

Norconsult  
arkitektur



**CASA**  
bygger på fremtiden

## FABRIKSPARKEN 3, HERSTED

Boligområde ved Vestskoven  
Startredegårelse 25.01.2022

Side 3	Fabriksparken 3, eksisterende kontekst
Side 4	Grundens designparametre
Side 5	Grunden og Hersted 2045
Side 6	Oversigtsplan, Urban karré
Side 7	Hovedgreb
Side 8	Situationsplan, arealoversigt
Side 11	Arkitektur, snit & P-hus
Side 12	Udeopholdsarealer, Bæredygtighed
Side 13	Biodiversitet, LAR
Side 16	Miljø analyse, Spacemaker
Side 17	Skyggediagrammer

## Eksisterende kontekst



Foto fra nordvest, ankomst til grunden med Vestskoven beliggende til venstre

### Grunden

Grunden ligger i Hersted, Fabriksparken 3  
Abertslund Kommune  
Byggegrunden omfatter matriklerne 5z, 6bk, 6bl

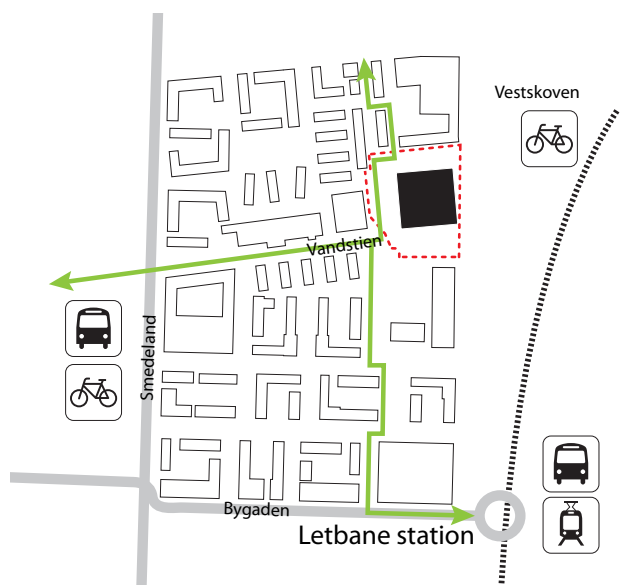
Grunden huser i dag et større flyttefirma med tilhørende lager. Hverken grunden bygning, eller nabo bygninger udgør nogen bevaringsværdige kvaliteter.

Mod syd ligger et datacenter, en virksomhed der bibeholder sine funktioner en længere årrække fremover, på trods af planerne for det øvrige område.

Øvrige nuværende naboer udgør erhverv og lager og vil formentlig løbende udvikles i overensstemmelse med masterplanen Hersted 2045.

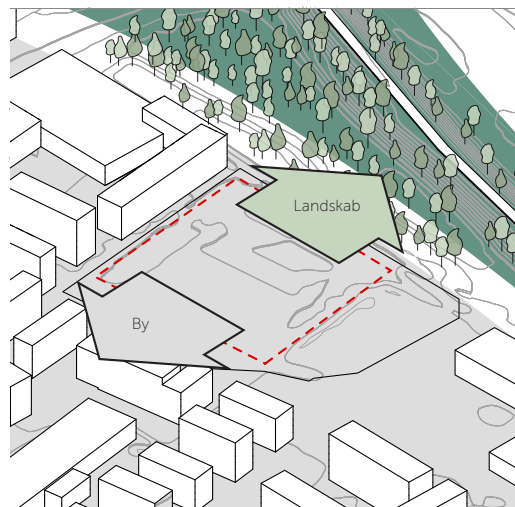


Grunden ligger tæt på Motor Ring 3, Nordre Ringvej og tæt på Frederikssunds Motorvejen



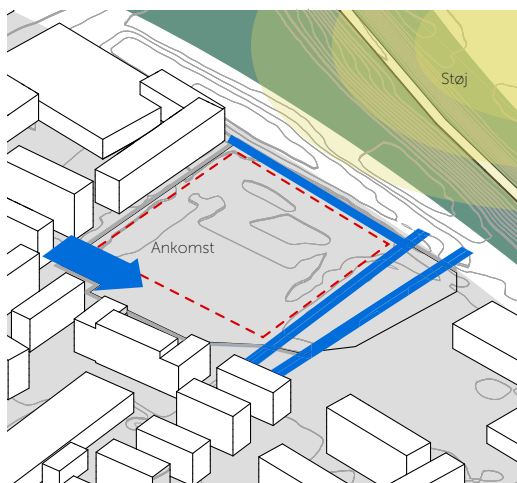
### Tæt på landskab og kollektiv transport

Grunden har tæt forbindelse til både Smedeland og letbanestation via nye og eksisterende stier. Dette skaber gode muligheder for en effektiv fremtidig brug af cykel og kollektiv transport.



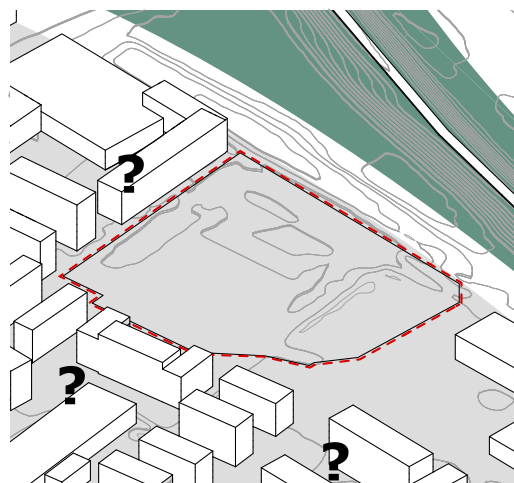
### En grund på kanten mellem by og landskab

Grunden er placeret på kanten af den nye bydel. Med den fortættede by mod vest og landskabet mod øst. Idéen er at bruge projektet til aktivt at bringe det eksisterende landskab med ind i nærområdet.



### Ledninger på tværs af grunden

Gennem området fra øst til vest løber to vandledninger og mod det grønne landskab en spildevandsledning. Dette dikterer placering af bygningsvolumener og gør den reelle byggeflade mindre



### Et område i udvikling

Grunden er en af de først udviklede i området, hvilket skaber en situation, hvor nabobebyggelserne endnu ikke er kendte, og det er alene masterplanens simple volumener, der danner kontekst.



