Smedeland 8

Startredegørelse

17.06.2026



Nordic
Office of
Architecture

Indhold

Introduktion

- Hersted Industripark 3
- Vision 4
- Eksisterende forhold 5

Projekt

- Bebyggelse 6
- Kælderplan 7
- Arkitektur 8
- Facadeprincipper 9

Disponering

- Affald og opholdsarealer 10
- Parkering og kælder 11
- Fordelingsplaner 12
- Princip for kantzone, øst 13

Landskab

- Grønne udearealer 14
- Landskab 15
- Tilgængelighed 16
- Den grønne strategi 17

Lysforhold

- Lysafstande 18
- Lysforhold 19
- Soldiagrammer 20

Hersted Industripark



Smedeland 8 med planlagt kontekst



Principsnit af karréer, Hersted Industripark. Albertslund Kommune.

Nye boliger ved Smedeland 8
Projektet på Smedeland 8 erstatter en utidssvarende og forladt kontorejendom fra 1967 med en ny boligkarré som led i den igangværende omdannelse af Hersted Industripark. Projektet tager afsæt i de overordnede byudviklingsplaner for området, og bidrager til udviklingen af en mere blandet, grøn og levende bydel.

Den nye bebyggelse disponeres som en klassisk karré med 96 moderne boliger. Karréen åbner sig mod syd, og rammer et stort grønt gårdrum ind, der fungerer som fælles opholdsareal for beboerne. Bygningsvolumenet nedskaleres mod vest for at sikre gode dagslysforhold i både boliger og uderum samt en hensigtsmæssig tilpasning til den omkringliggende bebyggelses skala.

Langs gaden etableres en grøn kantzone med mindre træer og buske, som bidrager til en imødekommende ankomstsituation, og som understøtter byrummet. Bebyggelsen bearbejdes med mansardtage og åbne gavle, hvilket bidrager til en oplevet reduktion af skala og volumen.

I det nordøstlige hjørne åbnes karréen og skaber en passage gennem det hævede gårdrum. Forbindelsen giver en direkte adgang for beboerne mellem gårdhaven og vejen, herunder affaldshåndteringen, og den underbygger samtidig idéen om at skabe overskuelige og trygge fællesarealer i en grøn ramme.

Vision



Eksempel på opholdsareal

Relevante verdensmål
Visionen for projektet er udarbejdet med udgangspunkt i relevante verdensmål.:



Sundhed og trivsel:
Gode dagslysforhold, adgang til uderum og trygge opholdsarealer.

hed:
Boliger i forskellige størrelser med adgang til fælles faciliteter, der understøtter mangfoldige beboergrupper.

Bæredytige byer:
Tæt, grøn bebyggelse med stærke fællesskabsstrukturer og tydeligt hierarki mellem private, semi-private og fælles zoner.

Klima og ressourcer:
Holdbare materialer med lav miljøpåvirkning og fokus på lang levetid og drift.

Boliger, der omfavner hverdagen
Boligprojektet på Smedeland skaber robuste og trygge rammer for hverdagslivet med boliger målrettet en bred beboergruppe. Bebyggelsen er disponeret for at understøtte naboskab, uformelle møder og en velfungerende daglig brug – et sted man naturligt vender tilbage til.

Grønne opholdsrum og biodiversitet
Ved at placere parkering i kælder frigives terræn til grønne opholdsarealer, hvilket bidrager til øget biodiversitet og bedre mikroklima. Udearealerne etableres som sammenhængende grønne rum med varierende karakter, der både giver mulighed for ophold, leg og uformelle møder. Beplantning og regnvandshåndtering bidrager aktivt til biodiversitet og klimatilpasning. Alle boliger har direkte adgang til private uderum.

Fællesskab som struktur
Det centrale gårdrum fungerer som bebyggelsens sociale og rekreative omdrejningspunkt med trygge opholdsarealer for alle aldersgrupper.
Et fritliggende fælleshus samler hverdagslivet, og understøtter aktiviteter på tværs af beboere. Koblingen mellem fælleshus, bevægelseslinjer og adgang til kælder integrerer daglige funktioner med sociale mødesteder. Tagterrassen udvider opholdsmulighederne, og styrker sammenhængen mellem bygning og landskab.

Projektet tager afsæt i en helhedsorienteret tilgang til bæredygtighed, hvor robuste og enkle arkitektoniske greb danner grundlag for en langtidsholdbar, kompakt og driftssikker bebyggelse. Fokus er på passive designløsninger, der er integreret i disponering, materialevalg, konstruktion og landskab, og som hverken forudsætter særlige tekniske installationer eller øgede anlægsomkostninger.

Tegl anvendes som primært facademateriale, og sikrer en høj slidstyrke, god patineringsevne og et lavt behov for udskiftning over tid. Der er i projektet desuden taget højde for, at facadeløsningen kan tilpasses i tilfælde af skærpede LCA-krav. Som alternativ til den primære materialeholdning kan en let facadeopbygning, med et lavere klimaaftryk, undersøges i den videre proces.

Projektets disponering er optimeret i forhold til sol og dagslys, hvor åbninger i bebyggelsen og variation i bygningshøjder sikrer gode lysforhold i både boliger og opholdsarealer. Dette bidrager til høj boligkvalitet, og understøtter et reduceret behov for kunstig belysning i dagtimerne.



Fællesspisning i fælleshus

Nordic Office of Architecture

Eksisterende forhold

Eksisterende forhold
Grunden på Smedeland giver mulighed for en bebyggelse med sydvendt orientering. Dette giver særligt gode lys- og solforhold, og skaber et naturligt fokus mod syd. Denne orientering udgør en væsentlig stedlig kvalitet.
Adgangen til grunden sker fra de omkringliggende vejarealer, som i dag primært er indrettet til kørende trafik. Terrænet fremstår overvejende befæstet, og er i høj grad disponeret til parkering og manøvrering, hvilket begrænser opholdskvaliteterne.
De omkringliggende ejendomme er overvejende erhvervsbebyggelser med en funktionspræget karakter. Området er generelt præget af store bygningsvolumener, tekniske anlæg og begrænset bearbejdning af udearealer.

Eksisterende bebyggelse
Den eksisterende ejendom er en kontorbygning fra 1967 med en tidstypisk, funktionsbestemt arkitektur. Bygningen fremstår i dag nedslidt, dårligt vedligeholdt og utidssvarende i forhold til nutidige krav til anvendelse, fleksibilitet, energi og indeklima.

Den nuværende indretning er ikke tilpasset moderne behov, og vanskeliggør en tidssvarende anvendelse, herunder omdannelse til boliger.

Bygningens konstruktion og planløsning udfordrer en effektiv ombygning, blandt andet på grund af begrænset dagslysadgang, ensartede og dybe rumstrukturer samt en teknisk opbygning, der ikke understøtter nutidige installations- og energikrav. Samtidig er bygningens fysiske tilstand så forringet, at en omfattende renovering vil kræve uforholdsmæssigt store indgreb og investeringer for at opnå et nutidigt niveau for funktionalitet, komfort og energieffektivitet. Samlet set vurderes det derfor ikke hensigtsmæssigt at videreføre den eksisterende bebyggelse.

Bygningens relation til omgivelserne er begrænset med en ensartet facade og en stueetage med svag kontakt til terræn. De gennemgående glasbånd understøtter primært interne funktioner og bidrager kun i mindre grad til et aktivt møde med byrum og ophold.

