

# Malervangen 1

## Hersted Industripark



# Indhold

## **Introduktion**

Hersted Industripark	3
Vision	4
Eksisterende forhold	5

## **Projekt**

Bebyggelse	6
Hovedgreb	7
Grønne frirum	8
Den grønne strategi	9

## **Disponering**

Opholdsarealer og støjforhold	10
Renovation	11
Parkering og kælder	12

## **Arkitektur**

Lysforhold	13
Soldiagrammer	14
Arkitektur	15

# Hersted Industripark



Visualisering for Hersted Industripark. Albertslund Kommune.



Illustrationsplan for Hersted Industripark. Albertslund Kommune.

## Bæredygtige boliger i Kirkevænget

Projektet placerer sig i et nyt og blandet bolig- og erhvervsområde i Hersted Industripark.

I tråd med byudviklingsplanen Masterplan Hersted 2045 for området ønskes grunden benyttet til nyopførelse af boliger med mulighed for erhverv. I en klassisk karrébebyggelse skabes der 108 rummelige og attraktive lejligheder, der bliver en del af et nyt boligområde med navnet Kirkevænget.

Vi har søgt arkitektonisk inspiration i nærområdet, således at der dannes en overgang til det nye Kirkevænget. Bebyggelsen vil grundet sin placering markere overgangen fra de eksisterende omgivelser og til det nye område. Projektet vil bidrage aktivt til udviklingen af området og støtte op om hverdagen, fællesskaber og det gode liv. En tydelig bæredygtighedsstrategi vil være gennemgående for projektet, hvilket stemmer overens med ambitionerne om at skabe fremtidens bæredygtige by i Hersted Industripark.

# Vision



Eksempel på grønne frirum

Townshend Landscape Architects: Bromley-by-Bow, London, 2015.

## Boliger der omfavner hverdagen

Vi ønsker at opføre et boligbyggeri, der omfavner hverdagen med det gode liv for en mangfoldighed af mennesker. Vi bygger boliger, som et stort udsnit af befolkningen kan have råd til at bo i, og hvor der skabes rammer for gode fællesskaber og venlig omgang med andre mennesker i alle aldre og baggrunde.

*Jeg holder af hverdagen*

*Mest af alt holder jeg af hverdagen  
Den langsomme opvågningen til den  
kendte udsigt*

*Der alligevel ikke er helt så kendt  
Familiens på en gang fortrolige og  
efter søvnens fjernhed fremmede  
ansigter  
(Dan Turell)*

## Bæredygtighedsstrategi

Projektet tager højde for en række problematikker, der vedrører FN's verdensmål. Verdensmålene anvendes i projektet som pejlemærker for, hvordan man vil imødekomme fremtidens krav og behov. For at integrere bæredygtighed på en mere konkret måde, anvendes bæredygtigheds-certificeringen DGNB i alle projektets faser. Målsætningen for projektet er at opnå en guld-certificering.

## Grønne frirum - små og store fællesskaber

Grønne frirum er et gennemgående princip for projektet. Beboere og forbigående skal have mulighed for at tage ophold i grønne og fællesskabende omgivelser. De grønne arealer tager udgangspunkt i en bevarelse af de eksisterende træer og buske, hvor den beplantning, der enten ikke kan flyttes eller bevares erstattes. Alle beboere skal endvidere have adgang til deres egne private udeområder i form af altan eller private haver. Der skal således være plads til de små og store fællesskaber.

## Identitet og egenart

Med sin særlige placering, markerer bebyggelsen overgangen fra de eksisterende omgivelser til den ambitiøse plan for Hersted Industripark som fremtidens bæredygtige by. Projektet tager både afsæt i ambitionerne for området såvel som lokalområdets identitet og egenart. Inspireret af Nordre Kirkegård og parcelhuskvarteret på den østlige side af Nordre Ringvej, vil det komme til udtryk i projektets formsprog og valg af gedigne materialer.

Vi skaber hjem, man gerne vil komme hjem til.



Tre udvalgte verdensmål

# Eksisterende forhold

Ejendommen står i dag forladt og bærer tydeligt præg heraf. Ejendommen har tidligere i adskillige år været hovedkontor for Forstædernes Bank A/S og indeholder flere utidssvarende og ikke-anvendelige specialinstallationer herunder sikrede bankbokse.

