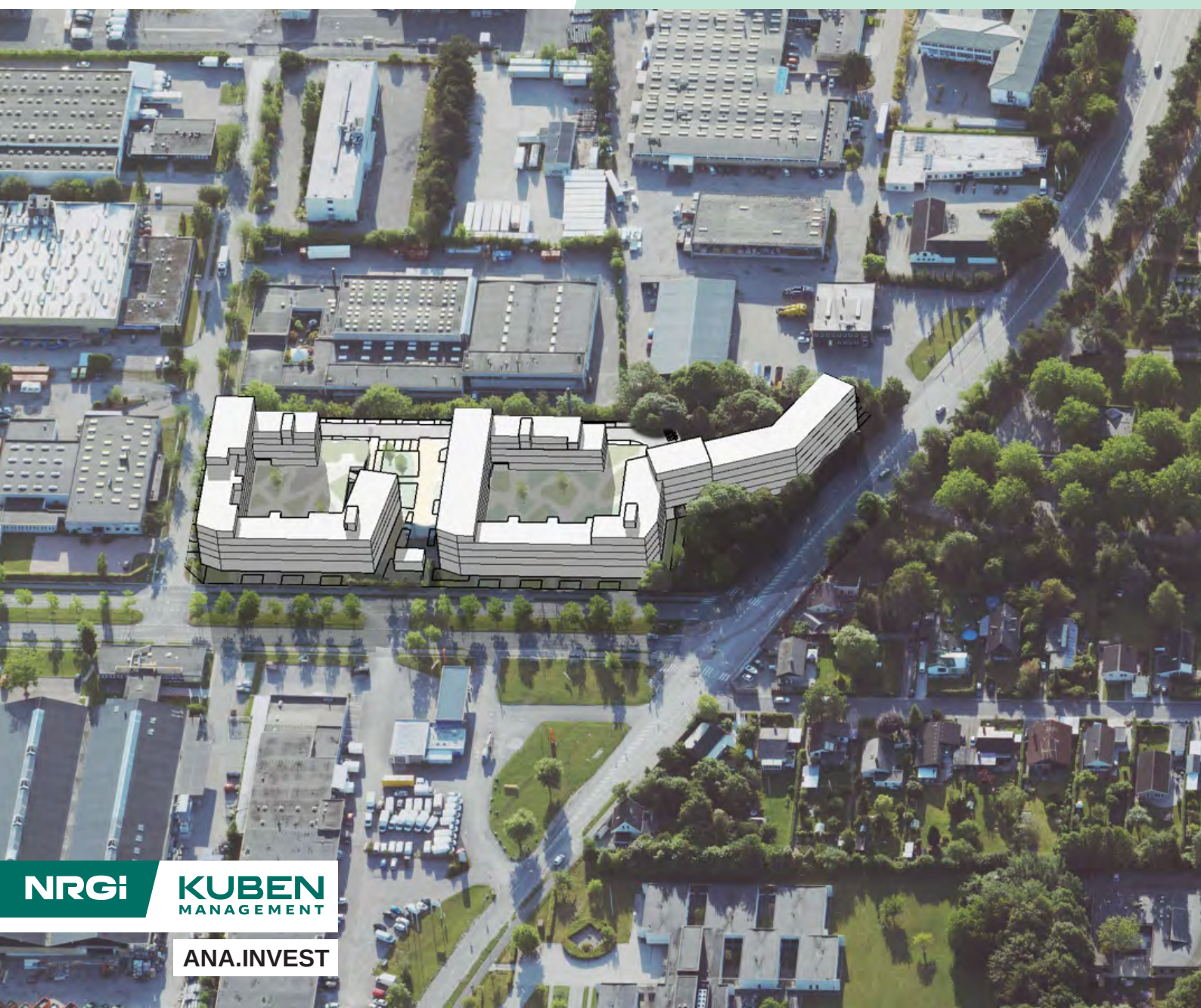


SMEDELAND 2-4 HERSTEDØSTER

STARTREDEGØRELSE 11. OKT. 2022



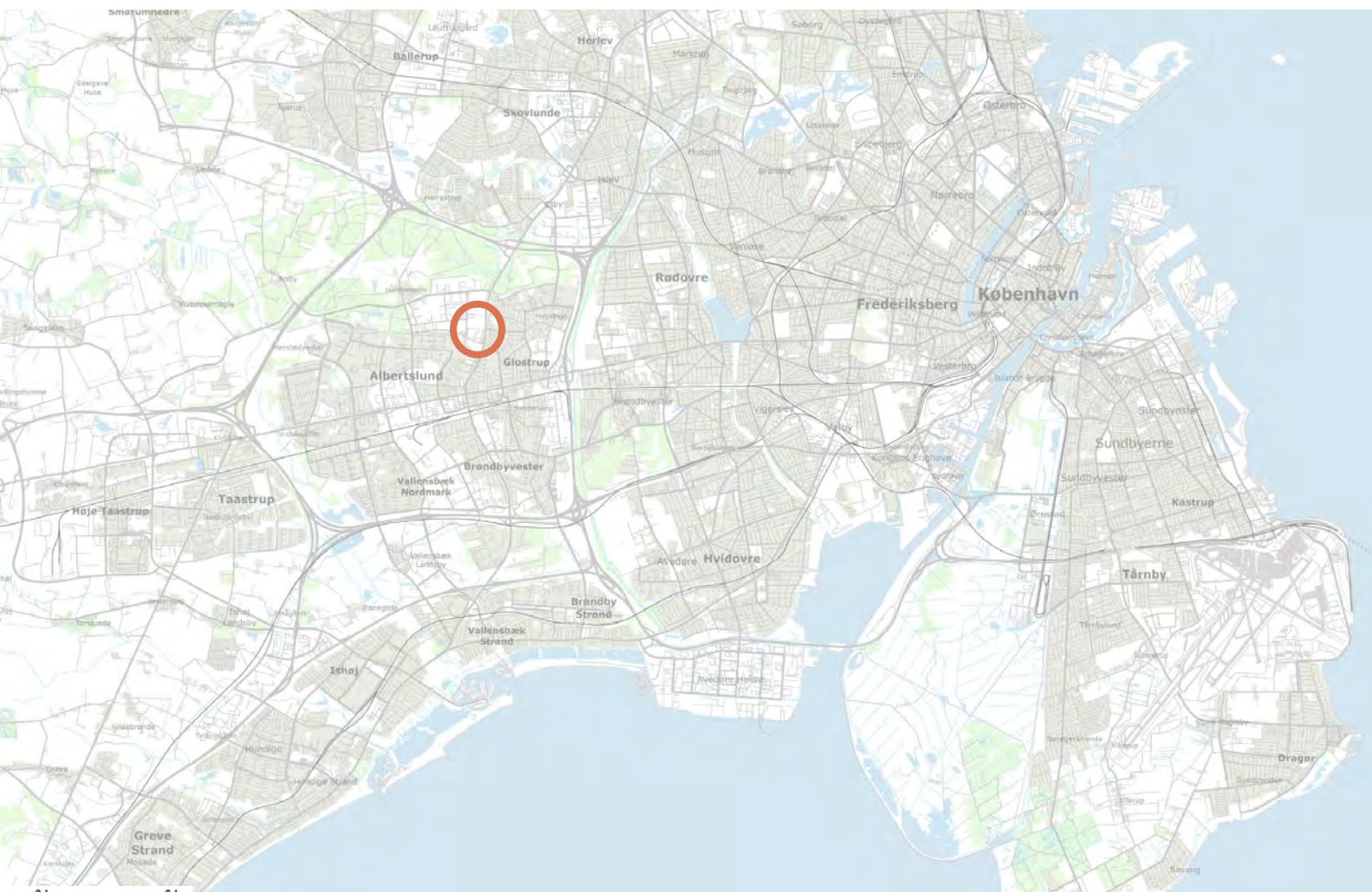
NRGI

KUBEN
MANAGEMENT

ANA.INVEST

Indhold

Området	3
Vision	5
Bevarelse af beplantning	6
Hovedgreb	7
Nøgletal	9
Arkitektur	10
Facadeprincipper	11
Højder og afstande	12
Uderum til ophold	13
Brandindsats og renovation	15



Området

I det nuværende industriområde i den nordlige del af Albertslund Kommune, ligger Smedeland 2-4. Ejendommen er i dag ejet af ANA INVEST og ligger i den helt sydlige ende af Smedeland "boulevarden". Ejendommen er den første man møder når man ankommer til Hersted Industripark fra Gamle Landevej i syd.