RAMMER

Matrikel:	8i
Matrikulær areal:	5.298 m^2
Fælles opholdsarealer:	30%
Parkering (biler):	0,75 pr. bolig
Parkering (cykler):	3 pr. bolig



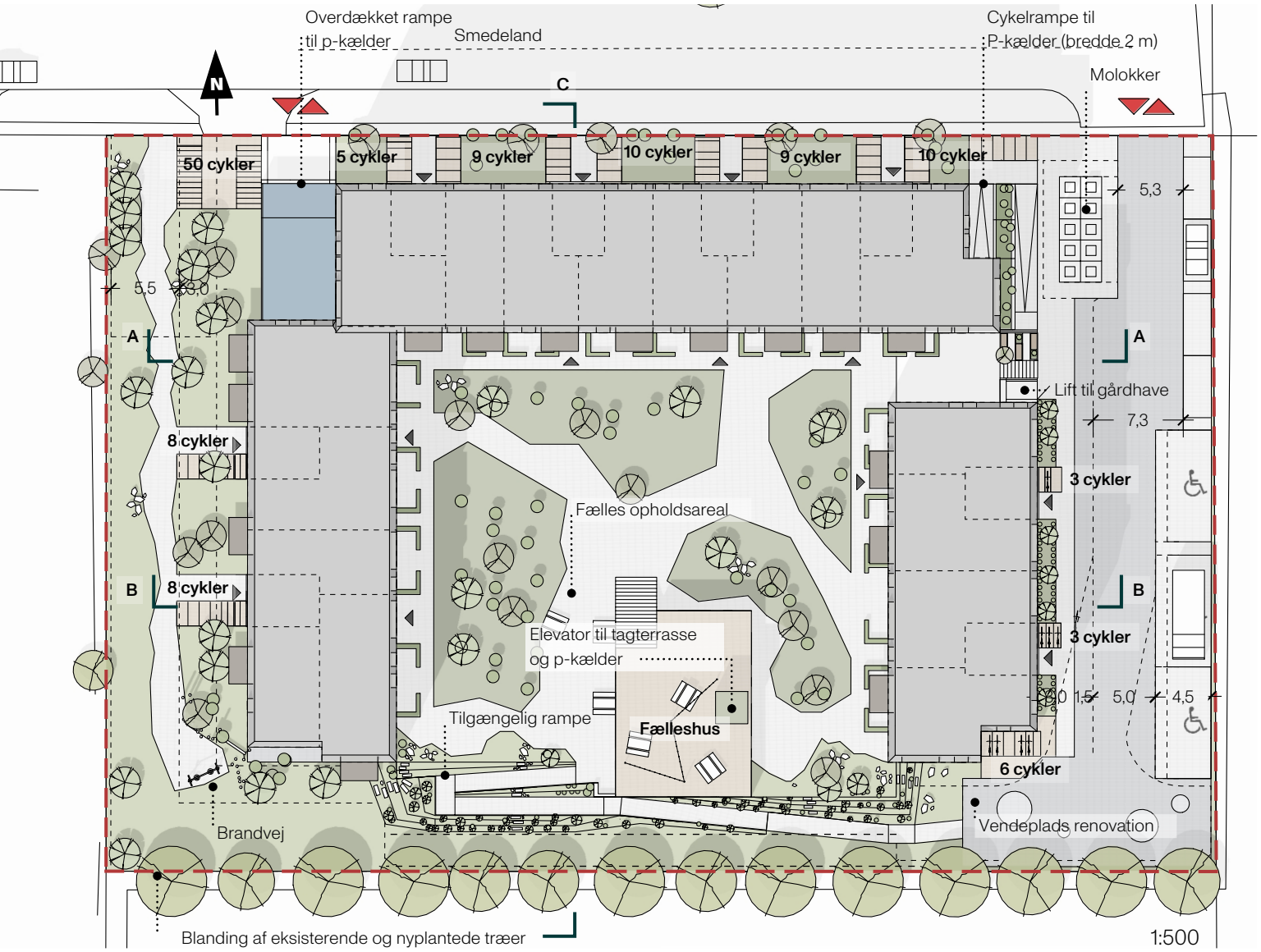
Luftfoto Smedeland 8



Eksisterende bygning


Eksisterende bygning

Bebyggelse



Opbrudt karrébebyggelse med 96 lejligheder og grønt, hævet gårdrum
Projektet opføres som en karréstruktur med 96 boliger. I hjertet af bebyggelsen etableres et grønt, hævet gårdrum som et fælles, sydvendt opholdslandskab. Den opbrudte struktur forstærker de gode lysforhold i både boliger og uderum, samtidig med at rammerne om det fælles liv forbliver rolige og afskærmede. Gårdrummet har direkte adgang fra trappeopgange samt via udvendige trapper, rampe og og elevator. Langs gårdrummets sydside bevares den grønne karakter med en blanding af eksisterende og nyplantede træer.

Arkitektonisk motiv
Projektet arbejder med åbne gavle og en nedskalering af bygningsvolumenet mod vest. Den opdelte karréstruktur bryder bebyggelsens skala og skaber bedre lysindfald samt visuel kontakt mellem gårdrum og omgivelser. Mod øst etableres en kantzone med grønt bed. Fortov og kørebane udføres i henholdsvis lys og mørk flisebelægning, der øger opmærksomheden på bløde trafikanter, virker hastighedsdæmpende og opbløder mødet med bebyggelsen.

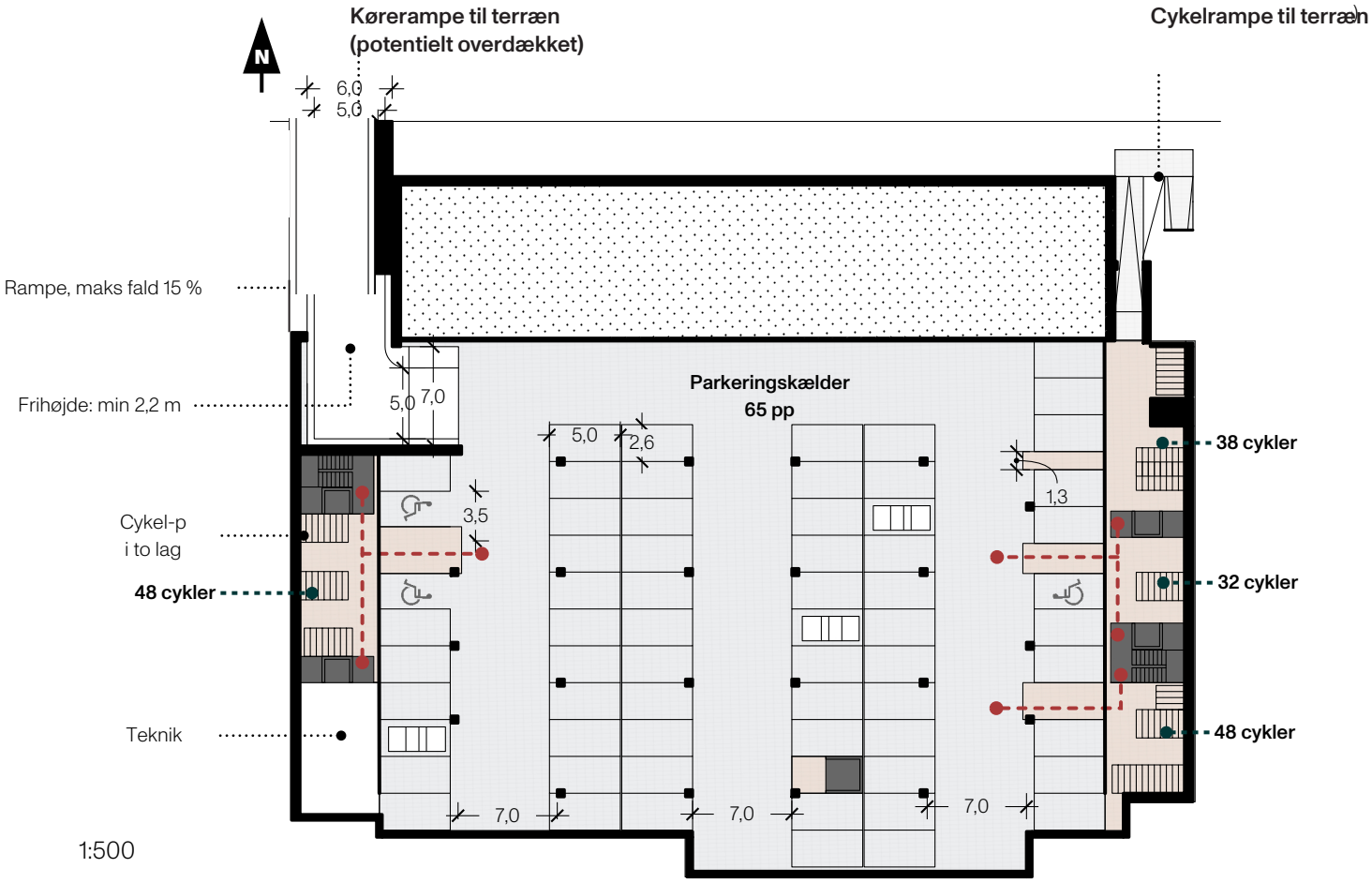
Parkering – plads til mere grønt
Hovedparten af parkeringsbehovet for biler og cykler løses i parkeringskælderen. Ved at placere biler og cykler under terræn frigives terræn til grønne opholdsarealer, trygge adgangsforhold og et sammenhængende gårdmiljø.

