



Coop Byen - Fase 1

Startredegørelse

15. april 2021



Coop Byen Fase 1



Diagram med angivelse af delområde I og delområde II

Nøgletal for Coop Byen Fase 1

Grundareal inkl offentligvej (delområde I og II):	ca. 64.700 m ²
Bebyggelsesprocent:	100 %
Samlet etageareal*:	ca. 64.700 m ²
Max. antal etager:	6

Delområde I:

Bolig (heraf 1-3% til fællesfaciliteter):	ca. 35.000 m ²
Daginstitution:	max. 1.200 m ²

Gennemsnitlig boligstørrelse:	ca. 85 m ²
Antal boliger:	ca. 400 boliger

Delområde II:

Coops hovedkontor inkl. udvidelse:	ca. 28.500 m ²
- heraf pt. eksisterende:	ca. 19.000 m ²

* Ved samlet etageareal medregnes ikke overdækket cykelparkering eller bilparkering i konstruktion

Tabel 1

Coop Byen Fase 1 tager udgangspunkt i de visioner for områdets udvikling, der er beskrevet i "Coop Byen - Vision". Det er byherres ønske, at der udarbejdes en lokalplan, der er byggeretsgivende for delområde I, hvorimod en udvikling af delområde II med en udvidelse af Coops hovedkontor blot udlægges som en ramme, og således forudsætter, at der på baggrund af et skitseprojekt for udvidelsen efterfølgende udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan. Af tabel 1 fremgår nøgletallene for delområde I og II. Den angivne bebyggelsesprocent er gennemsnitlig for det samlede lokalplanområde.

Eksisterende forhold

Hovedparten af området ejes af Coop Danmark, som i dag har deres hovedkontor på grunden. Coops hovedkontor blev opført i 1964 ud fra et klart modernistisk formsprog, hvor den skiferbeklædte hovedbygning lander ned i grønne parkomgivelser. Et af de vigtigste argumenter for at placere Coops hovedsæde i Albertslund var den tætte forbindelse til København, hvilket også er en kvalitet i dag, når der skal etableres en ny bydel. Tæt på Coop Byen finder man både togstation, supercykelsti, fremtidig letbane og en direkte forbindelse til Roskildevej, som binder stedet sammen med København.

Projektets forudsætninger

Coop Byen Fase 1 er første del i udviklingen af "Coop Byen - Vision", som har til formål at transformere området omkring Coops hovedkvarter til en dynamisk og mangfoldig bydel i Albertslund. Ved Coop Byen Fase 1 ønskes der mulighed for at etablere en ny boligbebyggelse, en daginstitution samt at bevare og udvide Coops eksisterende hovedkvarter.

Mangfoldighed i boligtyper og ejerforhold

Coop Byen Fase 1 rummer flere forskellige boligtyper, som er fordelt på tværs af tre forskellige nabolag. Der etableres fællesfaciliteter, der kan benyttes af hele kvarteret, uanset hvilke boligtype eller boligstørrelse man bor i. Der ønskes skabt en bydel med stor mangfoldighed, hvor mennesker mødes på tværs af forskellige livssituationer. De forskellige boligstørrelser giver desuden mulighed for, at man kan flytte internt og dermed blive boende i området og fortsat være en del af fællesskabet, når børnene flytter hjemmefra eller familien forøges. En overvejende del af boligerne er tilpasset børnefamilier af forskellige størrelser og behov. I Coop Byen Fase 1 forventes der forskellige ejerformer med både leje-, andels- og ejerboliger, hvilket understøtter visionen om at skabe et mangfoldigt boligområde.

