

03.02.2025

Startredegørelse

Naverland 2



Indholdsfortegnelse

Vision

Samlet vision for Naverland 2	3
-------------------------------	---

Indledning

Området og baggrund for projektet	4
Eksisterende bebyggelse	5

Fælles struktur

Parallel udvikling med nabogrunden	6
Situationsplan - samspil med nabogrunden - principskitse	7

Naverland 2 - de tre hovedgreb

Mangfoldighed og historie samlet i en grøn bebyggelse	8
---	---

Bebyggelsesplan og fællesarealer

Situationsplan fremtidige forhold	9
Oversigt og nøgletal	10
Gårdrummet og udearealer	11
Kantzoner	12

Højhuset

Arkitektonisk udtryk	13
Fælleshuset i stueetagen	14
Tagterrassen	15
Løjlighederne	16

Rækkehusene

Arkitektonisk udtryk	17
----------------------	----

Parkeringshuse og støjvægge

Arkitektonisk udtryk	18
----------------------	----

Opgørelser og analyser

Opholdsarealer	19
Parkeringsforhold	20
Skyggediagrammer og lysforhold	21

Vision

Naverland 2 – blandet bolig og erhverv

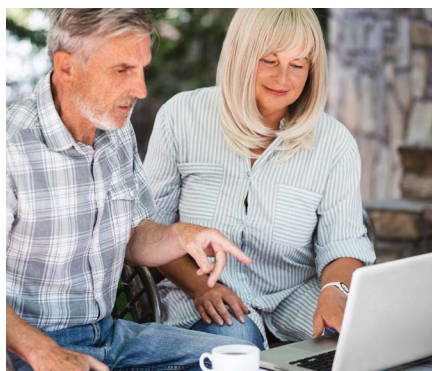
Det er vores vision, at den kommende bebyggelse på Naverland 2 vil danne rammerne for mangfoldighed og diversitet – et sted, hvor mennesker mødes på tværs af generationer, kulturer og baggrunde, uanset om de bor eller arbejder på stedet.

Ved at blande boformer som rækkehuse og 1- til 3-værelses lejligheder, skabes der gode vilkår for en bred målgruppe, da der vil være attraktive boligtilbud for singler, børnefamilier og pensionister. Det er også intentionen, at bebyggelsen vil bestå af både ejer- og lejeboliger, da dette vil tiltrække forskellige beboersegmenter.

Halvdelen af det eksisterende erhverv i højhuset bevares. Det betyder at når beboerne tager på arbejde, møder andre ind på arbejde i højhuset, og på den måde er der altid mennesker til stede, hvilket skaber et godt grundlag for en tryk bebyggelse. I stueetagen i højhuset indrettes lobby og møderum til erhvervet og fællesarealer for hele bebyggelsen. I forbindelse med fælleshuset i stuen kan den øverste etage omdannes til en fælles tagterrasse, der også kan binde højhuset og den samlede bebyggelse sammen vertikalt.

Det er ønsket at arbejde videre med det grønne strøg, som er beskrevet i Rammelokalplan 5.10, for at bidrage til Hersted Industripark som en ny og pulserende bydel for mennesker. Med placeringen af rækkehuse og det planlagte etagebyggeri mod øst, etableres der et samlende grønt gårdrum indadtil og et klart defineret gaderum udadtil, samtidig med at åbninger i bebyggelsen tillader bydelens liv at diffundere mellem de to.

I spillet mellem genbrugsprincipper og materialebevidsthed ønsker vi at skabe en bæredygtig og karakteristisk bebyggelse, som lever op til det ansvar, vi har for fremtidens byggeri, byudvikling, klima og miljø.



Indledning

Området og baggrund for projektet

Startredegerelsen tager afsæt i "Masterplanen Hersted 2045", Kommuneplan 2022-2034 og publikationen "Principper for udviklingen af Hersted Industripark" samt "Planstrategi 2024 Albertslund for alle".

Det er hensigten af udnytte den øverste halvdel af det eksisterende højhus, til etablering af nye boliger, og derved etablere en blanding af erhverv og boliger som er i overensstemmelse med beskrivelsen af fase 1 fra "Masterplan Hersted 2045", som grunden hører ind under.

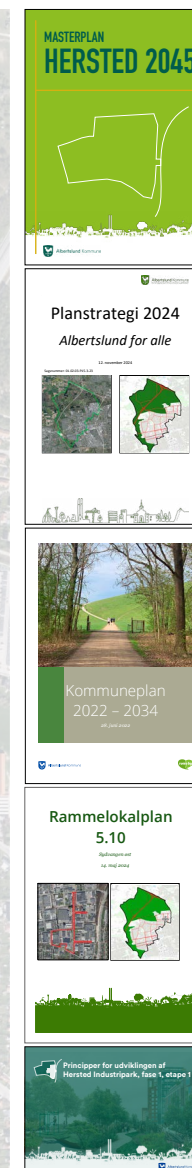
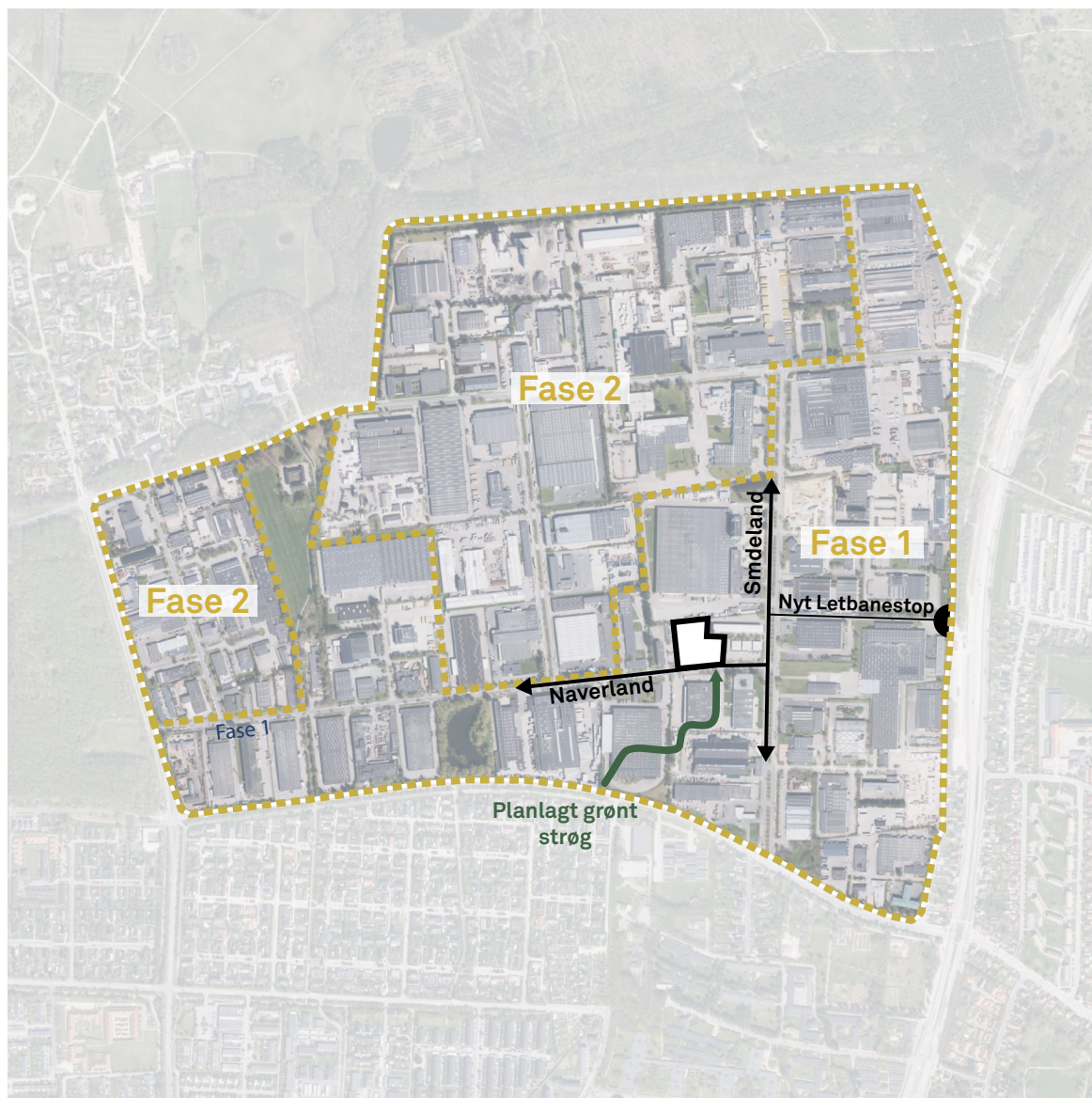
Da arealet ligger tæt på det område, der i Masterplanen er planlagt som fase 2 med en større mængde tæt-lav bebyggelse, er vores mål at skabe en glidende overgang fra den stationsnære by til den tættere og lavere bebyggelse ved at introducere rækkehuse på grunden. Derfor planlægger vi at opføre nye rækkehuse, samt transformere kontorhøjhuset beliggende på matrikel 7bm.

