



MURERVANGEN 41 OG SMEDELAND 40

STARTREDEGØRELSE

16.06.2026



INDHOLD

01

INDLEDNING

Baggrund	3
Eksisterende forhold	4
Vision og sammenfatning	5
Hovedgreb	7

02

NY BEBYGGELSE

Bebyggelsesplan	8
Delområder	9
Nøgletal	10
Arkitektonisk udtryk og facader	12
Gårdrum	16
Tagterrasser	19
Kantzoner og Vandstien	22
Infrastruktur, parkering og renovation	26
Fælleshuse	29
Brandredning	30
Støjredegørelse	31
Lysafstande og skyggestudie	32

BAGGRUND

Nærværende startredegoerelse tager afsæt i de rammer og retningslinjer for omdannelsen af Hersted Industripark, der er fastlagt i "Forslag til Kommuneplan 2026-2038", "Planstrategi 2024 - Albertslund for alle" og "Principper for udviklingen af Hersted Industripark". Projektet understøtter Albertslund Kommunes målsætning om den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber.

Udviklingen af Murervangen 41 og Smedeland 40 tager afsæt i de seks principper for udviklingen af Hersted Industripark:

1. Funktioner og anvendelse: 350-390 boliger i varierende størrelser skaber grundlag for en mangfoldig beboersammensætning. Fælleslokaler og programmeringen af de fælles opholdsarealer skaber liv og aktivitet i bydelen.

2. Bebyggelse og arkitektur: Bebyggelsen disponeres med en tydelig karréstruktur i 5 og 6 etager, der åbner sig mod omkringliggende bebyggelser og skaber sammenhæng med disse. Arkitekturen understøtter områdets identitet gennem robuste materialer og variation i facaderne.

3. Kantzoner: Overgangene mellem private og offentlige rum bearbejdes med fokus på at fremme tryghed, ophold og aktivitet.

4. Byrum og gårdrum: Udformningen af gårdrum og fælles opholdsarealer er med til at understøtte en levende og grøn bydel. Gårdrummene forbindes med Vandstien og den samlede grønne struktur i Hersted.

5. Infrastruktur, forbindelser og mobilitet: Let tilgængelige og trygge stiforbindelser for cyklister og gående sikrer nem adgang til projektområdet fra de omkringliggende områder.

6. Bilparkering: Under gårdrummet og bebyggelsen i hvert delområde etableres en parkeringskælder for at friholde gårdrummene og sikre maks. 25% parkering på terræn. Størstedelen af cykelparkeringen placeres i kantzonerne mod gaden og ved portåbningerne.

Samlet bidrager projektet til realiseringen af den langsigtede udviklingsstrategi for Hersted og omsætter de overordnede planmæssige visioner til et konkret boligprojekt.



Principper for udviklingen af Hersted Industripark



Forslag til Kommuneplan 2026-2038

Planstrategi 2024 Albertslund for alle

12. november 2024

Sagnummer: 01.02.03 P15-3-23



Planstrategi 2024

EKSISTERENDE FORHOLD

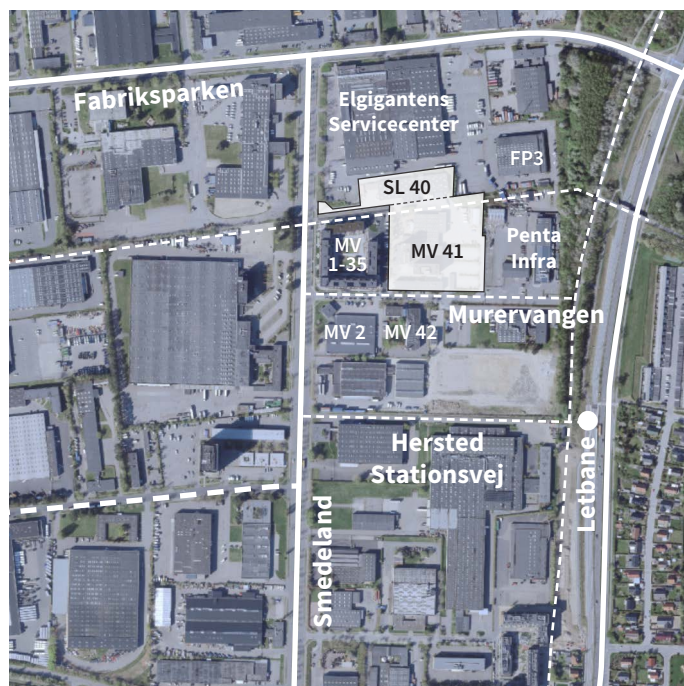
Murervangen 41 (MV41) og Smedeland 40 (SL40) er beliggende i Hersted Industripark, der i disse år transformeres til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Hovedparten af bygningerne på Murervangen 41 er opført i 1960'erne med en tilbygning fra 1990'erne. Bygningerne er primært opført med facader af beton, tegl og stål. Dele af bebyggelsen består af et lavtbyggeri til kontor og lager i 1-2 etager. Enkelte steder har man opført tårnebebyggelser, hvor særligt skiltet på Karat Kaffe-tårnet med den karakteristiske tjener har været et pejlemærke for området. Karat Kaffe-tårnet er et teknisk anlæg fyldt med små lodrette siloer, hvilket ikke giver mulighed for at omdanne bygningen. Bebyggelsen på Murervangen 41 anvendes i dag primært af medicinalvirksomheden Klifo A/S og et stålvirksomhed. Klifo A/S fraflytter deres lejemål i 2027.

Bygningen på Smedeland 40 er opført i 1980'erne som lagerbygning i 1 etage. Facaderne er opført af betonelementer og stålplader. Bebyggelsen anvendes i dag primært af produktionsenheden Mina Istanbul Kebab Produktion ApS.

På nabogrunden mod vest er der indenfor de seneste år opført en ny karrébebyggelse med boliger. Der pågår på nuværende tidspunkt en proces med at udvikle Murervangen 2 (MV2) og 42 (MV42), der ligger syd for projektområdet, med nye boliger. Nord for projektområdet ligger Elgigantens Servicecenter. På Fabriksparken 3 (FP3), der ligger nordøst for projektområdet, foreligger planer om udvikling af endnu et boligområde.

I takt med omdannelsen af Hersted Industripark fra erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde er formålet med nærværende startredegoerelse at muliggøre udviklingen af Murervangen 41 og Smedeland 40 til et nyt attraktivt boligområde.



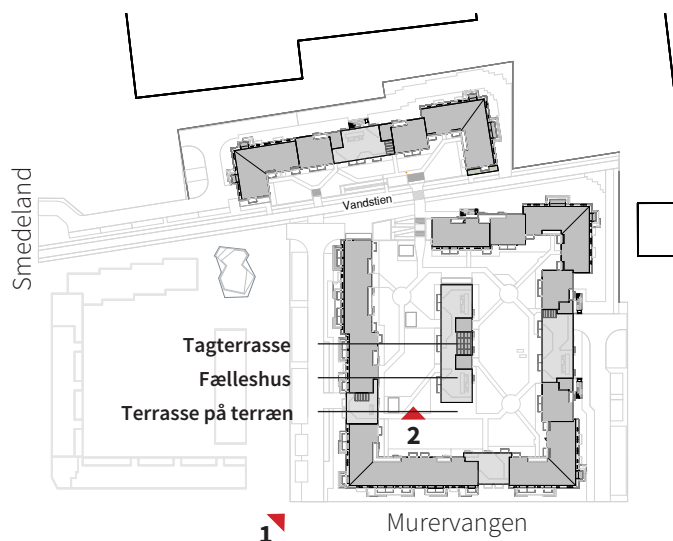
VISION/SAMMENFATNING

Det er visionen at lave et sted, hvor det giver livskvalitet at bo sammen med andre. Et sted med social bæredygtighed og med tanke på "Her kan man hjælpe andre eller selv få hjælp"

Bebyggelsen planlægges derfor med varierende lejlighedstyper, der henvender sig til børnefamilier, unge singler, karrierepar, bedsteforældre og seniorer. Målet er at skabe en bebyggelse, hvor man kan blive boende gennem forskellige livsfaser – "Fra vugge til krukke"

Lejlighedssammensætningen skal tilgodese ovennævnte. Her skal der være en indstigningsbolig, der kan byttes med en større, når familiemæssige forhold nødvendiggør det. Så kan man blive boende i bebyggelsen i forskellige livsfaser. Vores bygherrer, i andre bebyggelser, nævner, at en bebyggelses sociale bæredygtighed afhænger af at minimere fraflytningen – det er værdifuldt for den enkelte og for fællesskabet.

I karréens midte er det store fælles gårdrum bebyggelsens hjerte. Her placeres fælleslokalerne i et krydspunkt mellem porte og stier. Det udvendige terrasseanlæg indbyder til kontakt mellem dem, der passerer forbi og dem, som sidder på terrassen. Petanquebanen og de fysisk aktive aktiviteter er beliggende tæt på terrassen, så man kan "Se og blive set".



VISION/SAMMENFATNING

Når solen står lavere, kan man, direkte fra fælleslokalerne, bevæge sig op på tagterrassen og orangeriet. Her kan de sociale aktiviteter fortsætte i solnedgangen. Vores solstuedier viser, at der er op til 3 solskinstimer mere på tagterrassen end i gårdrummet.

I gårdrummet og på tagterrasserne orangerier stilles der areal til rådighed for beboerdrevne nyttehaver. Her kan dem med de grønne fingre dele viden til andre, der gerne vil i gang med at dyrke deres en del af eget forbrug for kartofler, grøntsager og frugt. Derudover er princippet "Jord til bord" en god læring for børn og børnebørn.

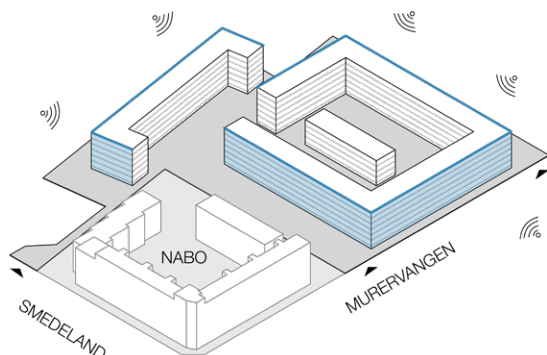
Der er ingen eller meget lidt biodiversitet i det nuværende industriområde. Det er visionen at biodiversiteten skal udvikles med insektvenlige planter og træer, der igen kan tiltrække fugle. Redekasser og foderbrætter skal fremme fuglelivet og biologisk interesse. Det er bedre at få sin morgensøvn forstyrret af en sangfugl frem for en sølvmåge.

Grundlæggende er det visionen at bebyggelsen skal danne rammen om et levende og mangfoldigt liv, hvor beboerne mødes på tværs af generationer. Med blandende lejlighedstyper, attraktive fælleslokaler og uderum skabes grundlaget til et godt sted at bo og leve.



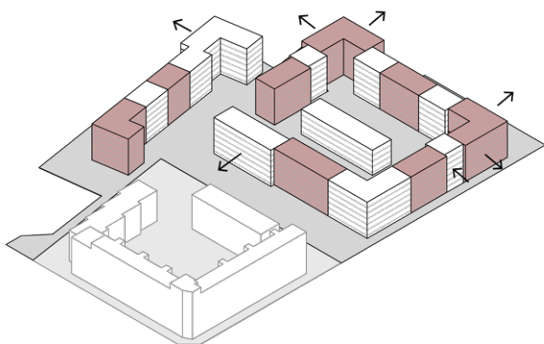
Visualisering: 2. Princip for gårdrummets udformning

HOVEDGREB



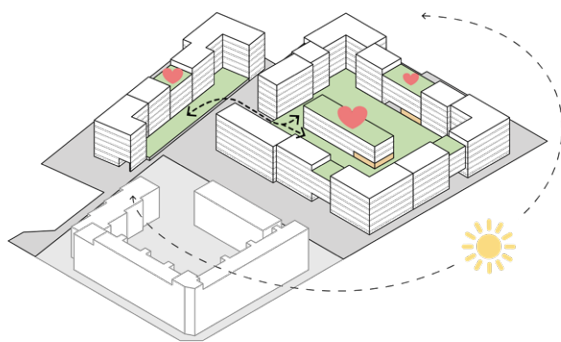
1. Omsluttende karrébebyggelse

I projektet udlægges en klassisk karrébebyggelse mod syd og en u-formet karrébebyggelse mod nord. I gårdrummene skabes trygge opholdsarealer, der skærmer mod støj fra de omkringliggende veje og virksomheder.



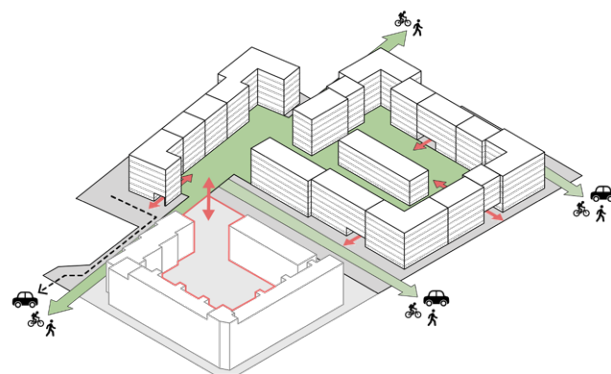
2. Facadevariation

Forskydninger i volumenerne, materialskift og bearbejdning af facaden skaber en levende facade. Variationerne understøtter bebyggelsens identitet og bidrager til et differentieret arkitektonisk udtryk langs gader og i gårdrum.



