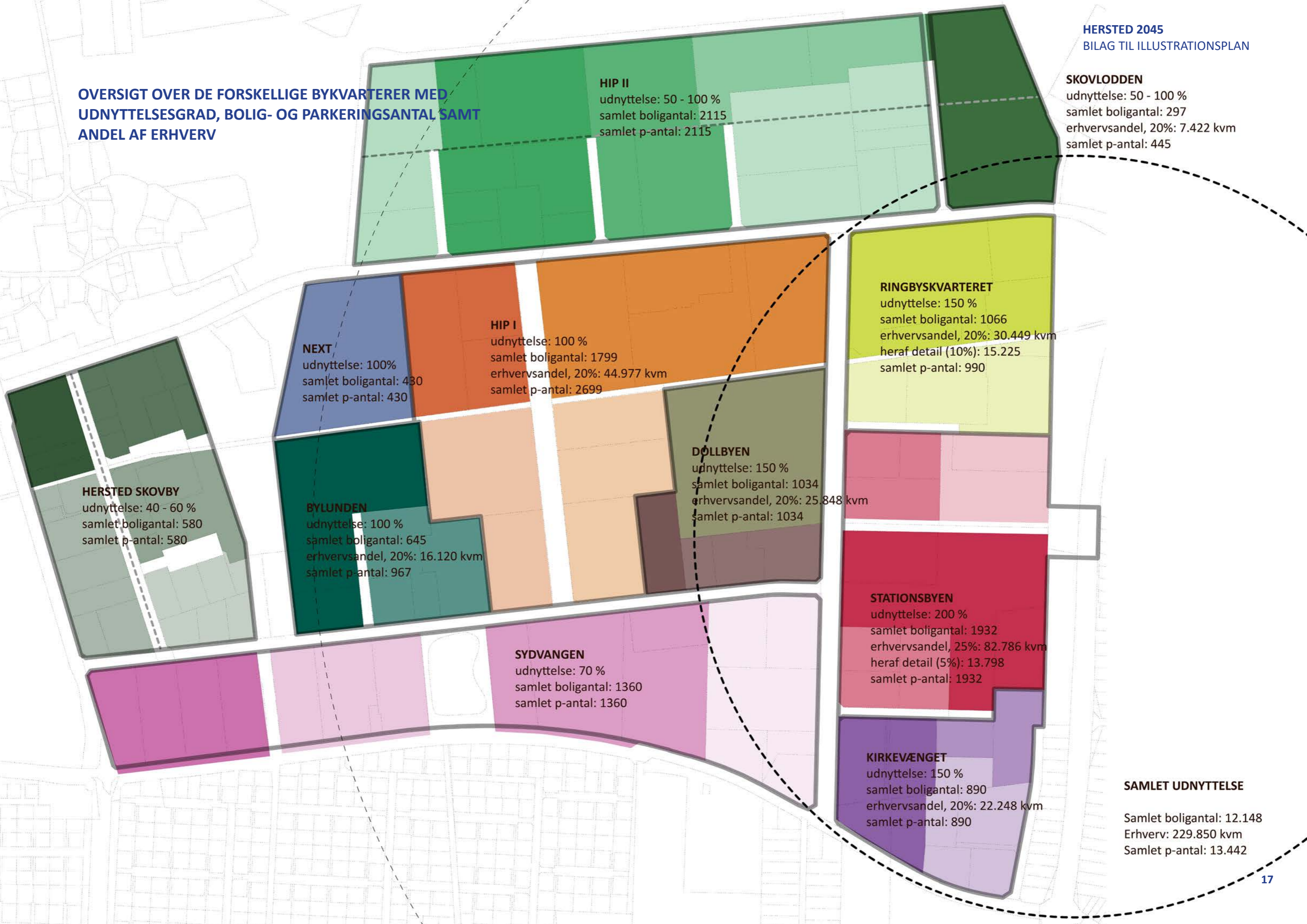
De andre bykvarterer har mellemhøj udnyttelse og forskellig funktionsfordeling med overvægt af boliger.

Områderne er disponeret med varierede bygnings- og boligformer og henvender sig dermed til forskellige brugergrupper og ejerformer.

Indenfor områderne disponeres med forskellige bygningsstørrelser og højder, typisk i et spænd fra to til fem etager for at give et varieret område.

I Stationsbyen kan der bygges op til 12 etager som punktvis slanke højhuse.

OVERSIGT OVER DE FORSKELLIGE BYKVARTERER MED
UDNYTTESGRAD, BOLIG- OG PARKERINGSANTAL SAMT
ANDEL AF ERHVERV



SAMLET UDNYTTELSE
Samlet boligantal: 12.148
Erhverv: 229.850 kvm
Samlet p-antal: 13.442

EKSEMPLER PÅ FORSKELLIGE BOLIGTYPER KNYTTET TIL OMRÅDETS KVARTERER OG PLANMÆSSIGE FORUDSÆTNINGER



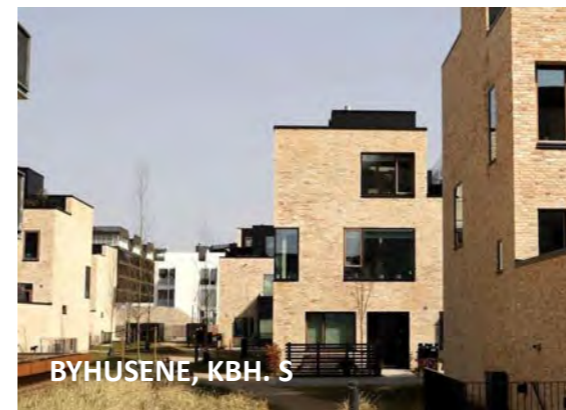
Dianas Have er tegnet af Tegnstuen Vandkunsten. Bebyggelsen er indpasset på en stærkt skrånende grund mellem mange høje træer. Lejlighederne har ikke private haver, men terrasseanlæg der giver mulighed for private opholdsarealer i overgangen mellem bolig og natur.

Referenceprojektet er valgt med henblik på en mulig karakter for Hersted Skovby.



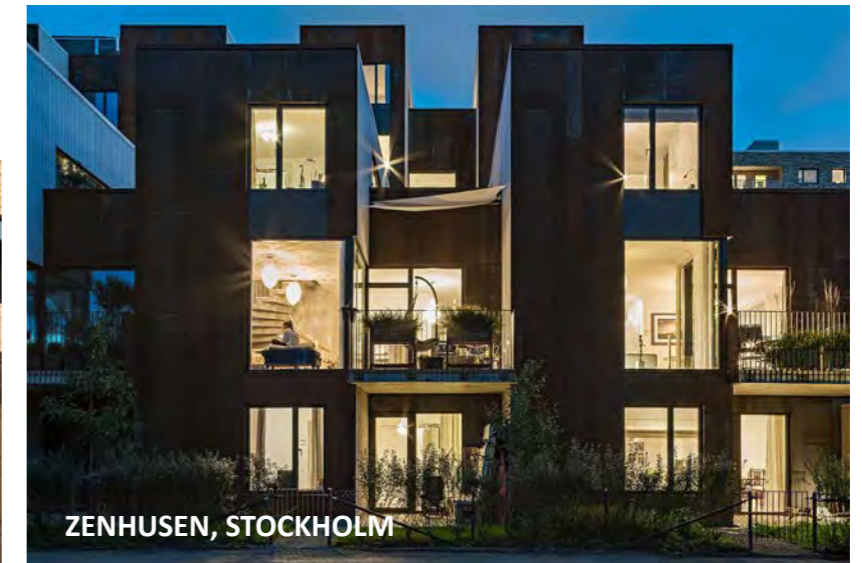
Lange Eng er tegnet af Dorte Mandrup Arkitekter. Bebyggelsen er et fint eksempel på hvordan forskellige boligtyper kan indpasses i en samlet homogen bebyggelse, der tager hensyn til forskellighed og et stærkt fællesskab.