Transformationen vil muliggøre at der udover erhverv også vil være boliger og fællesfaciliteter for hele bebyggelsen, og vil med sin mange fællesskaber tale ind i "Albertslund Vision 2022-2030".

Målet er at bevare ca. 50% af det eksisterende erhverv, så erhvervslivet stadig er aktivt og tilstede i området.

Grunden ligger tæt på den fremtidige letbanestation og inden for kommuneplanens stationsnære Kerneområde. Det planlagte grønne område langs Smedeland Boulevard, sikrer yderligere gode forhold for cyklister og gående.

Ligeledes er det intentionen at det planlagte grønne strøg i Sydvangen, beskrevet i rammelokalplan 5.10, vil blive videreført ind på Naverland 2, for at bidrage med gode rekreative forbindelser på tværs af bebyggelserne, så beboere kan mødes på tværs af byrummet mellem højhuset og de fremtidige etageboliger og rækkehuse i området.

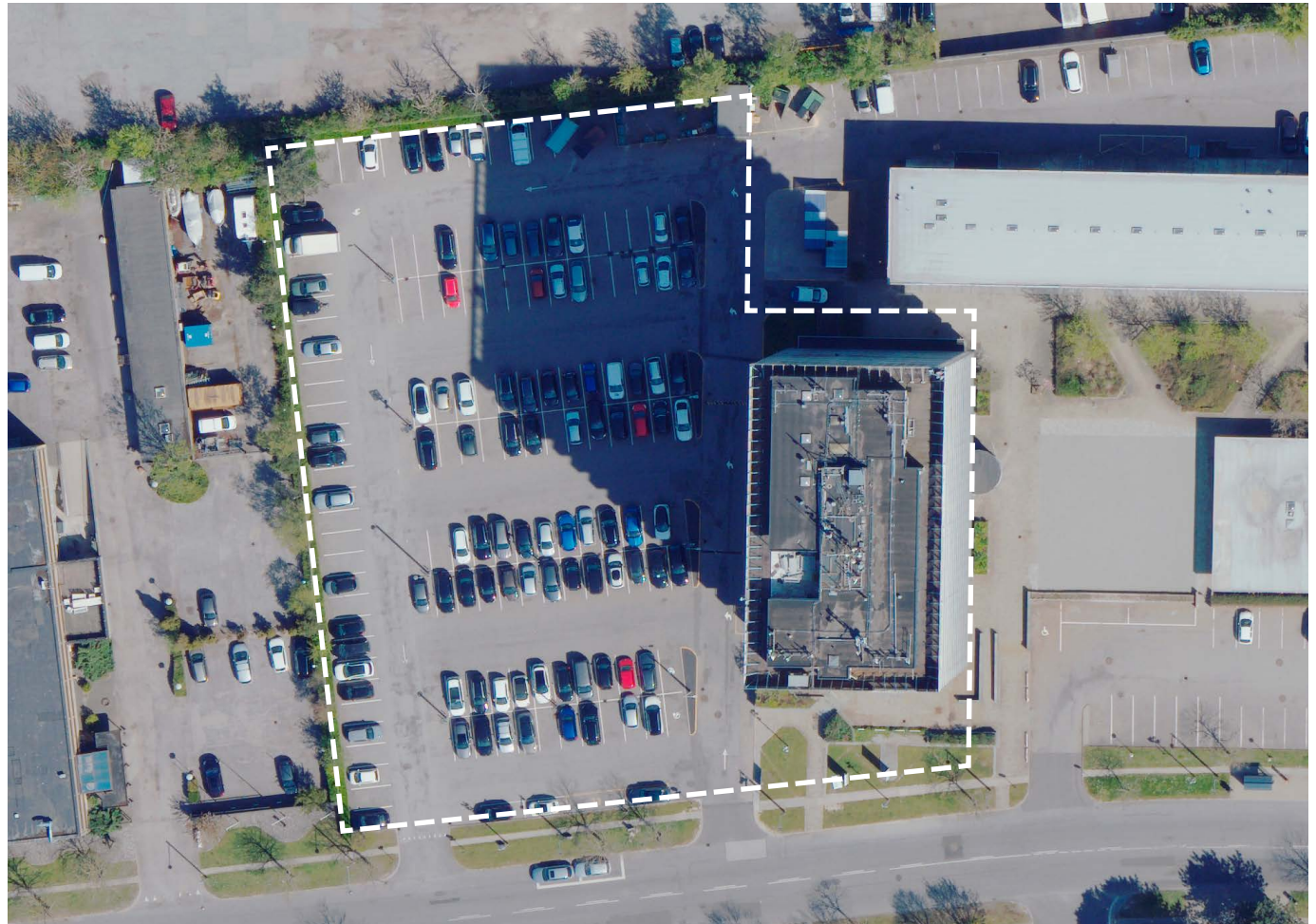


Indledning

Eksisterende bebyggelse

© AI Arkitekter & Ingeniører
03.02.2025
Side 5

Med afsæt i Save-analysen, udført af Albertslund Kommune i samarbejde med Kroppedal museum, er det hensigten at bevare og arbejde videre med kontorhøjhusets grundlæggende træk og bevare det som et identitetsgivende pejlemærke i området.