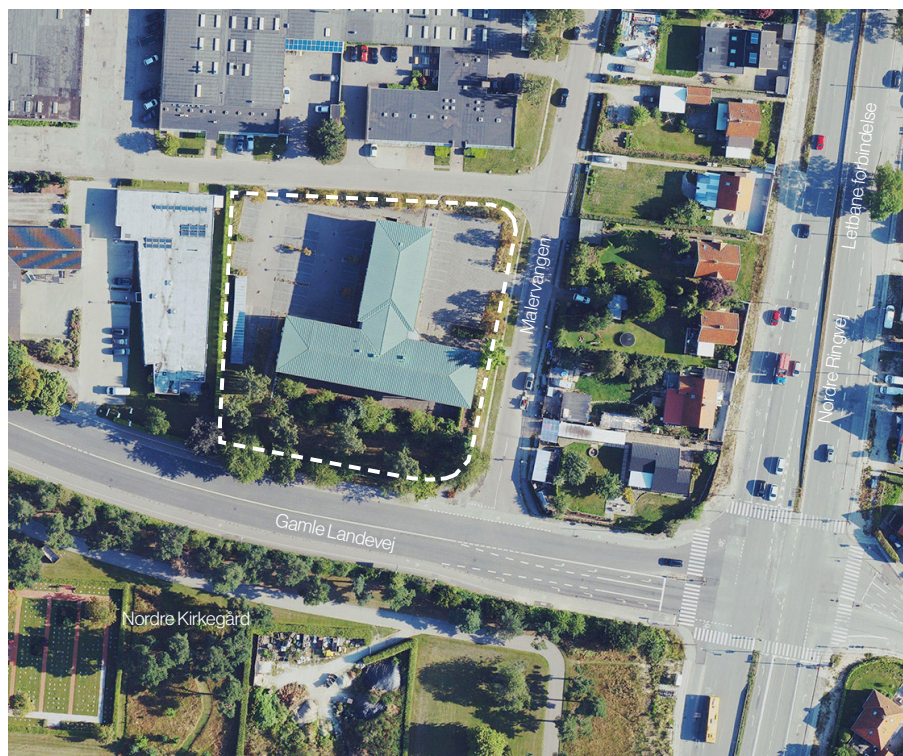
En fin variation af kirsebær- og birketræer indrammer grunden mod Gamle Landevej, hvorfra man kan kigge over til Nordre Kirkegård. Som en del af den nye bebyggelse ønskes det så vidt muligt at bevare alle eksisterende træer. Det gælder særligt de rønnebærtræer, der er placeret rundt om grunden i øst og nord.

Behovet for en bebyggelsesprocent på 175% hænger direkte sammen med dels at den nuværende utidssvarende kontorbygning ikke kan udlejes og dels den tidligere anvendelse af ejendommen.

En konvertering af nuværende ejendom til følsom anvendelse er ikke muligt grundet de vejledende støjgrænser for opholdsarealer, samt isoleringskrav og/eller krav til tekniske installationer. Det er derfor nødvendigt med en relativt høj bebyggelsesprocent til en eksisterende kontorejendom, såfremt man ønsker udvikling på markedsvilkår, idet der er uforholdsmæssigt store omkostninger til bl.a. indkøb/værdiansættelse af ejendommen og fjernelse af bygningerne sammenlignet med f.eks. lagerbygninger. Disse øgede omkostninger skal fordeles ud på etagemeterne i det nye byggeri. Højere bebyggelsesprocent betyder således mulighed for at de samlede projektomkostninger er markedskonforme.

## RAMMER

Matrikel:	2bp
Matrikulær areal:	5000 m <sup>2</sup>
Fælles opholdsarealer:	30%
Parkering (biler):	0,75 pr. bolig
Parkering (cykler):	3 pr. bolig



Luftfoto af Malervangen 1



Beplantning set fra Gamle Landevej



Beplantning på hjørnet af Malervangen

# Bebyggelse



## Karrébebyggelse med 108 lejligheder og grønne frirum

Bygningen opføres som en klassisk karrébebyggelse, der åbner sig mod vest. De tre længer sikrer alle lejlighederne gode lysforhold samt nem tilgængelighed fra de nærliggende veje. I midten af bebyggelsen skabes der et stort grønt gårdrum, der kan benyttes til fælles ophold for alle beboerne. Gårdrummet er udformet således, at det skaber de bedst mulige lys- og støjforhold, der sikrer solskinstimer året rundt i grønne omgivelser.