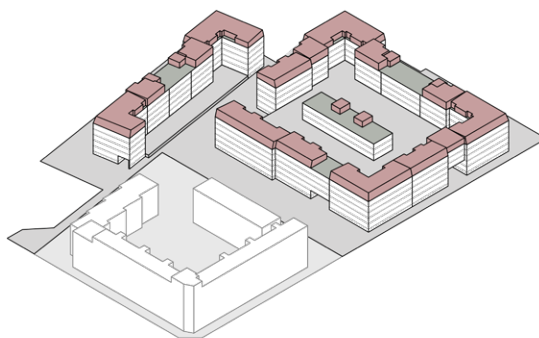
4. Lysforhold og opholdsarealer

Bebyggelsen er disponeret med fokus på gode dagslysforhold i boligerne og på de fælles opholdsarealer. De grønne gårdrum indrettes som attraktive, fælles opholdsarealer med plads til fordybelse, leg og sociale møder mellem beboerne.



3. Forbindelser

Der etableres trygge og tydelige forbindelser mellem karréerne med fokus på gående og cyklister. De grønne passager kobler bebyggelsen til de omkringliggende byrum, stiforbindelser og den overordnede struktur i Hersted.



5. Arkitektonisk udtryk og materialer

Den øverste etage er med mansardtag eller en tilbagetrukket facade. Små forskelle i facadeudtryk og bygningshøjder skaber variation og identitet i balance med en helhed.

BEBYGGELSESPLAN

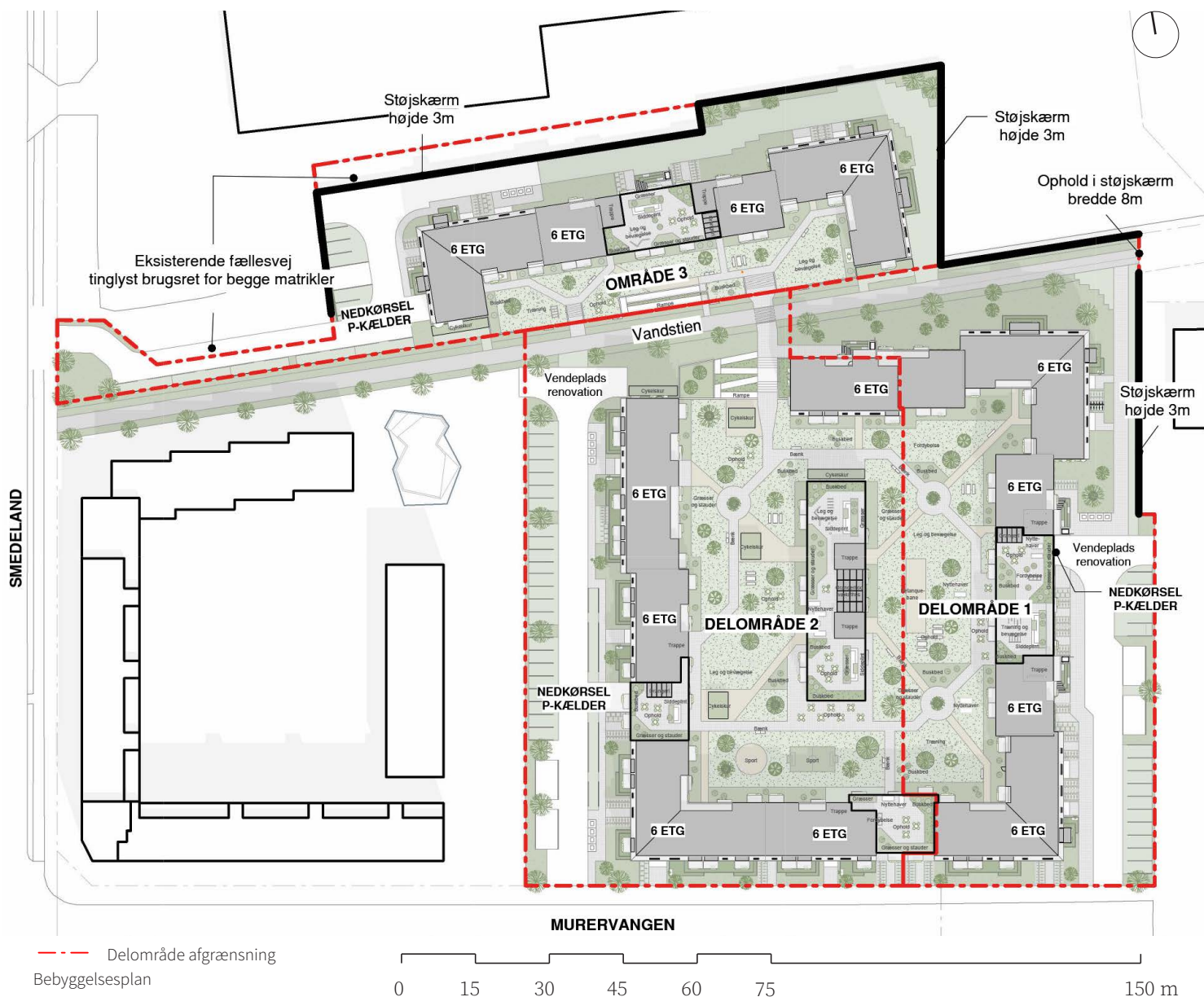
Den nye bebyggelse disponeres som tre delområder med 350-390 boliger og med boliger i intervallet 60-100 m² til et gennemsnit på 80 m² som minimum.

På Murervangen 41 etableres en karrébebyggelse i 5-6 etager med en centralt placeret gårdbebyggelse i 4 etager. Nord for denne, på Smedeland 40, disponeres bebyggelsen som en U-formet karré i 5-6 etager, der danner afskærmning mod Elgigantens Servicecenter.

Mellem Murervangen 41 og Smedeland 40 ligger Vandstien, der anlægges som en offentligt tilgængelig cykel-/gangsti. Deklarationsbæltet ved vandstien friholdes for bebyggelse, men arealet indgår i byggeretten for Murervangen 41.

Bebyggelsen organiseres omkring tre grønne gårdrum, der orienterer sig mod hinanden og skaber en visuel sammenhæng på tværs af delområderne. Samtidig har hvert delområde sit eget fælles opholdsareal, som understøtter lokale fællesskaber og hverdagsliv. Fælleslokaler placeres centralt i gårdrummene og på tagterrasserne for at styrke fællesskabet mellem beboerne.

Hvert område i bebyggelsen betjenes af egen ankomstvej med terrænparkering samt adgang til p-kælder fra hhv. Murervangen og Smedeland. Gårdrummene hæves delvist over tre p-kælder, og fra gadeniveau er der adgang til gårdrummet via trapper og ramper flere steder i bebyggelsen for at sikre tilgængelig adgang for alle. Cykelparkering integreres i kantzonerne mod gaden, gårdrummene, portåbningerne og i p-kælderne.



DELOMRÅDER

Udvikling af delområde 1

Projektet er opdelt i tre delområder, der kan opføres etapevis. I første fase omdannes en del af parkeringsarealet på Murervangen 41 til boligområde med en U-formet karrébebyggelse omkring et grønt opholdsareal.

Bebyggelsen opføres som en selvstændig enhed med ankomst fra Murervangen. Disponeringen af delområde 1 er forberedt til den fremtidige udvikling af Murervangen 41. Under bebyggelsen og det grønne opholdsareal etableres en p-kælder til delområde 1.

Sandsynligvis vil delområde 1 og 2 blive opført samtidigt.

Udvikling af delområde 2

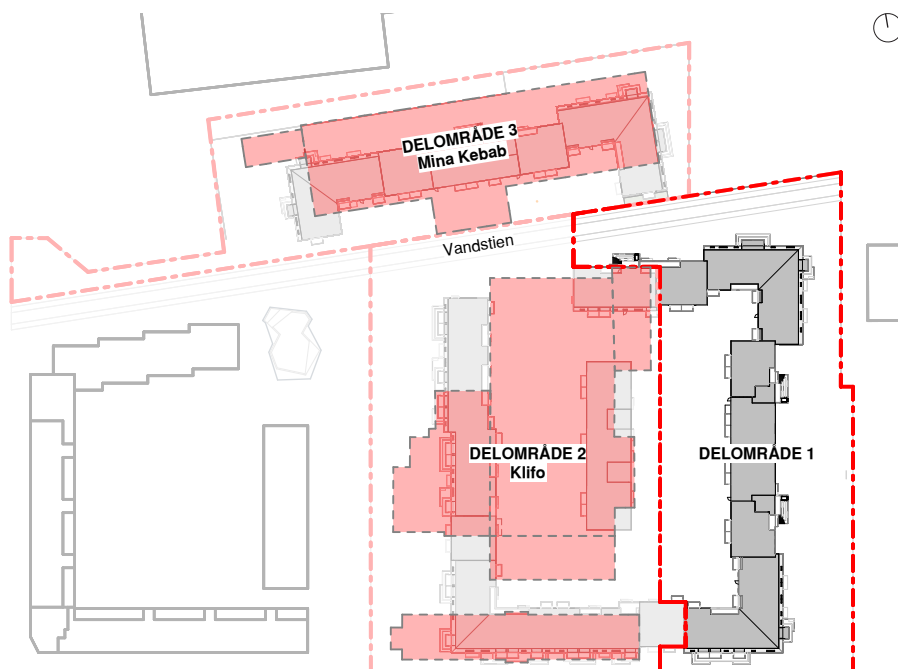
I anden fase omdannes den resterende del af Murervanden 41 til boligområde med en vinkelformet karrébebyggelse i forlængelse af delområde 1.

Bebyggelsen i delområde 2 afslutter den karré, der blev påbegyndt i delområde 1. Midt i gårdrummet opføres en lavere længe i 4 etager med boliger og tagterrasse. De fælles opholdsarealer er med til at binde de to områder sammen. Delområde 2 har ankomst fra Murervangen.

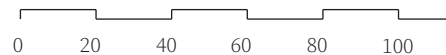
I disponeringen af delområde 1 og 2 er karrébebyggelsen åbnet op mod nord for at skabe en sammenhæng med Vandstien og den fremtidige udvikling af Smedeland 40 på den anden side af Vandstien. Under bebyggelsen og det grønne opholdsareal etableres ligeledes en p-kælder til delområde 2.

Udvikling af delområde 3

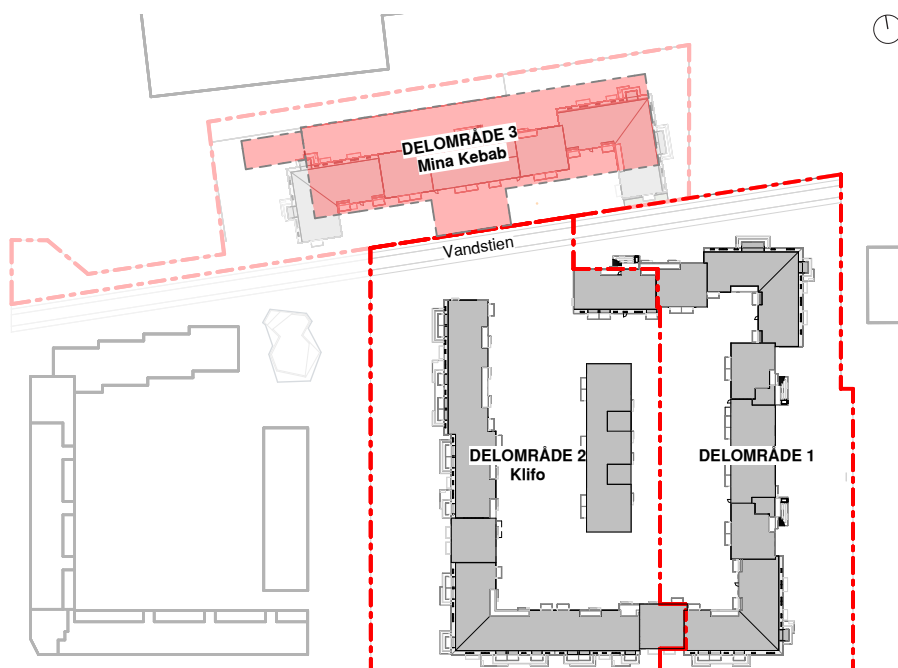
I tredje fase omdannes Smedeland 40 med en U-formet karrébebyggelse, der skærmer af for Elgigantens Servicecenter. Karréen åbner op mod Vandstien og det grønne gårdrum i delområde 1 og 2. Med udviklingen af alle tre områder er den samlede bebyggelsesstruktur for projektområdet afsluttet.