**Karré med P-hus indarbejdet****på nord øst hjørne**

6 etg. mod nord vest og syd

6-8 etg. på øst side.

**Arealopgørelse**

Matr. 5z, 6bl

Grund 10.922 m<sup>2</sup>

Bebyggelses procent 150 %

Byggeret 16.383 m<sup>2</sup>P-hus 2.800 m<sup>2</sup>fradrages pr. bolig max 20m<sup>2</sup> - 2.800 m<sup>2</sup>

Jfr bygningsreglementet § 455 stk 4.

Gens. boligstørrelse 85 m<sup>2</sup>

Bolig antal 193 boliger

**Udendørs opholdsareal****Norm jfr. Kommuneplan tillæg 15**Norm 30% = 4.915 m<sup>2</sup>Projekt indeholder ca. 6.500 m<sup>2</sup>**Parkering****P-norm jfr. Kommuneplan tillæg 15**

Norm 0,59 PP pr bolig =&gt; 114 PP

114 PP - med 4 delebiler

25% terræn-p 28 PP

75% i konstruktion 86 PP

**Cykler****Antal jfr. Kommuneplan tillæg 15**

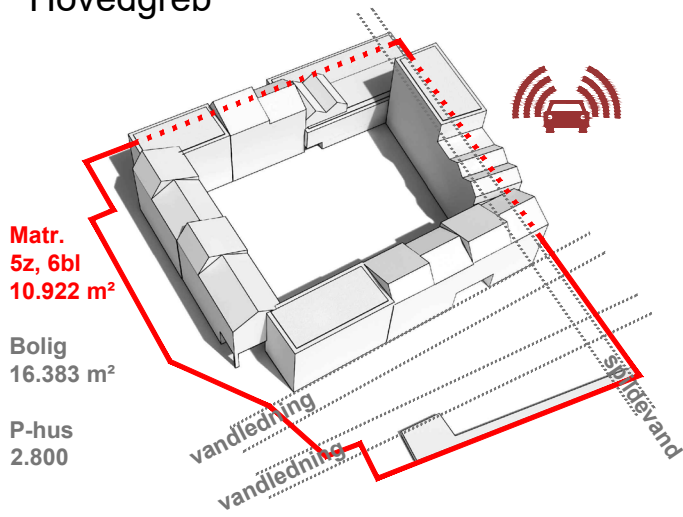
Cykler etableres 386

Cykler udlæg 193

Affald etableres med 10 fraktioner

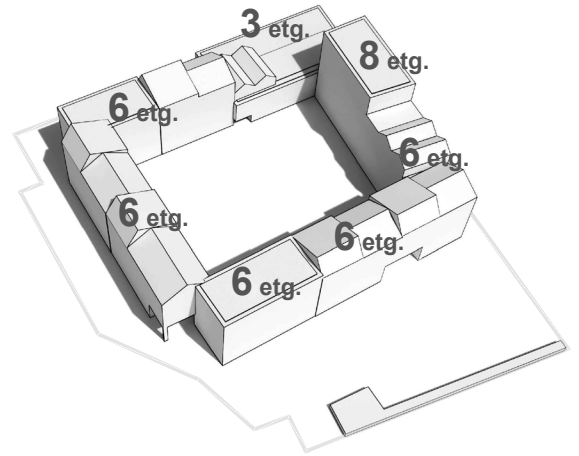
Som molok-løsning nordvest, vest &amp; sydøst

## Hovedgreb



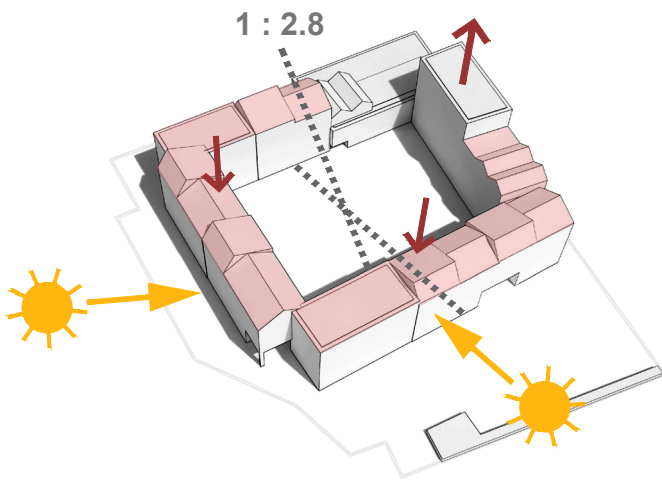
### Karrébebyggelse

Masterplan Hersted 2045, lægger primært op til en karré-by 3 ledninger i terræn mod syd og øst, og ankomst fra nordvest og parkering definerer stramt byggefeltet.



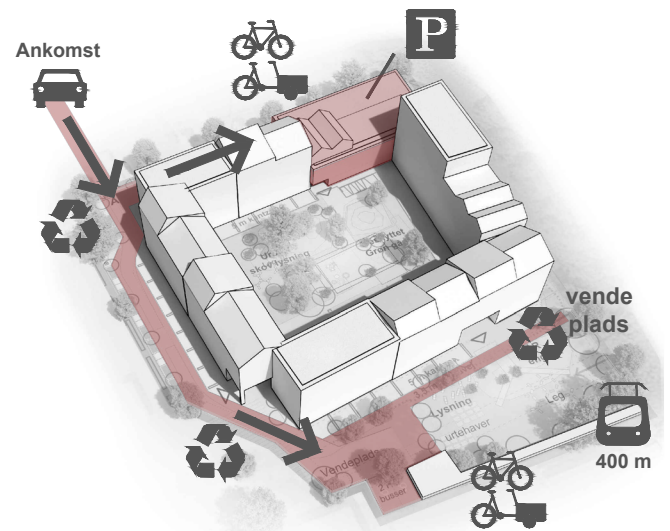
### Etagehøjder

Kommuneplanen giver mulighed for 6 etager, og enkelte i op til 9 etager. Som skala nedbrud opdeles facaden i bund, midte og top.