## Rummelig typologi

Alle lejlighederne er rummelige, gennemlyste og indrettes således, at de kan danne hjem for forskellige familietyper. Lejlighederne har desuden adgang til private opholdsarealer i form af haver eller altaner. På taget etableres der større grønne tagterrasser på dele af

tagfladen, der i lighed med gårdrummet inspirerer til et godt fællesskab.

## Parkering i kælderen

Samtlige parkeringspladser til biler bliver anlagt i kælderen, som tillige giver plads til lejlighedernes depotrum, samt de fleste cykelparkeringer. Herved er der plads til at optimere de grønne arealer omkring bygningen.

## Fleksibel stueetage

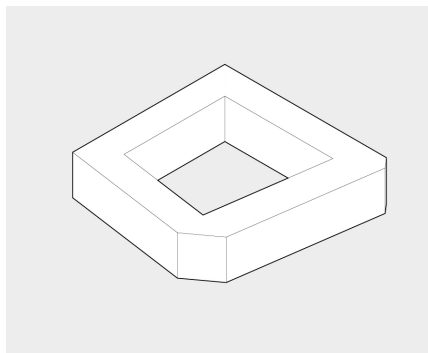
I tråd med planerne for området, vil boligerne i stueetagen mod Gamle Landevej i fremtiden kunne konverteres til kontorer eller liberalt erhverv. Fælleslokale til gavn for alle beboere placeres også i stueetagen. På længere sigt vil store dele af Gamle Landevej blive nedlagt for bilister og omdannet til rekreativ boulevard med stier for bløde trafikanter.

## FORELØBIGE NØGLETAL

Etageareal:	8750 m <sup>2</sup>
Matrikulær areal:	5000 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	175%
Bebygget areal:	1750 m <sup>2</sup>
Boligetager:	5
Fælles opholdsarealer:	Min. 2625 m <sup>2</sup> (min. 30%)
Heraf i gårdrum:	1885 m <sup>2</sup>
Heraf tagterrasse:	740-875 m <sup>2</sup> (8-10%)
Lejligheder:	108 stk.
Størrelse (gennemsnit):	80 m <sup>2</sup>
Størrelser (brutto):	75 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>
Fælleslokale:	150 m <sup>2</sup>

# Hovedgreb

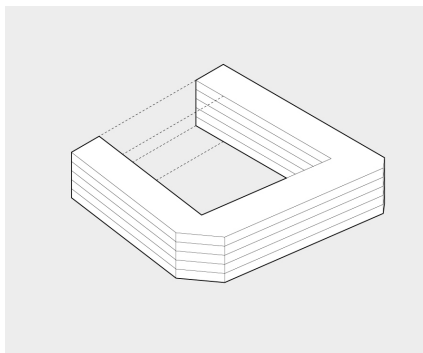
1



## Karrébebyggelse

Bebyggelsen udformes i udgangspunktet som en klassisk karré og forholder sig til visionerne for Hersted Industripark, der lægger op til en karré-by.

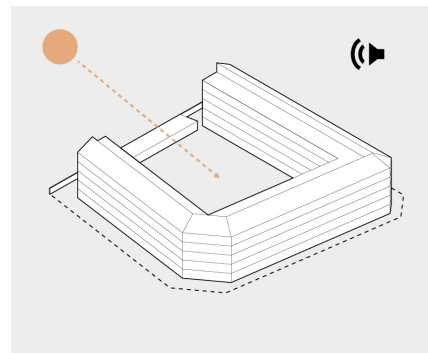
2



## Åbning mod vest

Karréen åbnes mod vest for bedst muligt at kunne skabe grønne frirum med gode klimatiske forhold.

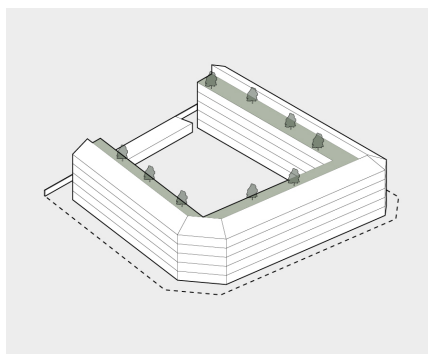
3



## Optimale lys- og støjforhold

Mod vest etableres der en støjvæg og et fællesskur. Taget udformes ligeledes for at skabe behagelige lysforhold for alle boliger og skærme opholdsarealerne for støj.