Bebyggelsen er valgt med henblik på at vise en mulig karakter for de områder, der har bebyggelsesprocent på 60-100.



Byhusene på Islands Brygge er tegnet af Tegnstuen Vandkunsten. Bebyggelsen består af rækkehuse i primært tre etager med halvt nedgravet parkeringskælder.

Bebyggelsen fremstår som en moderne variant af "Kartoffelrækkerne" på Østerbro, hvor et homogent udtryk, med få variationer, skaber et oplevelsesrigt område med store boligmæssige kvaliteter.



Zenhusen i Stockholm er tegnet af C. F. Møller Arkitekter. Bebyggelsen består af rækkehusene i tre etager og etageboliger i op til fem etager, der samlet set giver et varieret kvarter med en klar egen identitet. Parkering er integreret i bebyggelsen i et delvist nedgravet parkeringsdæk.



Sundbyøsterhallen er tegnet af Dorte Mandrup Arkitekter. Bygningen består af flere forskellige funktioner, der integreres i et samlet varieret bygningsudtryk. I stueplan ligger supermarket og adgang til en idrætshal på 1. sal. Øverst ligger atriumboliger.

Bebyggelsen er udvalgt med afsæt i muligheden for at skabe hybrid-bygninger, evt. med afsæt i nogle af områdets eksisterende bygninger.



Bydelen Vauban i Freiburg i Sydtykland er bygget op omkring forskellige bæredygtige principper, bl.a. passivhuse som standard. Bydelen fremstår på samme tid som bymæssig, tæt og frodig og rummer en helt egen stemning, karakter og oplevelsesrigdom.

Vaubankvarteret var tidligere militær område og fremstår således som et funktionsændret område.

Nordlyset er tegnet af C. F. Møller Arkitekter. Bebyggelsen er en tæt, bymæssig karré i fem etager med en tilbagetrukket penthouse.

Bygningen rummer fine elementer knyttet til boligbyggeri med høj tæthed og kvalitetsniveau. Således er overgangen mellem ude og inde behandlet på en særlig måde, hvor ophold foregår på indeliggende altaner, som nicher i byen.

Masséna er tegnet af Beckmann N'Thepe. Bebyggelsen ligger på Rive Gauche i Paris og udmærker sig ved en særlig formgivning af tæthed og materialer. Bygningen har erhverv og butikker i stueetagen og rummer forskellige tagterrasser som friareal til de almene boliger.

Bygningen er omgivet af mere "almindeligt" nybyggeri og har noget industrielt over sig.

Frihavnstårnet er tegnet af Praxis Arkitekter. Tårnet er en transformering af et eksisterende silobyggeri til boliger.

Hersted Industripark rummer flere siloer og tårnanlæg, der evt. vil kunne transformeres til nye attraktive boliger med udsigt til Vestskoven.

**OVERSIGT OVER EKISTERENDE BEBYGGELSE
PÅ DE ENKELTE MATRIKLER**



HIP II

SKOVLODDEN

HIP I

RINGBYSKVARTERET

NEXT

DOLLBYEN

HERSTED SKOVBY

BYLUNDEN

STATIONSBYEN





SYDVANGEN

KIRKEVÆNGET

KONTEKSTPLAN
FREMtidig FUNKTIONSFORDELING



SIGNATURFORKLARING

-  Eksisterende bygning
-  Erhverv, 3-5 etg.
-  P-hus, 3-4 etg. 40-70 pladser pr etage
-  Bolig/Erhverv, detail i stueetage
-  Etagebyggeri 3-5 (8) etg.
-  Tårn, op til 12 etg.
-  Tårn, op til 10 etg.
-  Rækkehus 2-2½(3) etg.
-  Kultur/uddannelse off/privat

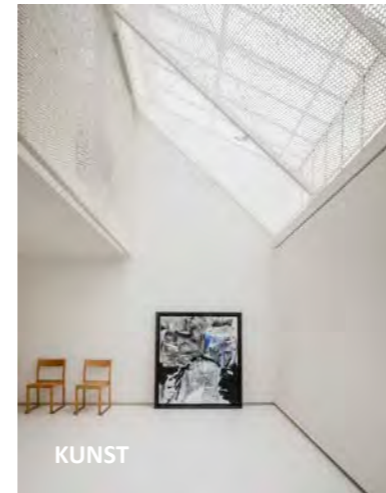
3: Bykvarterernes omdrejningspunkter

BYKVARTERERNE SKAL INDEHOLDE OFFENTLIGT TILGÆNGELIGE OMDREJNINGSPUNKTER OG FUNKTIONER, DER KAN SKABE SYNERGI OG SAMMENHÆNG I TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUREN.

Det store nye byområde kan indeholde mange forskellige former for mødesteder og fællesfunktioner, både indendørs og udendørs.

At området omdannes fra industri og erhverv til boligfunktioner og nye erhvervskategorier, kan være med til at give det samlede område en ganske særlig karakter og på sigt være med til at skabe en mangfoldig bydel. Industrikonteksten i Hersted Industripark kan vise sig at være den kærkomne sten i skoen, der gør, at vi bygger by på en ny og mere oplevelsesrig måde.

Arbejdet med midlertidige funktioner kan evt. ske som et offentligt/privat samarbejde i samarbejde med det lokale foreningsliv eller udefrakommende aktører.



OVERSIGT OVER PRINCIPIEL PLACERING AF MIDLERTIGE TILTAG I TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR



- Fyrtårn 01, lokalt: Børnehus
- Fyrtårn 02, regionalt/nationalt: GATEWAY
- Urbant byrum
- Landskabeligt byrum
- Forbindelse
- Midlertidighed

4: Matrikulær udvikling

UDVIKLING SKAL, I PRINCIPPET, KUNNE SKE PÅ HVER MATRIKEL - UAFHÆNGIGT AF ANDRE MATRIKLER. DER SKAL VÆRE MULIGHED FOR, AT MATRIKLER KAN PULJES TIL EN SAMLET UDVIKLING.

Udviklingen af Hersted Industripark skal ske matrikulært. Dvs. at hver enkelt matrikel skal kunne udvikles for sig.

Området består af mange forskellige matrikelstørrelser. Der er flere små matrikler i Hersted Skovby, mens de andre kvarterer rummer flere meget store matrikler. Det skal være muligt for flere forskellige grundejere at indgå udviklingsaftaler, der omfatter flere forskellige matrikler.

Ved en samlet udvikling af mindre matrikler i de forskellige områder kan der opstå en mere økonomisk realiserbar udvikling, der også er med til at give området forskellige karakterer.

5: Øget udnyttelse/byggeret

ALLE MATRIKLER FÅR ØGET UDNYTTELSE ALT EFTER PLACERING I FHT REKREATIVE OMRÅDER OG STATIONSNÆRHED.