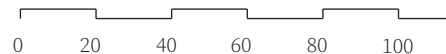
- Eksisterende bebyggelse
- Delområde afgrænsning



Beliggenhedsplan delområde 1



- Eksisterende bebyggelse
- Delområde afgrænsning



Beliggenhedsplan delområde 1 og 2

NØGLETAL

Byggenorm

Bebyggelsesprocent	150 %
Etageantal (maks.)	6 etager
Boligstørrelse (gns.)	80 m ²

Fælles opholdsareal (min.) 30 %

Fælleslokale (min.) 1 %

Vandstien må ikke bebygges og er omgivet af deklaraionsbælte, men arealet giver byggeret til Murervangen 41.

Der skal arbejdes med en begrønningsprocent på min. 20% af grundens samlede areal og en biofaktor på min. 0,5 for de ubebyggede arealer.

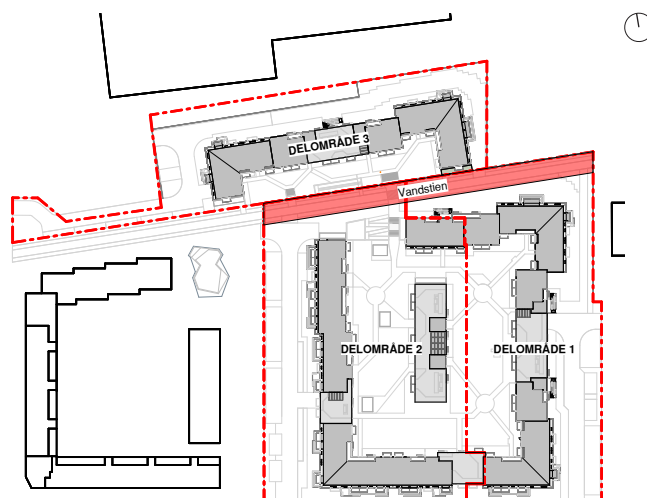
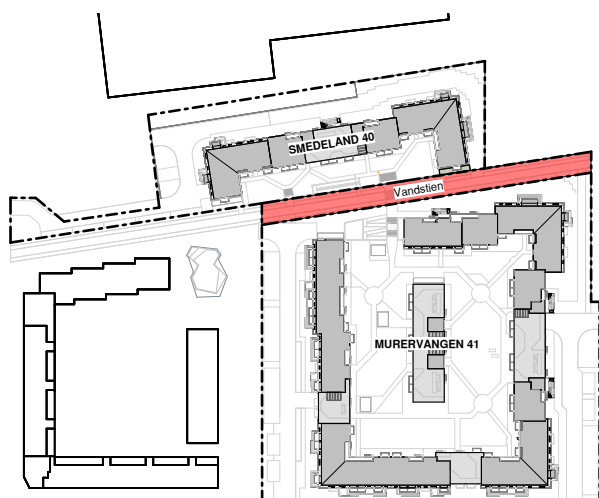
Samlet opgørelse

Matrikelstørrelse	20.900 m ²
Bebyggelsesprocent	150 %
Etageareal	31.350 m ²
Antal boliger	350-390 stk.

Fælles opholdsareal (31%) 9.690 m²
 • Heraf tagterrasser 893 m²

Fælleslokale, opvarmet 280 m²
 Fælleslokale, uopvarmet 95 m²

Alle nøgletal er baseret på det foreliggende projektniveau. Fra dette niveau til det endelige projektmateriale skal der påregnes mindre afvigelser. Projektet vil indeholde lejlighedsstørrelser i intervallet 60-100 m² med et gennemsnit på 80 m² for hvert delområde. Det vil resultere i et interval på 350-390 lejligheder for de tre delområder.



■ Vandstiens deklaraionsbælte
 - - - Eksisterende matrikler

■ Vandstiens deklaraionsbælte
 - - - Delområde afgrænsning

Delområde 1

Matrikelstørrelse	6.659 m ²
Bebyggelsesprocent	150 %
Etageareal	9.988 m ²
Antal boliger	111-126 stk.

Fælles opholdsareal (30%) 3.016 m²
 • Heraf tagterrasser 285 m²

Fælleslokale, opvarmet 130 m²
 Fælleslokale, uopvarmet 20 m²

Delområde 2

Matrikelstørrelse	8.784 m ²
Bebyggelsesprocent	150 %
Etageareal	13.176 m ²
Antal boliger	146-159 stk.

Fælles opholdsareal (32%) 4.216 m²
 • Heraf tagterrasser 408 m²

Fælleslokale, opvarmet 150 m²
 Fælleslokale, uopvarmet 55 m²

Delområde 3

Matrikelstørrelse	5.457 m ²
Bebyggelsesprocent	150 %
Etageareal	8.185 m ²
Antal boliger	90-104 stk.

Fælles opholdsareal (30%) 2.458 m²
 • Heraf tagterrasser 200 m²

Fælleslokale, uopvarmet 20 m²

PARKERING

P-norm

Bilparkering	0,75 pr. bolig
Handicap biler	6 stk
Handicap busser	5 stk

Cykelparkering	3 stk pr. bolig
• Heraf ladcykler	0,15 pr. bolig

Parkeringen er beregnet ud fra en gennemsnitlig boligstørrelse på 80m².

Delområde 1

Antal lejligheder 126 stk.

Antal bil p-pladser 88 stk
• Heraf delebiler 1 stk.

Antal cykel p-pladser
• Heraf anlagt 252 stk.
• Heraf udlagt 126 stk.
• Heraf ladcykler 19 stk.

Delområde 2

Antal lejligheder 159 stk.

Antal bil p-pladser 135 stk
• Heraf delebiler 1 stk.

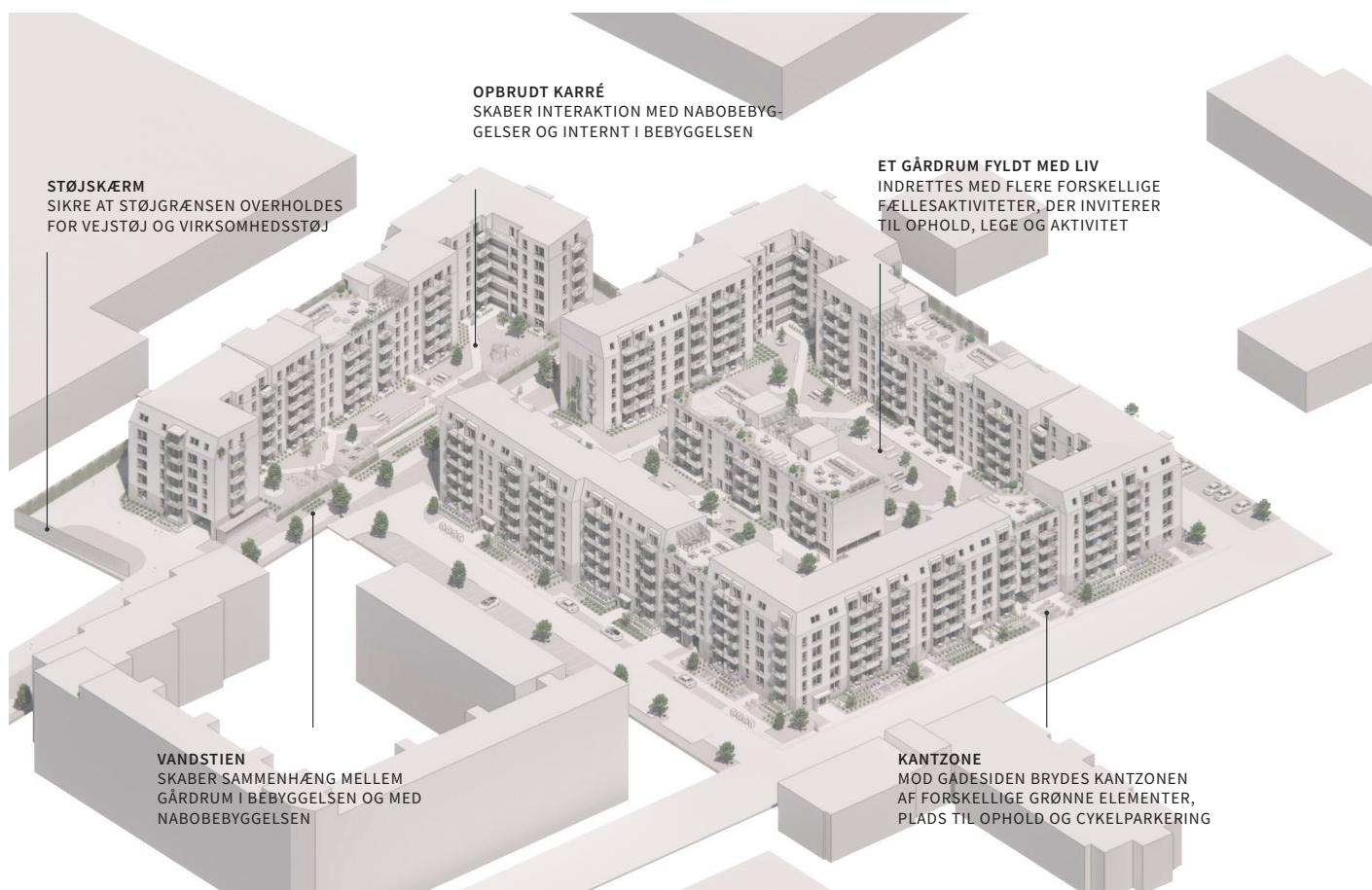
Antal cykel p-pladser
• Heraf anlagt 318 stk.
• Heraf udlagt 159 stk.
• Heraf ladcykler 24 stk.

Delområde 3

Antal lejligheder 104 stk.

Antal bil p-pladser 70 stk
• Heraf delebiler 1 stk.

Antal cykel p-pladser
• Heraf anlagt 208 stk.
• Heraf udlagt 104 stk.
• Heraf ladcykler 16 stk.



ARKITEKTONISK UDTRYK

En vertikal tredeling

Udformningen af facaderne følger principperne for Hersted, hvor den enkelte bebyggelse skal fremstå med en vertikal tredeling med tydelig markering af bebyggelsens stueetage (base), mellemetage (midte) og tagetage (top).

Basen udføres i murværk med en lys fuge, hvor hvert andet skifte er tilbagetrasket.

Midten udføres i murværk med samme mursten og fuge som basen

Toppen udføres med en tilbagetrækning og med et skift i materialet. Den udføres i en kombination af mansardtag eller tilbagetrækninger på 1,5 m. Materialet skifter fra murværk til en stålplade med lodret fals. Stålbladerne er i to farver – en lys plade ved lyse mursten og en mørk plade ved mørke mursten.

Materialeskiftet, mansardtage eller tilbagetrukne facader skaber en blødere overgang til himlen.

Sikre variation og balance i facaden

Facadernes udstrækning nedbrydes med en frem- og tilbagetrækning af bygningsvolumenerne og med et farveskift i murværket. På facaden gentager vinduesformaterne sig, og der sikres en lodret flugt. Ved portene skabes en variation, da etageantallet reduceres, og der etableres tagterrasser på 5. etage. Portåbningerne er markeret med en galvaniseret stålplade.

Altanerne er samlet under hinanden og forbundet vertikalt, hvilket nedskalerer, skaber rytme og dybde i facaden. På altanerne udføres vænet delvist lukket og åbent med balustre, hvor den første sikrer en større privatsfære. De lodrette lister mellem altanerne sikrer mulighed for at klatreplanterne kan begrønne altanerne. Derudover har beboerne mulighed for at hænge små plantekasser på vænet og listerne.



Facadeudsnit vest

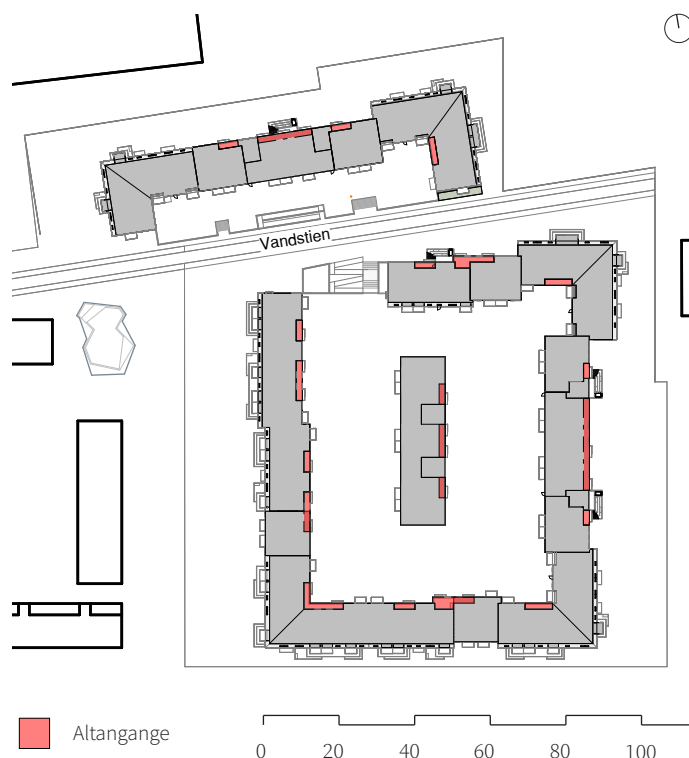
ARKITEKTONISK UDTRYK

Altangange som et socialt mødested

Bebyggelsen er disponeret både med indeliggende trapperum og med integrerede, korte altangange. De fleste steder har altangangene en længde på 1-2 lejligheds bredde. Mod syd og vest er altangangen placeret mod gårdsiden, mens den mod øst og nord er placeret mod gadesiden. På den måde sikres, at de private altaner vender mod solen - mod syd og vest.