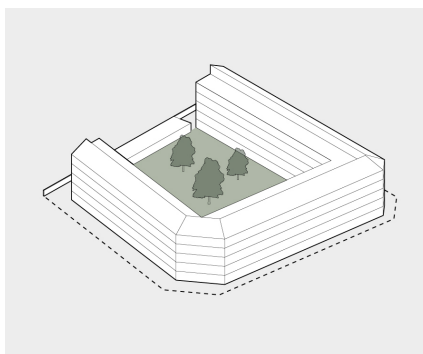
4



## Fælles taghave

Den inderste del af tagfladen, der vender ind mod gårdrummet, udlægges til en fælles taghave.

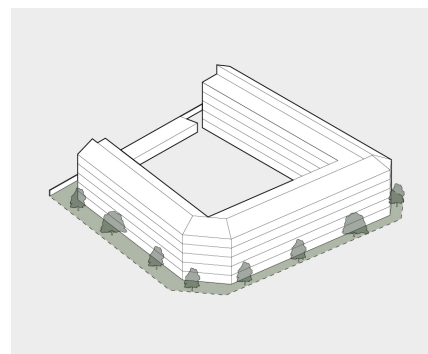
5



## Fællesskabende gårdrum

Bebyggelsens udformning skaber et stort grønt gårdrum, der åbner sig mod vest.

6



## Grønne ydre kantzoner

Bygningens placering muliggør grønne ydre kantzoner med plads til eksisterende og nye træer samt cykelparkering.

# Grønne frirum



## Det samlede gårdrum og den grønne taghave

I gårdrummet lægges der vægt på at skabe et samlet og grønt gårdrum, der kun benyttes til beplantning og rekreative formål. Stier inddeler gårdrummet i mindre områder af forskellig karakter. Fra lejlighederne i stuen er der adgang til private haver. Tagterrassen indrettes som en fælles taghave, der kan benyttes og tilgås af alle beboere.

## Aktivering af de ydre kantzoner

De ydre kantzoner gøres grønne og faciliterer en mindre del af cykelparkering. På den nordlige side etableres en kombineret gang- og cykelsti. Ved lejlighederne i stueetagen ud mod Gamle Landevej etableres der terrasser med niveaufri adgang fra lejlighederne.

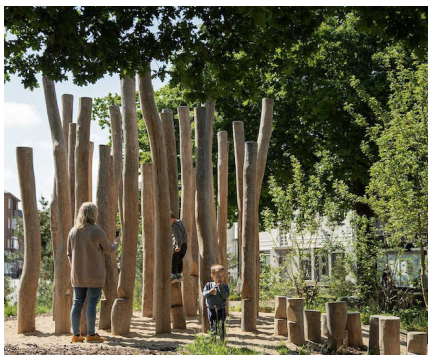
## Bevaring af træer og genplantning

Alle eksisterende træer bevares så vidt muligt. Alternativt vil de blive flyttet ud i de ydre kantzoner eller erstatningstræer på min. 6-8 meters højde blive plantet.



# Den grønne strategi

1



## Leg og læring for børn

Gårdrummet indrettes med områder, hvor leg og læring for børn er i fokus.

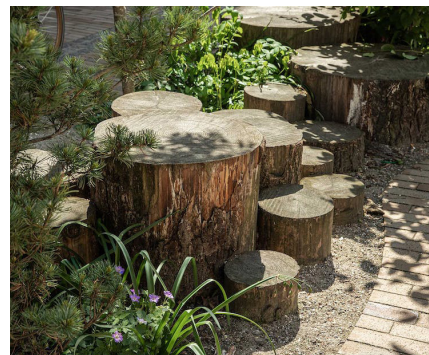
2



## Bevaring og genplantning

De grønne områder baseres på de eksisterende træer. Hvor den nye bygning måtte karambolere med træernes nuværende placering, vil disse blive forsøgt genplaceret og/eller nye erstatningstræer vil blive plantet.

3



## Grønne ydre kantzoner

Kantzonerne indrettes som grønne områder med mulighed for cykelparkering.

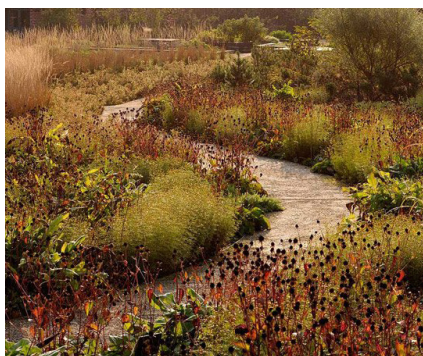
4



## Fælles taghave

På tagterrassen plantes der buske og små træer, der skaber læ for ophold.