FORELØBIGE NØGLETAL

Bruttoetageareal:	7.945 m²
Matrikulær areal:	5.298 m²
Bebyggelsesprocent:	150%
Bebygget areal:	1.423 m²
Boligetager:	6/5
Opholdsareal:	2.400 m²

Nordic
Office of
Architecture

Parkering og kælder



Kælderareal: 2.283 m²

Kælder
Kælderen omfatter arealet under østlig og vestlig fløj, samt det mellemliggende areal under gårdhave. Under begge fløje føres elevatorer til kælder, mens en trappe i hver af fløjene undlades for optimeret udnyttelse af kælderen.

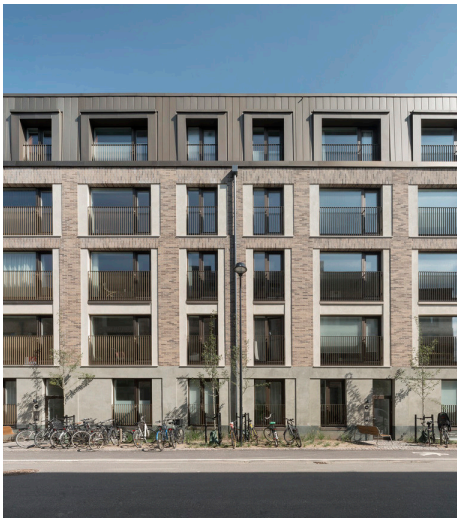
Arkitektur

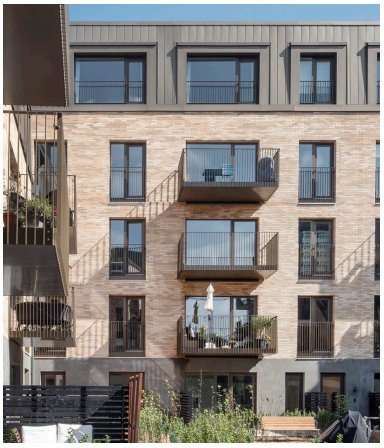
Projektet tager afsæt i et robust og klassisk materialevalg med murværket som det primære arkitektoniske element. Facaderne er disponeret med en klar vertikal opdeling, der giver bebyggelsen rolige proportioner og en sammenhængende fremtoning. Murværket bearbejdes med variation i forbandt, relief og farvetoner, som tilfører facaderne dybde og stoflighed uden at opløse helheden. Kombinationen af lodrette felter, bearbejdede vinduesnicher, og mindre forskydninger i udtrykket bidrager til at nedskalere bebyggelsen og skabe en oplevelse i øjenhøjde.

Den øverste etage skifter i materiale som en nutidig fortolkning af mansardtaget. Dette greb reducerer den oplevede bygningshøjde, og bidrager samtidig til gode dagslysforhold i både boliger og byrum. Altaner og vinduespartier er integreret som en naturlig del af facadeopbygningen, og understøtter en klar relation mellem inde og ude.
Der arbejdes videre med facadeudtrykket i den kommende lokalplanproces, hvor materialeholdning og detaljering kvalificeres og fastlægges nærmere, og hvor der også vil blive undersøgt mulighed for at anvende alternative lette facadebeklædninger.

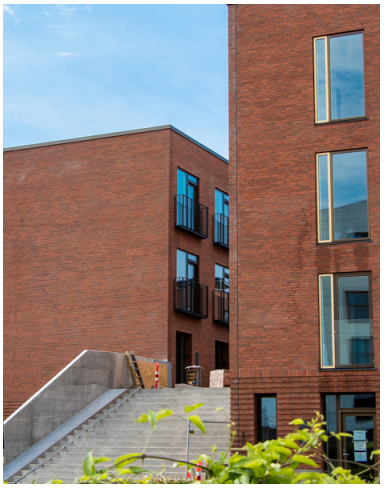
Støj
I forbindelse med omdannelsen af Smedeland 8 til et område med blandede byfunktioner vil der ved udarbejdelse af lokalplan blive udarbejdet støjredegørelser, som belyser hvordan lokalplanområdet påvirkes af støj fra vejtrafik samt omliggende virksomheder. På baggrund af nuværende anvendelse og konkrete planer for de omkringliggende områder, samt efter foreløbige beregninger og estimater er det vurderingen, at støjbelastningen vil være relativt begrænset og håndterbar med sædvanlige forholdsregler, såsom støjisolerede vinduer og facader, hensigtsmæssig disponering af boliger med opholdsrum mod de mest stille sider.

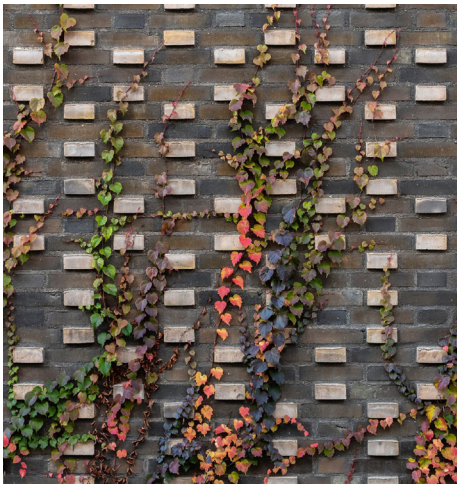

Mansardtag


Facade med vertikale og horisontale delinger


Opdeling mellem base, midte og top


Attraktive gårdrum


Opbrydning i karré


Detaljer i teglbase

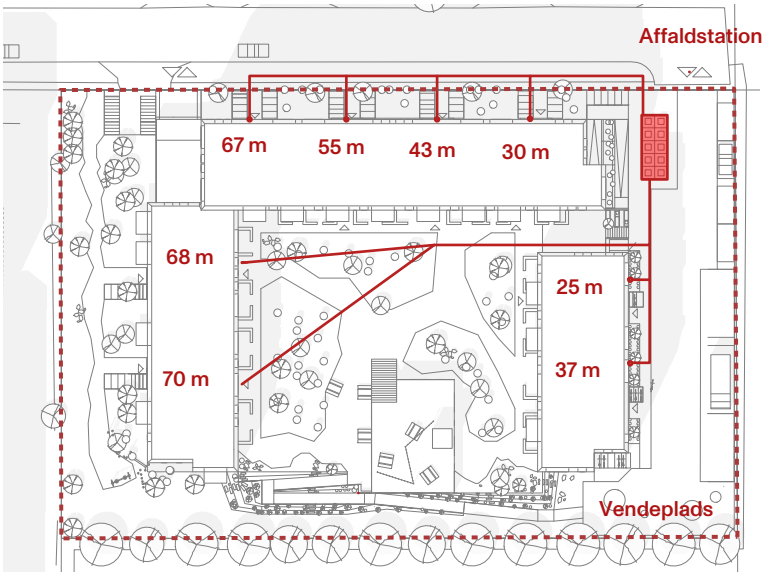
Facadeprincip
Muret



Nordic
Office of
Architecture

Affald og opholdsarealer

Affald
Afstanden fra boligerne til nærmeste affaldsstation er i projektet optimeret, så der maksimalt er ca. 70 meter gangafstand, hvilket sikrer en kort og overskuelig adgang for beboerne og understøtter principperne om kortest mulig afstand mellem beboelse og affaldsløsning.
Placeringen er valgt ud fra en samlet vurdering af adgangsforhold, brandforhold, friarealer og bebyggelsens disponering og vurderes at opfylde princippernes krav om funktionel og robust affaldshåndtering.