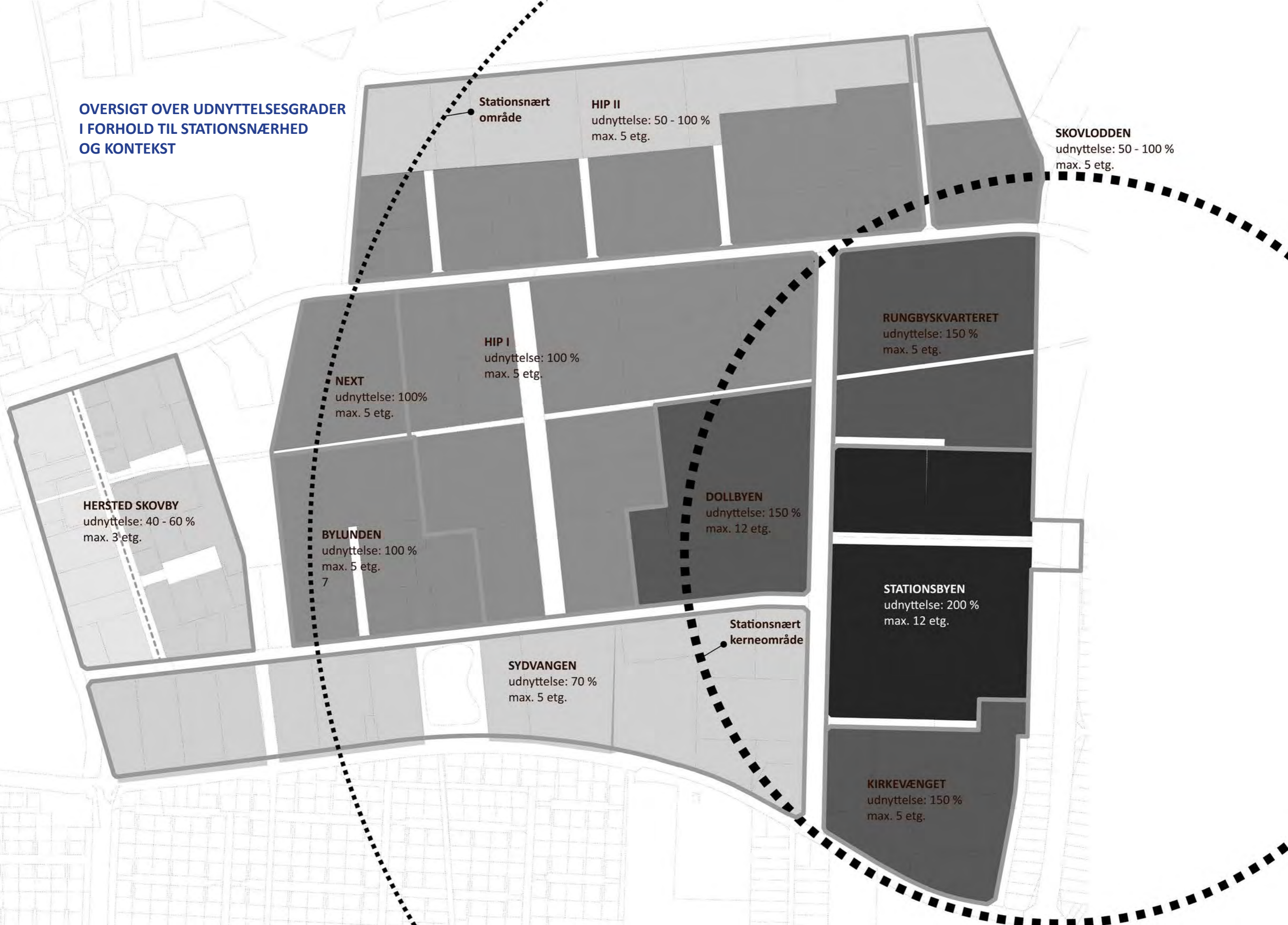
Området rummer forskellige planmæssige forudsætninger alt efter placering i forhold til stationsnærhed, rekreative kvaliteter og området omkring.

I de områder, der ligger tættest ved den kommende letbanestation, vil der være mulighed for at etablere en tæt urban by. Når afstanden til letbanestationen øges, mindskes tætheden og kvarterer åbnes og bebyggelsen bliver lavere.

De mindst udnyttede områder nær Vestskoven og er med til at skabe en tæt kobling til de attraktive rekreative værdier her. Den lavere udnyttelse er med til at trække Vestskoven og det grønne langt ind i området, så der fremover opstår en sammensat bydel med store grønne attraktioner - også selvom man ikke bor i første række til Vestskoven.

Sydvangen danner overgang til villakvarteret syd for Gamle Landevej. Her er bebyggelsen højest langs Naverland og lavest langs Gamle Landevejsparken.

**OVERSIGT OVER UDNYTTESGRADER
I FORHOLD TIL STATIONSNÆRHED
OG KONTEKST**



6: Ny bymæssighed

NY BEBYGGELSE SKAL UNDERSTØTTE DEN NYE BYMÆSSIGHED, PRIORITERE VEJ- OG GADERUM SOM OPFATTELIGE KARAKTERFULDE BYRUM, OG UNDERSTREGE TRANSFORMATIONEN FRA ERHVERVSOMRÅDE TIL BYKVARTER.

Skiftet fra industri- og erhvervsområde er ikke kun funktionelt, men også rumligt.

I dag femstår området med store ensartede bebyggelser, der ligger inde på matriklerne omgivet af parkering og trafikarealer. Det giver nogle meget utydelige og udflydende rum omkring områdets infrastruktur.

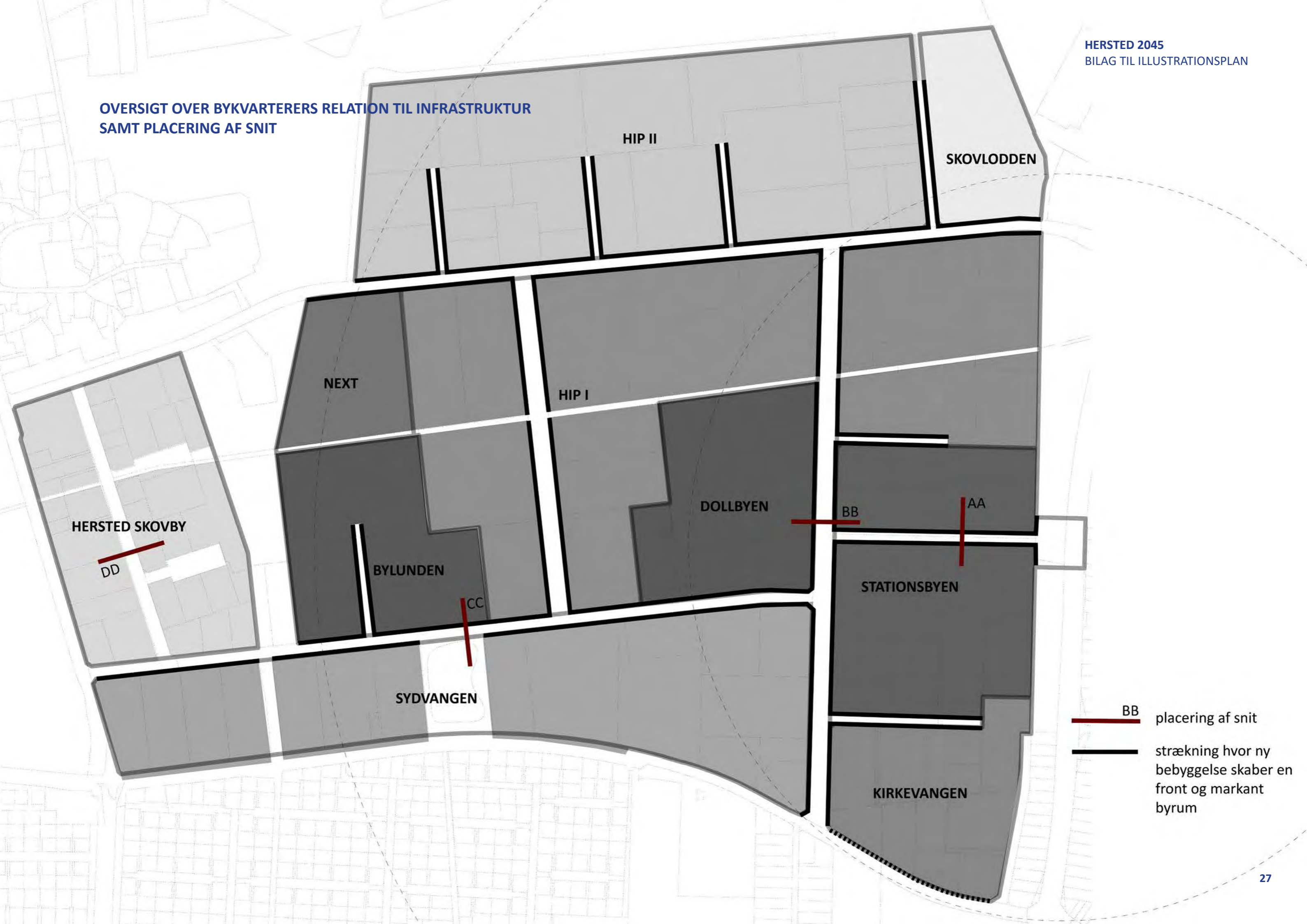
Fremover udvikles området med attraktive rekreative boulevarder og bymæssige gader - altså en helt anden måde at tænke infrastruktur på. Det skal understøttes af klare opfattede rumligheder knyttet til infrastrukturen. Derfor skal ny bebyggelse understøtte transformationen og være med til at skabe et mere bymæssigt udtryk gennem rumligheder, som man kender det fra den mere klassiske by, hvor gaderummet er markeret af bebyggelse.