På altangangene er der 60-70 cm fremspring, hvor beboerne kan placere blomsterkrukker eller stille møbler. Disse fremspring opfordrer til uformelle møder mellem beboerne. Med altangangens indretning sikres, at kravet om minimum 130 cm fri passage overholdes. På altangangene kan beboerne stille plantekasser eller hænge altankasser på vænet. Altangangene er integreret i facaden med murværk og murpiller, der udtryksmæssigt får altangangene til at falde i et med resten af facaden.

En altangang med fremspring skaber bedre "se og høre" muligheder end et tilsvarende trapperum. Derudover skaber de visuelle- og verbale kontaktmuligheder til ankomstarealer og gårdrummet. Altangange er valgt, da vi vil have lejligheder med 2 facader - 1 til gårdrum og 1 mod gaderum. Det havde ikke været muligt med trappeopgange, når vi skal have adgang til minimum 3 lejligheder pr. trapperum. I så fald vil der blive en ensidig belyst lejlighed, der skal have facade mod brandredningsvejene - mod nord og øst med trafik- og miljøstøj. Alle trapperum har adgang fra både gade og gårdrum.



FACADER



REFERENCER - FACADER



OVERDÆKKET INDGANG MED BÆNK



MURVÆRKSDETALJER PÅ FACADEN



VERTIKAL OPDELING AF FACADE - SKIFT I MATERIALEFARVER



INTEGREDE ALTANGANGE



MATERIALESKIFT SKABER DYNAMIK I FACADEN



MØDET MED NABOEN PÅ ALTANGANGEN

PROGRAMMERING AF GÅRDRUM

Gårdrummene programmeres med en række funktioner, der understøtter fællesskab, hverdagsliv og aktivitet. I nedennævnte er gårdrummet programmeret i diagramform, medens det er beskrevet på side 17

SIGNATURFORKLARING

- Leg, bevægelse og træning
- Uformelle møder og siddepladser
- Fælles mødesteder og terrasser
- Beplantning, fordybelse og ro



GÅRDRUM

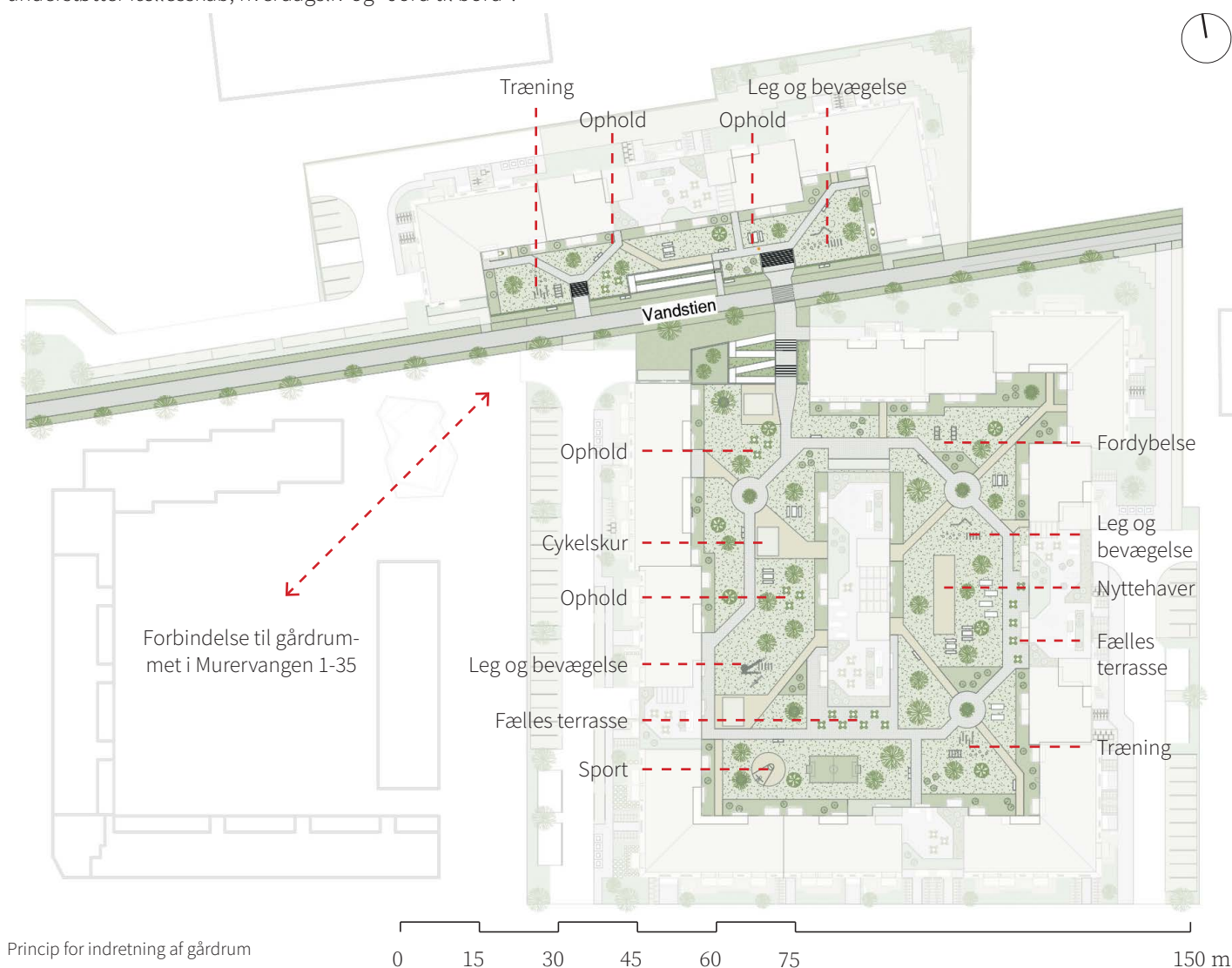
Bebyggelsens hjerte er gårdrummet i delområde 1 og 2, der åbner sig op til Vandstien og afgrænses af delområde 3 mod Elgigantens Servicecenter. Vandstien forbinder til gårdrummet på Murervangen 1-35 og skaber en sammenhæng mellem de tre karréer. Til det centrale gårdrum inviterer portene og åbningen til Vandstien ind. Fra portene går de primære stier ind til gårdrummets krydspunkt – nemlig fælleshuset og dens terrasse i gårdbebyggelsen. De sekundære stiforbindelser leder ud til trappeopgangene.

På fælleshusets terrasseanlæg kan beboerne kan samles til grillaften og fællesspisning. Med borde- og bænkesæt flere steder på de grønne arealer i gårdrummet lægges op til både formelle og uformelle møder. Derudover indrettes gårdrummet med legepladser for de små, multibaner til de unge, crossfitrack for de voksne og en petanquebane til seniorerne. Bænke langs stierne giver plads til ophold, hvorfra man kan betragte den øvrige aktivitet i gårdrummet. Der afsættes et mindre areal til beboerdrevne nyttehaver med grøntsager og urter, der understøtter fællesskab, hverdagsliv og "Jord til bord".

Mod nord- og østsiden af bebyggelsen vender de private altaner mod gårdrummet og mod solen. Det er med til at give liv op ad facaden. Sammen med gårdrummets altangange og sidde nicher giver det visuelt og verbale kontaktmuligheder til gårdrummet. Til stueetagens lejligheder udspares der private opholdsarealer til beboerne i gårdrummets beplantning. Herfra er der adgang til gårdrummet for stueetagens beboere.

I gårdrummet sammensættes beplantningen med bede i forskellige højder med græsser, stauder og buske samt træer, hvor det er muligt. Dette skaber en variation, forskellige årstidsoplevelser og en øget biodiversitet.

Placering af træer er disponeret efter parkeringskælderens udformning. De mindre og mellemstore træer er placeret over en søjle i parkeringskælderens, og de større træer er placeret, hvor der ikke er kælder under. Derudover skubbes terrænet op, når der placeres et træ, hvilket giver mere variation i gårdrummet med forskellige højder, og det giver plads til træernes rødder.



Princip for indretning af gårdrum

REFERENCER - GÅRDRUM



FORDYBELSE OG RO



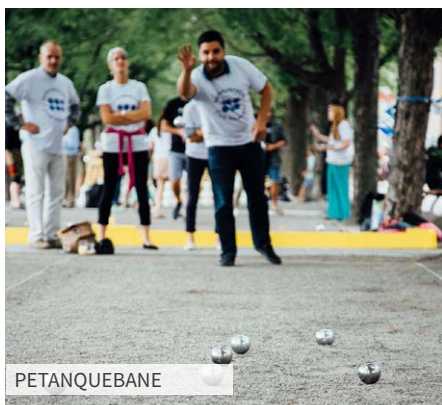
PLADS TIL DYRELIV



MINDRE TRÆER OG BUSKE I HÆVET GÅRDRUM



BAKKER MED VILDE BLOMSTER



PETANQUEBANE



LEG OG AKTIVITET



BEVÆGELSE



LEGEPLADS OG GRØN KANTZONE



UFORMELLE MØDESTEDER



PLANTER I VARIERENDE HØJDER

PROGRAMMERING AF TAGTERRASSER

Tagterrasserne programmeres med en række funktioner, der understøtter fællesskab, hverdagsliv og aktivitet. I nedennævnte er tagterrasserne programmeret i diagramform, medens det er beskrevet på side 20

SIGNATURFORKLARING

- Leg, bevægelse og træning
- Uformelle møder og siddepladser
- Fælles mødesteder og terrasser
- Beplantning, fordybelse og ro



TAGTERRASSER

De store tagterrasser udformes som et grønt samlingspunkt i bebyggelsen med plads til både fællesskab, ophold og stille aktiviteter.

Terrassen, som er anvist herunder, disponeres omkring et stort orangeri, der fungerer som fælles væksthus og opholdsrum med langbord til fællesspisning, sociale aktiviteter og hverdagsmøder. De mindre tagterrasser har små orangerier, hvor man kan søge ind, når vejret gør det nødvendigt.

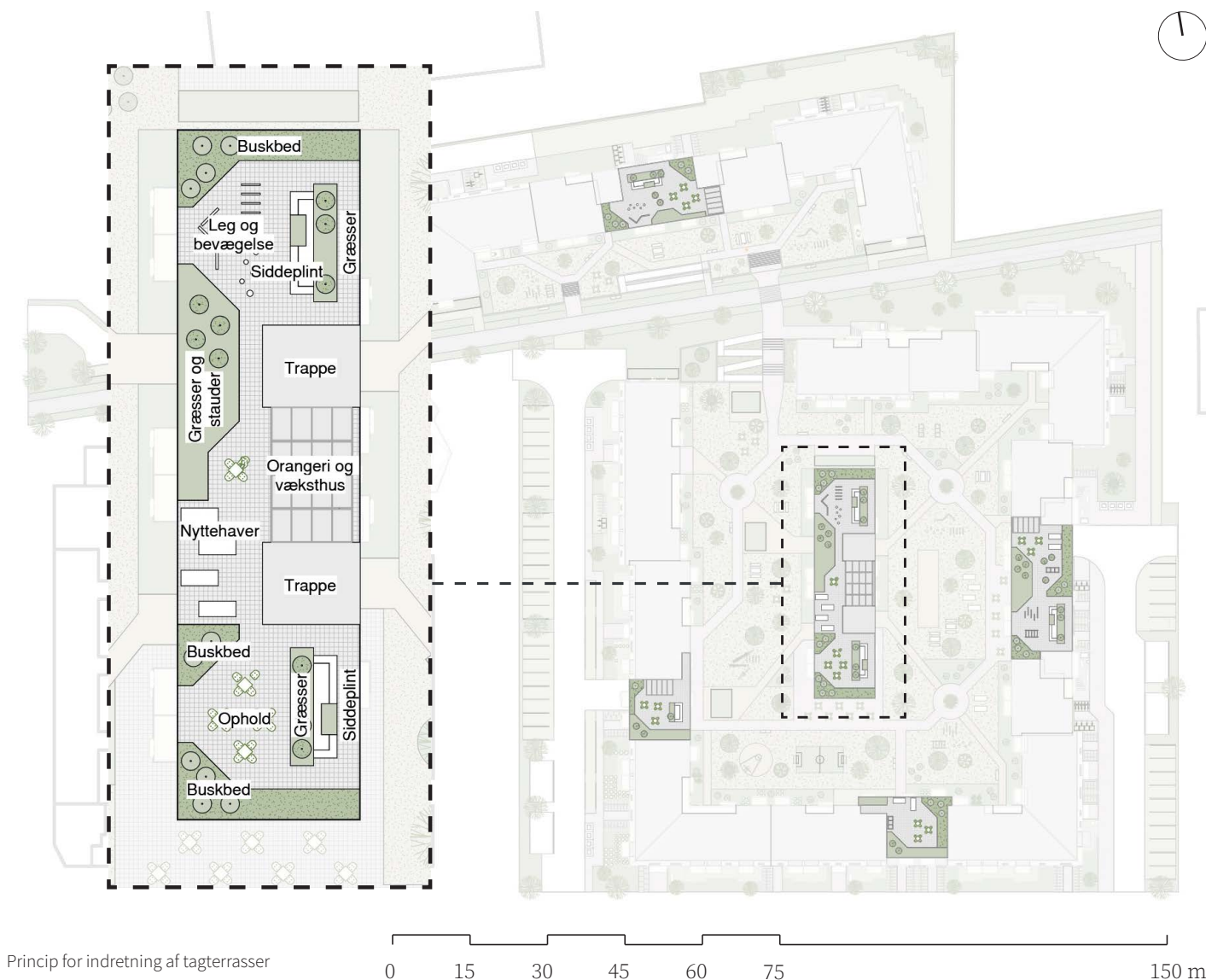
Alle orangerier indeholder et mindre område med beboerdrevne nyttehaver, hvor der kan dyrkes andre grøntsager end i gårdrummet.

