

STARTREDEGØRELSE



Robinielunden set fra sydøst med tilførelse af Generationshuse istedet for Herstedhus: 3 nye boligblokke i området længst mod syd

Indhold

Formål.....	2
Motivation	2
Vision - Generationernes Hus	3
Redegørelse	4
Kommuneplantillæg	7
Kortbilag 1-3.....	8

Formål

VA (Vridsløselille Andelsboligforening) anmoder Albertslund Kommune om at igangsætte udarbejdelse af en ny lokalplan for planramme B64 - Herstedlund Nord, iht. Kommuneplan 2022-2034

Startredegørelsen er udarbejdet i dialog med forvaltningen.

Det er forvaltningens vurdering, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for området, frem for et tillæg til nuværende lokalplan 14.8, samt at der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2022-2034 som grundlag for den nye lokalplan.

Motivation

Det er VA's ønske at etablere en ny afdeling med 'Generationsboliger' i tæt tilknytning til VA's nuværende afdeling: Robinielunden.

Den nye afdeling skal bestå af en blanding af senioregnede boliger og andre boligtyper som angivet i visionen nedenfor.

Kommunalbestyrelsens beslutning om at tillade nedrivning og bortskaffelse af Herstedhus, hvorefter grundstykket er egnede til lav etagehusbebyggelse, åbner mulighed for at realisere VA's vision.



Nuværende Herstedhus og VA afd. Robinielunden ved Robinievej



Fremtidig bebyggelse ved Robinievej med tilførelse af VA afd. med Generationsboliger

Vision - Generationernes Hus

VA ønsker at bygge et "trelænget" generationshus i tilknytning til det eksisterende Robinielunden.

Et generationshus er en vision om at skabe et godt sted at bo på tværs af generationer. Stuelejlighederne bygges som et seniorfællesskab. Ovenpå seniorboligerne er boligerne velegnet til andre generationer.

Dette kunne f.eks. give mulighed for at seniorer fra Albertslund kan flytte i en mindre seniorbolig og trække deres børn med familier "hjem til" Albertslund, så man får mulighed for at bo med den nære familie helt tæt på - men i separate lejemål.

Det er også en mulighed, at generationerne ikke kender hinanden ved indflytning, men at alle kan nyde godt af fællesskabet på tværs af generationer.

Den unge familie kan få glæde af "ekstra bedsteforældre" i stueetagerne, og det er trygt at nogen er hjemme i dagtimerne. De ældre generationer får glæde af et livligt kvarter, og hjælp til praktiske opgaver. Det sociale liv foldes mere ud og får bredde, når der både bliver fastelavnsfest rettet mod de yngste – og fredagsdrinks, eftermiddagskaffe og bridgeklub for de voksne.

Generationshuse er under udvikling andre steder i landet f.eks. i Århus og i København. I den private sektor er der stor interesse for boliger og sommerhuse, hvor man kan dele på tværs af Generationer, så den unge familie og bedsteforældrene bor tæt sammen, men i hver sin bolig.

Et generationshus er en mulighed for at tilbyde en fællesskabsorienteret hverdag i grønne omgivelser, hvor der er godt at bo for alle generationer.

Generationshusene bibringer variation i boligsammensætningen, og understøtter et attraktivt og varieret udbud af boliger i god kvalitet.



Foto fra Robinielunden I. Generationshusene tænkes også centreret omkring et grønt fællesareal i lighed med de eksisterende, tilsvarende arkitektur og principielt efter samme byggesystem

Redegørelse

Lokalplanområdet og den nye boligafdeling

Afgrænsning af lokalplanområdet er for så vidt uændret i forhold til nuværende lokalplan 14.8. Se kortbilag 1 og 2.

Den nye bebyggelse etableres efter overtagelse af grunden med områdefælleshuset Herstedhus, og matrikulært med en mindre arealoverførsel fra VA afd. Robinielunden - i øvrigt efter behørig aftale med panthavere og Albertslund Kommune.

Den nye boligafdeling skal indgå i grundejerforeningen Herstedlund, ligesom Robinielunden.

Nuværende grundforhold og bebyggelse i lokalplanområdet

Matr. 12V	12.491 m ²
Boligbebyggelse, BBR	4.892 m ² (48 boliger)

Matr. 12X	1.401 m ²
Herstedhus, BBR	402 m ²

Fremtidige grundforhold og bebyggelse i lokalplanområdet

Matr. 12V+12X	13.892 m ²
Boligbebyggelse, BBR, ca.	6.800 m ² (69 boliger)

Friareal	9.795 m ² (u. bebyggelse og vej/p-anlæg)
----------	---

Opholdsarealer udgør minimum 50 % af boligarealet
(Mindstekrav: 30 % af boligarealet iht. Kommuneplan 2022-2034)

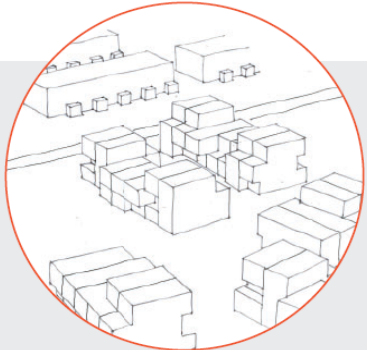
Beboerne har principielt adgang til det samlede friareal, der så vidt muligt udformes med henblik på leg, ophold, fællesskab og motion, ligesom der beplantes med henblik på høj grad af biodiversitet

Alle boliger har i øvrigt private opholdsarealer, enten som have i terræn eller som tagterrasse.