Bebyggelse i stueetagerne skal understøtte og være medskabere af de attraktive byrum, være udadvendte og skabe aktivitet og synergi mellem forskellige funktioner og brugergrupper.

Bygaden er områdets nye bymæssige mødested. Gaden anlægges med brede fortove, vejtræer og opholdsmuligheder og forbinder Smedeland med den nye letbanestation. Bebyggelsen understøtter bymæssigheden, men har en varieret fremtoning med vekselvist høje og lavere bygninger. Det er med til at vise skiftende rumlige oplevelser samt, at skyggevirkninger er forskellige over dagen. Bebyggelsen varierer fra 4-5 etager til 12 etager.



OVERSIGT OVER BYKVARTERERS RELATION TIL INFRASTRUKTUR
SAMT PLACERING AF SNIT



SNIT BB, SMEDELAND

Smedeland er en af områdets nye rekreative boulevarder. Sammen med Farverland skaber de mulighed for ophold og aktiviteter i nye grønne omgivelser. Snit BB viser overgangen fra Bygaden til Smedeland, hvor bebyggelshøjden skifter skala. Her er bylivet fra Bygaden med til at skabe et særligt omdrejningspunkt sammen med Doll-house og Doll-marked.

Naverland (modstående side) er områdets sydlige forbindelsesåre. Den nye bebyggelse er overvejende lav i 2-5 etager og er højest omkring Naverland. Dermed markeres gaderummet som et bymæssigt forløb flankeret af bebyggelse med udadvendte stueetager.

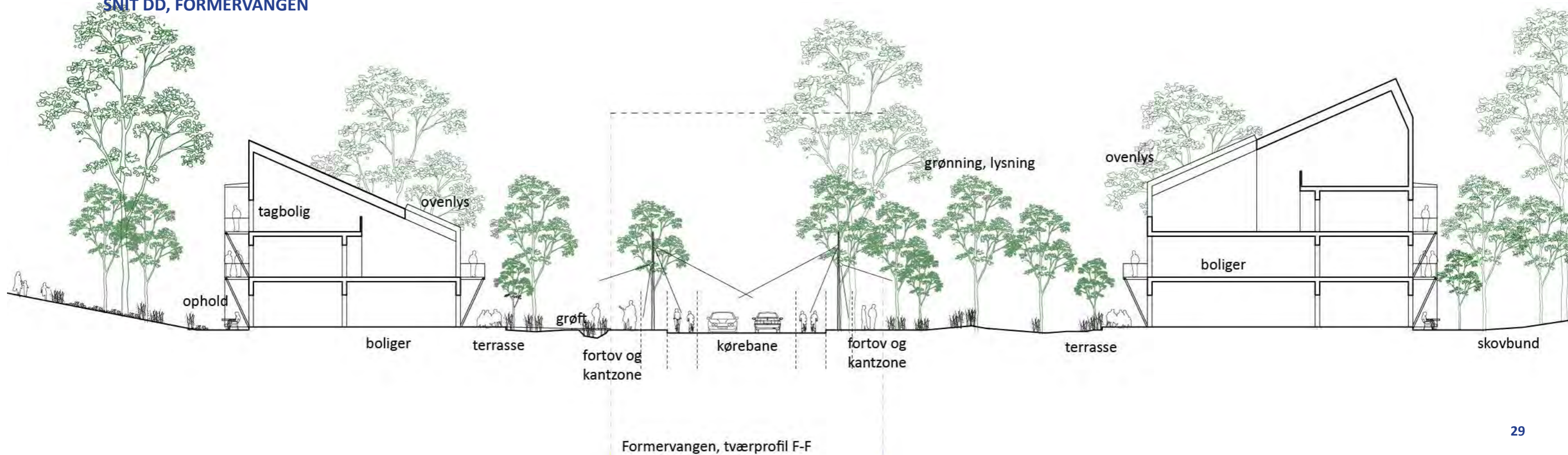
Formervangen (modstående side) er forbindelsesvejen gennem Hersted Skovby. Her er gaderummets nye rumlighed inspireret af lysåbne skovveje, hvor det grønne og frodige er dominerende. I modsætning til de andre nye gaderum er bebyggelsen i Hersted Skovby ikke med til at markere en ny bymæssighed, men snarere en ny type by - en skovby.



SNIT CC, NAVERLAND



SNIT DD, FORMERVANGEN



7: En grøn bydel

BYUDVIKLINGEN SKER I TÆT RELATION TIL DET GRØNNE

Den nye bydel er en grøn bydel.