5



## Årscyklus

Beplantning arrangeres, så der sikres variation året igennem.

6



## Dyrkning

I gårdrummet og på tagterrassen gøres der plads til fælles nyttehaver.

Referencer:

Billede 1+3: SLA: Silkeborg gågade og Søndertorv, Silkeborg, 2022. Foto: Mikkel Eye.

Billede 2: Malervangen 1, Glostrup, 2021. Foto: Over Byen Arkitekter.

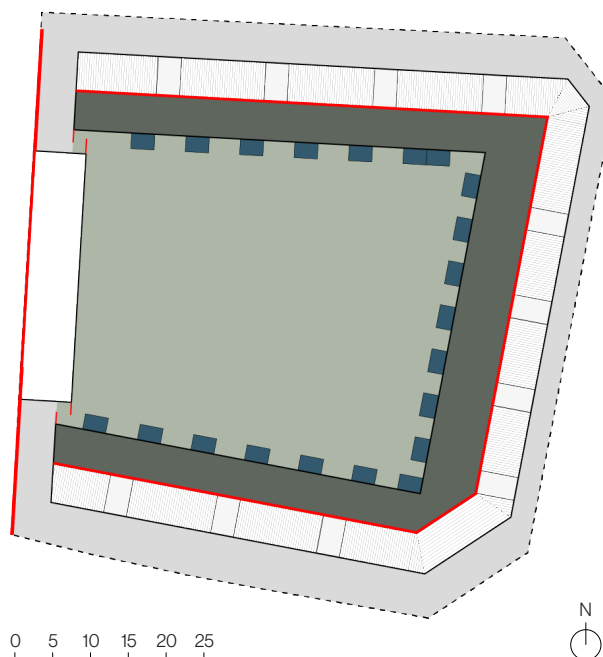
Billede 4: 1:1 Landskab: Ny Østergade, København, 2019.

Billede 5: Dan Pearson Studio: Tokachi Millennium Forest, Japan. Foto: Syogo Oizumi.

Billede 6: Frederiksberg Kommune: Nyttehave ved Søndre Fasanvej, 2022.

# Opholdsarealer og støjforhold

- Fælles gårdrum
- Fælles tagterrasse
- Private haver/altaner
- Ydre kantzoner (støjbelastet/ikke medregnet)
- Cykel-, vækst- og renovationsskur
- Støjtæg



## Støjafskærmede fælles opholdsarealer

Gårdrummet afskærmes af en støjtæg, der sikrer optimale forhold for ophold. Støjtæggen består dels af en 1,8 meter høj væg i vestligt skel, samt renovation og cykelskurets taghøjde på 3 meter suppleret med støj- og vindfang mellem denne bygning og hovedbygningen ligeledes i 3 meters højde. Støjtæggene vil blive udført af materiale, som virker støjdæmpende og støjrefleksionsbegrænsende, samt begrønnes med f.eks. klatreplanter.

### FORELØBIG DISPONERING

FORELØBIG DISPONERING	RETNINGSLINJER	OPGJORT
Matrikulær areal:		5000 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:		1750 m <sup>2</sup>
Fælles opholdsarealer:	Min. 30 %	2625 m <sup>2</sup> (30 %)
Heraf i gårdrum:		1885 m <sup>2</sup>
Heraf på tagterrasse:		740-875 m <sup>2</sup> (8-10 %)
Friareal/ikke medregnet:		
Ydre kantzoner:		700 m <sup>2</sup>
Cykel-, vækst- og renovationsskur:		210 m <sup>2</sup>
Private haver:	Ca. 6 m <sup>2</sup> pr. bolig	125 m <sup>2</sup>
Private altaner:	Ca. 6 m <sup>2</sup> pr. bolig	525 m <sup>2</sup>
Fælles sti:		320 m <sup>2</sup>
Støjtægge:		10 m <sup>2</sup>