På tagterrasserne er der mindre udekøkkener.

Omkring orangeriet indrettes terrassen med varierede opholds- og aktivitetszoner, herunder opholdsterrasser, leg for de små samt bænkebordsæt med udsigt over gårdrummet og beplantningen.

Forskellige bede med stauder, græsser og buske skaber grøn variation, rumlighed og årstidsoplevelser og bidrager til et levende og sanseligt miljø.

I andre af vores bebyggelser har tagterrasser bevist deres kvalitet som et samlande midtpunkt for beboerne. Vores solstudier viser, at den fælles tagterrasse over fælleshuset har 3 timer mere sol end på gårdrummets terrasse. Det er en væsentlig kvalitet, der giver tagterrasser mere værdi end et gårdareal.

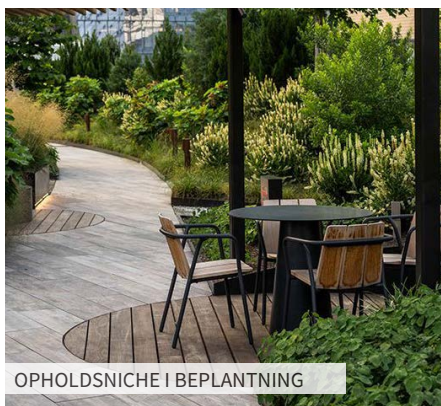


Princip for indretning af tagterrasser

REFERENCER - TAGTERRASSE



ORANGERI PÅ TAGTERRASSE



OPHOLDSNICHE I BEPLANTNING



FÆLLESSKAB OMKRING NYTTEHAVERNE



SIDDEPLINT MED BEPLANTNING



BEDE MED BEPLANTNING OG MINDRE BUSKE



BORDTENNIS - "JORDEN RUNDT"



FORDYBELSE OG RØ



UFORMELLE MØDER

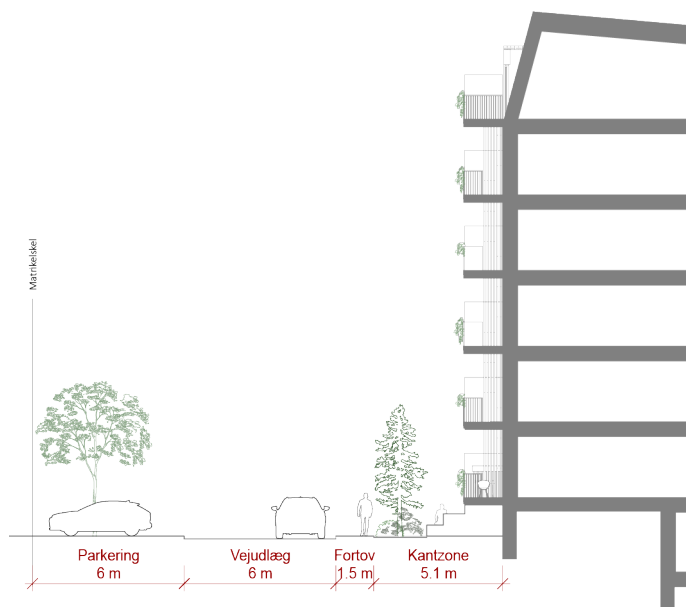
KANTZONE - SYD OG VEST

Kantzonerne på ydersiden af karréen fungerer som bebyggelsens ankomst og entre. Kantzonerne skal fremstå indbydende og bidrage positivt til byrummet, samtidig med at de understøtter oplevelsen af bebyggelsen som et attraktivt sted at bo.

Kantzone på gadesiden mod syd og vest er indrettet med terrasserende elementer, der er beplantet med en varieret sammensætning af stauder, græsser og insektvenlige planter med forskudte blomstringsperioder. Beplantningen sikrer et grønt og levende udtryk gennem store dele af året og bidrager til at blødgøre overgangen mellem gadeniveau og stueetagens opholdsarealer.

De terrasserede elementer danner flere steder siddepladser, der er oplagte til korte ophold, mens man venter på en at følges med. Samtidig skaber beplantningen en grøn bufferzone mellem fortovet og boligerne, der giver øget privathed for beboerne uden at afskære den visuelle kontakt til byrummet.

Cykelparkering integreres som en naturlig del af landskabet og indpasses mellem beplantningen, så den fremstår som en integreret del af kantzonerne samlede udtryk.



Visualisering: kantzone på gadesiden mod syd

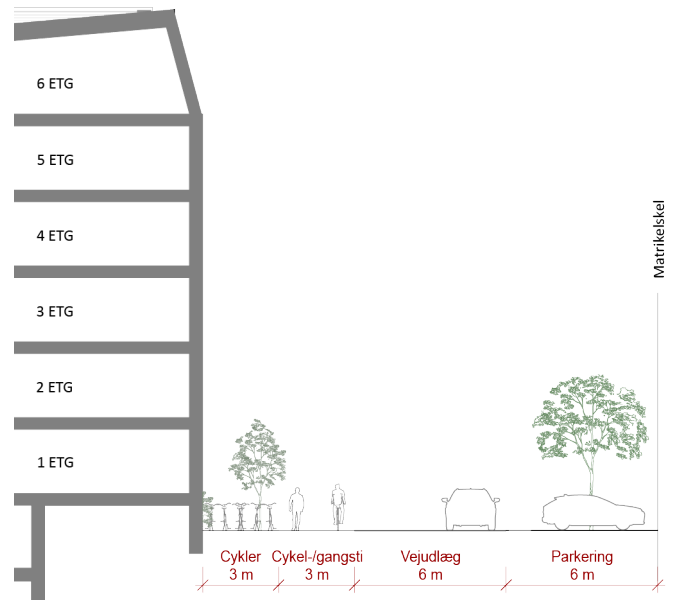
KANTZONE - ØST OG NORD

Kantzonen på gadesiden mod øst og nord er påvirket af støj fra trafik og omkringliggende virksomheder. Dette er der taget højde for i bebyggelsesplanens disponering samt gennem etablering af en støjskærm langs områdets mest belastede sider.

Ligesom på de øvrige facader mod gadesiden udformes kantzonen med terrasserede landskabselementer, der skaber en blød overgang mellem terrænniveau og stueetagens boliger. En større del af bebyggelsens cykelparkering placeres i denne kantzone og integreres som en del af det samlede landskabelige udtryk. For at sikre et grønt og imødekomende udtryk beplantes soklerne under altangangene med stedsegrønne slyngplanter.

I delområde 3 udformes arealet mod Elgigantens Servicecenter, så den kan klare belastningen og dimensionskravene til en brandvej. Det øvrige areal er udlagt som grønne arealer.

Støjskærmen mod Elgigantens Servicecenter mod nord og Penta Infra mod øst begrønnes med slyngplanter. Sammen med kantzonen er den med til at skabe et grønt udtryk og et positivt billede for beboerne og forbipasserende.



Visualisering: kantzone på gadesiden mod øst

KANTZONE - GÅRDEN

Mod gårdrummene etableres ikke en formaliseret kantzone, men en grøn overgangszone bestående af artsrig beplantning i varierende højder. Beplantningen bidrager til at skabe en blød graduering mellem de fælles opholdsarealer og de private terrasser ved stuelejlighederne.

De private opholdsarealer integreres i beplantningen og afgrænses delvist med lette skærme, stakitter eller skærmende beplantning, som sikrer privathed uden at afskære den visuelle kontakt til gårdrummet. Herved skabes en balance mellem privatliv og mulighed for at være en del af fællesskabet. Fra de private terrasser leder trædesten direkte ud gårdrummets stier og fælles faciliteter.

Beplantningen langs facaderne disponeres under hensyntagen til redningsberedskabets krav om stigeredning. Der friholdes derfor de nødvendige arealer langs bygningerne, så redningsmuligheder kan opfyldes.



Visualisering: kantzone mod gården

VANDSTIEN

Delområde 1 og 2 åbner sig mod Vandstien i det nordvestlige hjørne og skaber et koblingsled mellem delområde 3 på den modsatte side af stien. Samtidig orienterer delområde 3's fælles opholdsarealer sig mod Vandstien, som dermed bliver et centralt forbindende element mellem de tre delområder og nabobebyggelsen på Murervangen 1-35, der ligeledes åbner sig mod stiforløbet.

Vandstien fungerer som et fælles grønt byrum, der binder bebyggelserne sammen og understøtter møder på tværs af Hersted. Det giver gode forudsætninger for se- og høre kontakter og eksponeringen til husets facader vil styrke trygheden, når man færdes i området.

For at styrke stiens grønne karakter plantes en række træer langs den ene side af forløbet uden for deklarationsbæltet. På den modsatte side etableres mindre blomsterbede med vilde og insektvenlige plantearter, som bidrager til biodiversitet.

Langs stien indrettes mindre opholdsmuligheder med bænke placeret ved det hævede gårdrum i delområde 3. Her skabes mulighed for korte ophold i solen eller et uformelt møde med naboer og forbipasserende.



Visualisering: forbindelse mellem gårdrum og Vandstien



Visualisering: trappe og rampe til gårdrum sikrer tilgængelighed for alle

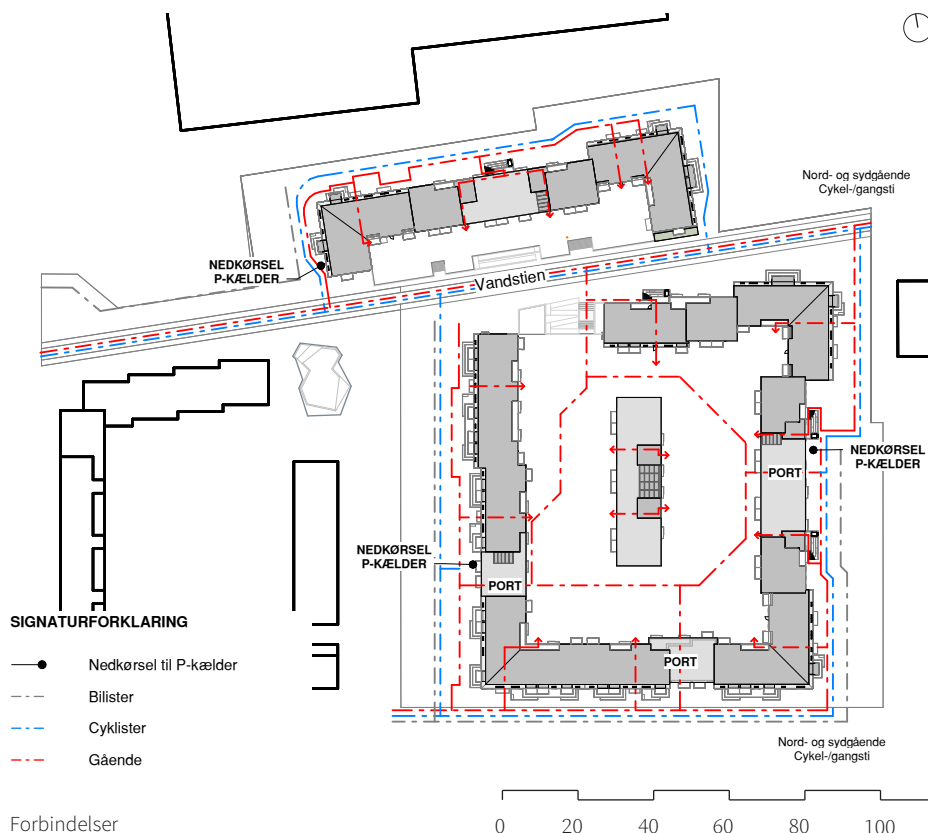
INFRASTRUKTUR

Forbindelser

Der er vejadgang for biler fra Murervangen til delområde 1 og 2, og fra Smedeland til delområde 3. Ved adgangsvejene findes en mindre del parkering på terræn samt nedkørsel til p-kælder.