Området er i dag karakteriseret ved brede lige veje, store bygninger til lager, værksteder og produktion.

De fleste overflader er asfalterede og bygningerne har flere steder shedtage, få vinduer i facaderne, samt store afstande.

Med et ønske om en befolkningstilvækst i Albertslund Kommune, er udviklingen af industriområdet i rekreative omgivelser og med god infrastruktur, helt oplagt.

Området, der blev etableret i 1960'erne - 70'erne står således overfor en omdannelse fra industri til blandet boliger og erhverv.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til Vestskoven, indkøbsmuligheder og velfungerende infrastruktur. Infrastrukturen udvides med letbanestopet Glostrup Nord, som vil betjene Hersted Industripark.

Mod syd afgrænses området af Albertslund, mod vest af Herstedøster og øst Glostrup Kommune.



Beliggenhed i masterplanen

Hersted 2045

Masterplanen Hersted 2045 er inddelt i forskellige kvarterer med forskelligt potentiale for udvikling. Diversiteten er i højsæde; der er lagt op til både tæt-lav bebyggelse der skal møde Vestkoven og flette naturen ind i området. Der er desuden urbane strøgforløb med høj bebyggelsestæthed og muligheder for at bygge i op til 12 etager på særlige steder.

Smedeland 2-4 er beliggende i Kirkevænget - et kvarter der ligger i masterplanens sydøstlige hjørne, med områdets næst-højeste bebyggelsesprocent og gode muligheder for etagebyggeri.

Masterplanen er vedtaget af Kommunalbestyrelsen og principperne heri er konkretiseret i kommuneplanen. Den kommende lokalplanlægning af Smedeland 2-4 påbegyndes således på et opdateret et grundlag.

Ejendommens vestlige skel (ca. 160 m) grænser op mod den del af Smedeland der forventes revitaliseret som rekreativt miljø, når boulevardens to vejbaneforløb indskrænkes til udelukkende, at forløbe i den vestlige vejbane.

Der er i dag vejadgang til ejendommen fra Smedeland og den nordlige stikvej (også Smedeland). Omlægningen af

boulevardens til rekreativt bælte gør en opretholdelse af vejadgang på tværs uhensigtsmæssig og urealistisk. Adgangen til projektet kommer derfor udelukkende til at foregå fra vejen nord for ejendommen.



Vision

Det ønskes at bidrage til omdannelsen til en attraktiv og mangfoldig bydel, hvor borgere i forskellige livssituationer kan tilbydes boliger i god kvalitet og med mulighed for at indgå i fællesskaber på tværs af baggrund, beskæftigelse og alder.

Fællesskab

Formålet er at sikre, at beboerne får et tilhørsforhold til området, hvor de kan have indflydelse på livet i deres nærmiljø.

Fællesskab kan naturligvis gradueres afhængigt af beboernes eget behov for at interagere med deres naboer, om det er ugentlige fællesspisning eller at man blot hilser på hinanden når man lufter hund, er ikke afgørende for projektet.

Rammerne for fællesskabet skal blot indtænkes fra starten og skal være let tilgængelige, så der er plads til socialt samvær, leg, motion mv, med en placering og infrastruktur der sikrer tilgængeligheden.

Fællesfaciliteternes placering skal sam tænkes med infrastrukturen, så fælles rum ligger synligt for forbipasserende og fremstår indbydende. Ligeledes skal de praktiske forhold såsom cykelparkering, affaldshåndtering mv. være placeret således at det er nemt at parkere sin cykel og komme af med sit affald på den rigtige måde.

Udformning med fokus på diversitet

Boligernes størrelse og type skal være forskellige for, at kunne afspejle den mangfoldighed der efterstræbes. Små boliger kan være attraktive for studerende og singler i alle aldre. Mellemstore boliger til par uden børn eller singler med børn. Store boliger til par med og uden børn og seniorer der har brug for ekstra plads til overnattende gæster.