### AREALUDNYTTELSE

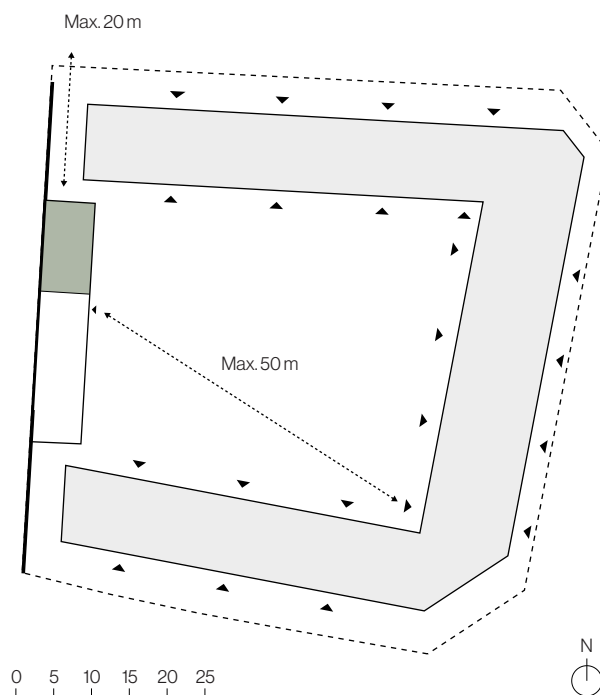
Bebygget areal:	1750 m <sup>2</sup>
Gårdrum:	1885 m <sup>2</sup>
Cykel-, vækst- og renovationsskur:	210 m <sup>2</sup>
Private haver:	125 m <sup>2</sup>
Ydre kantzoner:	700 m <sup>2</sup>
Fælles sti:	320 m <sup>2</sup>
Støjtægge:	10 m <sup>2</sup>

I alt:

**5000 m<sup>2</sup>**

# Renovation

■ Renovation



## Renovation

Affald håndteres i et renovationsskur med adgang fra den nordlige side af grunden. Der etableres et overdækket skur med min. 40 stk minicontainere (660 L).

### DISPONERING

Fraktion	Affald om ugen (108 hushalde)*
Restaffald	11.500 L
Madaffald	1.500 L
Glas	1.000 L
Papir	2.000 L
Plast	2.500 L
Metal	750 L
Pap	2.000 L

I alt 21.250 L

### OPNÅET

40 stk. minicontainere (660L)

26.400 L

\* Vejledende tal er indberegnet med en ekstra kapacitet på 15% i forhold til det forventede behov jf. anbefalinger fra Vestforbrænding.

# Parkering og kælder

	Parkering
	HC-Parkering (3,5 x 5,0 m)
	HC-Parkering (4,5 x 8,0 m)
	Cykelparkering
	Depot
	Teknik
	Bygning/opgange



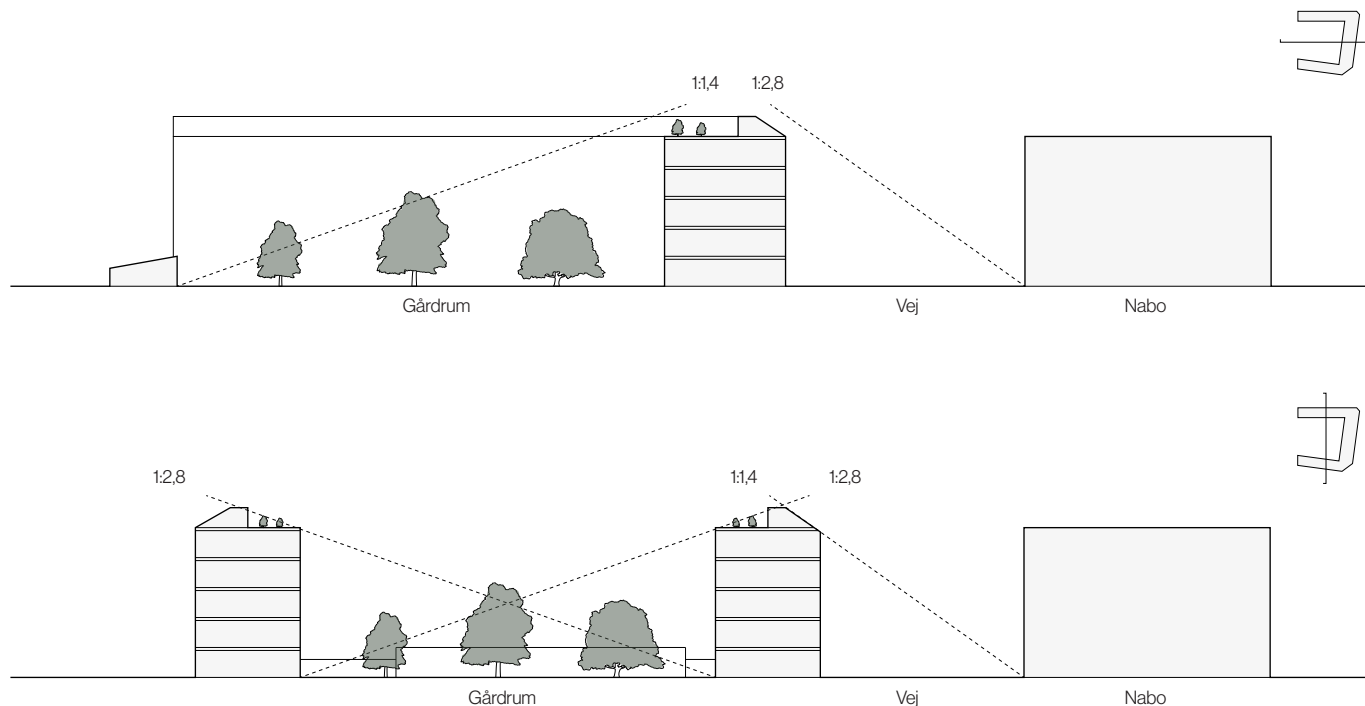
## Parkeringsforhold og disponering af kælder