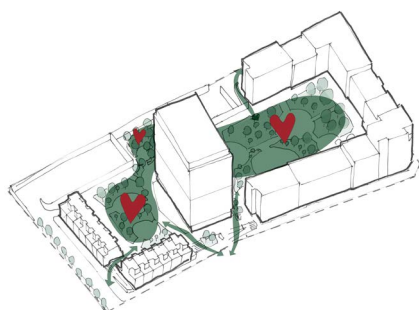
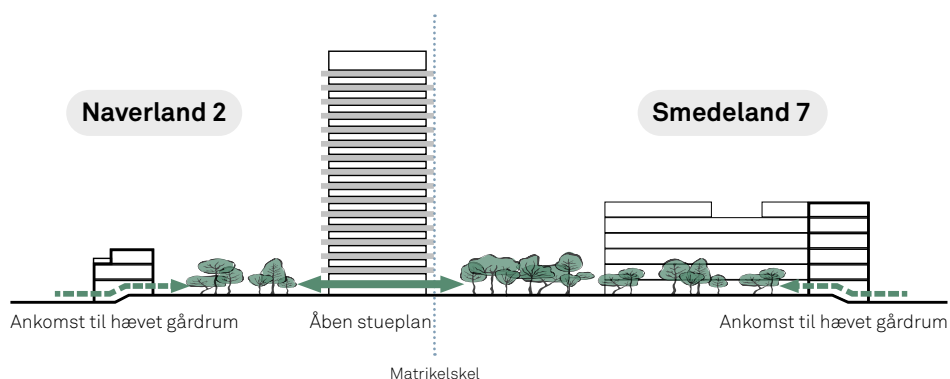


Fælles struktur

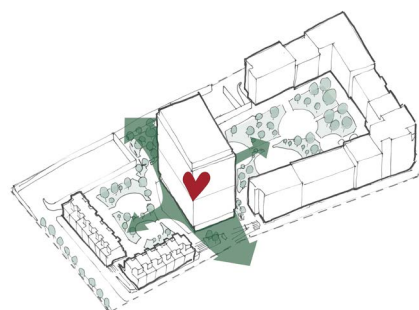
Parallel udvikling med nabogrunden

Projektet er udviklet i tæt samarbejde med nabogrunden mod øst, Smedeland 7, som også ønskes udviklet. Sammen har vi arbejdet hen imod nogle fælles bærende principper for begge adresser.

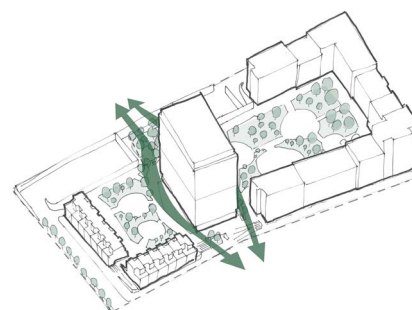
De to matrikler har oprindeligt fungeret som et fælles knudepunkt i kvarteret, hvor det hævede gårdrum, omgivet af butikker og spisesteder, har tjent som mødested i Hersted Industripark. Det er derfor naturligt, at der fortsat skal være en stærk forbindelse mellem de to områder.



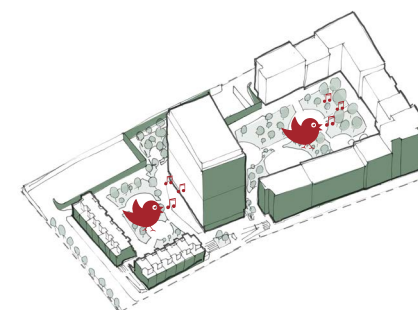
Principskitse:
Løftet grønt sammenhængende gårdrum med niveaufri adgange via ramper.



Principskitse:
Fællesfaciliteter i højhusets stueetage henvender sig i alle retninger



Principskitse:
Mulighed for at videreføre grøn bypassage



Principskitse:
Begrønnede støjvægge mod nord og bygninger mod syd, øst og vest forhindrer støj i at komme ind til gårdrummet

Fælles struktur

Situationsplan - samspel med nabogrunden - principskitse



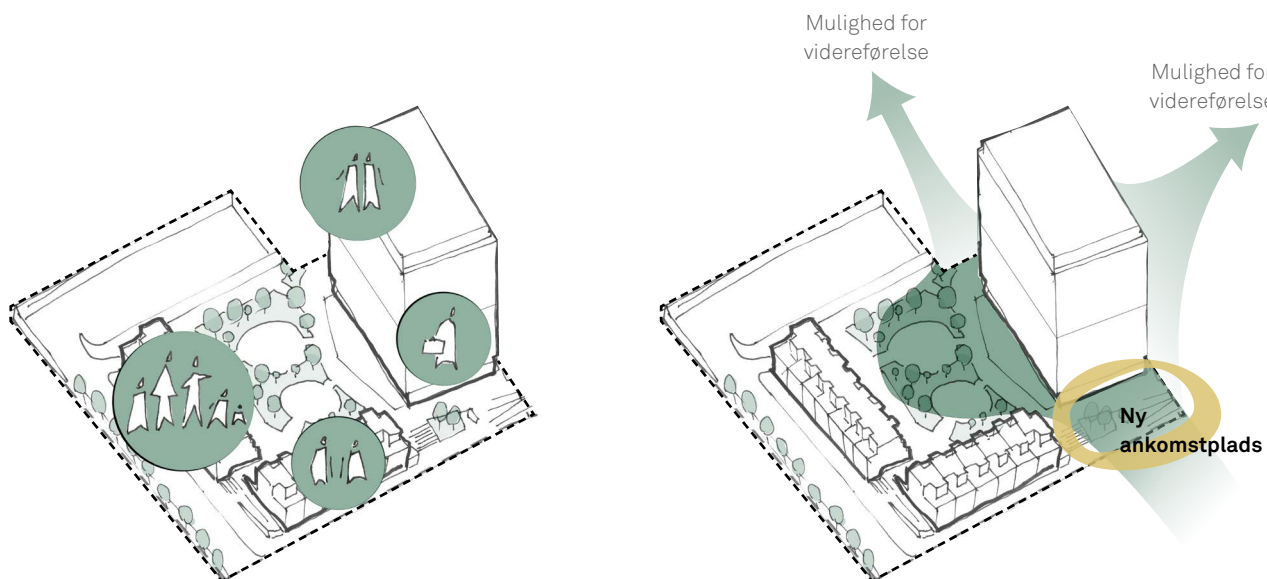
Naverland 2 - de tre hovedgreb

© AI Arkitekter & Ingeniører

03.02.2025

Side 8

Mangfoldighed og historie samlet i en grøn bebyggelse

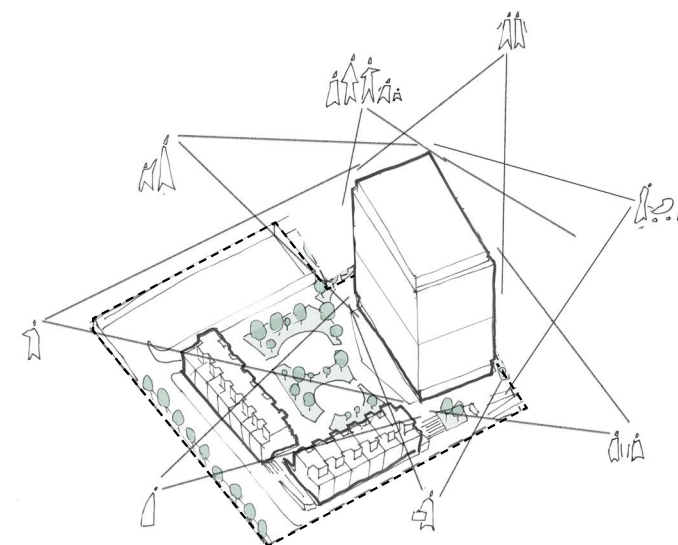


En blandet bebyggelse

Bebyggelsen vil imødekomme nutidens behov for boformer, der fremmer diversitet, mangfoldighed og samskabelse gennem sine varierede boligtypologier, fællesfaciliteter og funktioner.

Grønt gårdrum i forbindelse med det grønne strøg

Ved at videreføre det grønne strøg fra Sydvangen ind i de grønne gårdrum, er intentionen at skabe optimale rammer for en bred vifte af opholdsmuligheder og sociale aktiviteter mellem bygningerne. Derfor skal pladsen virke indbydende og være synlig i gadebilledet.