P-normen jf. kommuneplanen tilsiger, at der ikke skal etableres yderligere p-pladser, når Generationshusene tilknyttes Robinielunden med fælles parkeringsarealer. Vejadgang og parkeringsanlæg er allerede etableret i tilstrækkeligt omfang, og skal blot suppleres med behørig redningsveje og stiforbindelser til Generationshusene.

Herstedhus bortskaffes

I forbindelse med tidligere volumenstudier har Kommunalbestyrelsen peget på løsningen med bortskaffelse af Herstedhus - til fordel for grundens anvendelse til boligformål (Kommunalbestyrelsesmøde 12.10.2021).



Opsummering analyse

Scenarie 1

Nye boliger på bar mark / Herstedhus rives ned

Konsekvenser hvis Herstedhus rives ned:

- Herstedhus rives ned - det koster penge at rive ned og der skabes byggeaffald.
- En god del af eksisterende Herstedhus byggekomponenter kan dog genbruges direkte i de nye byggeri (det man kalder cirkulært byggeri) - dvs. mindre byggeaffald.

Det nye byggeri:

- De nye boliger kan bygges på samme måde som eksisterende Robinielunden.
- Det er bæredygtigt byggeri med trækonstruktion.
- Boligerne er gennemgående og får dagslys fra to verdenshjørner.
- Der kan laves et fællesrum i stueetagen med god tilgængelighed.

Tilpasning til byområdet:

- De nye boligers højde, bredde og arkitektoniske udtryk vil passe godt ind i hele området (vil se ud som Robinielunden).
- De nye boligers højde og bredde skaber ikke skygge eller udkigsgener for eksisterende boliger i området.
- Det blev overvejet om de nye boliger kunne arrangeres, så de i højere grad ligner øvrige "æg" i området - derfor er der lavet et scenarie 1b.

Fra volumenstudiet med løsning som tiltrådt af kommunalbestyrelsen

Den nye bebyggelse og boligerne

Planprincipper for Generationshusene modsvarer Robinielunden: Arkitektonisk med tilsvarende bygningstypologier, byggeprincipper, og kvalitetsstandarder.

Ligesom Robinielunden disponeres bebyggelsesplanen med lave etagehuse/rækkehuse og boliggruppering om et fælles grønt gårdrum.

Bygningerne opføres med 2-3 etager, og alle boliger med indgang fra det fælles grønne gårdrum.

Gårdrummet åbner sig mod aftensolen i vest.

I gårdrummet er der små udadvendte private haver og terrasser, bygningstypologierne med voluminøse forskydninger skaber plads til øvre liggende private tagterrasser.

Bebyggelsen indbefatter 21 generationsboliger i størrelser 60 - 107 m²:

7 senioregnede familieboliger i stueplan med varierende størrelser til par og singler.

14 toplans familieboliger i varierende størrelser: 4 med direkte adgang fra terræn, 10 med adgang fra 1. sal via udvendig trappe til overdækket ankomstdæk, fint integreret i facaden.

Ved denne disponering undgås de pladskrævende og omkostnings-tunge elevatorer.

Der etableres et stort fælleslokale på 105 m², der også kan anvendes af beboerne i Robinielunden.

Påregnet i alt ca. 1.900 m², BBR

Se kortbilag 2



Foto fra Robinielunden: I lighed med de eksisterende boliger får Generationsboligerne også private uderum i form af forhaver eller tagterrasse. Indgang til boliger fra gårdrummet sikrer naturligt møde mellem naboer

En bæredygtig fremtid

VA ønsker at videreføre de bæredygtige principper fra Robinielunden til Generationshuset. Dvs. lavenergi- og klimatilpasset byggeri, fortrinsvis med træbaserede konstruktioner, og høj grad af præfabrikation for at minimere energiforbrug og materialespild, samt for at minimere andre affaldsprodukter i produktionen.

VA undersøger også genbrugsmuligheder af byggematerialer i forbindelse med nedrivning af Herstedhus.

I VA's bæredygtighedsmanual indgår en række bæredygtighedsparametre, herunder krav om videregående LCA og LCC analyser, udover gældende krav i bygningsreglementet.

Det nye byggeri tager også hensyn til den biodiversitets-strategi som VA allerede har udarbejdet for Robinielunden.

De sociale og miljømæssige bæredygtighedsparametre prioriteres i aller højeste grad, helt i tråd med Albertslund Kommunes ønske om en bæredygtig fremtid.