Størstedelen af parkeringsforholdene på ejendommen placeres i kælderen. Dette gælder samtlige bilparkeringspladser. Nedkørsel til kælderen er tilgængelig i bil og på cykel fra Malervangen.

DISPONERING	KRAV	OPNÅET
Bilparkering (p-kælder):		
Parkeringspladser:	81	81
HC-Parkering (3,5 x 5,0 m):	3	3
HC-Parkering (4,5 x 8,0 m):	4	4
Cykelparkering:	324 (3 pr. bolig)*	370
På terræn:		108
I kælder:		262
Depot:	108	108

\* Jf. kommuneplanen skal der udlægges 3 cykelparkeringspladser pr. bolig. Ved bebyggelsens opførelse skal der anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. De resterende udlagte cykelparkeringspladser anlægges såfremt, der er behov herfor.

# Lysforhold



## Lysafstande

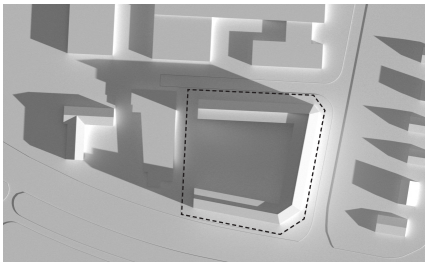
Bygningens volumen holder sig indenfor de angivne lysafstande. I den videre bearbejdning af lokalplan og projektforslag vil bygningens volumen blive yderligere kvalificeret, så lysforholdene i gårdrummet optimeres.

Der er taget højde for evt. trappe- og elevatortårne, samt tekniske anlæg på taget således, at kravene i højdegrænseplanerne kan overholdes for alle sider af bygningen.

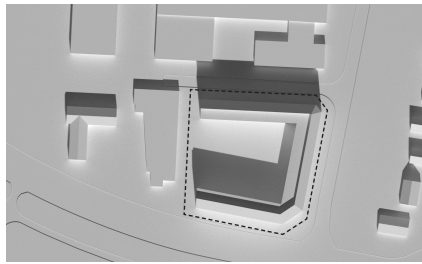
Principsnit tager ikke højde for eventuelle terrænforskelle.

# Soldiagrammer

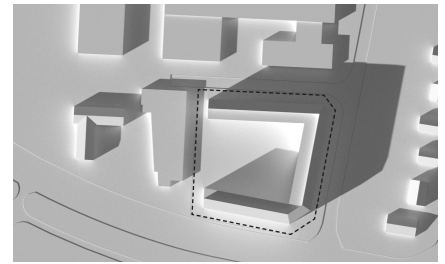
## Forårsjævnøgn (21. marts)



Kl. 8:00

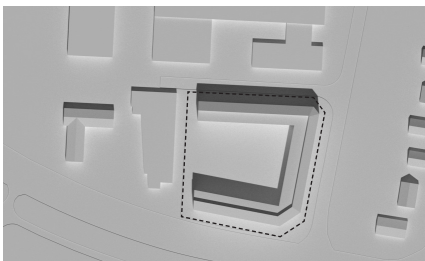


Kl. 12:00

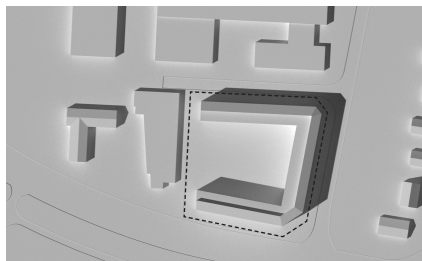


Kl. 16:00

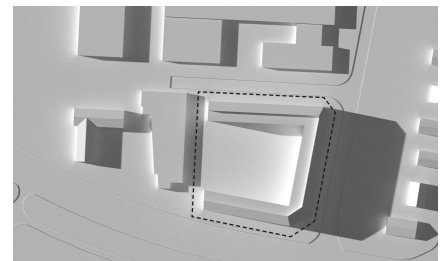
## Sommersolhverv (21. juni)