Stærk identitet funderet i stedets historie

Naverland 2 skal være et karakteristisk sted med en stærk identitet, der afspejler Hersted Industriparks historie. Dette opnås gennem bevarelsen af kontorhøjhuset som et ikonisk pejlemærke for den nye bebyggelse og hele bydelen.

Bebyggelsen

Situationsplan - fremtidige forhold

© AI Arkitekter & Ingeniører

03.02.2025

Side 9

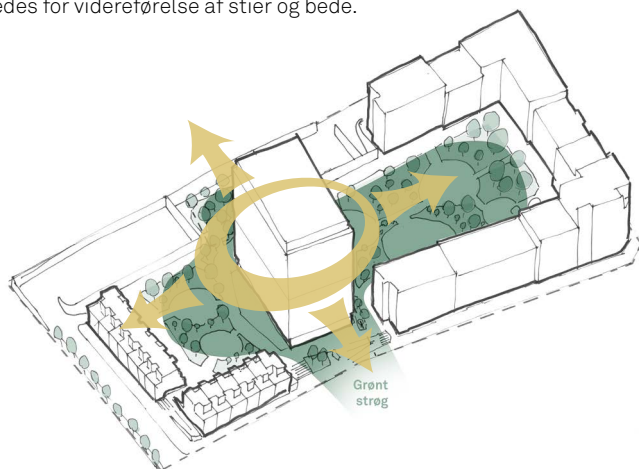
Set som en integreret del af nabogrunden er det hensigten, at højhuset ikke skal opfattes som en barriere, men i stedet fremstå som en åben og indbydende struktur, der fungerer som et centralt omdrejningspunkt for det samlede gårdrum.

Beboere og besøgende skal nemt kunne bevæge sig rundt om bygningen og opdage spændende aktiviteter og opholdsområder, som varierer afhængigt af lysforhold, vind og støj.

Gårdrummet i Naverland 2 er et fredeligt og afskærmet område omgivet af bygninger, helt fri for trafik og cykler. Biler færdes kun på ydersiden af bebyggelsen, og parkering er diskret placeret under gårdrummet samt bag en begrønnet støjmur mod nord. Støjturen indrammer et parkeringsdæk i niveau med gårdrummet, hvilket både reducerer støj og integrerer parkeringen i det grønne miljø.

Træer med opstammede kroner skal skabe skygge, indbyde til ophold og reducere indblik fra højhuset, mens små, diskrete stiforløb forbinder de forskellige zoner i gårdrummet og guider beboerne rundt i de grønne omgivelser. Legeområder, siddepladser og fællesborde inviterer til leg, afslapning og socialt samvær.

Landskab og terræn-arbejder afsluttes og tilpasses mod nabogrunden Smedeland 7. Der forberedes for videreførelse af stier og bede.



Princip for et samlet grønt gårdrum for Naverland 2 og nabobebyggelsen Smedeland 7



Bebyggelsen

Oversigt og nøgletal

© AI Arkitekter & Ingeniører

03.02.2025

Side 10

Naverland 2

Matrikel (Herstedøster 7bm) 5.800 m²

Bebyggelsesprocent 200%

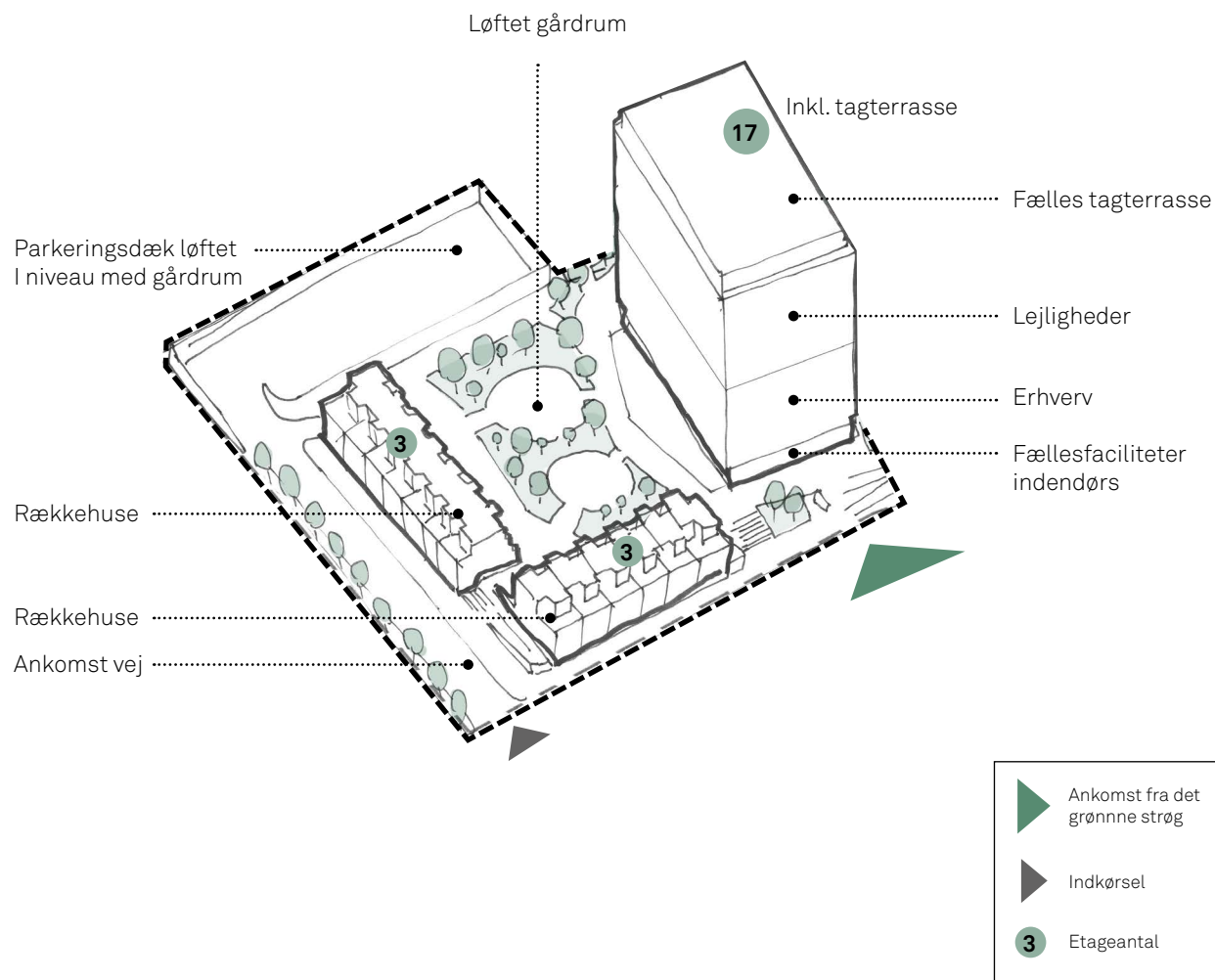
Fordelt på:

Etageboliger (højhus)	4.800 m ²
rækkehuse	1.300 m ²
Erhverv (højhus)	5.500 m ²
I alt	11.600 m ²

Boligstørrelser:

Rækkehuse 100 m ²	13 stk.
1 værelses lejligheder (60-65 m ²)	8 stk.
2 værelses lejligheder (85-100 m ²)	39 stk.
<u>3 værelses lejligheder (100-125 m²)</u>	<u>8 stk.</u>
I alt:	68 stk.