Vej til affaldssortering

Fælles opholdsareal
Opholdsareal: 2.400 m^2
(Krav: 30% af 7.945 m^2 = 2.385 m^2):
De sydvestvendte opholdsarealer er disponeret som et sammenhængende system af opholdsrum i terræn, i det hævede gårdrum og på taget af fælleshuset.
Placeringen sikrer gode solforhold gennem dagen og aftenen samt et behageligt mikroklima.
Terrænopholdsarealerne udgør de primære, daglige opholdsrum med direkte relation til trappeopgange og grønne elementer. Det hævede gårdrum fungerer som et mere roligt og beskyttet opholdsareal, mens tagopholdsarealet ved fælleshuset supplerer med yderligere opholdskvalitet og tæt kobling til fællesfunktionerne.
Samlet skaber de sydvestvendte opholdsarealer optimale rammer for varieret ophold, fællesskab og hverdagsliv.



Fælles opholdsareal

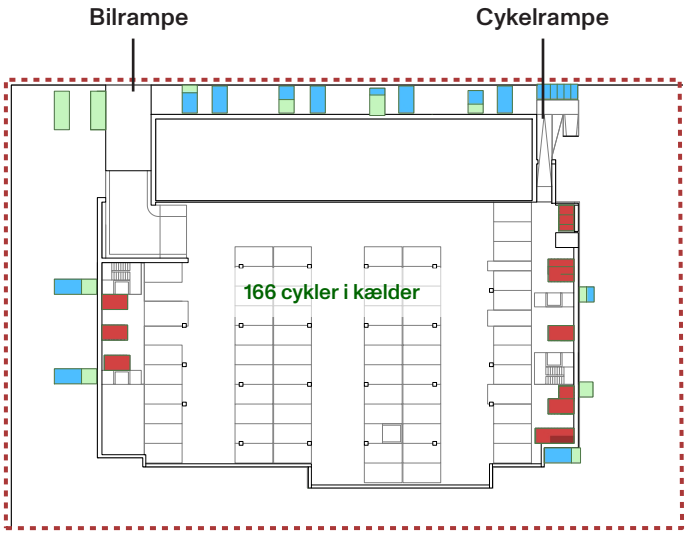
Arealer reserveret til andet formål

Parkering og kælder

Cykel-P

Samlet cykelparkering (krav: 3/bolig =288)	288	stk
Heraf ladcykel (krav: 0,15 andel =44 stk)	44	stk
Fordelt på:		
Alm. cykel på terræn	78	stk
Ladcykel på terræn	44	stk
Cykel i kælder	166	stk

Cykelparkering anlægges både i kælder og på terræn, og kombinerer nærparking med større centrale parkeringsarealer. Alle ladcykler placeres på terræn, mens 166 cykler placers i kælderen. Adgang til kælder sker via cykelrampe/elevator/trapper.



Ladcykel på terræn

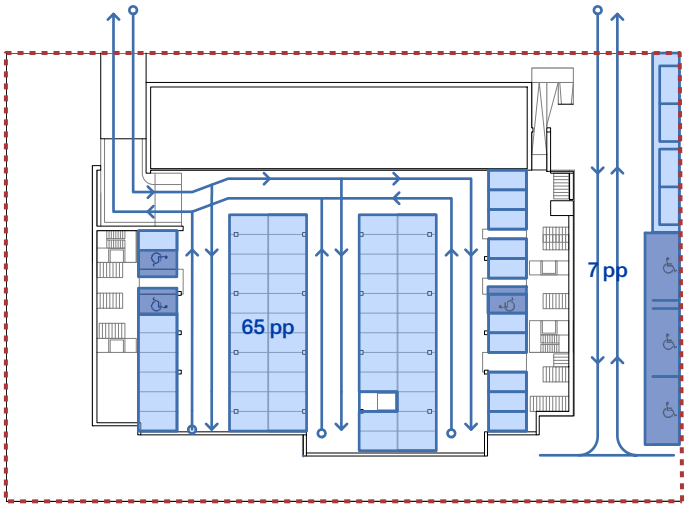
Cykel på terræn

Cykel i kælder

Bilparkering

Parkeringspladser (krav: 0,75/bolig = 72)	72	stk
Heraf HC-bus + HC	3 + 3	stk
Parkering i konstruktion (Krav: min: 75%)	90	%

Parkeringsarealerne er disponeret efter gældende vejledninger. Almindelig plads er 2,6 x 5,1 m, Hc-plads er 3,5 x 5,1 m, hvoraf 1 m er udstigningsareal, og HC-bus er 8 x 3,5 m med 1 m udstigningsareal.



Vendeplads

HC-parkering

Parkeringsplads

Fordelingsplaner

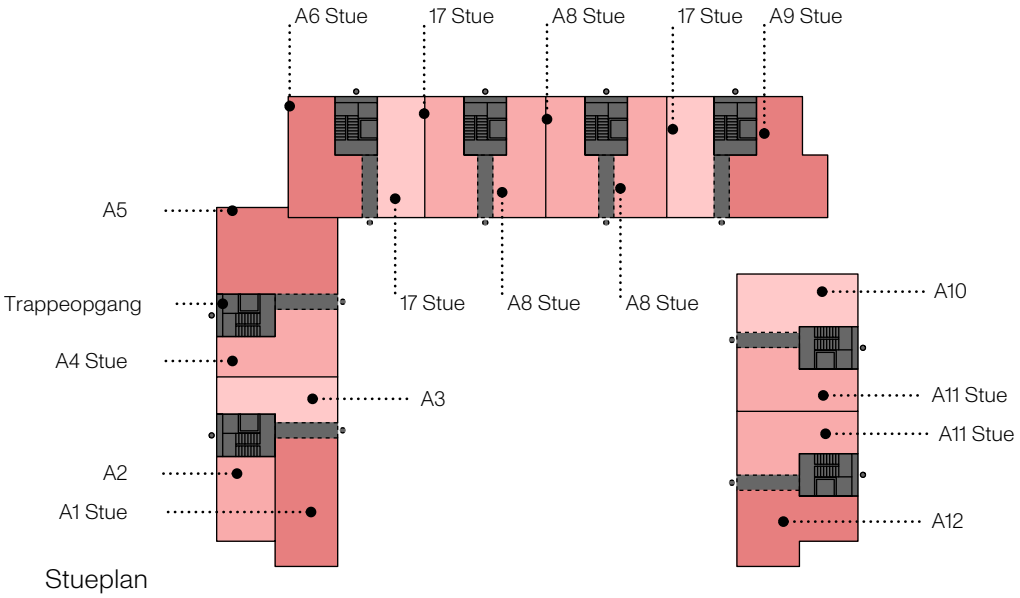
Arealer

Boliger	7.795	m²
Fælleshus	150	m²
Brutto	7.945	m²

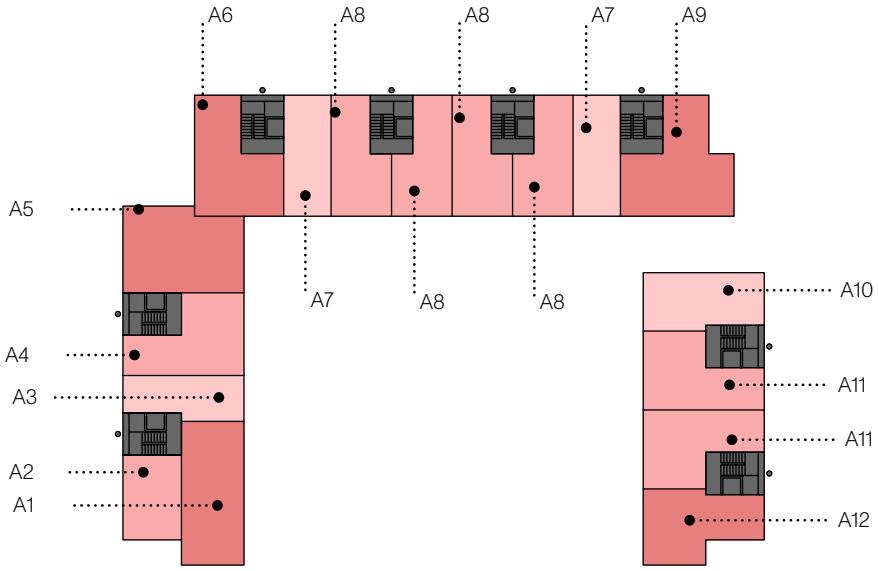
Fordeling		
Enheder	96	stk
Boligsnit	82,7	m²
P-krav	72	stk
Opgange	8	stk

På 4. sal sammenlægges A1 og A2 til en ny type A13.