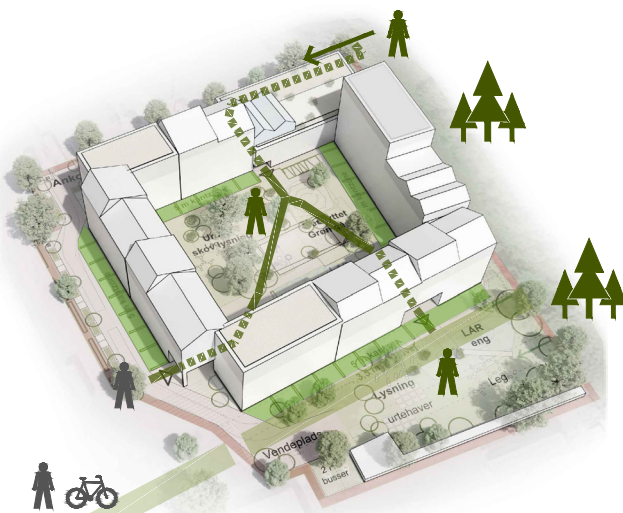
### Markering af tag

Der optimeres for et god lysindfald i gården, hvor fritrums-profilen skal være 1:2.8 Saddeltags løsning med trempel, og evt. andre tagløsninger optimerer lys og skala.



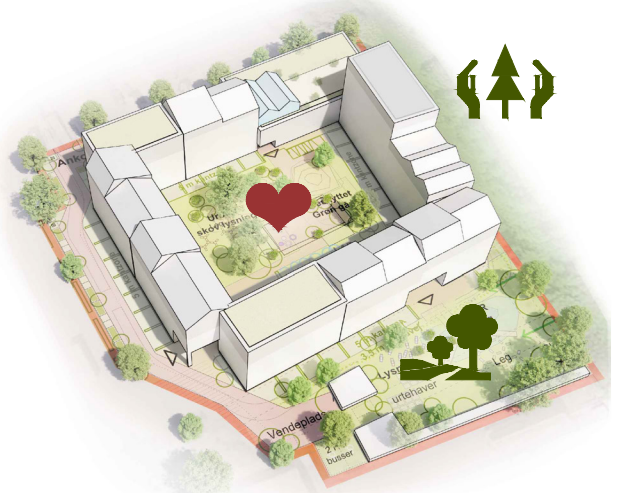
### Parkering, cykler og affald

Ankomst i bil, og tilkørsel for affaldsbil og brandredning sker fra nordvest, mod P-hus og cykler langs nordside. Affald og brandredning fordeles langs vest og syd.



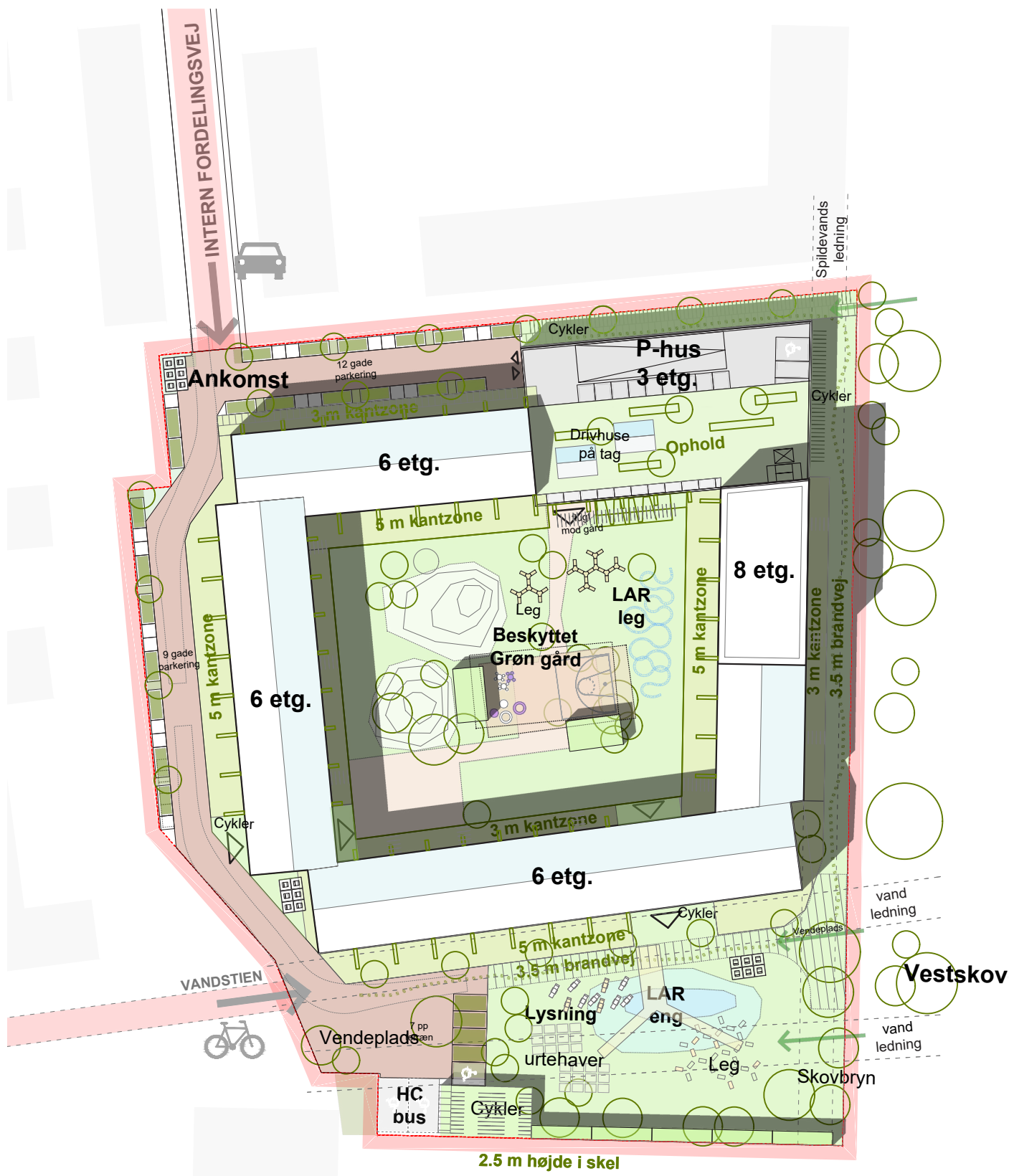
### Forbindelser og kantzoner

Karréen tilbyder sig mod øvrige bydele sydvest med hjørne portåbning, og forbinder udeophold via port mod syd. Brede private kantzoner holder stueetagerne beskyttede