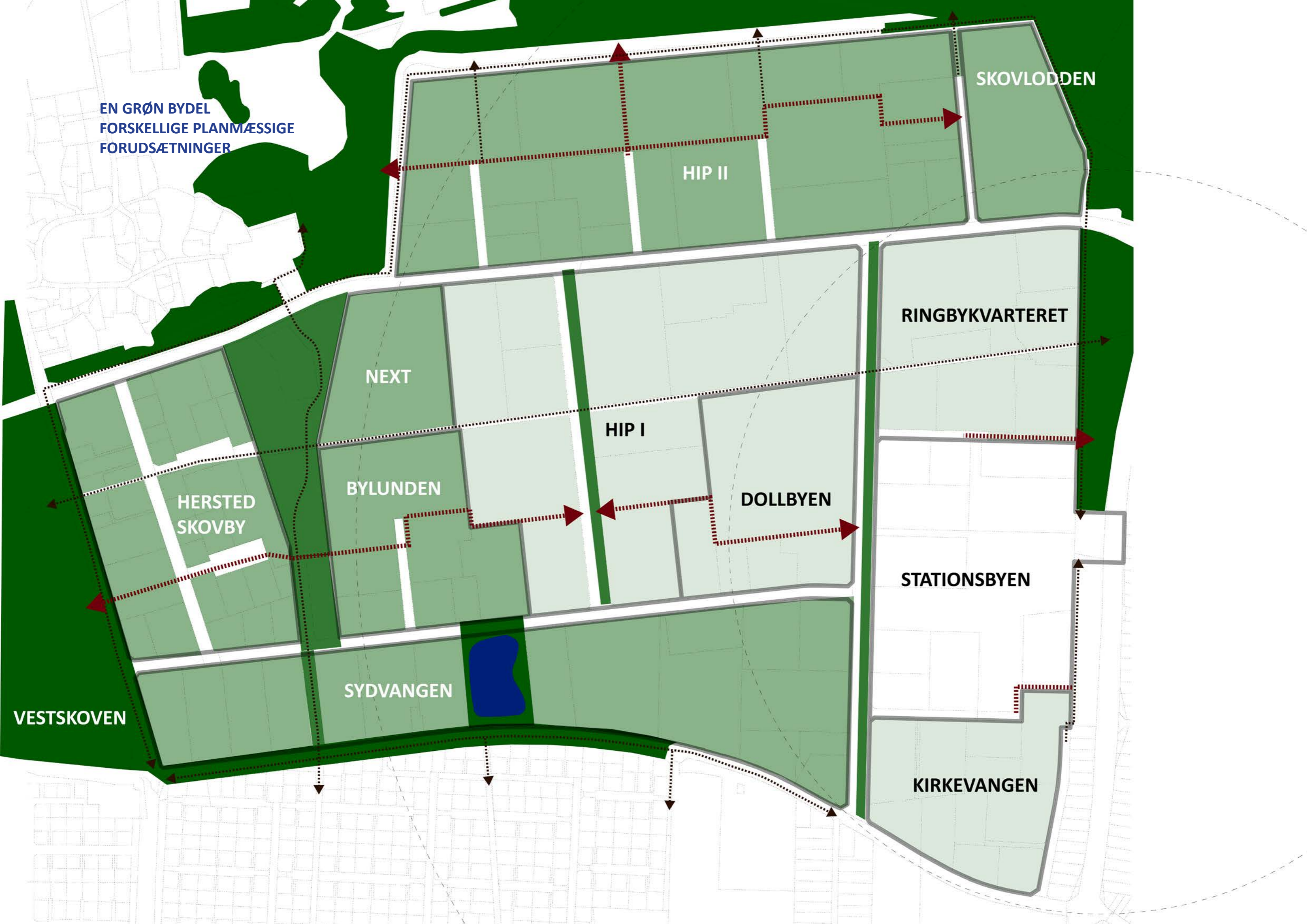
I områder med lavere bebyggelsesprocent kommer udviklingen til at være grøn og frodig. Der skal være en oplevelse af, at Vestskoven trænger ind i området og af, at man bor i tæt relation til det grønne samtidig med, at bymæssigheden er en vigtig del af områdets fremtidige karakter.

De enkelte bykvarterer og matrikler skal understøtte både det grønne og det bymæssige. Gennem en udskiftning af områdets mange belagte arealer til mere bløde og grønne overflader, skabes der mulighed for at arbejde med overfladevand og biodiversitet på en rekreativ og kvalitativ måde, fremfor tekniske løsninger.

De rekreative boulevarder, Smedeland, Farverland, Fælledrummet, Sørummet og områdets stiforbindelser, Vandstien, Genvejen og Gamle Landevejsparken, er områder, hvor overfladevand og grønne løsninger vil være en del af karakteren.

I de bykvarterer hvor udnyttelsen er højest, holdes der fast i det grønne præg, bl.a. gennem etablering af grønne gårdrum, fælles taghaver og grønne facader.

EN GRØN BYDEL
FORSKELLIGE PLANMÆSSIGE
FORUDSÆTNINGER



8: Bygningstransformation

ENKELTE EKSISTERENDE BYGNINGER KAN OMDANNES TIL HYBRIDE BYFUNKTIONER I TILKNYTNING TIL NYT BOLIGBYGGERI, FORTSAT KONTORERHVERV SAMT EVT. SOM DECENTRALE PARKERINGSHUSE, HVOR DETTE ER MULIGT/ ØNSKELIGT.

Området rummer mange bygninger, der kan indgå i en midlertidig eller permanent transformation.

Hersted Industripark er et typisk eksempel på den industribebyggelse, der er skabt efter 50'erne og som typisk ikke har den store bevågenhed bygningskulturelt eller historisk. Til gengæld er bygningsmassen enorm, fleksibel og enkel at tilpasse til nye funktioner.

Det kunne være interessant at udvikle Hersted Industripark med afsæt i dele af den eksisterende bygningsmasse, og på den måde undersøge, hvad der bliver brug for i den nye bydel.

Vores byer er dynamiske og der eftersprøges bykvarterer med stærke lokale identiteter. Hersted Industripark har både Vestskoven og de eksisterende bygninger, som en identitetsskabende ressource.