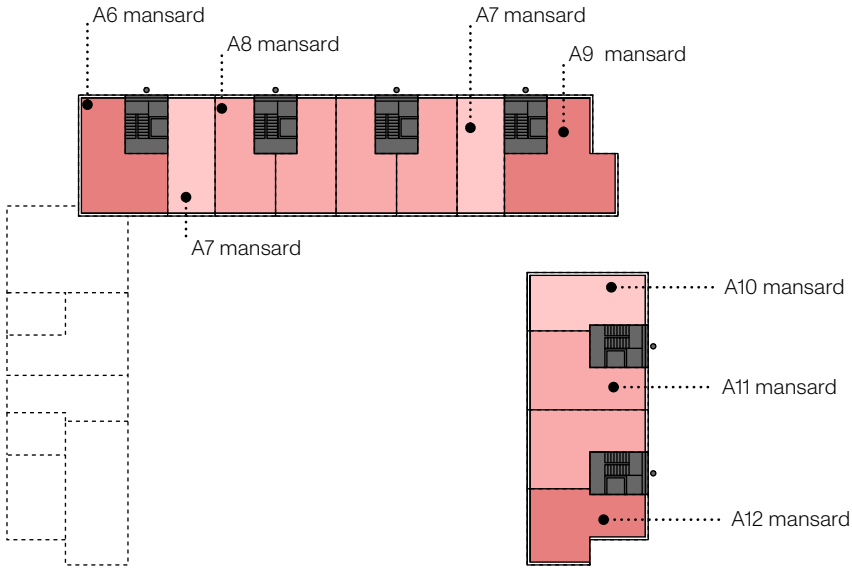
Antal lejligheder mellem 45-54 m² (maks. 10%):
9 stk. = 9,4%