I omdannelsen af Hersted og i takt med at der etableres nye boliger, vil Murervangen blive udvidet med fortove og cykelstier. Indenfor bebyggelsen vil man etablere en cykel-/gangsti langs det østlige skel, der forbinder de syd forliggende bebyggelser med Vandstien mod nord.

Mod gadesiden etableres fortov, der er med til at koble opgangene og gårdrummene sammen. I portåbningerne etableres cykelparkering og rampe, der sikrer niveaufri adgang og tilgængelighed for alle. På begge sider af Vandstien opføres en kombineret rampe og trappe til gårdrummene i helholdsvis delområde 1 og 2, samt delområde 3.



Cykelparkering

Cykelparkeringen er disponeret i kantzonen på gadesiden af bebyggelsen, i portåbningerne, under overdækning i gårdrummene og i parkeringskælderen.

Ved opførelse af bebyggelsen anlægges to ud af tre cykler pr. bolig, og der disponeres plads til, at den 3. cykel p-plads kan anlægges, hvis der bliver behov for det.

Den 3. cykel er disponeret som lag 2 i portåbningerne, i den overdækket cykelparkering og i p-kælderen, og den ændrer derfor ikke ved andelen af fælles opholdsareal. Ved byggeriets opførelsen anlægges to ud af tre ladcykler, og der disponeres plads i p-kælderen til, at den 3. ladcykel kan anlægges, hvis der bliver behov for det.

Cykelparkering i kælder tilgås på ramper, hvor cyklerne har deres eget tracé.

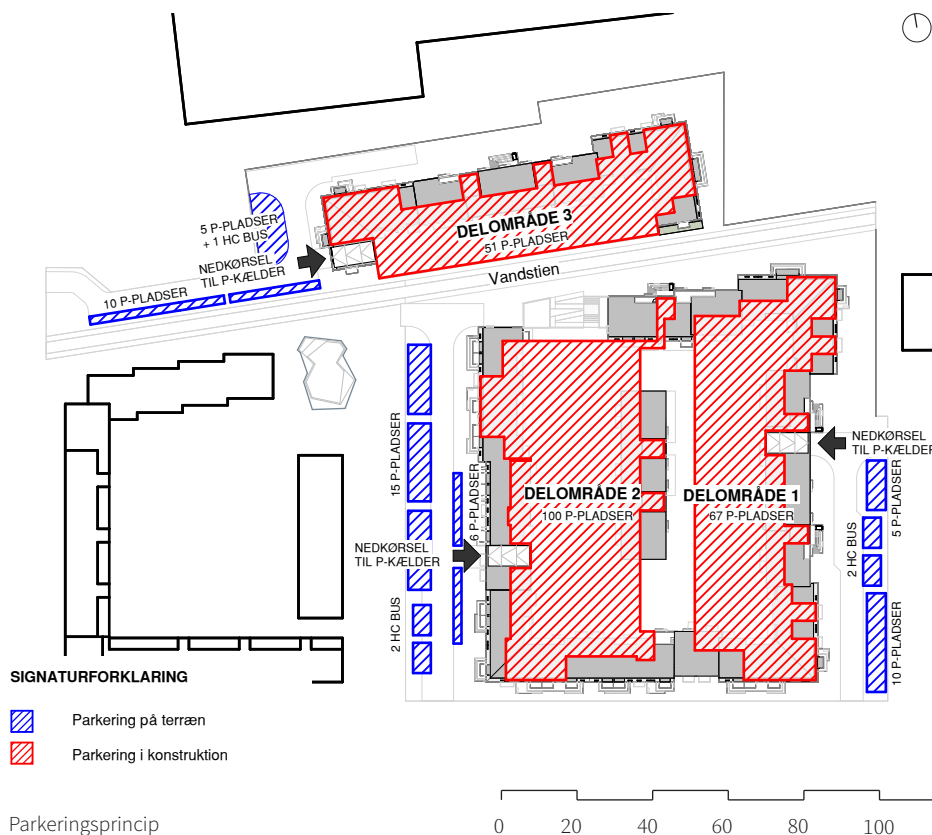


PARKERING

Parkering

Parkeringspladserne er disponeret med maks. 25% placeret på terræn og min. 75% placeret i konstruktion. Hvert område har egen parkeringskælder, der er delvist nedgravet under gårdrum og bebyggelse. De tre parkeringskældere er uafhængige af hinanden, men i delområde 1 og 2 kan de kobles sammen.

Der etableres én delebilsplads pr. 100 boliger. Parkeringsnormen kan reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagt delebilspladser. Dele-biler er tænkt en placering i terræn.

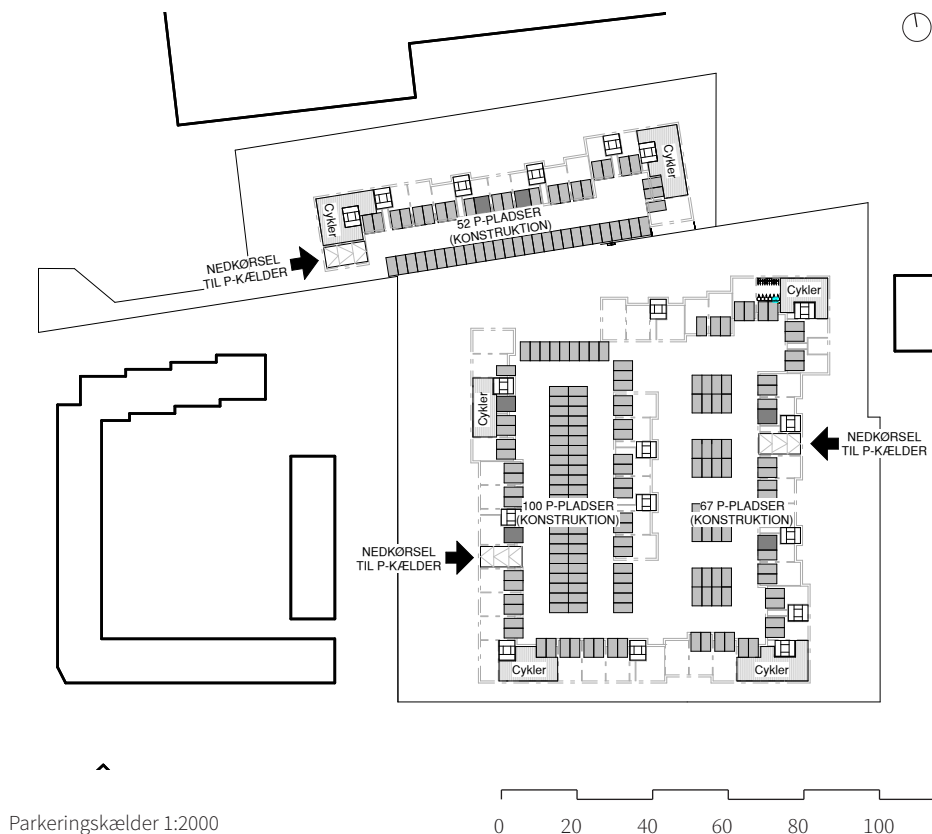


Parkeringskælder

Fra ankomstvejene er der nedkørsel til de tre p-kældere. P-kældrene er disponeret med parkeringspladser under bebyggelsen og ellers parkering under det tilhørende gårdrum.

I disponeringen af p-kælderen er ligeledes taget højde for handicapparkering (ikke bus).

Fra alle parkeringskældrene er der direkte adgang til gårdrummene, fælleshuse og tagterrasser med elevator og trappe.

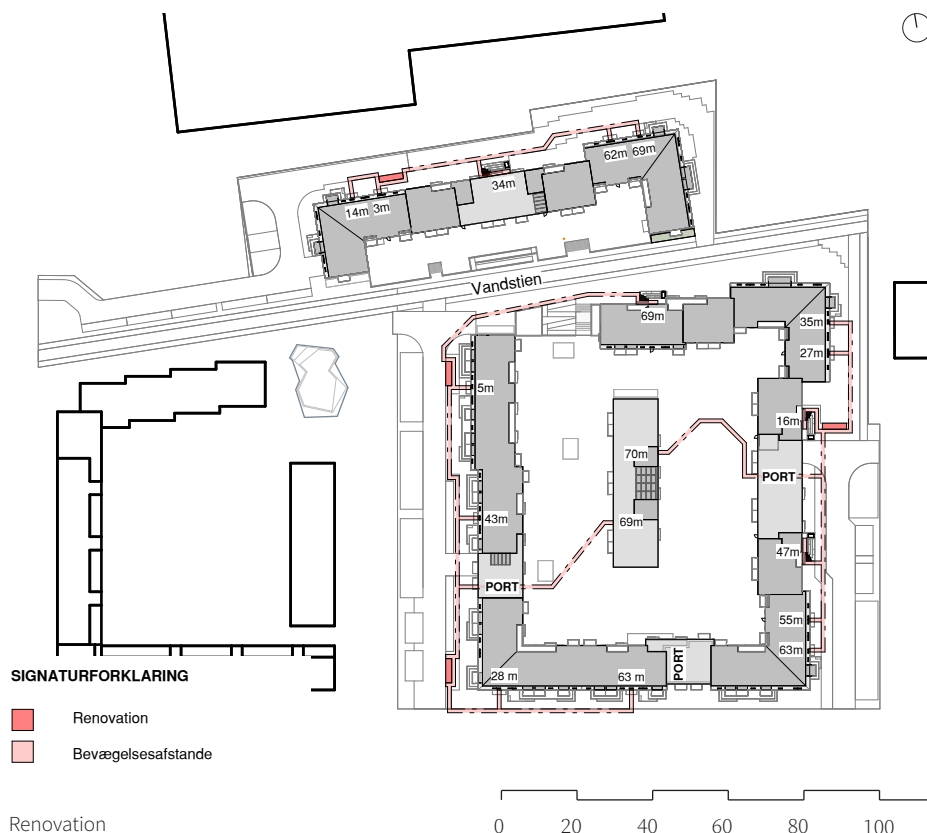


RENOVATION

Renovation

Renovationsbilen kan komme ind i de tre delområder fra Smedeland og Murervangen via adgangsveje mod henholdsvis nord, øst og vest. Alle veje ender i en vendeplads, som er dimensioneret efter gældende vejregler, hvor renovationsbilen kan vende.

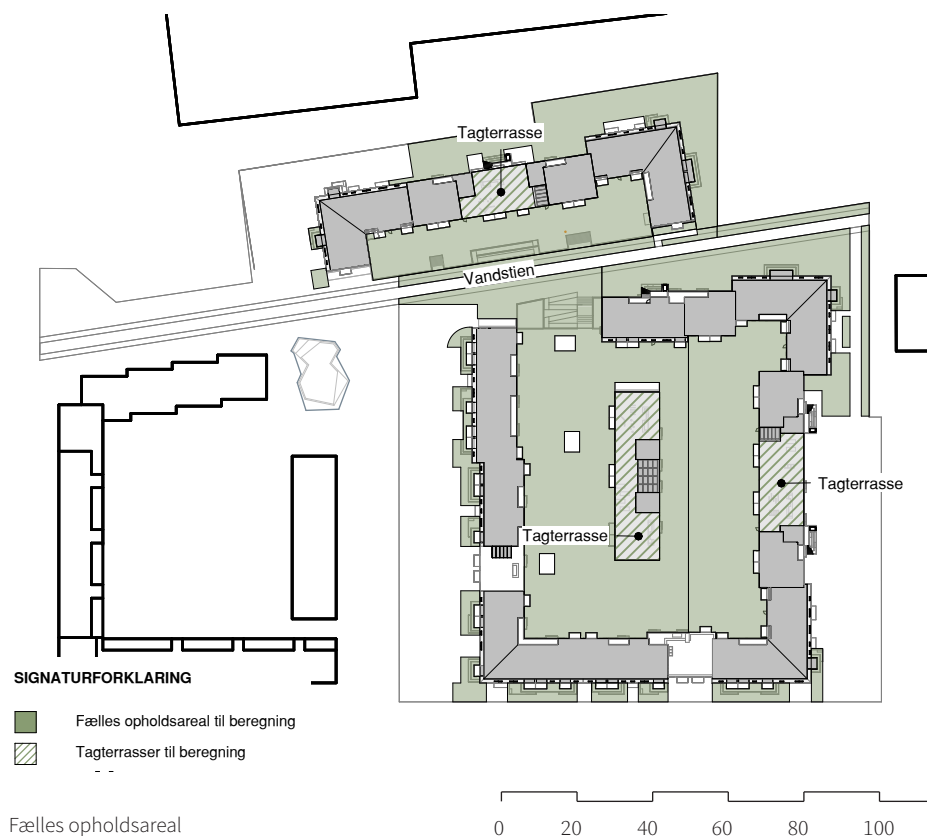
De nedgravede affaldssystemer er markeret med rødt og er placeret, så der maks. er 70 meter fra den enkelte lejlighedsopgang.