Infrastruktur

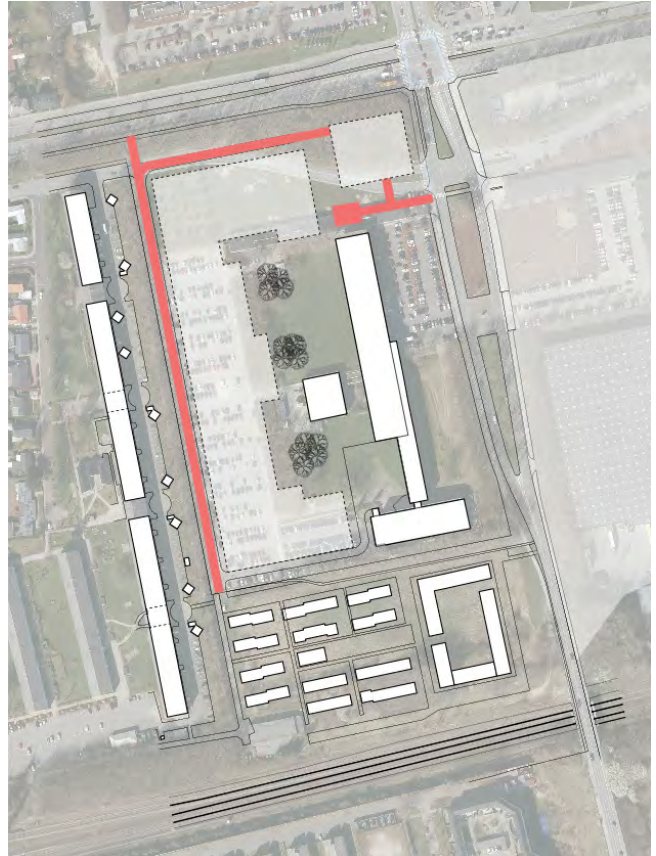
Biltrafik

Adgangsveje for biler og renovationskøretøjer afgrænses til grundens periferi for at sikre trygge færdselsveje for bløde trafikanter.

Biltrafik disponeres efter følgende principper:







- Læhegnet lukkes for gennemkørende trafik.
- Adgang til R65 sker fra Vallensbæk Torvevej.
- Fra Vallensbæk Torvevej er der adgang til parkeringshus og vendeplads.
- Adgang til parkeringshuset fra vest via Læhegnet
- Ny vejtilslutning til Roskildevej