### Bynatur, Biodiversitet, LAR

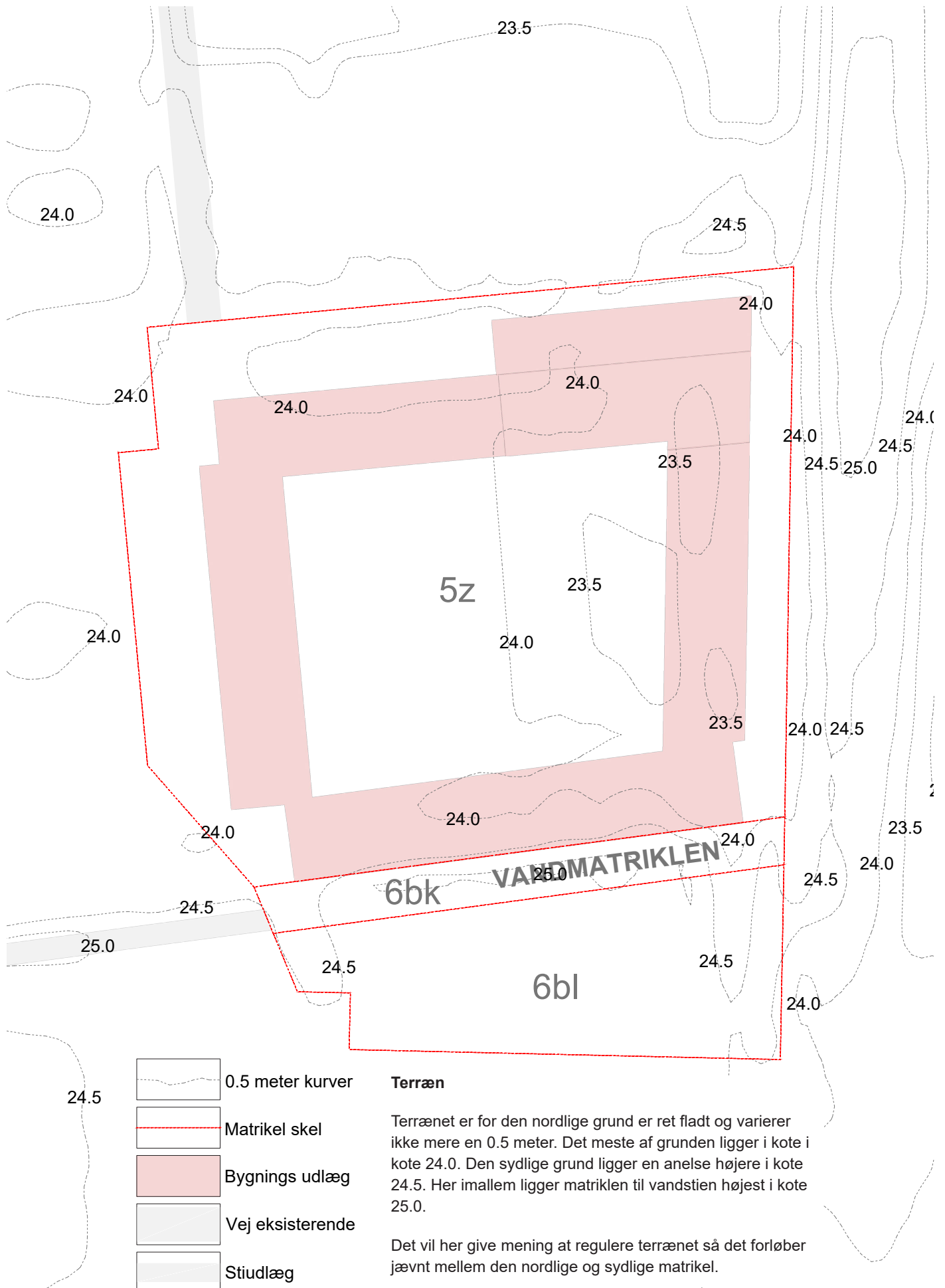
Tre meget forskellige typer uderum, fra grøn beskyttet gård for børns leg, mod park med LAR, urban gardening og varieret natur, til Vestskovens naturoplevelse.



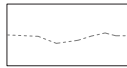
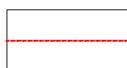

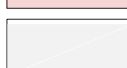





-  Affalds station  
Molokker, 10 affaldstyper
-  Ganglinie fra hoveddør  
til affaldsstation
-  Bygnings udlæg  
Trappeopgang est.
-  Vej udlæg
-  P-plads terræn  
P-plads i p-hus



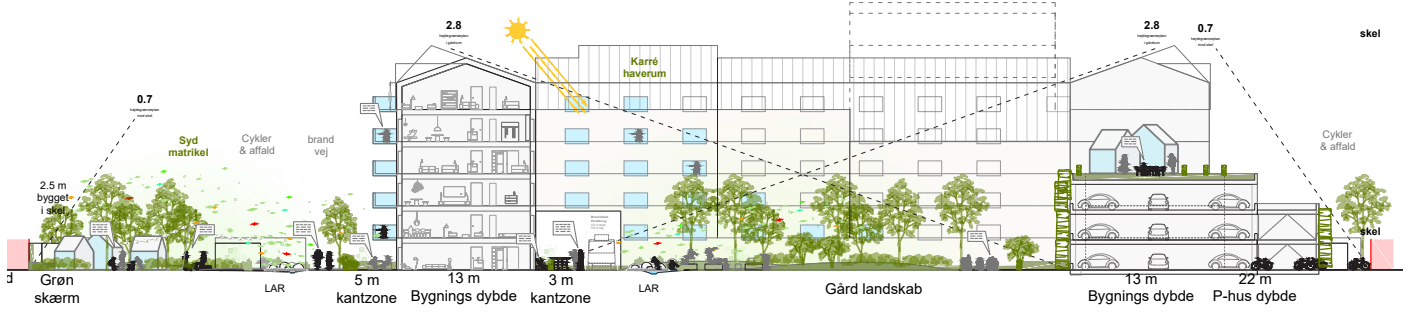
24.5

-  0.5 meter kurver
-  Matrikel skel
-  Bygnings udlæg
-  Vej eksisterende
-  Stuidlæg