Gennemsnitsstørrelse: mellem 80 og 85 m²



Bebyggelsen

Gårdrummet og udearealer

Det nye gårdrum i Naverland 2 hæves én meter, så det flugter med stueetagen i højhuset og det eksisterende gårdrum mod vest. De forhøjede fællesarealer vil danne en naturlig overgang fra den offentlige gade til det semi-offentlige gårdrum.

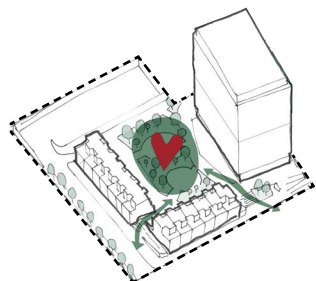
På gårdrummets østlige side ligger højhuset, hvor stueetagen vil være åben og rumme fællesfaciliteter for hele bebyggelsen samt mødelokaler og ankomst arealer for erhvervet. Højhuset bliver bebyggelsens centrale holdepunkt, omgivet af det grønne gårdrum. Det grønne strøg fra syd, som planlægges at gå gennem bebyggelsen, bliver en vigtig del af fortællingen om et grønt gaderum, der forbindes med gårdrummet.

I gårdrummet vil der være mange nicher, der giver forskellige muligheder for ophold og aktivitet. I de områder, hvor der er p-kælder under, vil hævede plantebede sikre den nødvendige plantedybde til mindre træer, buske og andre planter. Kanten på plantebedene vil også fungere som møbler, der kan bruges til ophold og leg. I de områder af gårdrummet, hvor der ikke er p-kælder under, vil der blive etableret nedsænkingsbassiner til håndtering af regnvand.

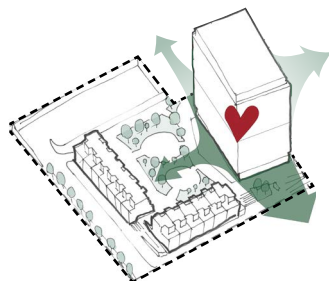
Trafikstøj fra Naverland, Smedeland og P-dækkene dæmpes ved hjælp af begrønnede støjvægge og rækkehusene, så grænseværdierne i gårdrummene overholdes.



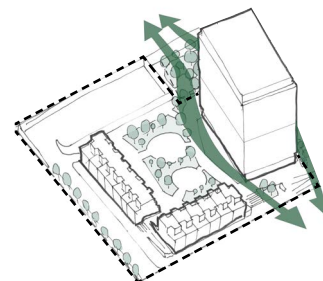
Gårdrum med legeplads og mulighed for ophold, i relation til rækkehusene.



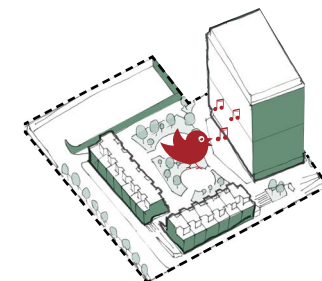
Løftet grønt sammenhængende gårdrum med niveaufri adgange



Fællesfaciliteter i højhusets stueetage vil henvende sig mod de omkringliggende fælles udearealer



Mulighed for at videreføre grøn bypassage (På begge sider af bygningen)



Begrønnede støjvægge mod nord, og rækkehuse mod syd og vest, sikre et støjfrit indre gårdrum

Bebyggelsen

Kantzoner

Mod gården vil rækkehusene have et trædæk, der markerer deres kantzone. På trædækket kan der placeres større plantekrukker, som skærmer for indkig. Opbevaringsskure placeres op ad facaden og danner naturlige opholdsniche for hvert rækkehus. Længere ude vil fællesstierne have en grusbelægning, som markerer overgangen mellem de fælles arealer og de mere private områder på trædækket.

Adgangen og hovedindgangen til de enkelte rækkehuse sker fra gaden, hvor kantzonens primære funktion er at markere ankomstområdet. Her vil der også være mulighed for privat cykelparkering. Der vil desuden være plads til større planter og mindre træer, som bidrager til et grønt og indbydende gadeforløb.

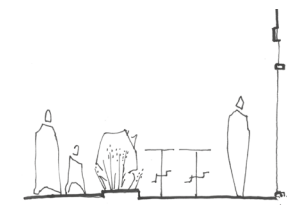
Kantzonerne mod gården og indkørslen mod vest indgår ikke i opholdsarealerne, da støjberegninger viser overskridelse af de fastsatte grænseværdier.



Rækkehusenes kantzone ind mod gårdrummet



Rækkehuse mod gården



Rækkehuse mod gaden

Højhuset

Arkitektonisk udtryk

Det er intentionen at bygge videre på de eksisterende strukturer, både konstruktivt og arkitektonisk. De synlige eksisterende dragere på facaden vil fortsat være et vigtigt arkitektonisk element i moderniseringen af bygningen. Ligeledes er det tanken at bevare udtrykket fra de markante vandrette altanværn, men med et mere transparent design. Glasfiberværnene erstattes med enten et finmasket værn eller glas, monteret på den eksisterende stålvrnskonstruktion, hvis det er muligt. Den øgede transparens er nødvendig for at opfylde dagslys-kravene til boligerne og for at udnytte den unikke udsigt over byen fra de højtliggende nye boliger.

Svalegangen på 1. sal fjernes for at gøre ankomsten til højhuset mere åben og indbydende samt for at lade mere lys trænge ind til fællesfaciliteterne. Fjernelsen skaber også en mere direkte kontakt til kontorerne på 1. sal, hvilket kan virke tryghedsskabende. På gavlene åbnes der op med nye vinduespartier til lejlighederne og, hvis muligt, også til erhvervslokalerne. Dette vil samtidig forbedre synligheden fra gårdrummet.



Referencebillede - transparent værn



Illustration af eksempel på facadeudtryk



Illustration af eksempel på facadeudtryk med gårdummet i forgrunden

Højhuset

Fælleshuset i Stueetagen

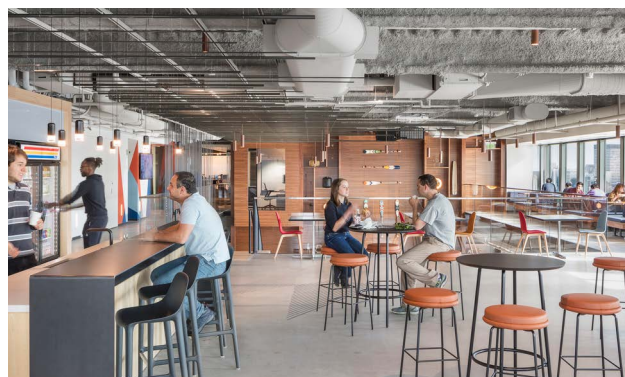
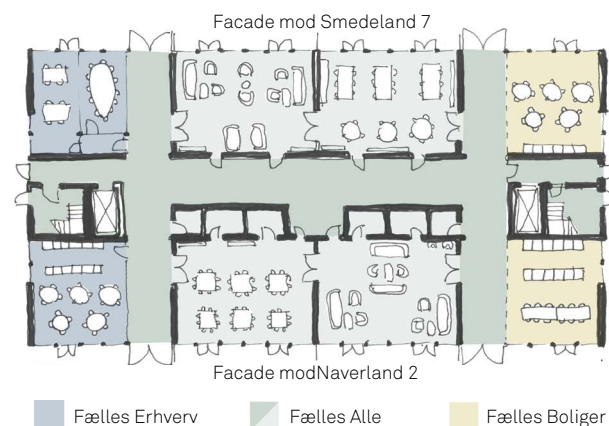
© AI Arkitekter & Ingeniører

03.02.2025

Side 14

Kontorhøjhusets stueetage vil blandt andet blive omdannet til et centralt placeret fælleshus for hele bebyggelsen. Her kan beboere og folk, der arbejder i bygningen, mødes på tværs af tid, aktiviteter og baggrund.