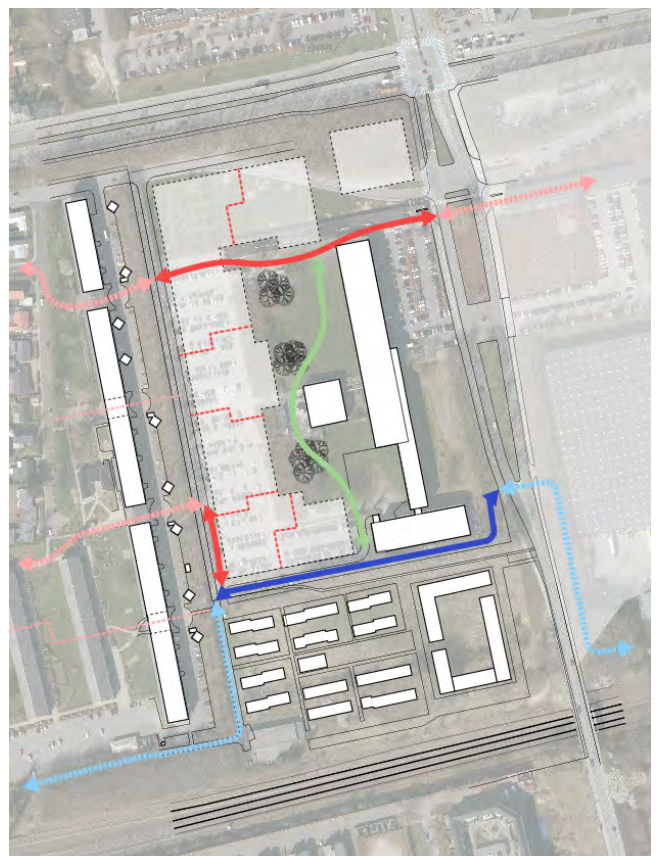
 Vejadgang for biler



Stiforbindelser

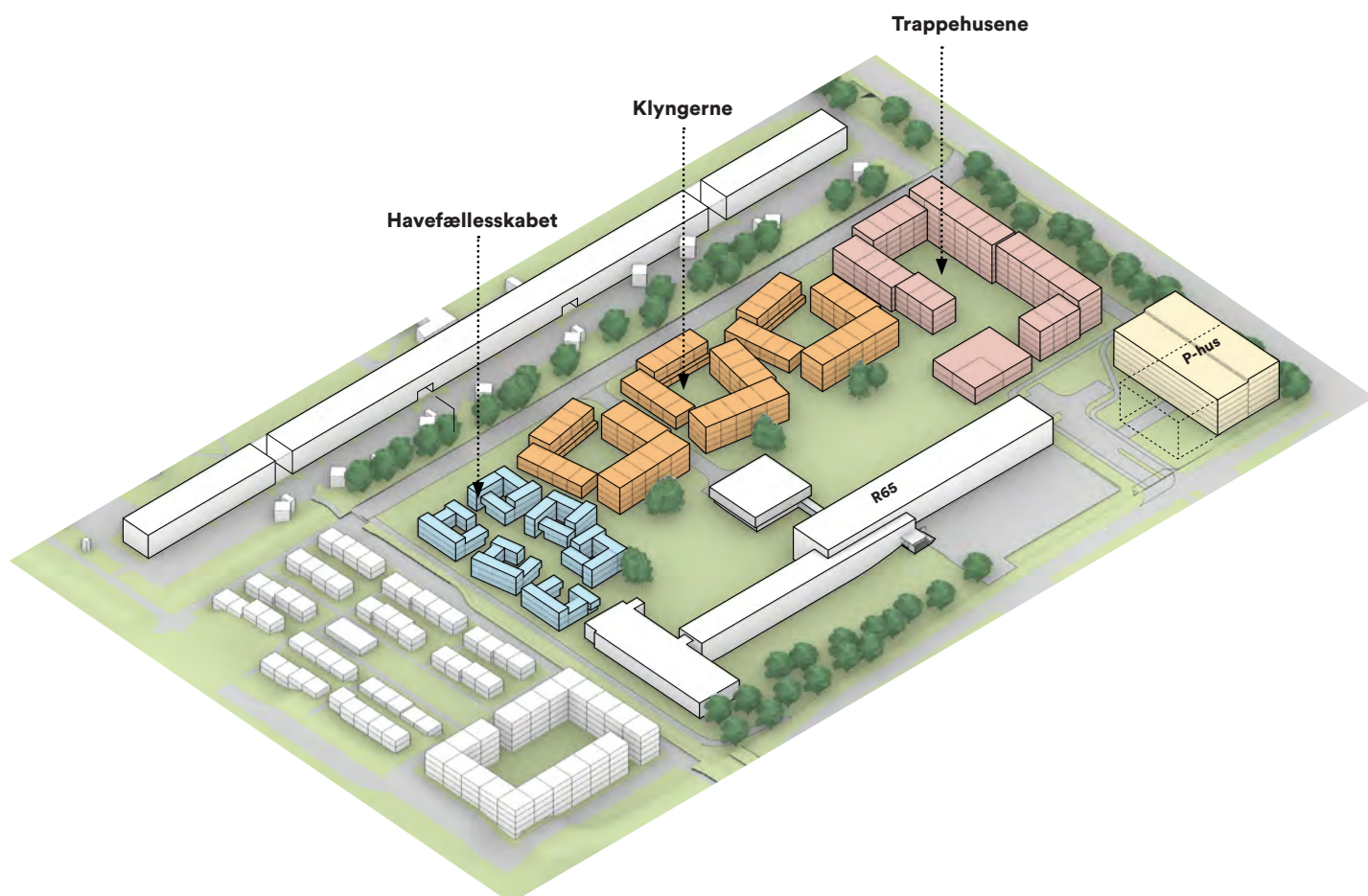
Der skabes gode stiforbindelser for bløde trafikanter, som binder Coop Byen Fase 1 sammen med resten af Coop Byen og Abertslund som helhed. Derudover etableres et sekundært stinet, som forbinder bebyggelsen med parken og skaber gode interne forbindelser i bebyggelsesplanen.

-  Primære stiforbindelser for gående
-  Sekundære stiforbindelser henvendt til beboere
-  Dobbeltrettet cykelsti og gangsti
-  Bevægelsesforløb i parken
-  Mulig forbindelse uden for lokalplanområde
-  Mulig forbindelse uden for lokalplanområde



De tre nabolag

Illustrationen er et eksempel på disponering af bygningsvolumener. Endelig disponering fastlægges i lokalplanproces.