**Terræn**

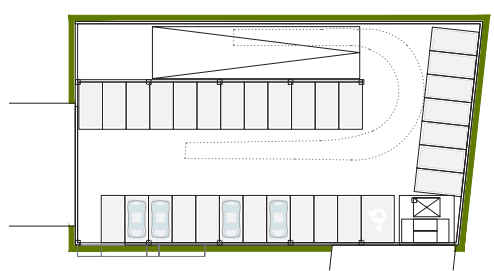
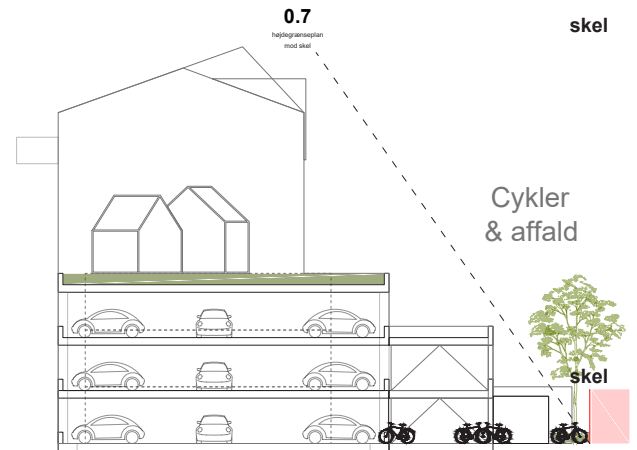
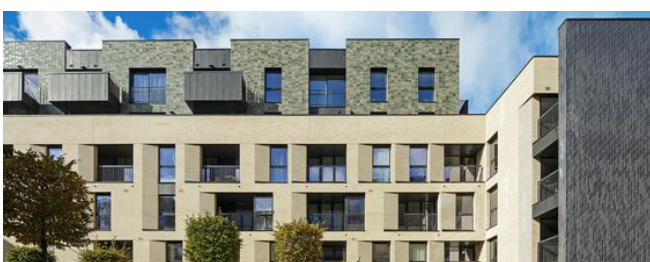
Terrænet er for den nordlige grund er ret fladt og varierer ikke mere en 0.5 meter. Det meste af grunden ligger i kote 24.0. Den sydlige grund ligger en anelse højere i kote 24.5. Her imellem ligger matriklen til vandstien højest i kote 25.0.

Det vil her give mening at regulere terrænet så det forløber jævnt mellem den nordlige og sydlige matrikel.

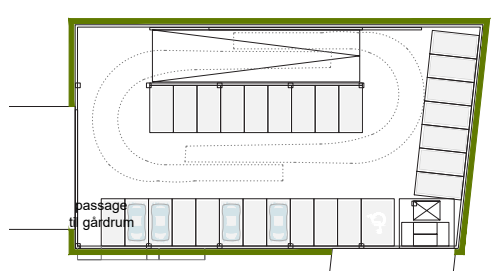


principielt snit, visende 2-3 varierende tagformer, er med til at understøtte 1 : 2.8 ratio lys forhold på tværs i gården

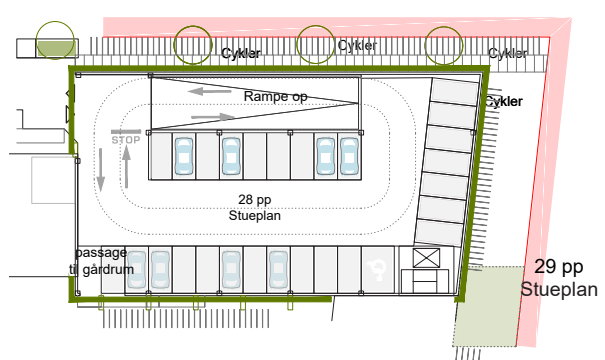
Inspirations billeder arkitektur, tegl, tagløsning