Kommuneplantillæg

Det er forvaltningens vurdering, at der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2022-2034 mhp. tilpasning af Planramme B64 - Herstedlund Nord.

Bebyggelsesprocent B64 før og efter

Nuværende bebyggelse: Robinielunden og Herstedhus

Matr. nr. 12v + 12x = 13.892 m²

Robinielunden + Herstedhus = 4.892 m² + 402 m² = 5.294 m²:

38,1 %

Fremtidig bebyggelse: Robinielunden + Generationshusene

Matr. nr. 12v + 12x = 13.892 m²

Robinielunden + Generation = 4.892 m² + ca. 1.900 m² = ca. 6.792 m²:

48,9 %

De nye generationsboliger skal ligesom Robinielunden indgå i Grundejerforeningen Herstedlund, hvor boligafdelingerne er karakteriseret ved tættere bebyggelse i afgrænsede delområder, og samhørende via større åbne områder med fælles friarealer.

Den givne bygningstæthed og bebyggelsesprocent på matriklerne med Robinielunden + Generationshusene er derfor ikke fremmed for området.

Generationsboligerne indbefatter et fælleslokale, påregnet 105 m², der til en vis grad erstatter det oprindelige formål med Herstedlund, og som kan anvendes af både Generationsboligerne og Robinielunden. Dette areal er indeholdt med 0,75 % andel i bebyggelsesprocenten.

Robinielunden og Generationsboligerne har et forholdsvis stort friareal indenfor egen grund. Samtidigt er afdelingernes beboere sikret adgang til yderligere friarealer via grundejerforeningen.

Robinielunden og Generationsboligerne vil i det foreslåede omfang fremstå som de mindst tæt bebyggede boligafdelinger i grundejerforeningen, når der henses til det samlede friarealgrundlag.

Det er VA's vurdering, at den nye almene boligbebyggelse med 21 generationsboliger dårligt kan være mindre, hvis visionen skal udleves med en god blanding af seniorboliger og andre familieboliger. Ej heller anlægsøkonomisk indenfor den maksimale anskaffelsessum.

Det er samtidigt VA's vurdering, at de nye generationsboliger fint kan indpasses i området, uden væsentlig belastning af friarealerne, og med et fint bidrag til boligudbud og -diversitet i nærområdet.

Kortbilag 1-3



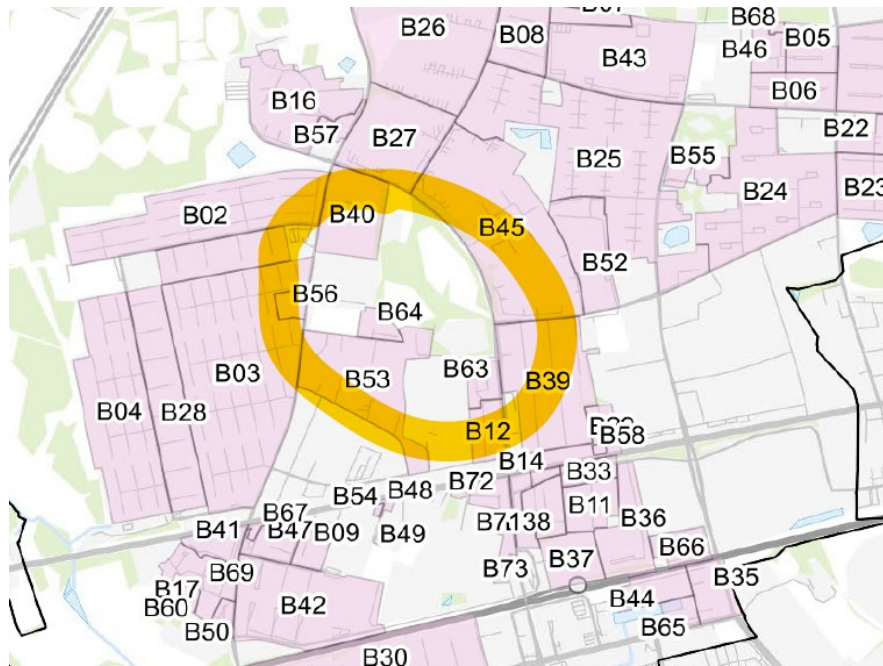
Kortbilag 1: Herstedhus og Robinielunden, omgivet af vidtstrakte grønne arealer, særligt Birkelundparken umiddelbart mod øst / nordøst.

Kortbilag 2:



Fremtidig bebyggelse ved Robinievej med tilførelse af VA afd. med Generationsboliger i syd-/vestligt område, blokkene 01 - 03

Kortbilag 3:



B64 ligger tæt på vidstrakte grønne arealer med boldbaner mod vest og det meget store rekreative område Birkelundparken mod nord/øst. Dertil vil Generationsboligerne, ligesom Robinielunden, via medlemskab af grundejerforeningen Herstedlund, opnå brugsret til yderligere friarealer mod syd,