Havefællesskabet

- Primært rækkehuse og lavt lejlighedsbyggeri
- 2-3 etager
- Generationsfællesskab

Klyngerne

- Lejligheder og rækkehuse
- 2-4 etager

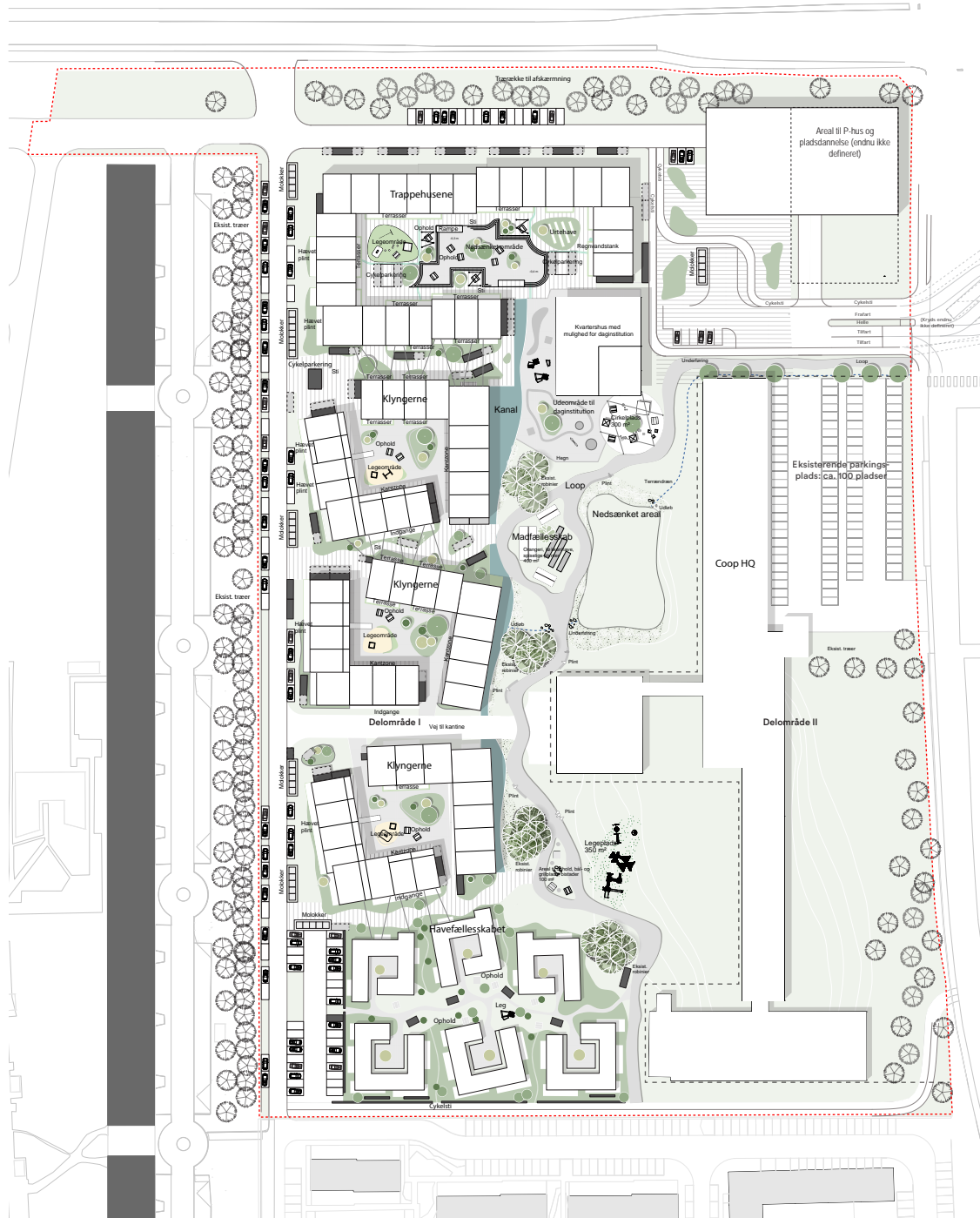
Trappehusene

- Lejligheder
- Primært 4-6 etager
- Kvartershus og mulighed for daginstitution



Foreløbig bebyggelsesplan

Illustrationen viser principperne for bebyggelsesplanen
Endelig disponering fastlægges i lokalplanproces.



Bebyggelse

Bebyggelsen består af tre forskelligartede nabolag, som omkranser et stort grønt parkrum. Bebyggelsen fordeles på 5-6 byggefeltet, og ovenstående bebyggelsesplan samt volumenmodel på side 4 er et eksempel på, hvordan man kan disponere bygningerne, som skal udvikles videre og kvalificeres i det kommende lokalplanarbejde.

Opholds-/friareal

Der udlægges min. 30% opholdsareal til boligerne, og derudover udlægges der areal til et fælles parkområde for boliger og erhverv.