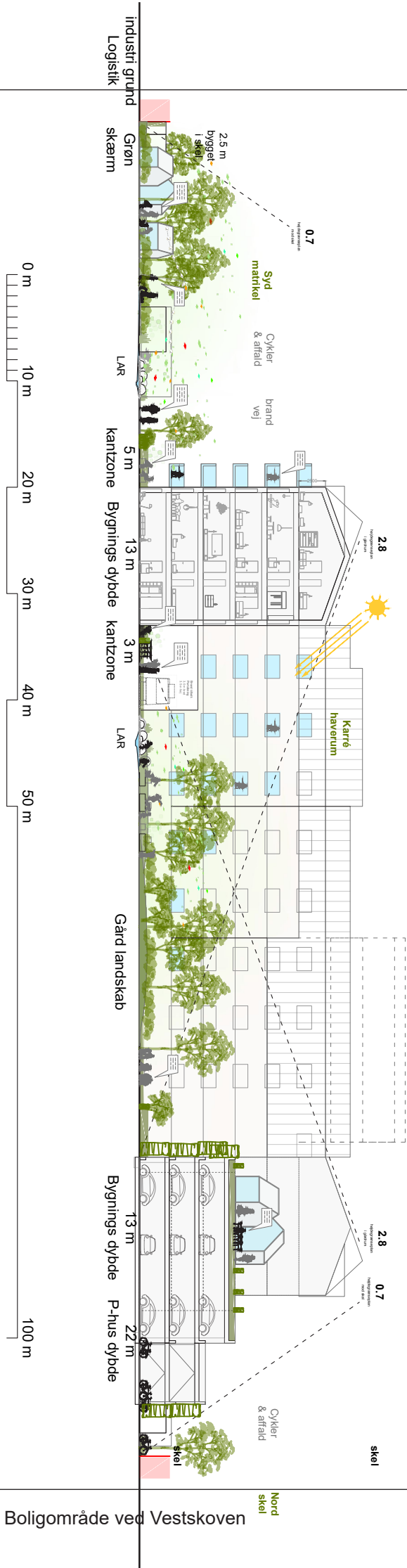
32 pp  
2.sal



29 pp  
1.sal



29 pp  
Stueplan





## Bæredygtighed

Byggeriet skal opnå en DGNB-guld certificering

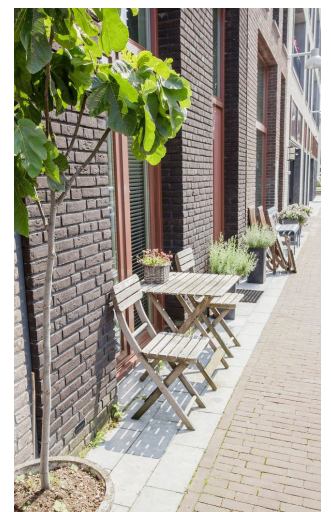
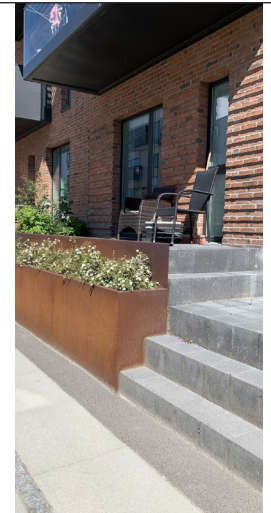
Brugen af tegl er gedigent, holdbart over tid og patinerer smukt. Tage bliver begrønnede, hvorfra vandet ledes til lokale LAR regnvandsløsninger. Parkering løses med en delebils ordning, og der forberedes for ladestanderer til elbiler, cykler og ladcykler opprioriteres med god plads. En vision om bæredygtighed som passer til tidens trend og rækker langt frem i tiden.

Det sociale aspekt er vigtigt for bebyggelsen, en social bæredygtighed, hvor udformningen af de udendørs opholdsarealer er med mennesket og fremmelse af sociale relationer i fokus. Ved at skabe varierede og spændende udeoplevelser, som giver anledning til fælles udeophold og oplevelser, der skifter over årstiderne.

Der skelnes klart mellem offentlige, semi offentlige og semi private, private zoner, således at disse ikke forstyrres internt og virker optimalt hver især. Uderum bindes sammen af sivegader med potentiale for indtagelse af byrummet, med færdsel på de bløde trafikanters præmisser. Fra gårdens semiprivate, lokale mødesteder og små lommer og nicher, via porte mod semi offentlige haver, åbne flader mod den offentlige Vestskoven.

De meget brede 5m private kantzoner forlænger den private stue ud i en privat terrasse på terræn og indblik hindres, ligesom altanerne forlænger det privat ud i gårdrummet.

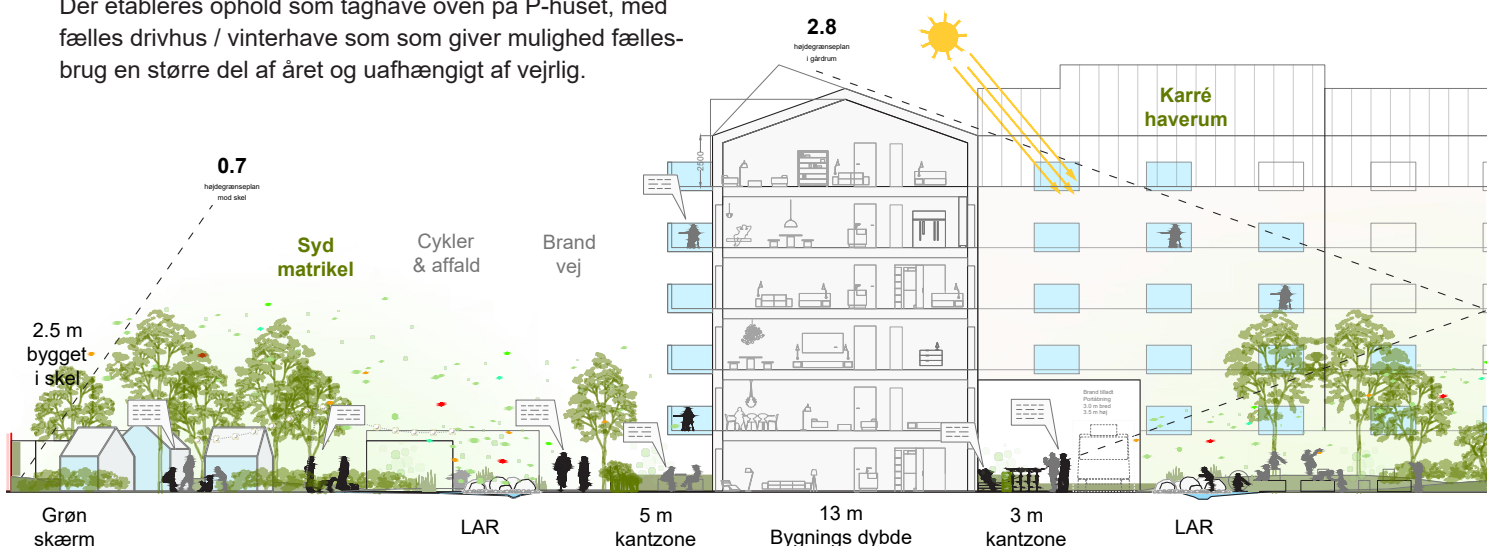
Der etableres ophold som taghave oven på P-huset, med fælles drivhus / vinterhave som som giver mulighed fællesbrug en større del af året og uafhængigt af vejrlig.