Bebyggelsen skal opleves i øjenhøjde og arkitekturen skal afspejle bygningernes funktioner. Dette medvirker til, at byrum er lette at navigere i også for børn og udefrakommende gæster. Valg af

materialer og udtryk skal ske på grundlag af prioriteringen af klimavenlige og langtidsholdbare løsninger. Indretningen og disponeringen skal være robust, så eventuelle fremtidige behov og adfærdssændringer kan rummes.

Udendørs opholdsarealer

Udearealerne skal opleves grønne. De skal aktiveres med forskellige funktioner til både rekreative ophold og grobund for nye relationer. Der er fokus på beplantning med fortrinsvist hjemmehørende arter og mulighed for dyrkning i nyttehave mv.

Ejendommen fremstår i dag med grønne områder med mellemstore træer, i øvrigt som det eneste grønne indslag i området, og det er ambitionen at bevare så meget som muligt af den eksisterende beplantning, da det vurderes at kunne indeholde rekreative kvaliteter på trods af vejstøj.

På Smedeland 2-4 er det visionen at:

**SKABE ATTRAKTIVE
BOLIGER HVOR
MENNESKER TRIVES
I GODT NABOSKAB**



Bevarelse af beplantning

To nøje udvalgte grønne områder friholdes for byggeri, da de eksisterende træer vurderes til, at kunne bidrage med en kvalitet og karakteristika når de bevares.

De bevarede områder

Det ene område ligger i forlængelse af kantzonen mod Smedelands boulevard og forventes at være støjbelastet.

Den eksisterende beplantning vurderes dog til, at have en anden rekreativ kvalitet, som et nyanlagt grønt område ikke har.

Ved at bevare de mellemstore træer på hjørnet af Smedeland markeres indgangen til det omdannede område med karakter og historie. Desuden sikres lommer af den eksisterende biodiversitet.

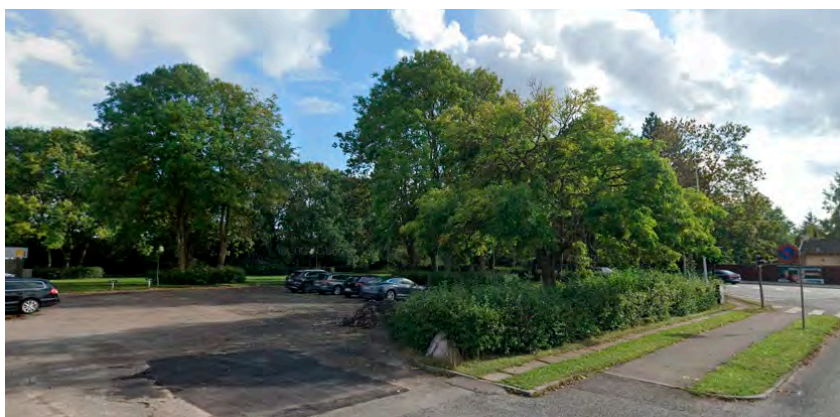
Det andet område ligger mod øst og afskærmes mod vejstøj med den kommende bebyggelse. Området har et skovpræget udtryk, hvor boldspil og hulebyggeri vil være oplagte aktiviteter.

Udveksling

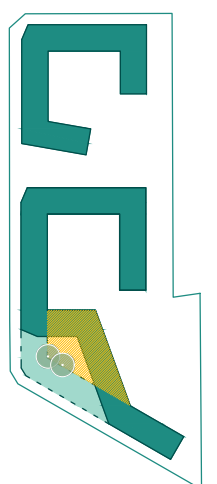
Udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj. Masterplanen Hersted 2045 lægger op til at 30% af bruttoetagearealet for bebyggelse i 2-6 etager skal udlægges som fælles opholdsarealer på terræn eller plint.

De store ambitioner for rekreative friarealer på terræn giver dog behov for at udveksle det grønne areal, der bevares mod hjørnet, til en større andel fælles opholdsarealer på tagterrasser.

Den gule markering på diagrammet til højre viser omfanget af udvekslingsarealet, ca. 890 m², der ellers ville have været beliggende beskyttet mod støj fra en randbebyggelse. For at bevare den udpegede beplantning er bygningens forløb "skubbet" ind på det bagvedliggende område.