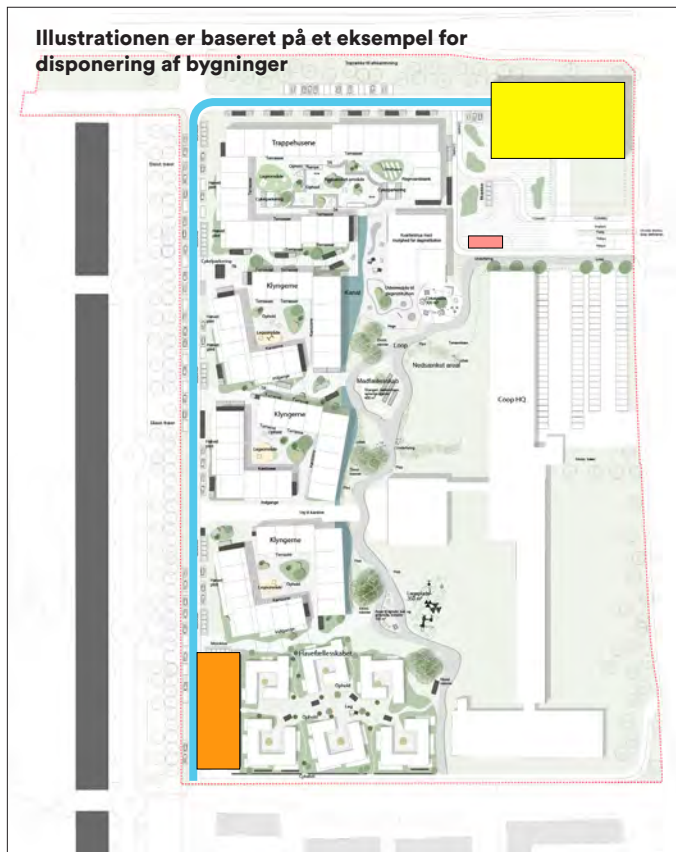
Strategi for parkering og renovation og LAR

Parkering

Området ligger i stationsnært kerneområde, og derfor er det muligt at sænke den generelle parkeringsnorm med 50% til 0,75 parkeringspladser pr. bolig, hvilket svarer til ca. 300 pladser til nye boliger, men bebyggelsens parkeringsnorm for boliger fastlægges først i det kommende lokalplanarbejde. Placering af forskellige boligtyper vil bl.a. ske med henblik på at sikre en hensigtsmæssig gangafstand til p-pladser. Coops parkeringsbehov i Coop Byen Fase 1 er op til 500 pladser, hvoraf ca. 100 pladser findes i delområde II, det samlet tal kvalificeres yderligere i lokalplanarbejde.

Illustrationen er baseret på et eksempel for disponering af bygninger

- Parkering i konstruktion (op til 600 pladser)
- Parkering langs vejbane (ca. 90 pladser)
- Parkeringsplads på terræn (ca. 30 pladser)
- Parkering ved daginstitution (ca. 6 pladser)