Fælles opholdsareal

Det fælles opholdsareal er primært placeret i gårdrummene over en delvist hævet p-kælder. Mod gårdrummet er de private terrasser og cykelparkeringen ikke medregnet i det fælles opholdsareal. Kantzonerne på gadesiden af bebyggelsen er indrettet med grønne elementer, der inviterer til ophold. Mod syd og vest er medregnet den del af arealet, der er begrønnet. Cykelparkering, renovation, tilkørsels- og adgangsareal er ikke medregnet i arealet. Mod øst og nord er kun indregnet den del af arealet, hvor grænseværdierne for støj overholdes.

I hvert delområde er der adgang til én større tagterasse, som er medregnet i det fælles opholdsareal. Disse er spredt rundt i bebyggelsen, for at give flest mulige beboere adgang hertil. I delområde 1 og 2 er tagterasserne placeret, hvor trappeopgangen er i tilknytning til fælleshuset i stueplan.



FÆLLESHUSE

Der etableres fælleshuse som en integreret del af bebyggelsen, der samlet set svare til min. 1% af etagearealet dog min. 150 m². pr. ibrugtagningsgodkendelse.

Fælleshuserne er placeret, så de er tilgængelige for alle beboere i hele bebyggelsen. I delområde 1 indrettes et fælleshus på 130 m² i stueplan. Fælleshuset er placeret ved én af to trappeopgange, der leder op til tagterrassen på 6. etage. På denne tagterrasse indrettes et orangeri på 20 m² som fælleshus. Orangeriet sikrer et sted at trække ind, når vejrforholdene nødvendiggør dette.

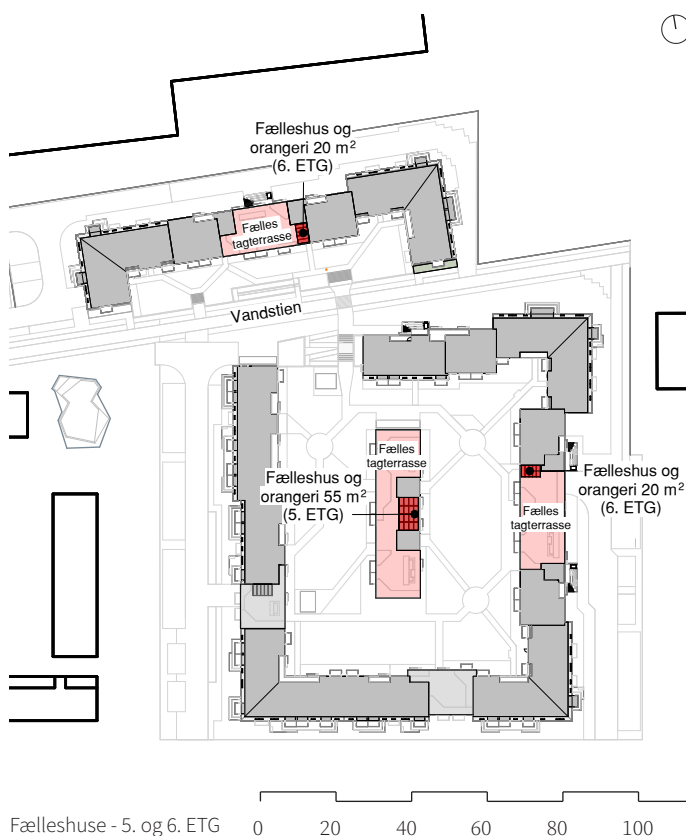
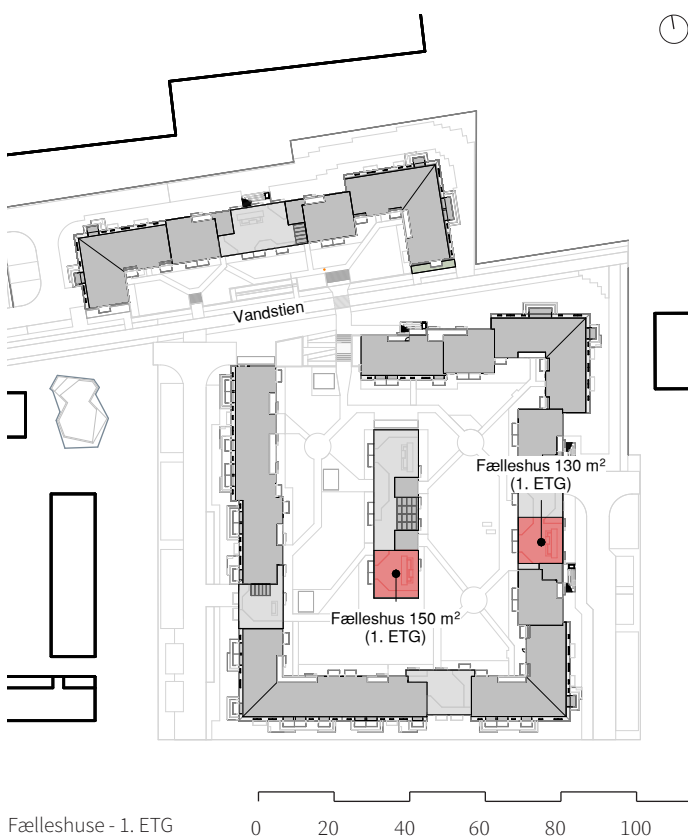
I delområde 2 indrettes et fælleshus på 150 m² i stueplan i gårdumsbebyggelsen. Dette fælleshus er ligeledes placeret ved én af to trappeopgange, der leder op til tagterrassen på gårdbebyggelsen. På denne tagterrasse er placeret et 55 m² orangeri/fælleshus imellem de to trappetårne. Dette fælleshus er dimensioneret til delområde 1 og 2. På tagterrassen i delområde 3 er indrettet et orangeripå 20 m² som fælleshus.

Begge fælleshuse i stueplan orienterer sig imod gårdrummets opholdsareal og har et stort terrasseanlæg, der kan skabe kontakt mellem de beboere, der ankommer og dem, der sidder på terrassen.

Arealerne for fælleshuse er opfyldt for den samlede bebyggelse. Fælleshusernes indretning koordineres så de supplerer hinanden. I delområde 1 kan der være værksted og aktivitetsrum, mens der i delområde 2 er sociale funktioner.

Der forventes en udbygningstakt, hvor man udfører Delområde 1 og 2 samtidigt. I dette tilfælde anlægges ét "Fælles fælleshus" for de tre delområder i gårdbebyggelsen. Det centralt beliggende fælleshus sikrer størst muligt fællesskab og integration for alle 3 delområder.

Udføres Delområde 1 og 2 hver for sig, anlægges der et fælleshus i Delområde 1. Dette fælleshus vil så supplere fælleshuset i delområde 2. Arealet i Delområde 2 dimensioneres, så det også kan rumme Delområde 3. Sidstnævnte får andel af fælleshuset opført i Delområde 2. Det sidste skaber de maksimale rammer for at delområde 3 kan føle sig integreret i bebyggelsen.



BRANDREDNING

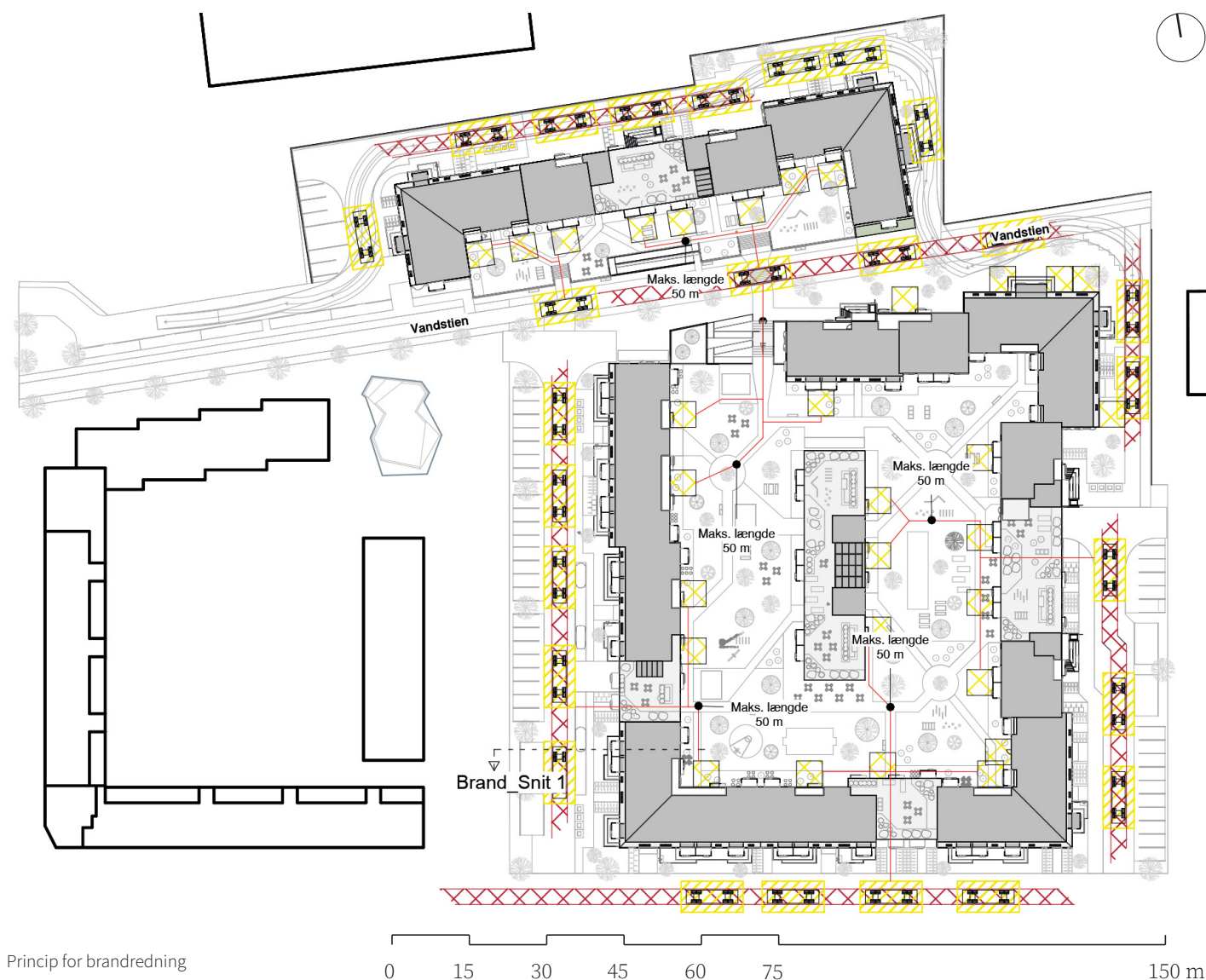
Brandredning med kørbare stigesker fra ydersiden af bygningerne, hvor der enten er etableret almindelig vej eller brandveje på opholdsarealer. De sidste er integreret med adgangsbelægning.

I den nordlige del af delområde 1 og 2 sker brandredning fra Vandstien. En mindre del af Delområde 3 reddes tilsvarende fra Vandstien.

Redning med håndstiger fra de nederste etager (op til 10.8 meter til underkant redningsåbning) sker fra gårdrummet. Adgang til disse sker gennem portene, der indrettes, så det bliver muligt at fremføre stiger.

På denne måde sikres der, at kantzonerne på de udvendige sider af bebyggelsen, kan disponeres som ønsket.

Bebyggelsen i gårdrummet har underkant redningsåbning beliggende 9 meter over terræn. Her forudsættes redning med håndstiger. Det er ikke nødvendigt at redde fra tagterrassen, da den har adgang til 2 trapper



STØJREDEGØRELSE

Lydkonsulenterne fra Afry er tilknyttet. De har lavet flere af de andre projekter i området. I det videre forløb skal der laves en samlet Miljøvurdering, hvor Afry's lydrapporter vil indgå.

Lydrapporterne viser at trafikstøj fra Nordre Ringvej overstiger grænseværdierne på terræn. Støj fra varehåndtering ved Elgigantens Servicecenter (Smedeland 46) overstiger også grænseværdierne. Det sidste primært for delområde 3. Udover førnævnte er der ikke trafik- eller miljøstøj. Den eksisterende bygning på Smedeland 40 virker som en støjskærm mod opholdsarealet i delområde 1 og 2 indtil delområde 3 er bygget.