Intentionen er, at fælleshuset hovedsageligt bruges af folk, der arbejder i bygningen i dagtimerne, samt til specielle arrangementer om eftermiddagen og aftenen. Når beboerne typisk kommer hjem om eftermiddagen, kan livet i fælleshuset fortsætte og skabe rammerne for fællesspisninger, børnefødselsdage, loppemarkeder og mange andre aktiviteter.



Referencebillede af åbenhed og fællesfaciliteter



Illustration af den åbne fælles stueetage i højhuset.

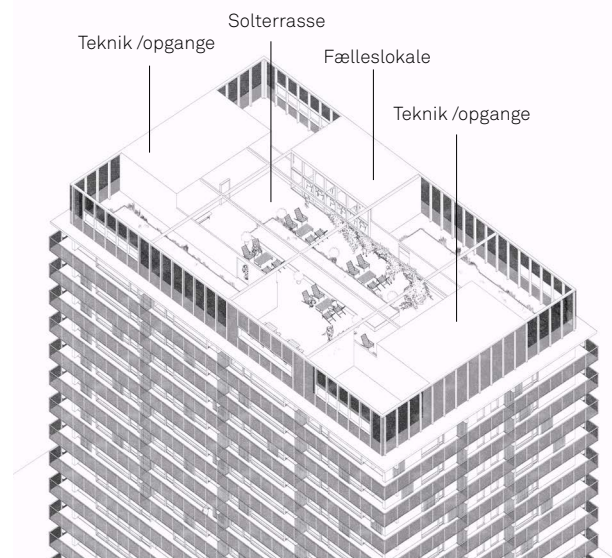
Højhuset

Tagterrassen

I samspil med fælleshuset i stueetagen kan toppen af højhuset omdannes til en ca. 500 m² tagterrasse med et multifunktionelt fælleslokale, som kan bruges til forskellige aktiviteter, for eksempel middagsforsamlinger eller yogaundervisning. Alt sammen med en unik udsigt over den nye bydel og resten af Albertslund.

Ud over tagterrassen og fælleslokalet skal den øverste etage også kunne rumme opgange, ventilationsanlæg, solceller, mobilnetmaster og andre tekniske anlæg.

På grund af den uundgåelige vind, som følger med placeringen af en tagterrasse på 17. etage, etableres en afskærmning langs kanten. Dette giver også visuelt en naturlig afslutning af bygningen. Afskærmningen afbrydes af enkelte vandrette åbninger, der fint indrammer de fantastiske udsigter over hele vestegnen.



Skitse af eksempel på udformning af tagterrasse



Tagterrassen med åbne nicher og siddepladser



Fællesrum i direkte forbindelse med tagterrassens udearealer gør det brugbart i mange situationer

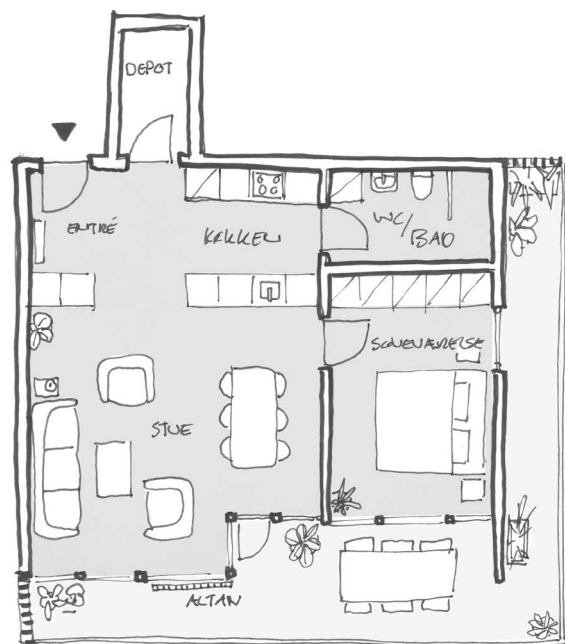
Højhuset

Lejlighederne

© AI Arkitekter & Ingeniører
03.02.2025
Side 16

De øverste 8 etager vil blive omdannet til moderne boliger, der lever op til alle standarder inden for dagslys og indeklima. Fra boligerne er der direkte adgang til nye private opholdsarealer i form af store altaner, hvor der altid vil være mulighed for at komme ud i det fri.

De nye boliger i den øverste halvdel af højhuset vil være et unikt botilbud på grund af deres enestående placering. Denne boligform, som ikke findes mange andre steder i Albertslund, vil tiltrække beboere, der yderligere vil bidrage til en bred befolkningssammensætning.



Eksempel på indretning af hjørnelejlighed



Eksempel på udformning af lejlighed og privat altan

Rækkehusene

Arkitektonisk udtryk

Rækkehusene har deres primære ankomst fra gadeplan, hvor et internt niveauspring i boligen optager niveauforskellen (1 meter) op til gårdrummet. Her er der direkte adgang til en privat terrasse, der vender ud mod det fælles gårdrum.

Det er oplagt at placere opholdsrummene i stueetagen med en trappe, der fører op til værelserne og den private tagterrasse, hvor man efter behov også kan trække sig tilbage til et mere privat udeareal.

Rækkehusene vil være attraktive for eksempel for nystartede familier, der søger mere plads og direkte adgang til et roligt og attraktivt gårdrum.

Træfacadernes udformning giver plads til tagterrasser og nicher i stueetagen, og materialevalget vil skabe en variation i forhold til resten af bebyggelsens materialevalg.