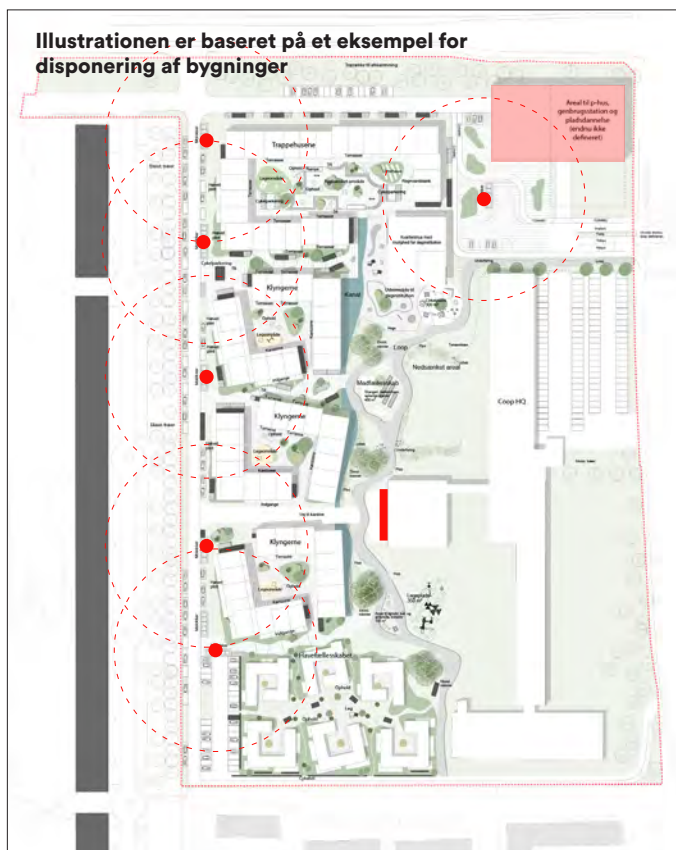


Renovation

Renovation håndteres med nedgravede renovationsløsninger, som placeres hensigtsmæssigt i forhold til naturligt bevægelsesmønster og det efterstræbes at de fleste indgangspartier placeres i en radius på max 50m fra en affaldsø. Desuden undersøges muligheden for byttebørs i forbindelse med parkeringshuset, hvor beboere kan aflevere brugte genstande, som kan få et nyt liv hos en anden beboer.

Illustrationen er baseret på et eksempel for disponering af bygninger





- Placering af affaldsøer
- 50m radius fra affaldsø
- Renovation fra Coop
- Eventuelt byttebørs ved P-hus

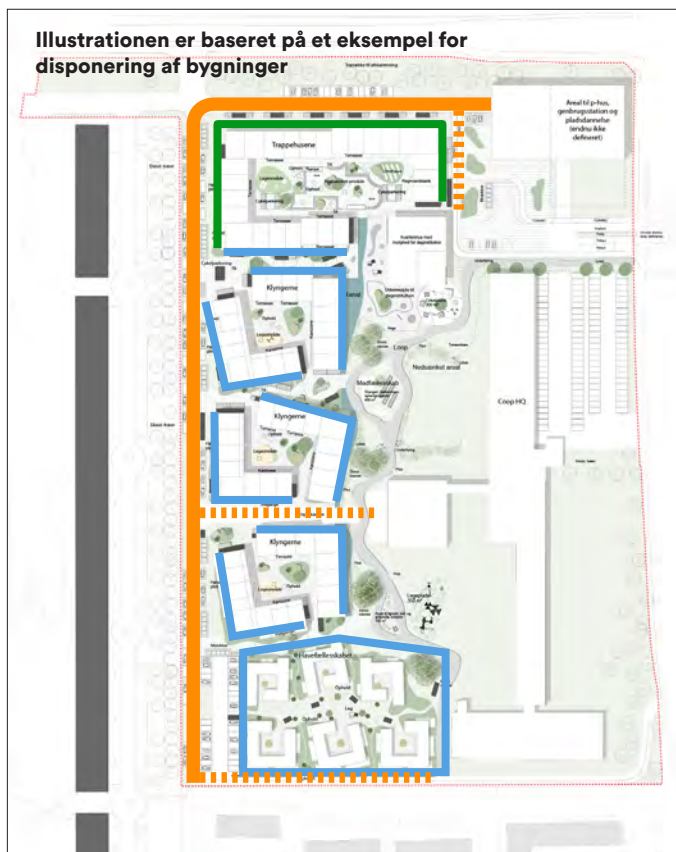


Strategi for brand og LAR

Brand

Den primære vejbane, som løber langs grundens periferi, samt adgangsvej til Coops kantine giver mulighed for redning med drejestige, hvilket er nødvendigt for bebyggelse over 4 etager. Derudover sikres der friareal langs den nordlige sti, så denne kan benyttes til brandvej. Hvis bebyggelsen ikke er orienteret mod et vejforløb eller en brandvej, skal redning ske ved håndstiger, og dermed kan bygningerne maksimalt være 4 etager, hvis der ikke skal anlægges yderligere brandveje.

-  **Vejforløb**
-  **Brandvej og redningsareal (min. 5.5m frit areal)**
-  **Placering af boliger som forudsættes reddet med drejestige**
-  **Placering af boliger som forudsættes reddet med håndstiger (max. 4 etager)**



Håndtering af regnvand

Det forventes at HOFOR skal tage imod en uforsinket 5-års regn fra Coop. I forbindelse med skybrud skal Coop håndtere eget vand op til en 100 års hændelse, fremskrevet til om 100 år. Dette betyder at der skal tilbageholdes omtrent 3000 m³ vand på grunden. Der arbejdes med skybrudsveje, så vandet ledes de rigtige steder hen, og gerne til områder, hvor regnvandet kan skabe en merværdi og rumlig kvalitet i området.