**OVERSIGT OVER HVILKE BYGNINGER DER MED FORDEL KAN
KONVERTERES TIL NYE FUNKTIONER**

SKOVLODDEN

HIP II

RINGBYKVARTERET

NEXT

HIP I

DOLLBYEN

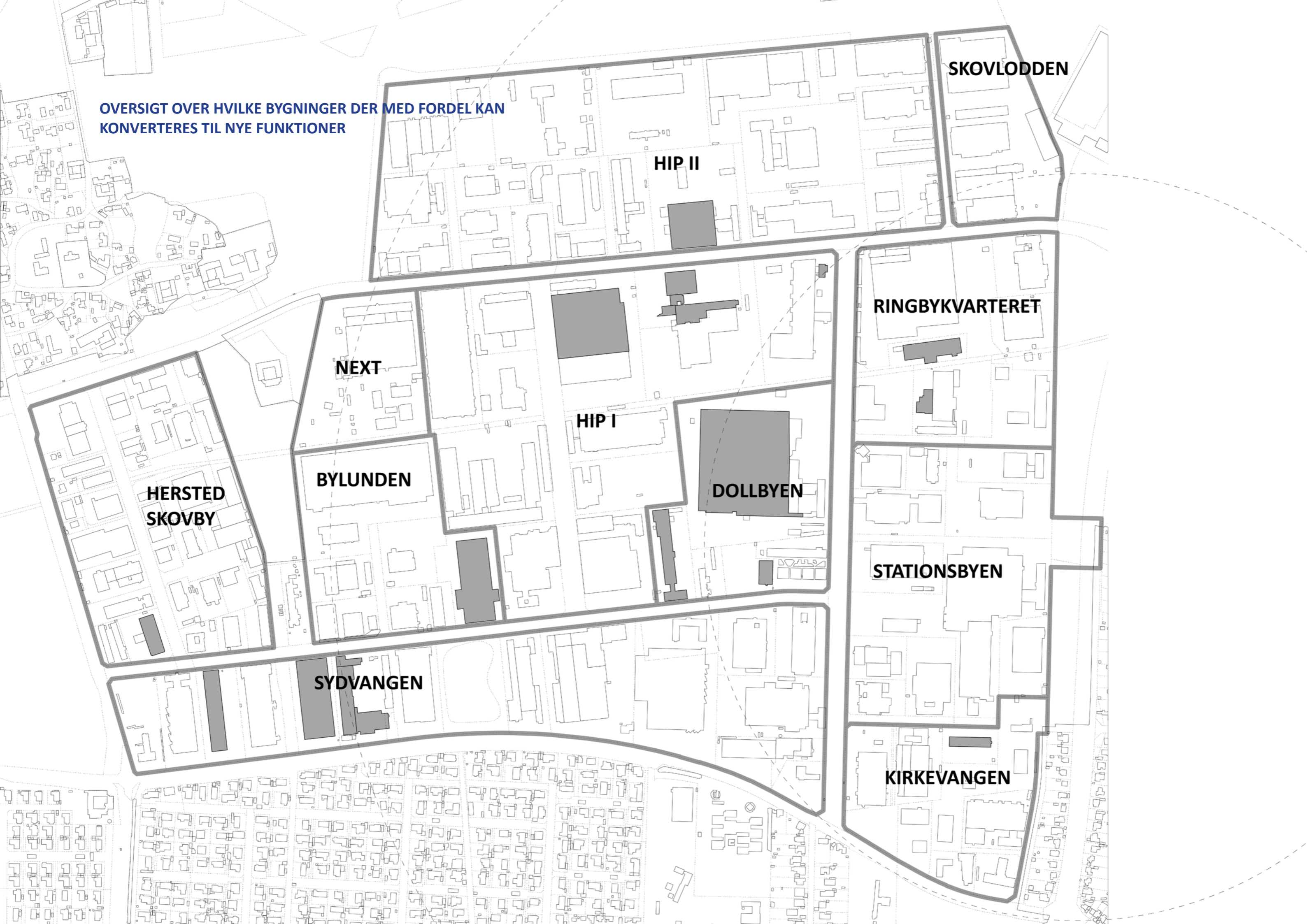
**HERSTED
SKOVBY**

BYLUNDEN

STATIONSBYEN

SYDVANGEN

KIRKEVANGEN



9: Differentieret parkeringsstrategi

OMRÅDET UDVIKLES MED EN DIFFERENTIERET PARKERINGSSTRATEGI. P-NORMEN DIFFERENTIERES I FORHOLD TIL STATIONSNÆRHED, BEBYGGELSESPROCENT OG BÆREDYGTIGE TRANSPORTLØSNINGER.

Albertslund kommune arbejder for at skabe en bæredygtig by, hvor fællesskaber og det grønne står i centrum. Vi vil gerne indrette os til den verden vi træder ind i.

Mobilitetsområdet står på tærsklen til noget nyt. Meget tyder på at pendling og transport vil ændres, men det er ikke entydigt hvad der vil ske. Derfor kan det være hensigtsmæssigt, at udskyde opførelse af p-huse til der er større sikkerhed for, hvad fremtiden bringer.

I Hersted Industripark er det muligt, at undgå at bruge store ressourcer på at skabe p-løsninger, der passer til den måde vi bruger bilerne i dag, men som kan være overflødige om 20 år.

Nogle af de store belagte arealer i Hersted Industripark kan i den første fase anvendes til midlertidige p-pladser ved indgåelse af private lejeaftaler. Det giver mulighed for mere bymiljø med opholds- og legearealer og mindre startomkostninger og lavere ressourceforbrug til bygninger, der muligvis ikke er brug for i fremtiden.

(Hvis den teknologiske udvikling ikke ændrer ved behovet for parkering, er det vurderingen, at der i jf. tendenserne i hovedstadsområdet vil dannes grundlag for at opføre privatejede p-huse på markedsvilkår).



Grønne P-huse, High Tech Park, Eindhoven, Holland



Viasualisering af nyt grønt p-hus med plads til 125 stk, Nærheden, Hedehusene



Viasualisering af nyt grønt p-hus med plads til 250 stk (samme modulsystem, som fra Nærheden), Vejle



Multifunktionelt hus med butikker i stuen, parkering i midten og boliger på toppen






Grønt p-hus, Nørrebro, København

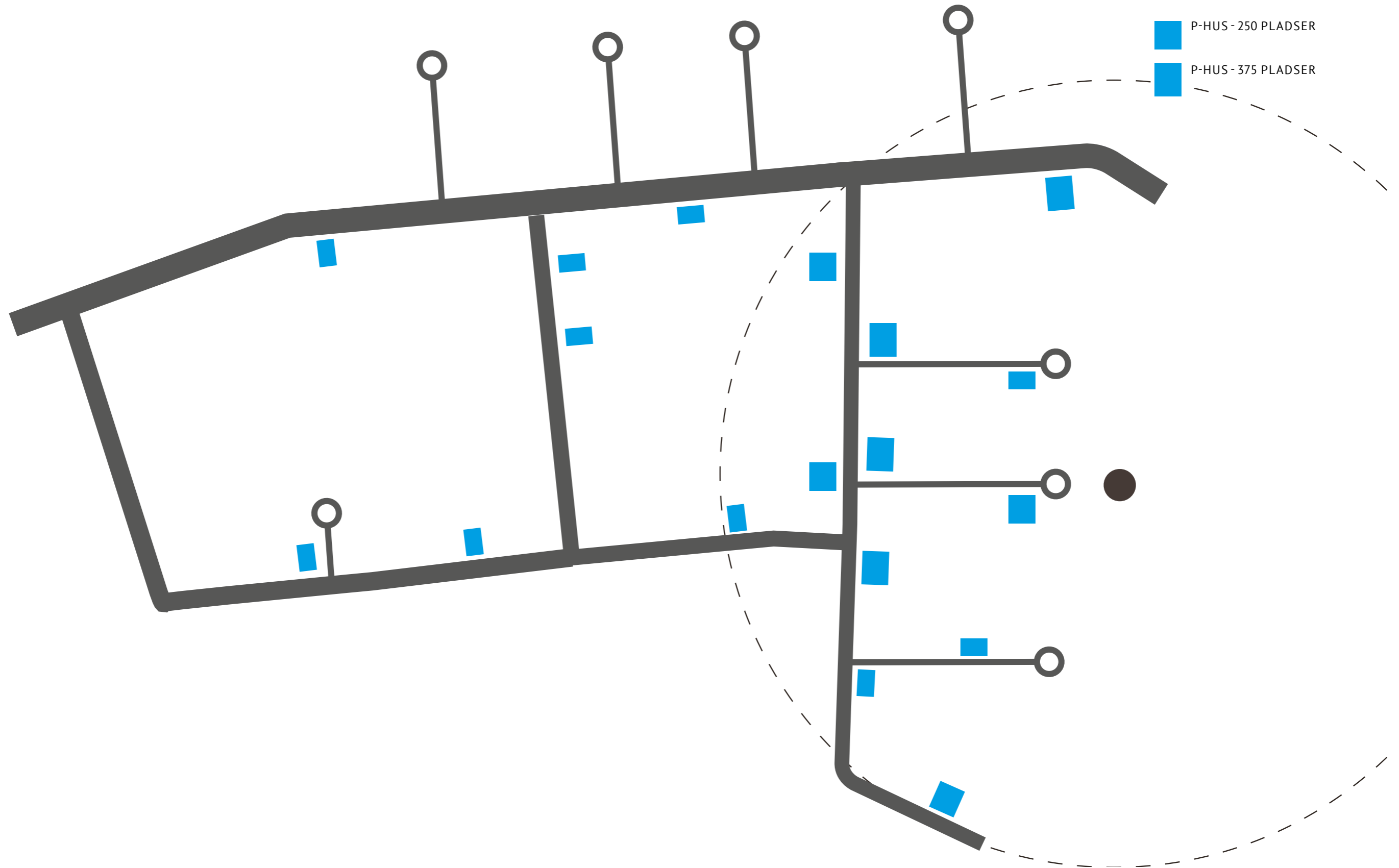


Eksisterende bygning omdannet til parkering på de øverste etager, Miami Beach, USA

OVERSIGT OVER PRINCIPIEL PLACERING AF PARKERINGSHUSE

P-HUSE

-  P-HUS - 125 PLADSER
-  P-HUS - 250 PLADSER
-  P-HUS - 375 PLADSER



10: Offentlig - privat

DER SKAL VÆRE EN TYDELIG OPDELING OG AFGRÆNSNING AF PRIVATE OPHOLDSAREALER, SEMI-OFFENTLIGE OPHOLDS- OG LEGEAREALER SAMT OFFENTLIGE REKREATIVE AREALER.

Områdernes forskellighed rummer mange variationer af forholdet mellem det offentlige og det private.

I de kvarterer, der har lavere udnyttelsesgrad, er de private opholdsarealer typisk haver i tilknytning til boligen, eller private terrasser med skærmende beplantning .