Referencebilleder af forskellige træbelædninger



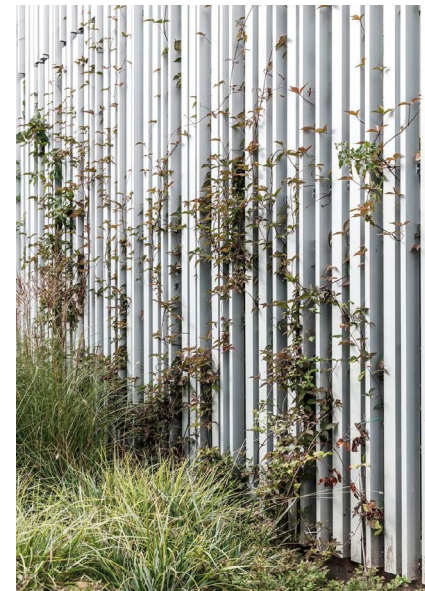
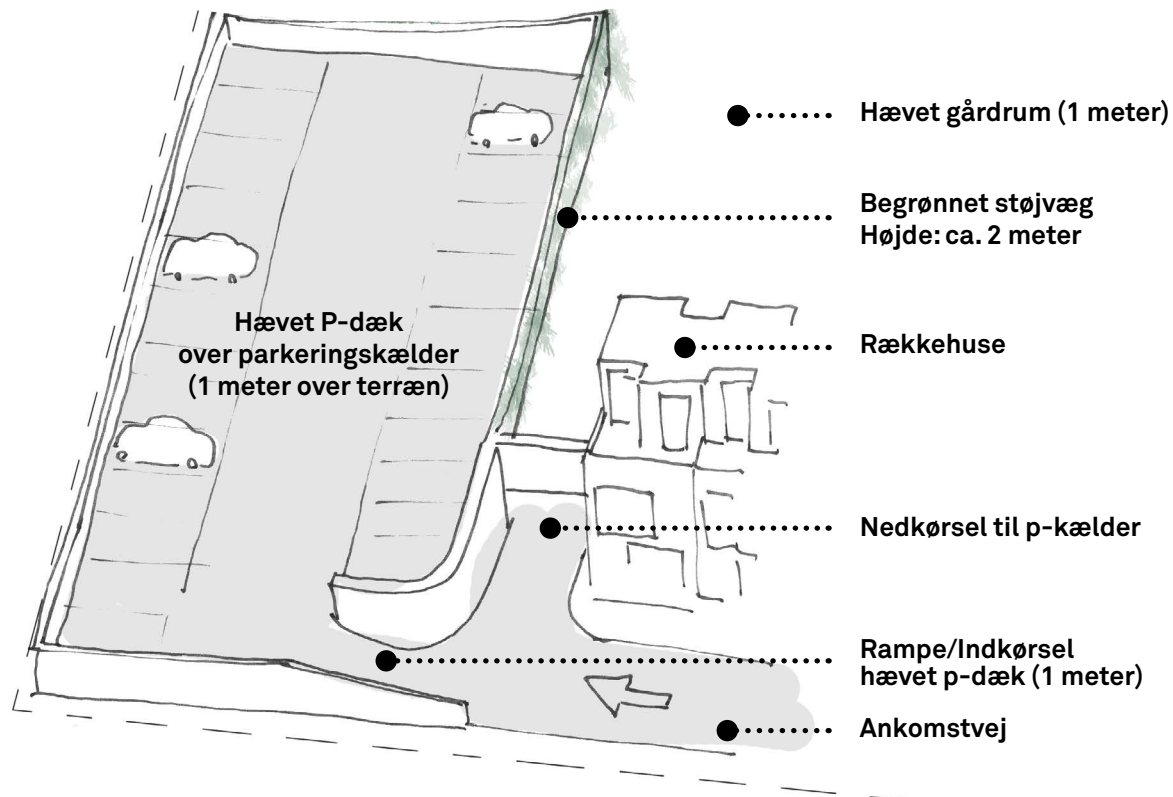
Illustration af eksempel på rækkehusenes facade

Parkeringsdæk og støjvæg

Arkitektonisk udtryk

Støjpåvirkning fra det omkringliggende erhverv håndteres i parkeringsdækket, som omkranses af en sammenbindende støjvæg.

Facaderne på parkeringsdækket bliver begrønnet og vil danne et naturligt bagtæppe, der omslutter gårdrummet.



Referencebilleder af forskellige begrønnede støjvægge

Opgørelser

Opholdsarealer

Støjberegninger viser overskridelser af grænseværdier for opholdsarealer mod Naverland, hvilket resulterer i at kantzone-arealet mod gaden ikke tæller med i det beregnede opholdsareal.

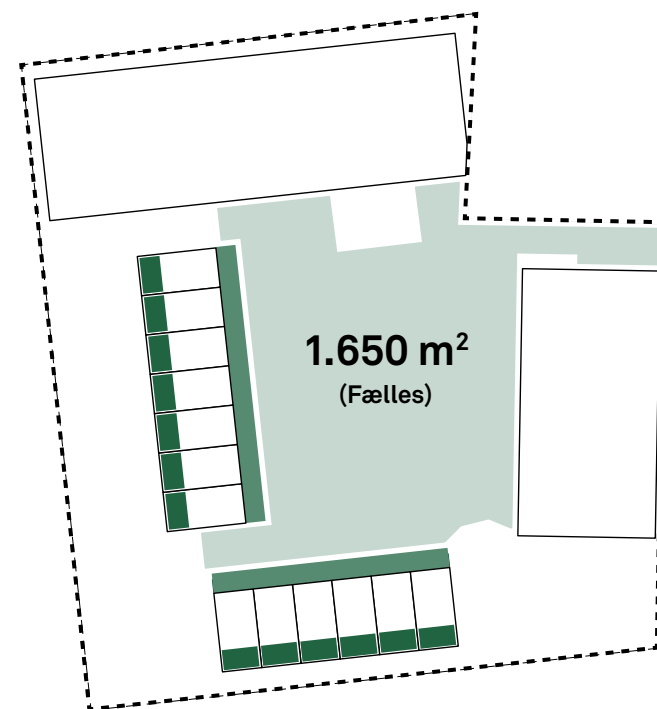
For rækkehusene er der krav til det private opholdsareal, som løses med en privat terrasse mod gården og på private tagterrasser.

Private opholdsarealer for lejlighederne etableres på altaner.

Den planlagte tagterrasse på omkring 300 m² er ikke medregnet.

Naverland 2

Typologi	Krav %	Areal m ²	Krav m ²
Bolig Etagebyggeri 7+ etager	20% Fælles	4.800 m ²	960 m ²
Erhverv Stationsnære kerneområder	00%	5.500 m ²	0 m ²
<u>Samlet minimumskrav til fælles opholdsarealer</u>			<u>960 m²</u>
Rækkehuse (13 stk.)	30% Privat	1.300 m ²	390 m ²
<u>Samlet minimumskrav til private opholdsarealer</u>			<u>390 m²</u>



- Fælles opholdsarealer
- Private opholdsarealer for rækkehuse - terrasse
- Private opholdsarealer for rækkehuse - tagterrasse
(Krav for private opholdsarealer pr. rækkehus: 30 m²)

Opgørelser

Parkeringsforhold

Bilparkering	Stk./m ²	P-norm	Antal P-pladser	Stationsnærhed 50%
Service og Kontor	5.500 m ²	1/50m ²	108 stk.	54 stk.
Rækkehus	13 stk	2/bolig	26 stk.	13 stk.
Etagebolig	55 stk	1,5/bolig	83 stk.	41 stk.
I alt			<u>217 stk.</u>	<u>108 stk.</u>

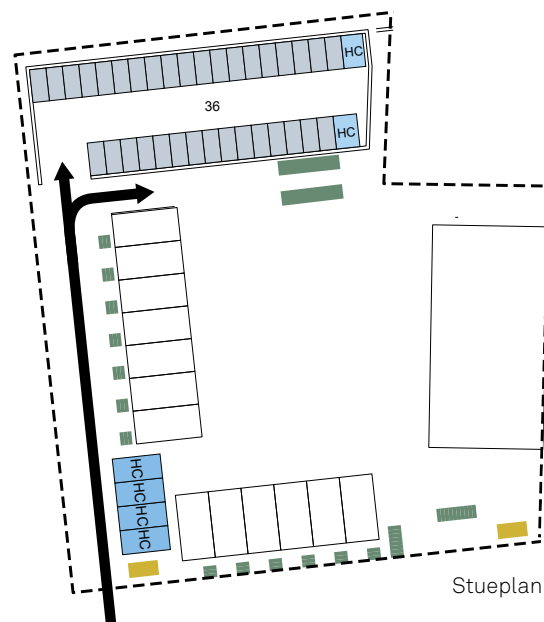
Heraf etableres der 4 stk HC-pladser på 3,5 x 5 meter og 4 stk. HC-pladser på 4,5 x 8 meter

Cykelparkering	Stk./m ²	P-norm	Antal cykelparkeringspladser
Kontor og lib. erhverv	5.500 m ²	2/100m ²	110 stk.
Rækkehuse	13 stk	3/bolig	39 stk. (heraf 13 udlagt)
Etageboliger	55 stk	3/bolig	165 stk. (heraf 55 udlagt)
I alt			<u>314 stk. (heraf 77 udlagt)</u>

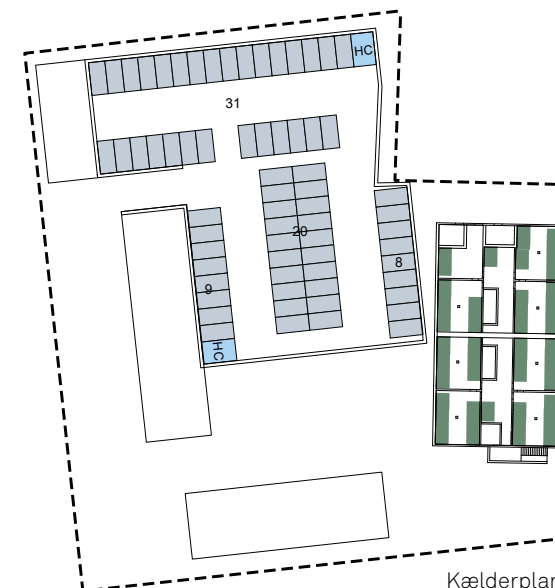
Cykelparkeringspladserne placeres i forhaverne til rækkehusene, ved indgangene til højhuset, i gårdrum og i den eksisterende kælder under højhuset i 2 lag.