I lokalplanen undersøges muligheden for at arbejde rekreativt med vand, det være sig i form af regnbede i vej og gårdrum, samt dele af parken.



Eksempel på regnvandshåndtering, hvor regnbede skaber en grøn buffer mellem kørebanen og fortovet

Støj

Støj kortene er udarbejdet af Cowi på baggrund af den foreløbige bebyggelsesplan

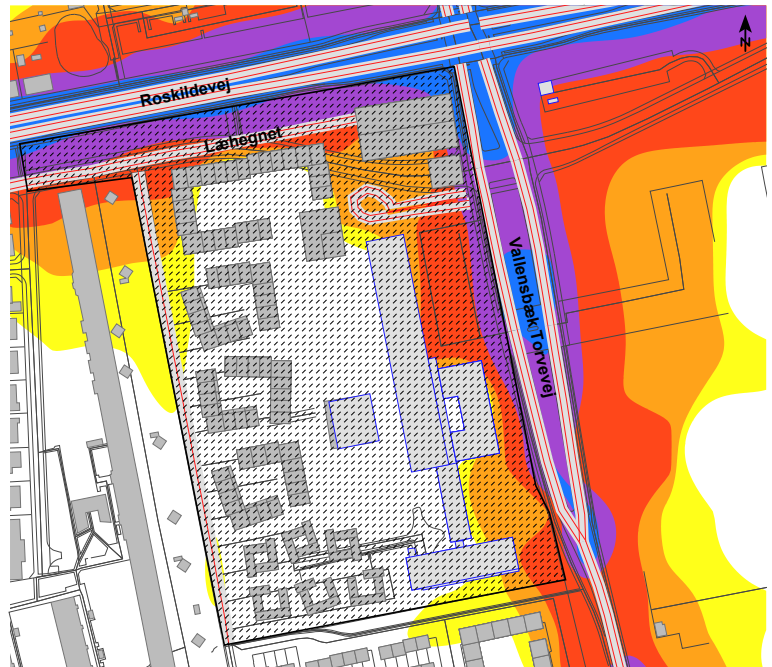
Støj fra vej

Lden [dB(A)] - 1,5 m.o.t.

58 <	<= 58
63 <	<= 63
68 <	<= 68
73 <	<= 73
78 <	<= 78

Signaturer

- Grundkort
- Bygning
- Beregningsområde
- Trafik - vej
- Road



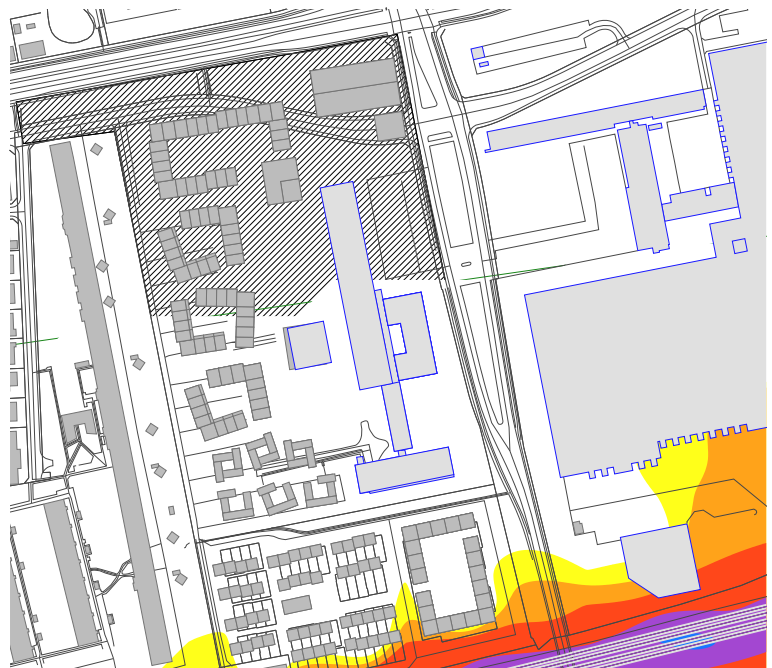
Støj fra jernbane

Lden [dB(A)] - 1,5 m.o.t.

64 <	<= 64
69 <	<= 69
74 <	<= 74
79 <	<= 79
84 <	<= 84

Signaturer

- Grundkort
- Beboelsesbygning
- Beregningsområde
- Erhvervsbygning
- Jernbane





PensionDanmark

COWI

Henning
Larsen —