Offentlige rekreative arealer anlægges i tilknytning til infrastrukturen på en måde, så der altid er forbipasserende og mennesker - det skaber tryghed og fælles mødesteder.

I de tættere bebyggelser er private opholdsarealer typisk haver til boliger i stueetager, men andre boliger har altaner, tagterrasser og taghaver.

Fælles gårdanlæg rummer mulighed for private haver eller udearealer for boligerne i stueetagerne, mens resten af gårdarealet er fælles og tilgængeligt for offentligheden.

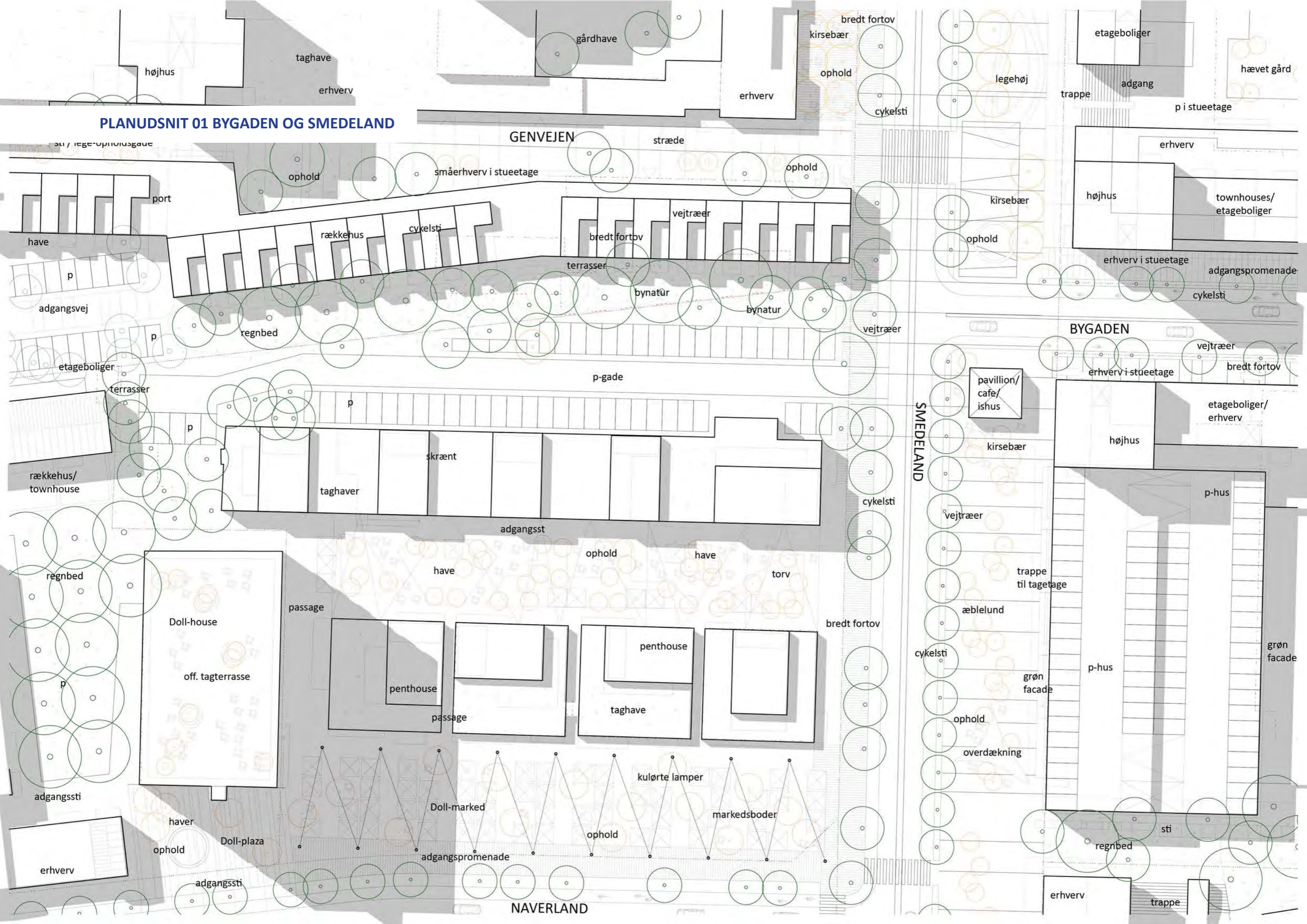
På de følgende sider er forholdet mellem det offentlige og det private illustreret i fire planudsnit.

Planudsnittene suppleres af overordnede volumenstudier, der redegør for byudviklingsområdets forskellige voluminer og rumligheder.

ILLUSTRATIONSPLAN, HERSTED



PLANUDSNIT 01 BYGADEN OG SMEDELAND



højhus
taghave
erhverv

gårdhave
erhverv

bredt fortov
kirsebær
ophold
cykelsti

legehøj

etageboliger
adgang
trappe
p i stueetage
hævet gård

port
have
p
adgangsvej

ophold
småerhverv i stueetage
rækkehus
cykelsti
vejtræer
bredt fortov
terrasser
bynatur

kirsebær
ophold

erhverv
højhus
townhouses/
etageboliger
erhverv i stueetage
adgangspromenade
cykelsti

etageboliger
terrasser
rækkehus/
townhouse

regnbed
p-gade
p
skrænt
taghaver
adgangsst

vejrtræer
cykelsti

BYGADEN
erhverv i stueetage
vejtræer
bredt fortov
etageboliger/
erhverv
højhus
p-hus

regnbed
p
adgangssti

Doll-house
off. tagterrace
passage
penthouse
taghave
penthouse
passage
ophold
have
torv
bredt fortov

SMEDELAND
pavillion/
cafe/
ishus
kirsebær
vejtræer
æblelund
cykelsti
grøn facade
ophold
overdækning

trappe til tagetage
p-hus
sti
grøn facade

erhverv

haver
ophold
Doll-plaza
adgangssti
Doll-marked
adgangspromenade
ophold
kulørte lamper
markedsboder