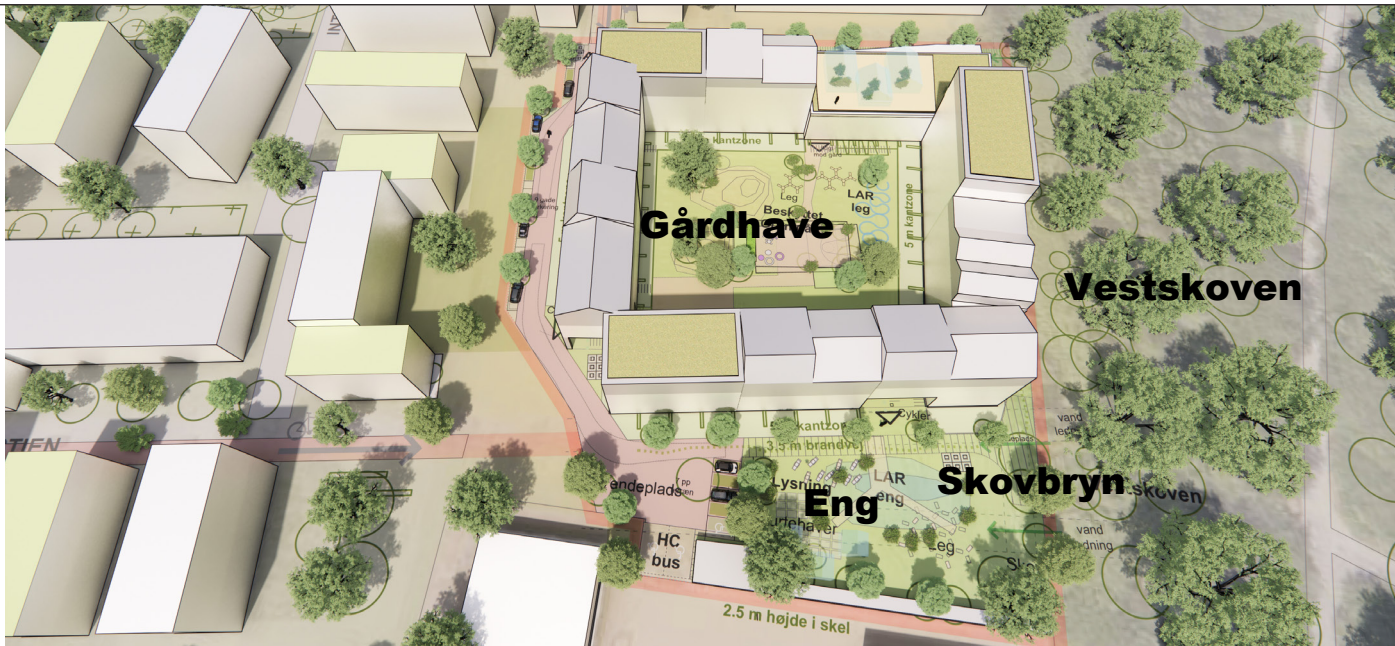


## Kantzonerne karakterer

## Opholdsarealernes karakter

Principielt bygningsnit, 2-3 varierende tagformer skaber variation og dynamik i bebyggelsen





## Bynatur med skovtema

De meget varierede typer uderum, grader af natur med en frodig naturlig diversitet – gående fra urban bynatur mod reel natur. Vi vil i dette projekt fremme aktivitet og oplevelser og give børnene, forældrene og seniorerne en række varierede bynatur oplevelser.

I gårdrummet, som det mest urbane og beskyttede, har man en vild have-karakter med flerårige stauder og krydderurter, med vægt på hjemmehørende arter, små bakkøer, træstammer og store sten, kan intensivere de lidt mindre definerede haverum samt en tryk men spændende legeplads.

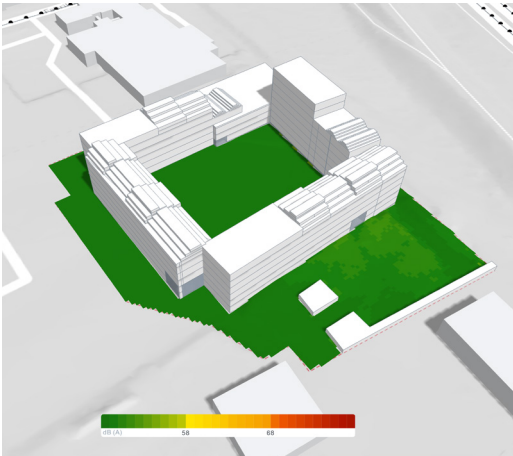
Den sydvestlige del af udeområderne anlægges som åben skoveng, hvor der er der plads til højbede, bærbuske og

frugttræer, og mod sydøst nærmer man sig Vestskoven, og uderum antager mere skovbryn karakter med reelle store træsorter. Der plantes hjemmehørende sorter for at støtte den naturlige artsrigdom. Opdelinger etableres som stensætninger eller gabionsmure.

Gadeforløb og kantzonerne udformes varieret, med lidt højere græsser og stauder ud mod stier, for at skjærme og tilegne kantzonen til boligen, valg af planter skal igen understøtte den danske fauna.

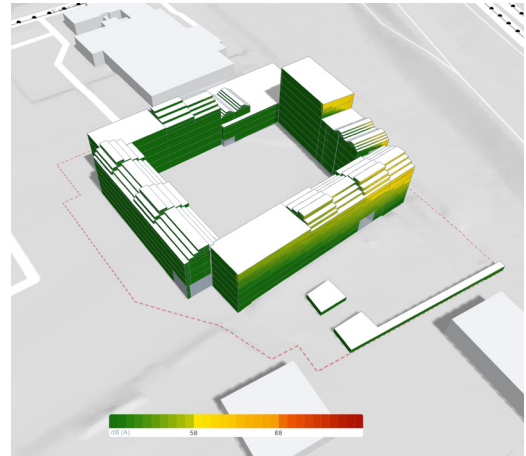
Den sydlige skoveng vil være oplagt til LAR, der optager vand via åbne sten-wadier fra det øvrige område, mindre dele af område til LAR, skal også have permanent vandspejl.





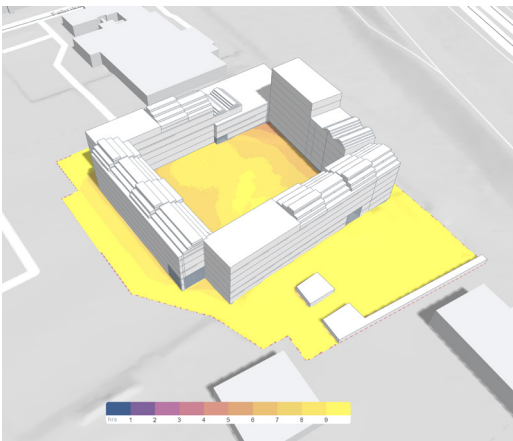
**Støj på terræn**

Der er ikke nogle støjproblemer på terræn. Vestskovens brede bræmme, samt en ca. 5m vold der bringer cykelstien henover O3, skærmer mod støj.