Kl. 12:00

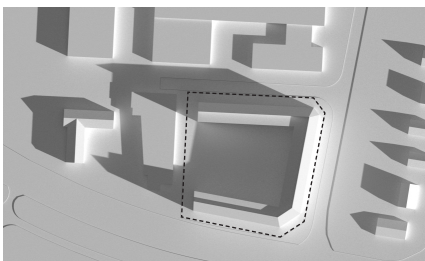


Kl. 15:00

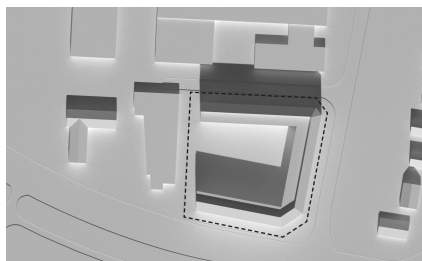


Kl. 18:00

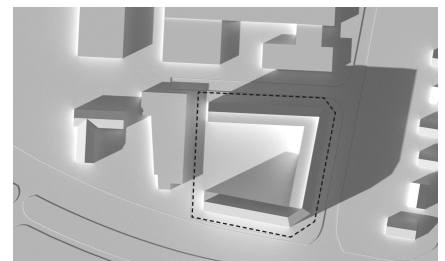
## Efterårsjævnøgn (21. september)



Kl. 8:00

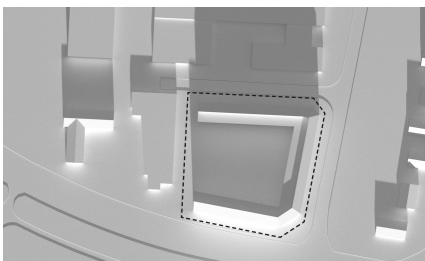


Kl. 12:00



Kl. 16:00

## Vintersolhverv (21. december)



Kl. 12:00

# Arkitektur



Markering af indgangsparti.

Bornbusch Tegnestue: Glostrup Kapel, Glostrup, 1962.

## Arkitektoniske greb inspireret af områdets egenart

Arkitektonisk vil der være særligt fokus på at forholde sig til lokalområdets kvaliteter og egenart. En åben karrébebyggelse med grønne frirum, der både relaterer sig til det urbane miljø og livet mellem parcelhusene i Albertslund. Projektet er inspireret af Glostrup kapel ved Nordre Kirkegård, som er udført i røde mursten med enkle detaljer.



Sammenhængende udtryk med fine variationer i murværk.

Bornbusch Tegnestue: Glostrup Kapel, Glostrup, 1962.

Karrébebyggelsens placering og udformning betyder, at man altid ser flere sider af bygningen på samme tid. Derfor ønskes der en sammenhængende bygning i udtryk og materialevalg, hvor variationer i højere grad kommer til udtryk ved tilbagetrukne tagetager, fremspring i facaden og markerede indgangspartier. Arkitektoniske greb, der skal være med til at skabe tilhørsforhold for beboerne.

Facaden opdeles horisontalt i en base med indgangspartier, mellemetager og en tagetage for at bringe skala og variation til bebyggelsen. Facaderne skal som helhed bearbejdes, så de møder den menneskelige skala. Tagfladen behandles med lige dele opmærksomhed. Det betyder, at installationer og lignende skjules af en tagopbygning, der afslutter bygningen ud mod Gamle Landevej og Malervangen.



Horisontal opdeling af facade.

Praksis Arkitekter: Carlsberg Forskerboliger, København, 2016.  
Foto: Anders Sune Berg



Enkle detaljer med samme mursten.

Praksis Arkitekter: Carlsberg Forskerboliger, København, 2016.  
Foto: Anders Sune Berg



Tilbagetrukket tagetage med tagterrace (Charlottehaven)

Lundgaard & Tranberg Arkitekter: Charlottehaven, København, 2000. Foto: Jens Markus Lindhe.