Trafikstøj

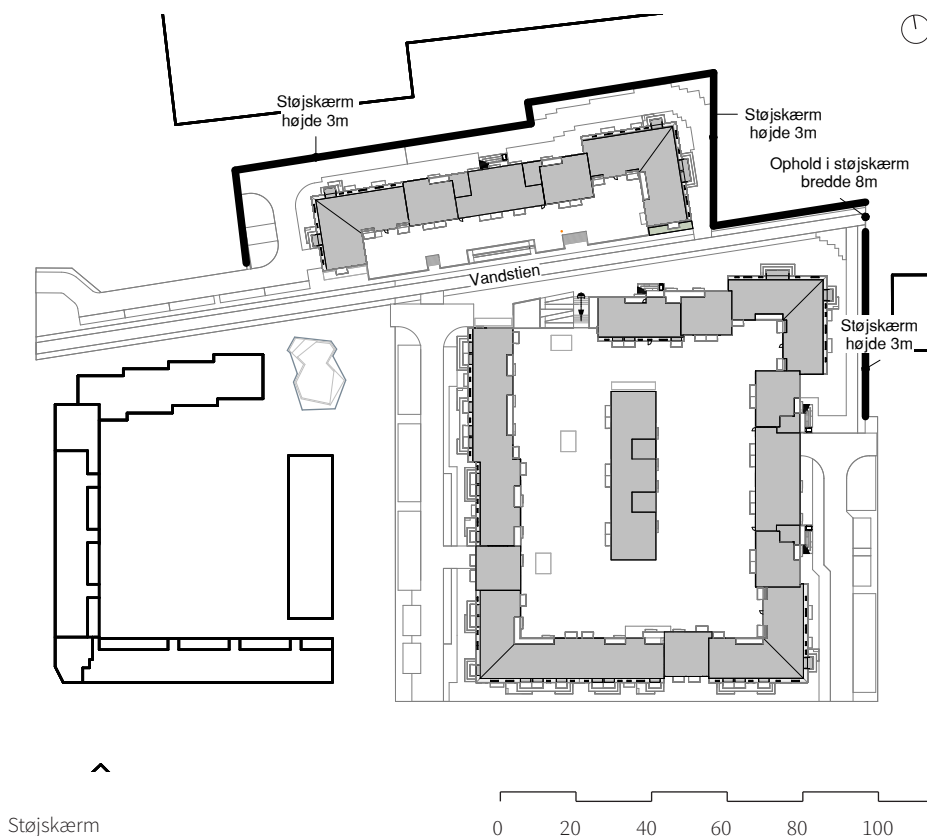
Støjbelastning på facaderne fra Nordre Ringvej (primært østfacaden) er under grænseværdien på 58dB. Støjgrænserne på opholdsarealer mod øst og nord kan ikke overholdes. Der er derfor opsat en 3 meter høj støjskærm i skel mod øst og nord. Den reducerer støjen, så støjgrænseværdierne kan overholdes på opholdsarealerne mod nord og øst.

Virksomhedsstøj

Ved anvendelse af Huludfyldningsreglen kan der tillades støj over grænseværdierne indenfor lokalplanområdet så længe det sikres, at grænseværdierne for boliger og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning er overholdt.

Støjbelastning på facaderne mod Elgigantens Servicecenter kan ikke holde de vejledende grænseværdier om natten. Derfor skal der monteres vinduer, der sikrer, at vi kan overholde grænseværdierne om natten med åbent vindue.

Støjgrænseværdierne kan ikke overholdes på opholdsarealerne mod Elgigantens Servicecenter. Derfor opsættes der et 3 meter højt støjhegn, der sikrer at støjgrænseværdierne kan overholdes på opholdsarealerne mod nord.



LYSAFSTANDE

Projektets matrikelgeometri anderledes end den generiske karre og da lysafstandene er bestemt af sidstnævnte, medfører det nogle andre lysforhold for projektet. Bebyggelsen er udformet med en karrestruktur rundt langs matrikelskellene. Strukturen opdeles mellem delområde 2 og 3 for at skabe sammenhæng mellem alle 3 delområder.

Den opbrudte karre suppleres med en 4 etagers bygning i gårdrummet. Denne bygning er, i stueetagen, primært disponeret til fælleshus, boliger på de højere beliggende etager og stor fælles tagterrasse.

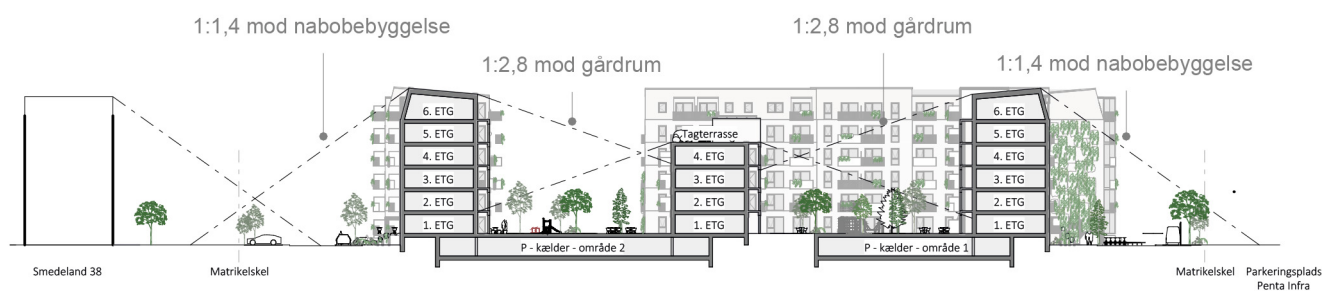
Lysafstanden opfyldes i den ydre karre, men i de nederste etager i gårdrummets bygning opfyldes lysafstanden ikke. Karreen geometri har en rektangulær form – længst i nord/syd retning. Samme retning har gårdrummets bebyggelse. Derved optimeres antallet af solskintimer i karreen.

Karreens etageantal er partielt reduceret på øst- og vestsiden af gårdrummets bebyggelse. Dette er sammen med den opbrudte karre med til at optimere lysafstandene.

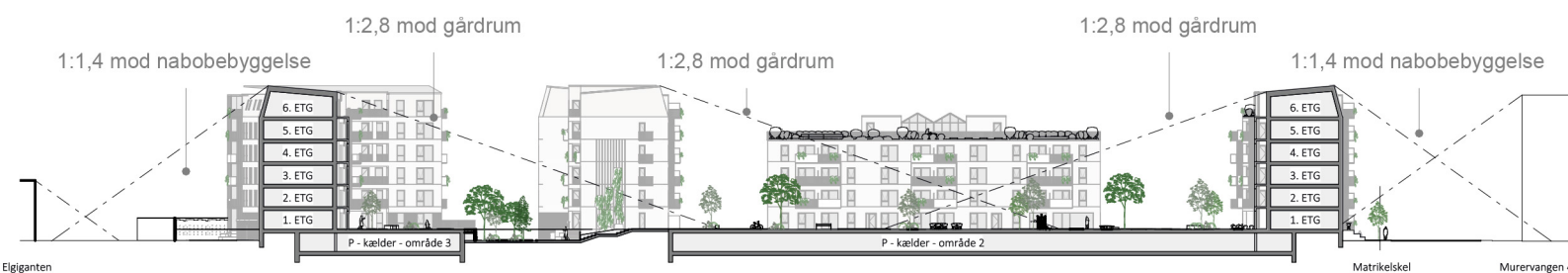
Den midterste bygning kompenseres med en større fælles tagterrasse, hvor der er ubegrænset lys og solskin i døgnet lyse timer. Der kompenseres endvidere med gennemgående lejligheder. Stueetagens fælleshus er mindre kritisk i forhold til lys i bygningens stueplan.



Plan over lysafstande

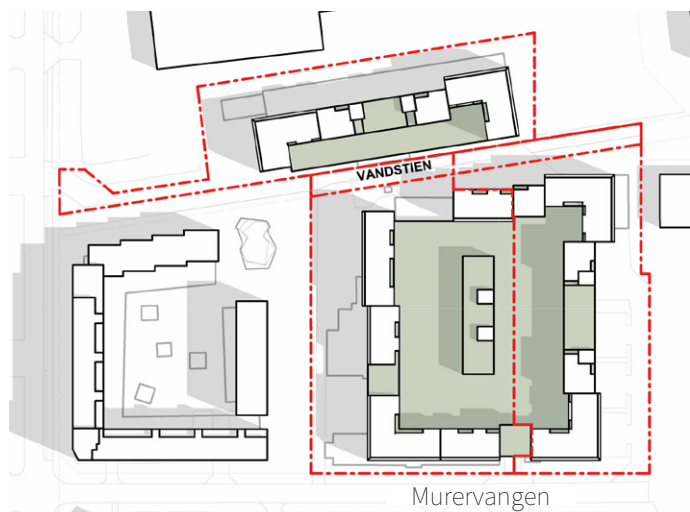


Snit AA 1:1000

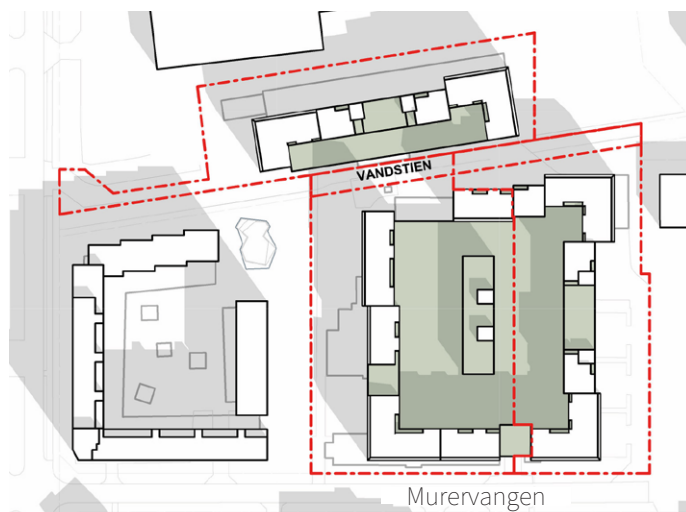


Snit BB 1:1000

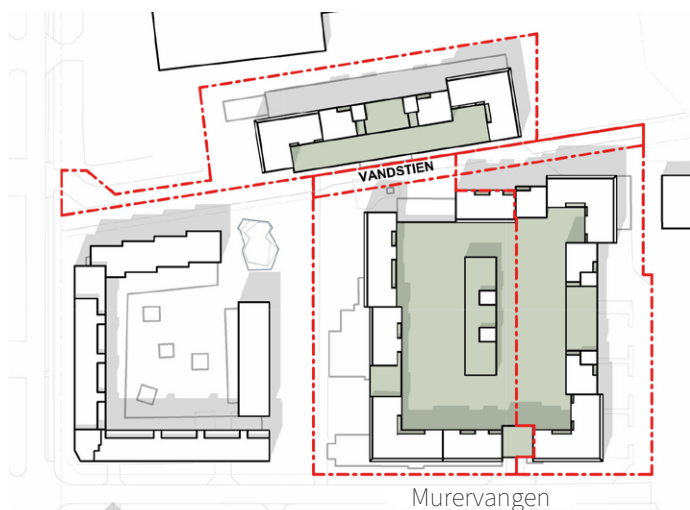
SKYGGESTUDIE



Sommersolhverv - 21. juni kl. 9.00



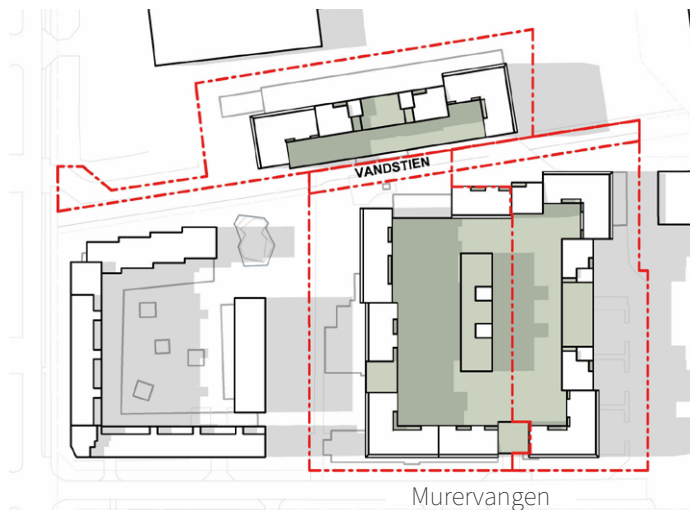
Jævnøgn - 23. september kl. 10.00



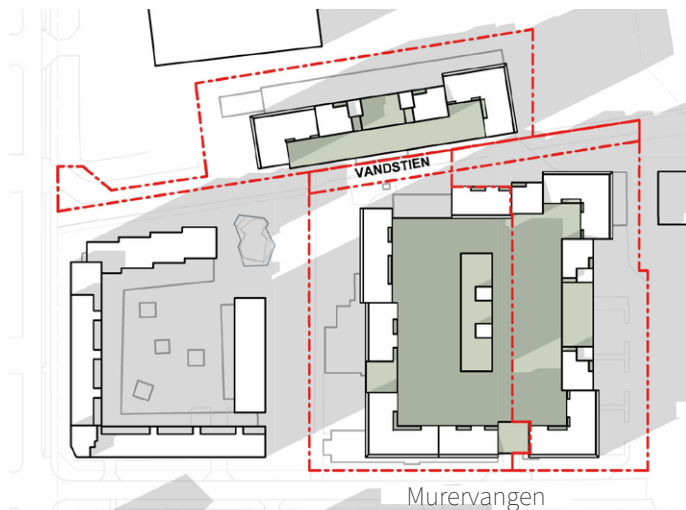
Sommersolhverv - 21. juni kl. 13.00



Jævnøgn - 23. september kl. 13.00



Sommersolhverv - 21. juni kl. 17.00



Jævnøgn - 23. september kl. 16.00