Den eksisterende beplantning set fra Smedeland mod Gamle Landevej. ©2022 Google

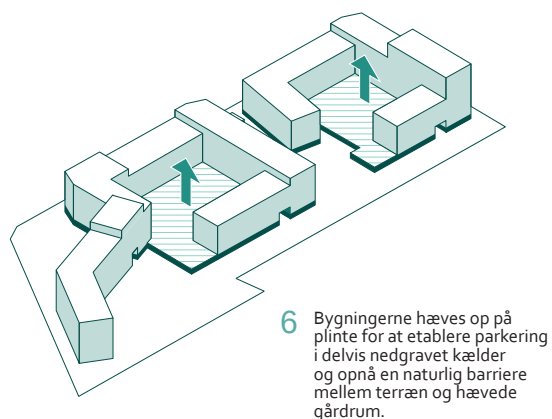
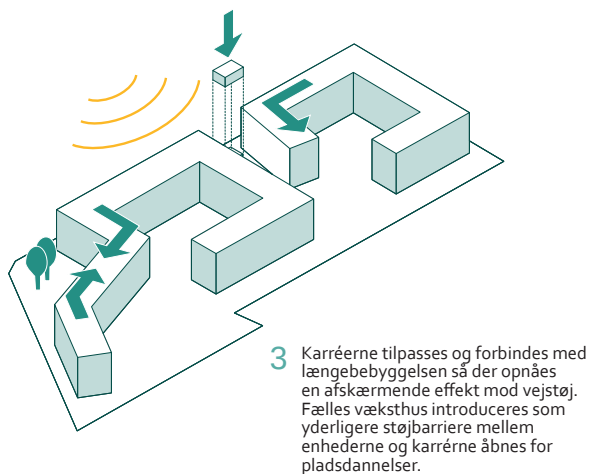
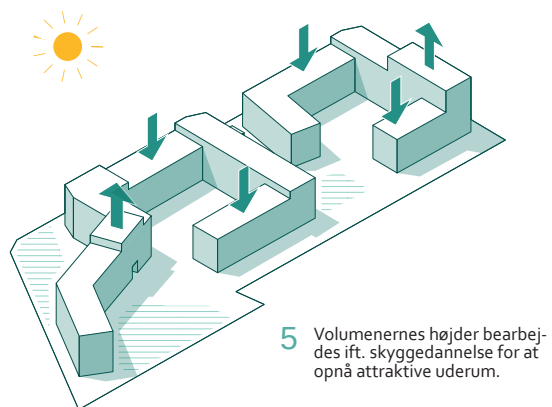
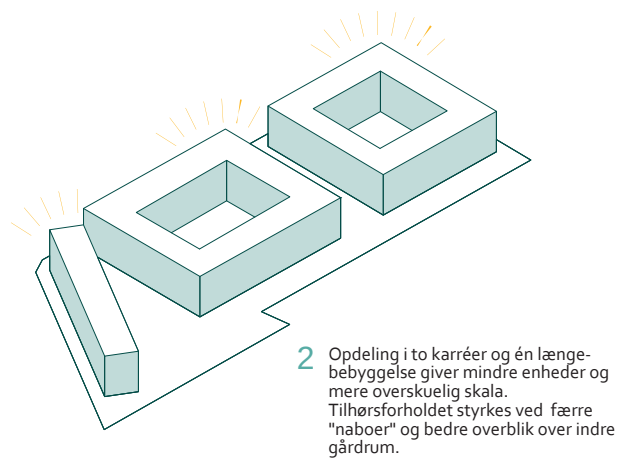
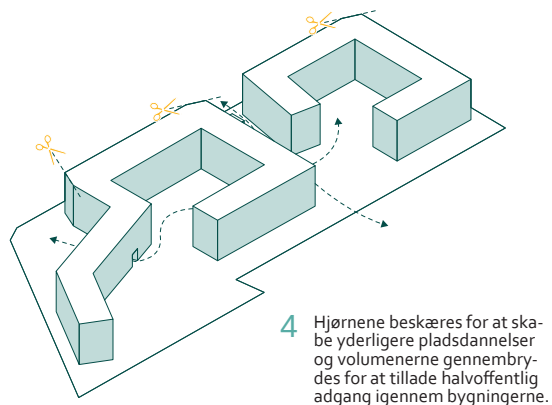
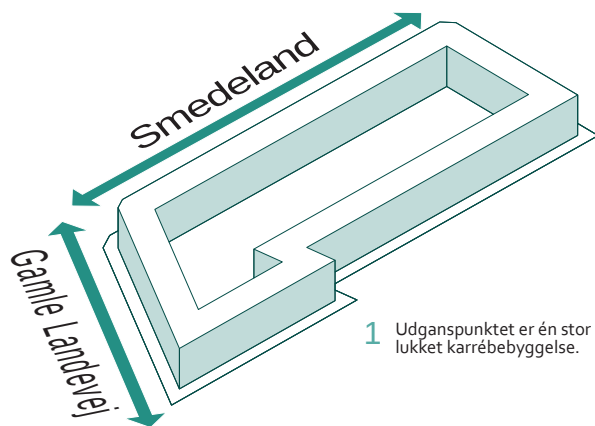