cykelsti

regnbed
erhverv
trappe

NAVERLAND

PLANUDSNIT 02 BYGADEN



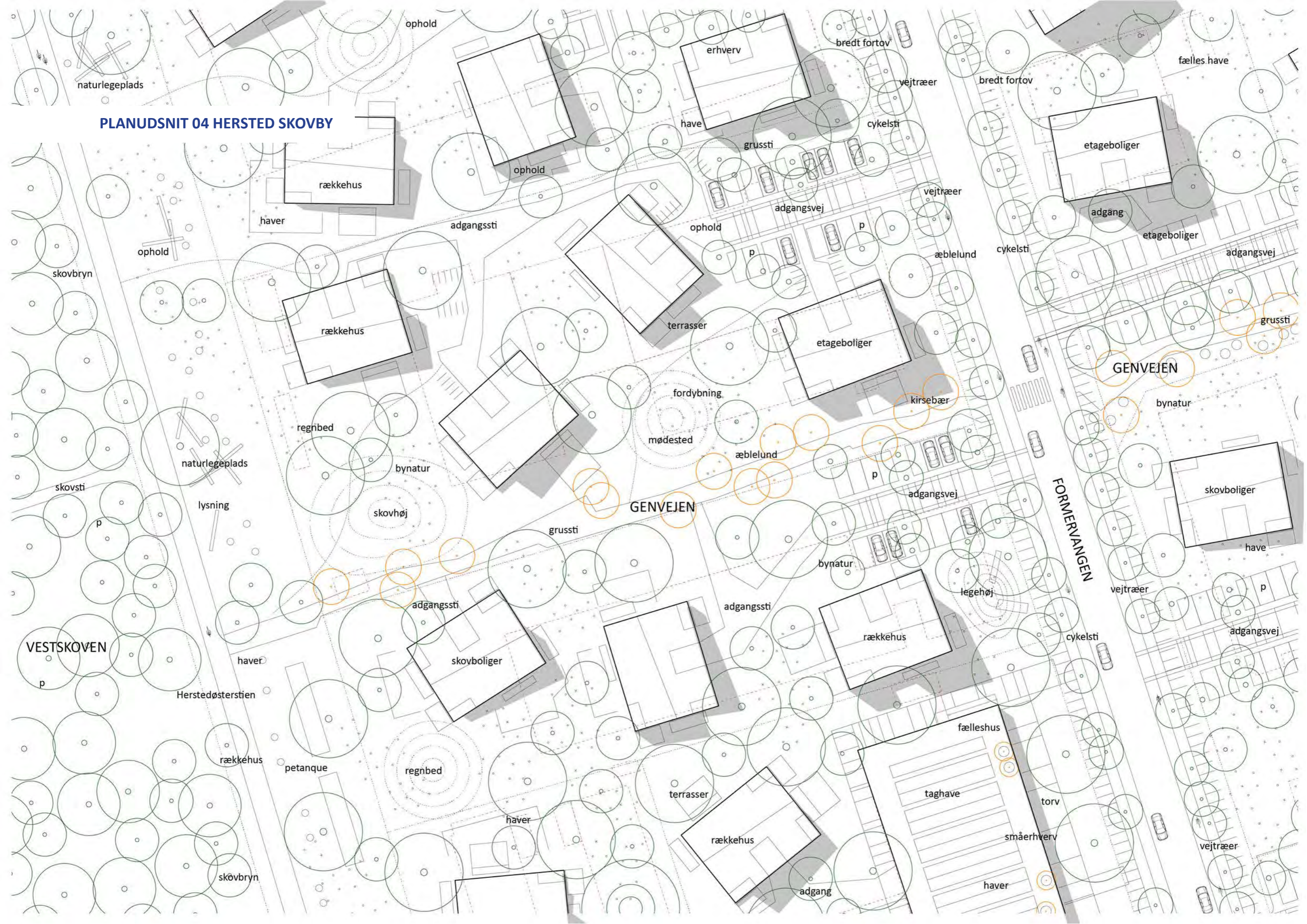
BYGADEN



PLANUDSNIT 03 NAVERLAND



PLANUDSNIT 04 HERSTED SKOVBY



naturlegeplads

ophold

erhverv

bredt fortov

vejtræer

bredt fortov

fælles have

rækkehus

ophold

have

grussti

cykelsti

etageboliger

haver

adgangssti

ophold

adgangsvej

vejtræer

adgang

etageboliger

adgangsvej

skovbryn

ophold

rækkehus

terrasser

etageboliger

æblelund

cykelsti

grussti

GENVEJEN

bynatur

regnbæd

fordybning

kirsebær

mødested

æblelund

skovsti

naturlegeplads

lysning

bynatur

skovhøj

GENVEJEN

p

adgangsvej

FORMERANGEN

skovboliger

have

VESTSKOVEN

grussti

bynatur

legehøj

vejtræer

adgangsvej

haver

adgangssti

skovboliger

adgangssti

rækkehus

cykelsti

Herstedøsterstien

rækkehus

petanque

regnbæd

terrasser

fælleshus

taghave

torv

skovbryn

haver

rækkehus

adgang

haver

småerhverv

vejtræer

VOLUMENMODEL 1

Kig fra Vestskoven, Hersted Høje og Herstedøster mod sydøst. Her ses den grønne kile mellem Hersted Skovby og Next og Bylunden. Fabriksparken med sin grønne beplantning skaber en grøn åre gennem det nordlige område, og Vandstien og Genvejen skaber grønne forbindelser centralt i området.

Stationsbyen ses mod sydøst med højere og tættere bebyggelse.



VOLUMENMODEL 2

Kig fra Ring O3 mod vest gennem Bygaden der kobler den kommende letbanestation med den nye rekreative boulevard på Smedeland.

Doll-house er fortsat områdets højeste bygning, men den har fået selskab af nye slanke tårne og varierede karrébebyggelser.

Mod vest ses Naverland som en ny grøn forbindelsesåre gennem områdets sydlige del.



VOLUMENMODEL 3

Kig fra Smedeland mod syd, hvor Bygaden med to nye tårne skaber et særlig bymæssigt hjørne i byen.

Smedeland er en bred rekreativ boulevard med forskellige aktivitets- og opholdsmuligheder: urban play, pavilloner, sports- og legeanlæg samt mulighed for fællesaktiviteter under de grønne trækroner.



VOLUMENMODEL 4

Kig fra Vestskoven mod Skovlodden, hvor den nuværende grund er transformeret til en tæt skovby. De eksisterende træer i skovbrynet glider ind mellem bygningsvolumenerne og skaber et frodigt grønt boligområde.

I baggrundes ses Doll-house og den tætte bebyggelse i Stationsbyen.



VESTSKOVEN



Vestskoven

skovpladsen

rækkehuse

skovrende

rækkehuse

stræde

rækkehuse

rækkehuse

skovstræde

rækkehuse

stræde

grønning

adgangsvej

etageboliger

fælleshus

skovstræde

skovrende

rækkehuse

grønning

stræde

adgangsvej

pavillon

bofællesskab

grønnegård

pavillon

legeplads

HIP II

skovrende

skovstræde

lysning

rækkehuse

rækkehuse

SKOVLODDEN

grønnegård

boliggade

adgangsvej

ungdomsboliger

boliggade

P-hus

erhverv

boliggade

grønnegård

erhverv

rækkehuse

etageboliger

erhverv

Fabriksparken

P-hus

skovhave

P-hus

erhverv

erhverv

P-hus

Fabriksparken

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

værksted

pavillon

P-hus

have

erhverv

have

lund

P-hus

townhouses

townhouses

stræde

ungdomsboliger

have

ekst. bygning

etageboliger

torv

etageboliger

lund

p

lund

lund

etageboliger

have

etageboliger

etageboliger

sport

etageboliger

Vestskoven

Smede

RINGBYKVARTERET



Fabriksparken

Fabriksparken

RINGBYKVARTERET

DOLL-BYEN

STATIONSBYEN

stationsplads

RINGBANE
STATION-
GLOSTRUP N

PI

Vestskoven

ring 03

Farverland

Smedelandsvej

Bygaden

GATEWAY

P-hus

P-hus

P-hus

P-hus

P-hus

P-hus

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

erhverv

ILLUSTRATIONSPLAN HERSTED 2045

HERSTED SKOVBY

VESTSKOVEN

SYDVANGEN

ALBERTSLUND





STATIONSBYEN

SYDVANGEN

KIRKEVANGEN

RINGBANE
STATION-
GLOSTRUP N

RING 03

Naverland

Smedeland

Gl. Landevej

Gl. Landevej

etageboliger
fælleshave
haverum
have
Doll house
Doll marked
Doll marked
erhverv
etageboliger
erhverv

etageboliger
P-hus
hævet program
rækkehus
regnbed
etageboliger
etageboliger
rækkehus
adgangssti
ophold
fælleshus
parkpotten
legehøj

P-hus
bynatur
tårn
stræde
P-hus
trappe
bynatur
etageboliger
tårn
lund
bynatur
trappe
tårn
fælleshus
tårn
hævet gård
naturlegeplads
tårn
stræde
lund
stræde
tårn
stræde
tårn
hævet gård
P-hus
etageboliger
P-hus
boliggade
P-hus
café

urban play
P-hus
lund
urban play
grønnegård
grønnegård
adgangssti
erhverv
ophold
bynatur
etageboliger
etageboliger
fælleshave
fælleshave
erhverv
boliggade
P-hus
etageboliger



Albertslund Kommune