Stueplan



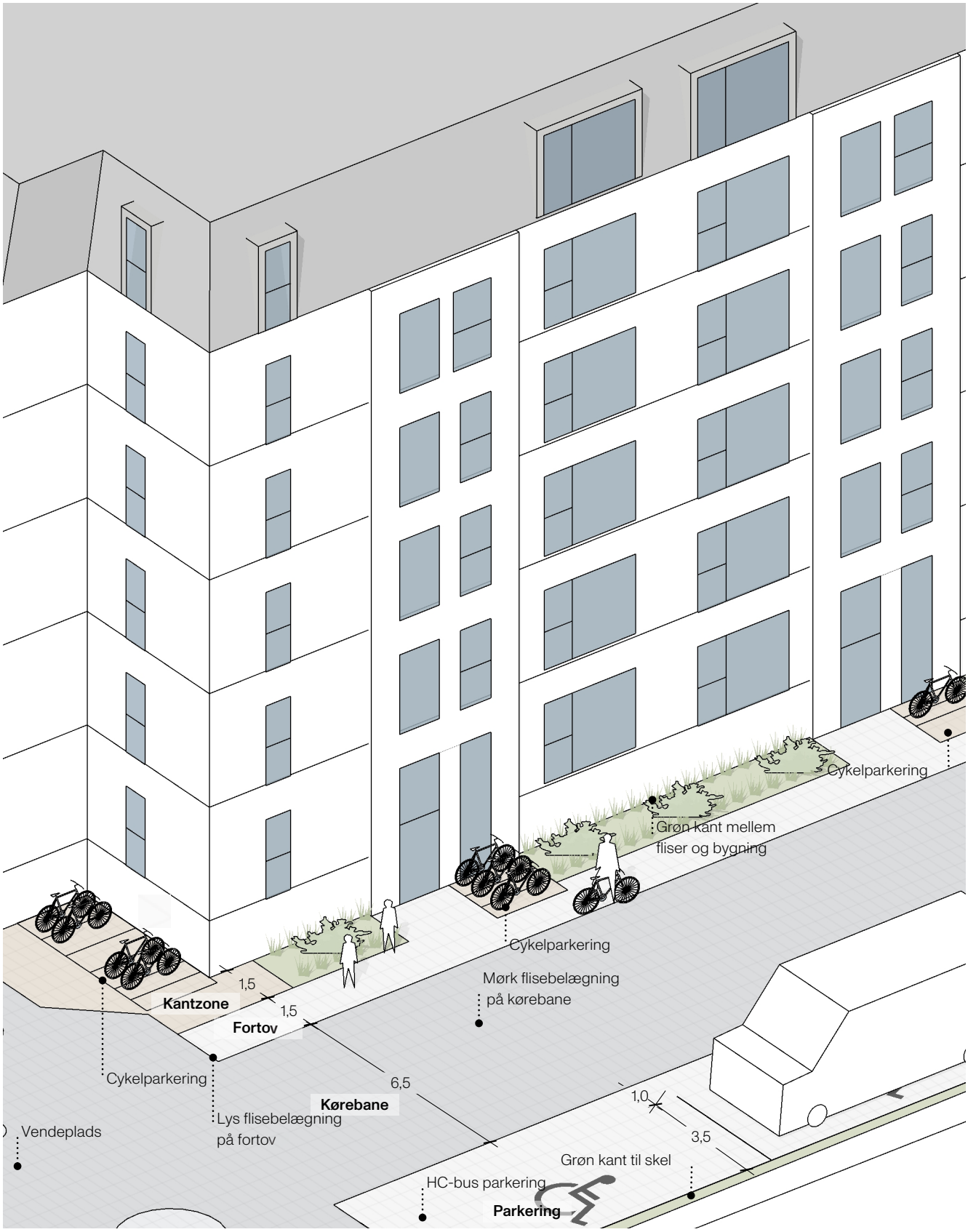
1. - 4. sal



5. sal

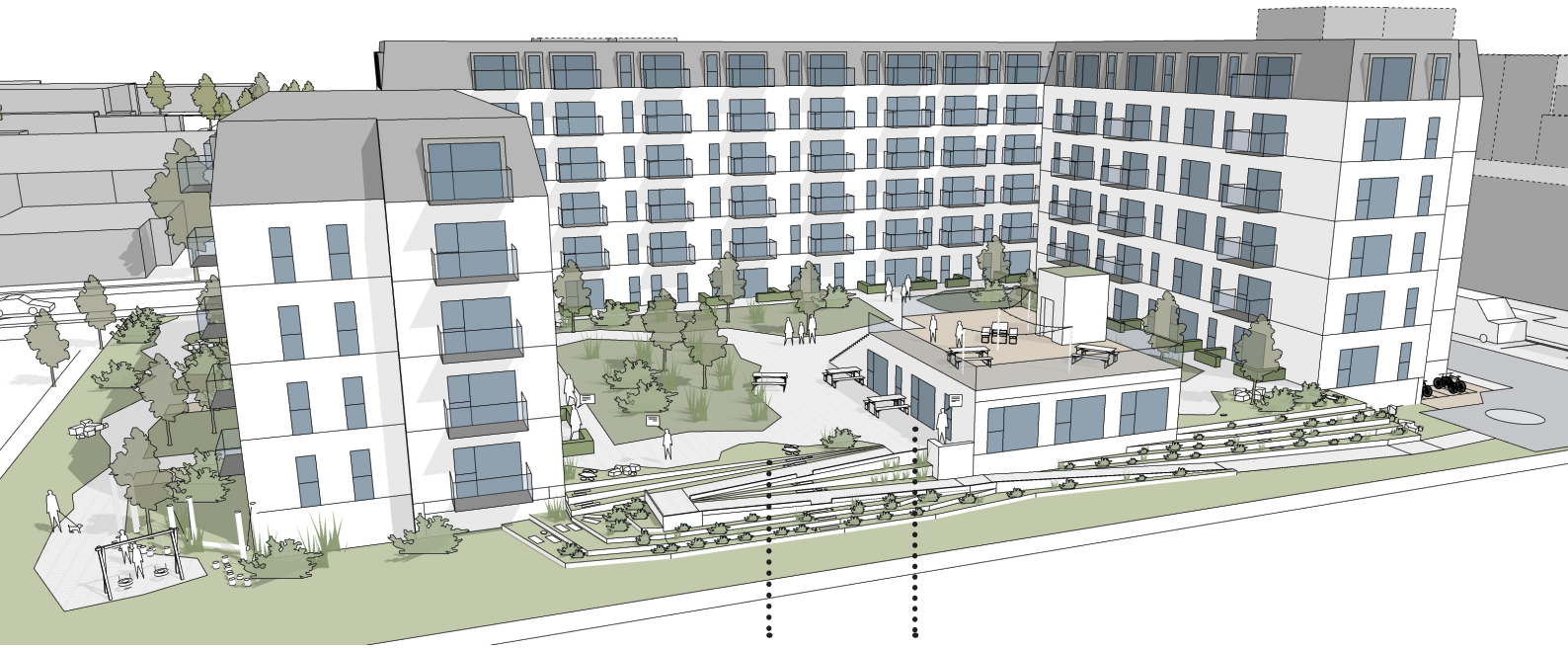
Nordic Office of Architecture

Kantzone øst



Nordic
Office of
Architecture

Grønne udearealer



Adgang til gårdrum
Mod syd etableres en blød landskabskant i form af en skrænt eller terrasserende flader med lav beplantning som buske etc. Der etableres adgang til gårdrummet via en integreret rampe og trædesten

Sydvestvendt terrasse i fælleshus
Fælleshuset i gårdrummet råder over en terrasse samt tagterrasse med god solorientering

Grønne frirum – det samlende gårdrum og de grønne kantzoner

Projektets grønne fælles opholdsrum tager udgangspunkt i ønsket om at skabe et sammenhængende og rekreativt landskab, der binder hele bebyggelsen sammen.

Det centrale gårdrum bliver bebyggelsens grønne hjerte – et samlende, frodigt og roligt opholdsareal, der udelukkende anvendes til beplantning, ophold og rekreative formål. Stier og mindre opholdslommer opdeler gårdrummet i zoner med forskellig karakter, så der skabes både intime nicher og åbne, fælles områder.

Fra boligerne i stueetagen er der direkte udgang til private terrasser og små haver, der giver en glidende overgang mellem det private og det fælles grønne.

Den vestlige kantzoner bearbejdes med grønne opholdsrum, hvor beplantning, små opholdszoner og enkelte cykelparkeringer indgår som naturlige elementer i landskabet. Langs Smedeland etableres en grøn kantzone med bede og stauder, så områdets grønne identitet styrkes. De grønne kantzoner fungerer desuden som trygge forbindelser rundt om bebyggelsen og bidrager til en grøn overgang mod de omkringliggende byrum.

Tilsammen skaber gårdrum, kantzoner og beplantning et sammenhængende net af grønne frirum, hvor der både er plads til fællesskab, ophold og hverdagsliv i rolige og naturprægede omgivelser.

Landskab

Landskabet omkring trapper og skrænt op mod gårdhaven bearbejdes som et grønt, sammenhængende bælte, der understøtter både bevægelse, ophold og oplevelsen af gårdrummet.

Skrænten udformes med beplantede terrænforskydninger, der mindsker skalaen og giver en glidende overgang mellem terræn og gårdhave.

Den samlede beplantning skal understøtte høj biodiversitet. Der er indtænkt beplantning, der sikrer lang blomstringsperiode.

Der vælges buske og træer med dokumenteret værdi for biodiversitet, herunder arter der sætter bær og nødder. For at understøtte forskellige habitater etableres større sten i tilknytning til en lavning, der periodisk kan tilbageholde overfladevand.

Der anlægges kvashegn som led i driften, hvor afklip fra stauder og græsser genanvendes, således at bortkørsel af grønt affald reduceres.

I området opsættes insekthoteller samt redekasser, dimensioneret og placeret med afsæt i de fuglearter, der forekommer lokalt.

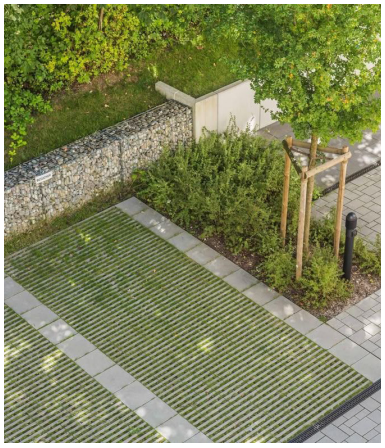
Omfang, placering og kvalitet af eksisterende træer vil blive konkretiseret i forbindelse med lokalplanarbejdet. De eksisterende træer forventes imidlertid at have en skyggeeffekt, som belyses i nærværende startredegørelse.



Trapper med grønne træk



Mulighed for grønne nyttehaver i terræn



Parkering i grønne omgivelser



Rampe til gårdhave m. integreret trappe



Gårdhave over parkeringsdæk



Lift til hævet gårdrum

Tilgængelighed



Cykelrampe til p-kælder

En sikker rampe med repos og god bredde giver gode betingelser for brug af cykelparkering i kælderen. Placeringen på gadehjørnet bidrager til trygheden for beboeren der færdes her. Udformningen af rampen giver plads til grønne bede i friarealet mellem ramperne samt i kantzonen langs med gaden.



Tilgængeligt hævet gårdrum

Liften til gårdrummet placeres ved trappen i nordøstligt hjørne, hvor gangbesværede kan få adgang til gården uden at tage en omvej. Den brede trappe udformes, så den indbyder til ophold.



Trygge udearealer

Udearealer indrettes med udgangspunkt i at skabe tryghed og skal invitere beboerne til ophold og leg.

Den grønne strategi



Biodiversitet
Beplantningen består primært af hjemmehørende arter med dokumenteret værdi for biodiversitet, og der sikres sammenhæng til omkringliggende plantesamfund.

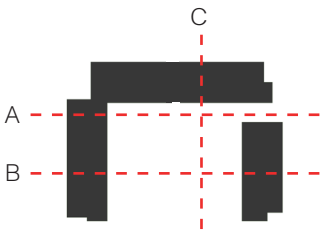
Forskellige beplantningstyper og terrænelementer (sten, kvashegn, dødt ved og lavninger med periodisk vand) etableres for at understøtte en høj habitatdiversitet.

Træer, buske og urter bidrager med føde, skjul og ynglemuligheder for fugle og bestøvere. Der skal desuden indarbejdes plads til enkelte træer i gårdrummet.

Plantevalg
I de ydre zoner plantes solitære træer og buske, mens gårdrummet beplantes med mindre træer, buske og bunddække. Der skal sikres plads til enkelte træer i gårdrummet.