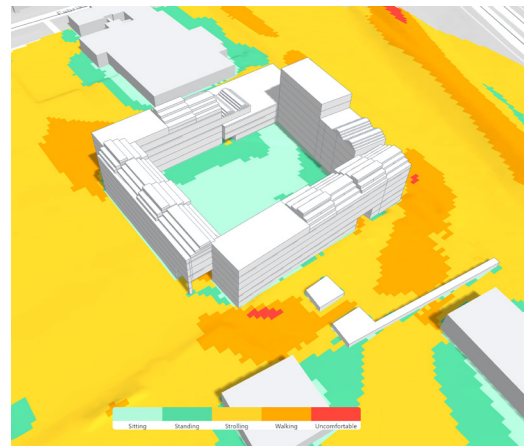
**Støj på facader**

Områder af facaden mod øst, fra 3 sal og op er berørte af støj Vestskovens bræmme, samt en ca. 5m vold der bringer cykelstien henover O3, skærmer mod støj.



**Soltimer på terræn**

Der er generelt fine solforhold i gården. Porte er placeret ved to sydvendte hjørner, således at gårdrummets to mørkeste hjørner istedet oplyses og åbnes op.

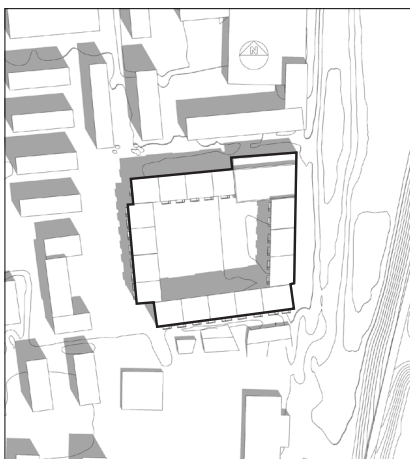


**Vind på terræn**

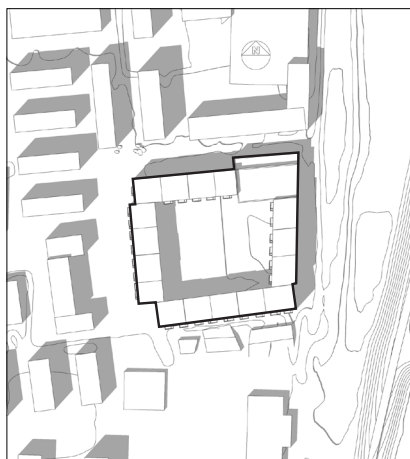
Den sluttede karré skærmer optimalt. Der er i gården den optimale kombination af læ og sol.

# Skyggediagram

## Juni



21. Juni kl. 12.00

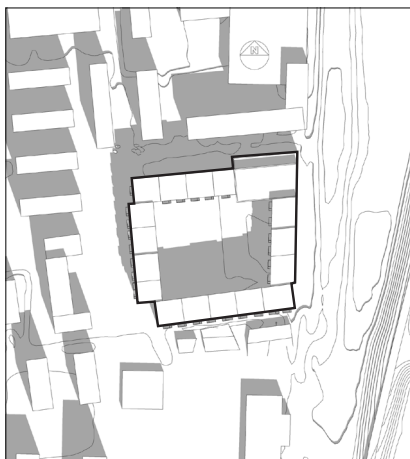


21. Juni kl. 15.00

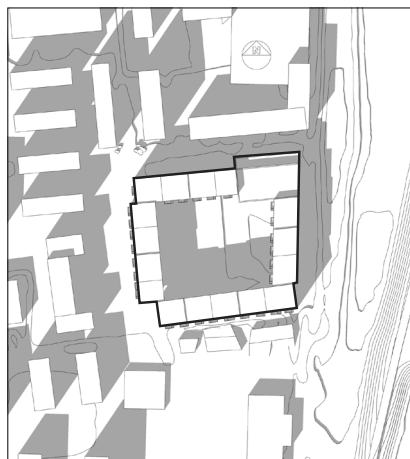


21. Juni kl. 18.00

## Marts/ September



21. mar-sept kl. 12.00

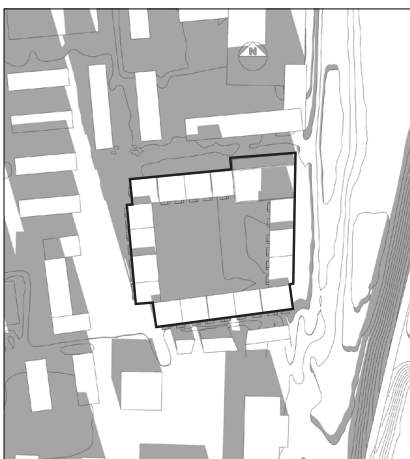


21. mar-sept kl. 15.00

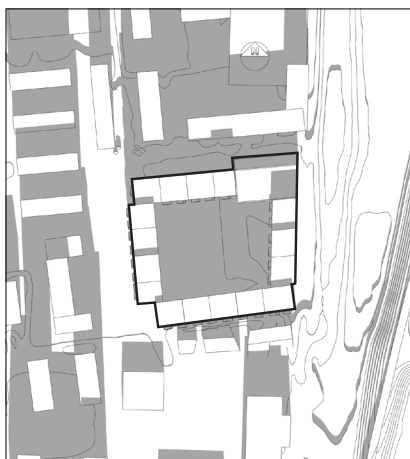


21. mar-sept kl. 18.00

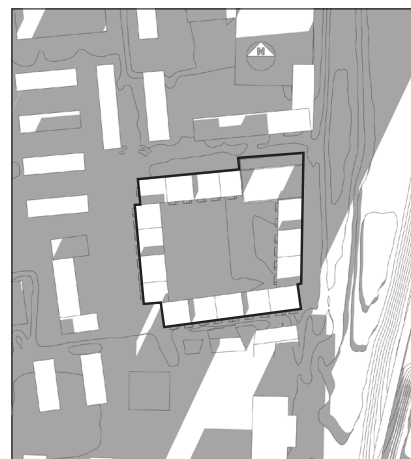
## December



21. December kl. 11.00



21. December kl. 12.00



21. December kl. 14.00





**Overblik set fra nord øst**

P-hus på hjørnet med grøn overdækning, med tagophold og drivhus. P-husets rampe trapper ned mod nordlige skel.



**Overblik set fra syd**

Set fra syd, med Sentia grund i forgrunden. 2 - 3 forskellige tagtyper giver øget variation og en dynamik i bebyggelsens fremtoning.