-  Bilparkering
-  HC-plads 4,5 x 8 meter
-  HC-plads 3,5 x 8 meter

-  Cykelparkering
-  Renovation



Stueplan



Kælderplan

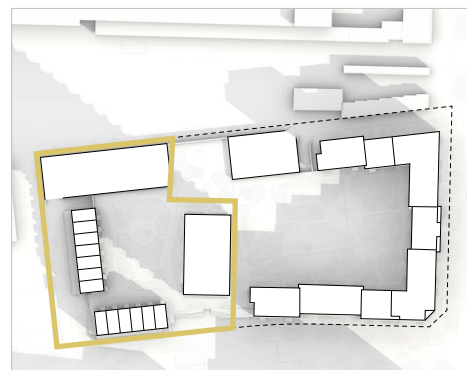
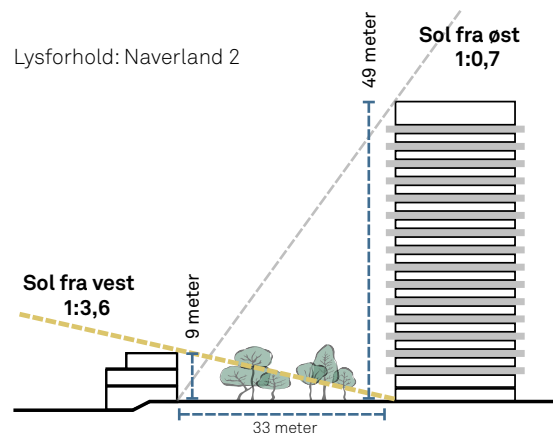
Opgørelser

Skyggediagrammer og lysforhold

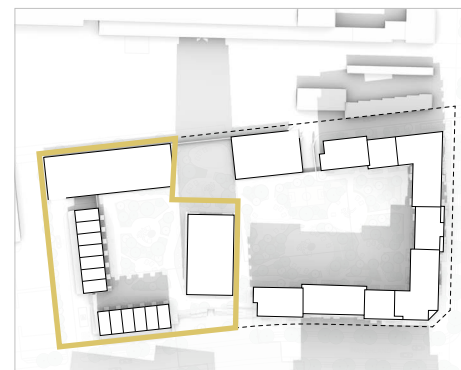
Med højhusets centrale placering, vil det uundgåeligt skabe en vandrende skygge i løbet af dagen. Dog vil der altid være et område af gårdrummet som ligger i sol på en solskinsdag. Der er ingen lysafstandskrav til tårnbygninger jf. "Principper for udviklingen af Hersted Industripark"

For Naverland 2 vil højhuset hovedsageligt skygge i de tidlige morgentimer og allerede kl. 9:00 vil der være arealer i gårdrummet der har sol. Formiddag, middag, eftermiddag og aftenssolen vil derfor have rigtig gode forhold i det nye gårdrum, hvor lysafstanden, på grund af de lave rækkehuse, endda vil være betydeligt bedre end kravene på 1:2,8

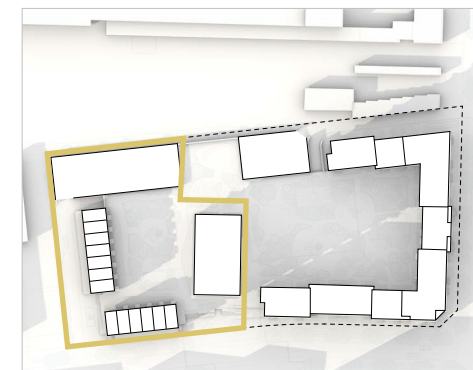
Lysafstand iht. "Principper for udviklingen af Hersted Industripark" - "Ved bebyggelse med en højde på eksempelvis 20 meter, skal afstanden til modstående facade være 56 meter, hvis lysafstanden skal være 1:2,8." ($2,8 \times 20 = 56$ meter)



Jævn døgnet kl. 09.00



Jævn døgnet kl. 12.00



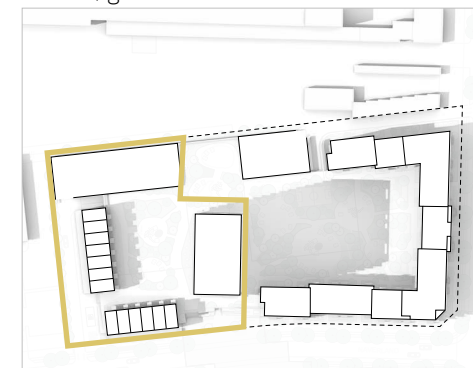
Jævn døgnet kl. 16.00



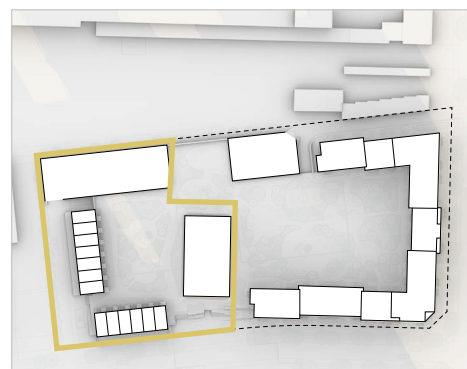
Sommersolhverv kl. 09.00



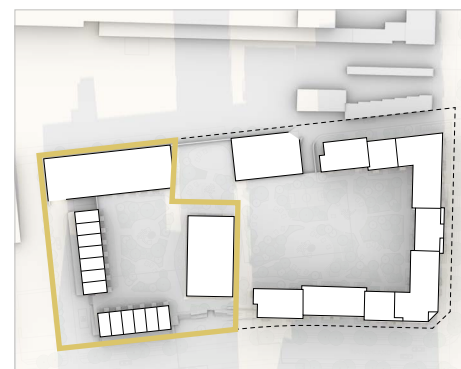
Sommersolhverv kl. 12.00



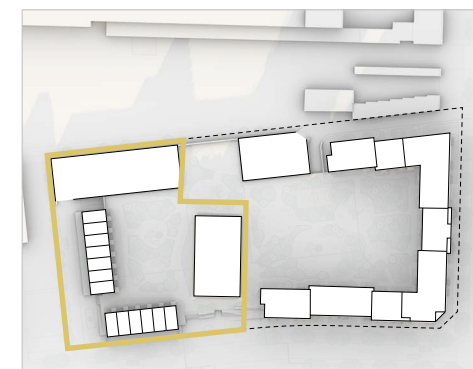
Sommersolhverv kl. 16.00



Vintersolhverv kl. 10.00



Vintersolhverv kl. 12.00



Vintersolhverv kl. 14.00