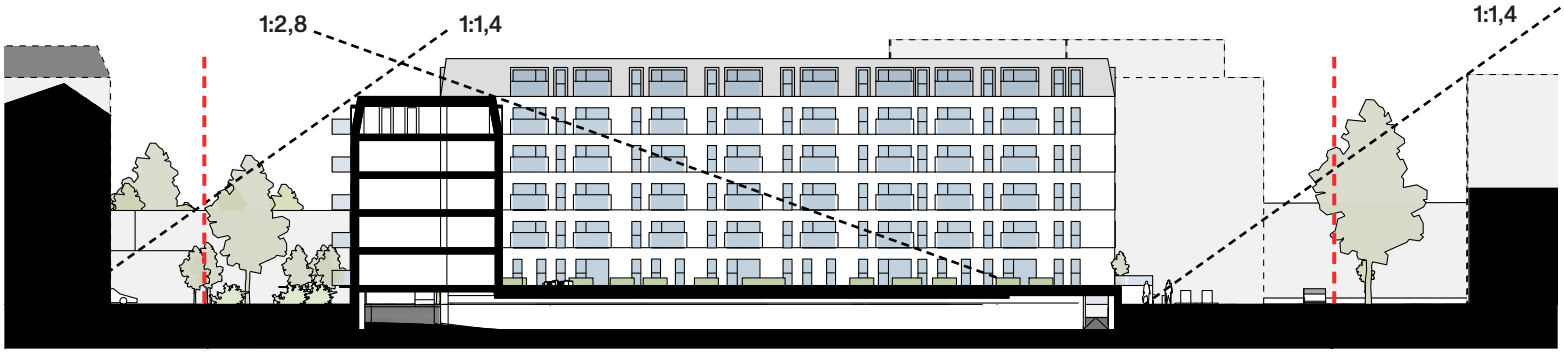
Plantning på dæk etableres i systemopbygning med tilstrækkeligt vækstlag for buske og – hvor muligt – mindre træer. Ønskede tiltag for biodiversitet afhænger dog af de konkrete plads- og opbygningsforhold og vil blive kvalificeret i det videre arbejde.

Lysafstande

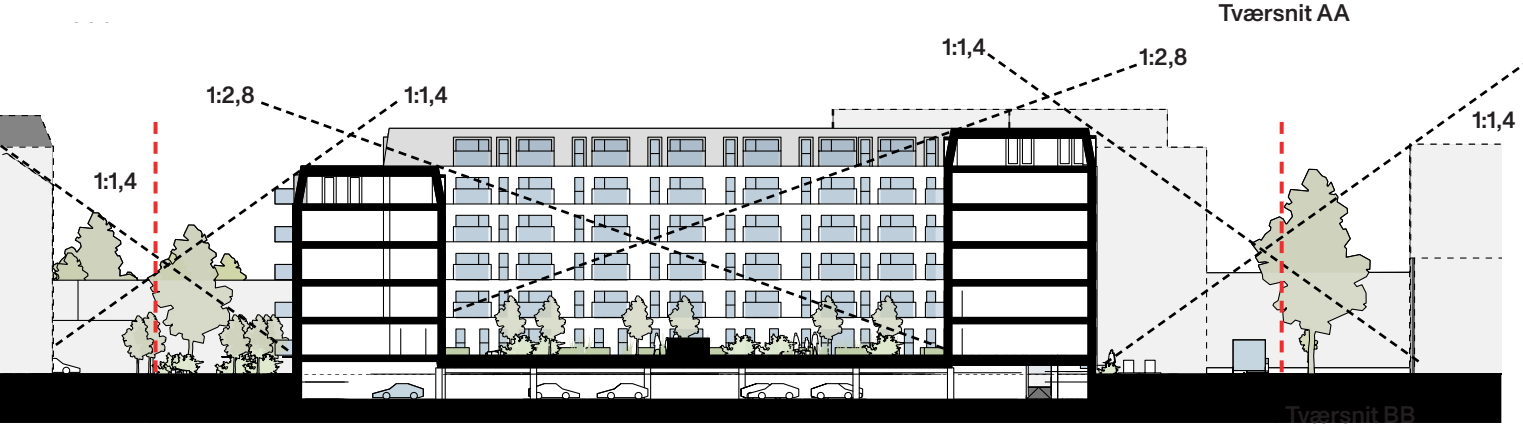


Lysafstande
Karréen er bearbejdet med en åbning mellem nord- og østfløjen. Således tillades solen at skinne ind i gårdrummet om morgenen, når den stadig står lavt på himlen. Det er på baggrund af grundens begrænsede størrelse ikke muligt fuldt ud at overholde lysafstandskravene i øst- og vestgående retning.

Lysafstandskravet overholdes imidlertid i nord-sydgående retning i gårdrummet, hvilket sikrer gode dagslysforhold og solindfald gennem dagen. I øst-vestgående retning er der arbejdet med en række afbødende virkemidler, herunder åbningen i karréstrukturen, variation i bygningshøjder samt tagbearbejdning. Østfløjen, med sit mansardtag på 6. sal, placeres desuden overfor en åbning ind til nabobebyggelsen på Malervangen, hvorved den øgede højde ikke vurderes at give anledning til væsentlige skyggepåvirkninger.
Tilpasningen er foretaget for at imødekomme lysafstandsprincippets intentioner og sikre gode dagslysforhold samt adgang til morgensol i gårdhaven. Disponeringen bidrager samtidig til reduceret energiforbrug gennem gode dagslysforhold og passiv soludnyttelse.



Tværsnit AA

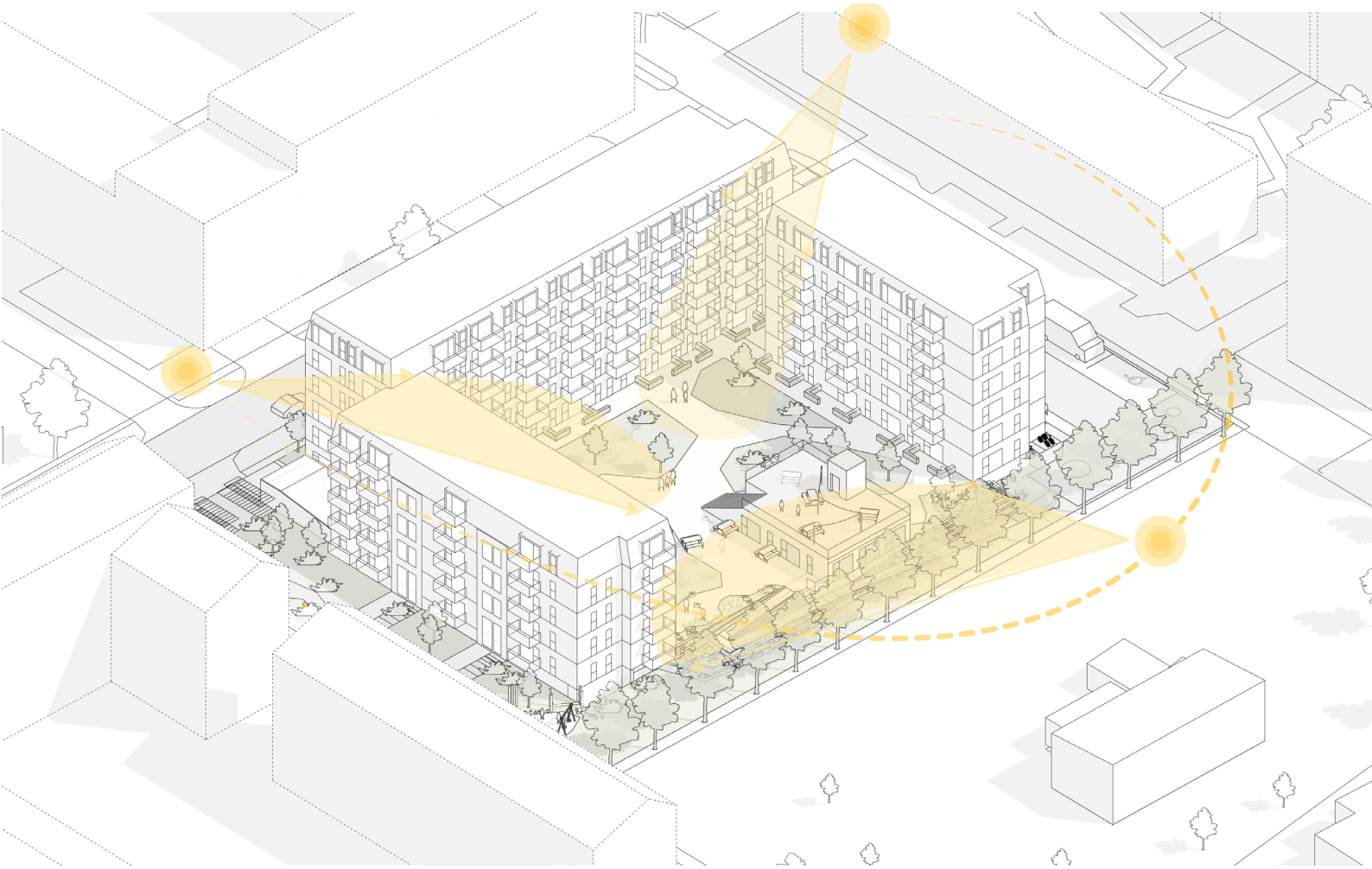




Tværsnit CC

Lysafstande
Matrikelskel

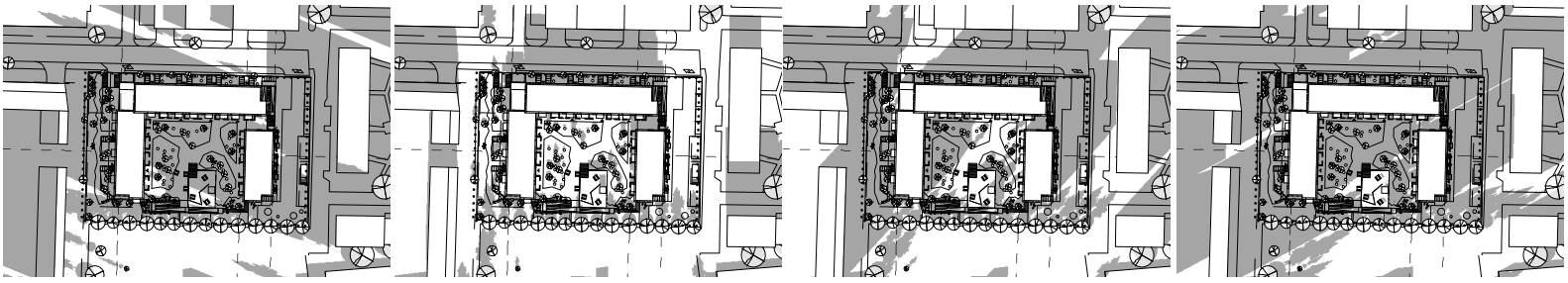
Lysforhold



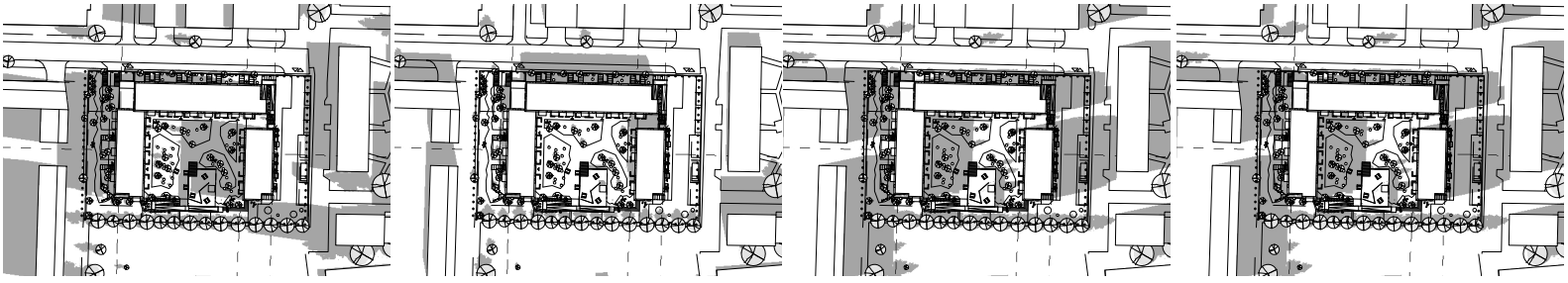
Lysforhold
Den reducerede bygningshøjde mod gårdrummet i den vestlige fløj bidrager til at forbedre indfaldet af eftermiddags- og aftensol i gårdrummet. Sammen med bebyggelsens disponering giver dette gode forudsætninger for anvendelige soltimer i de fælles opholdsarealer.
Mod syd afgrænses gårdrummet af nabomatriklen, hvor der må forventes fremtidig bebyggelse samt eksisterende beplantning i skel. Der arbejdes derfor med en disponering, hvor afstande til skel og åbninger i bebyggelsen medvirker til at sikre et tilfredsstillende lysindfald i gårdrummet.
Den opbrudte bebyggelsesstruktur og variation i bygningshøjder bidrager til at trække dagslys ned i gårdrummet og reducere skyggepåvirkningen. Samtidig er gårdrummet dimensioneret, så det opnår en robusthed i forhold til ændringer i de omkringliggende forhold.
Samlet set understøtter disponeringen de bagvedliggende intentioner i lysafstandsprincippet ved at sikre gode dagslys- og opholdskvaliteter i gårdrummet, selvom de formelle afstandskrav ikke overholdes fuldt ud i alle relationer.

Soldiagrammer

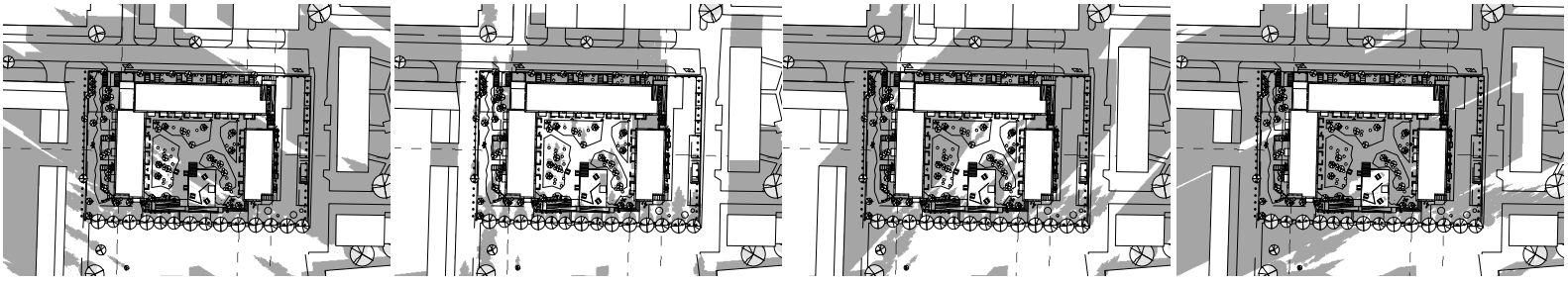
Marts



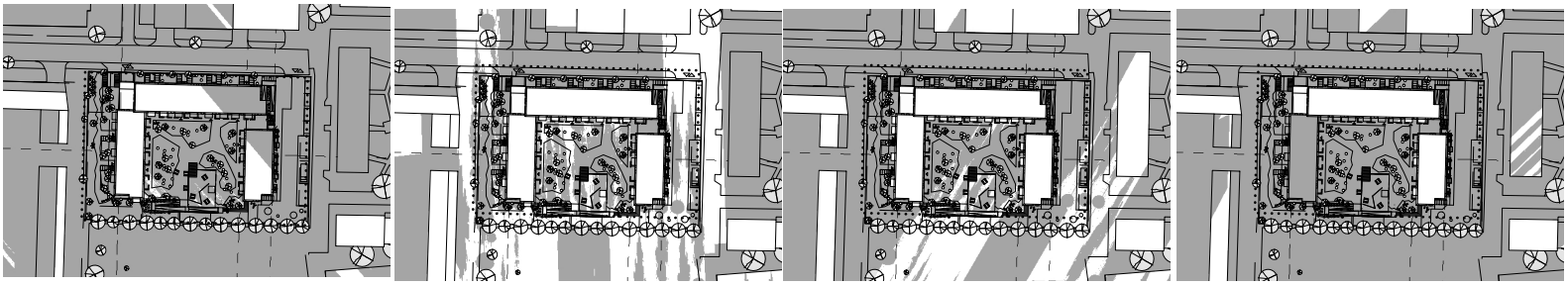
Juni



September



December



Nordic Office of Architecture
Ankersgade 12C, 8000 Aarhus C
nordicarch.com