- Optimal form uden bevaret beplantning
- Bearbejdet form med bevaret beplantning
- Udvekslingsareal for bevaret beplantning



De to områder markeret med gul streg, hvor eksisterende beplantning bevares. ©2022 SDFE

Hovedgreb





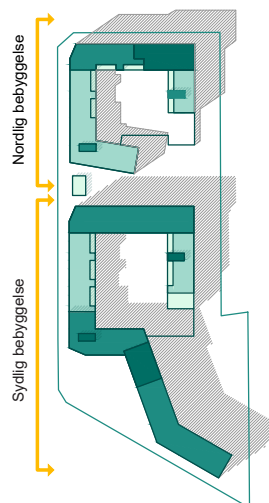
Nøgletal

Nordlig bebyggelse

	Br.arealer	Antal boliger
KL	2.018 m ²	
ST	1.653 m ²	17 stk.
1	1.653 m ²	21 stk.
2	1.653 m ²	21 stk.
3	1.567 m ²	20 stk.
4	678 m ²	6 stk.
5	309 m ²	3 stk.
6		
	7.513 m ²	88 stk.

Sydlig bebyggelse

	Br.arealer	Antal boliger
	2.932 m ²	
	2.864 m ²	30 stk.
	2.864 m ²	36 stk.
	2.864 m ²	36 stk.
	2.658 m ²	33 stk.
	2.035 m ²	24 stk.
	870 m ²	10 stk.
	14.155 m ²	169 stk.

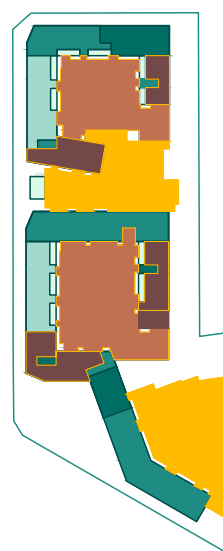


Samlet oversigt

Bruttoetageareal ekskl. kælder inkl. Porte	21.669 m ²
Antal boliger	257 stk.
Gennemsnitlig boligstørrelse	84,3 m ²
Fællesrum, herunder drivhus	ca. 250 m ²
Grundstørrelse	15.011 m ²
Bebyggelsesprocent	144,4 %

Fælles opholdsarealer (ikke støjbelasttet)

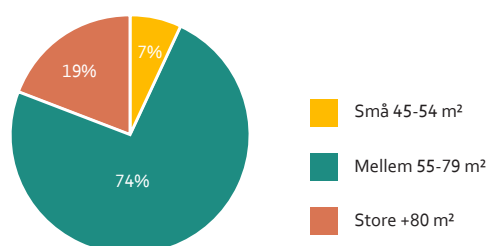
Hævede gårdrum	2.679 m ²
På terræn	2.614 m ²
Fælles tagterrasser	1.216 m ²
i alt	6.509 m ²



- Fælles opholdsareal på hævet gårdrum
- Fælles opholdsareal på terræn
- Fælles opholdsareal på tagterrasser

Fordeling af boligstørrelser

Den endelige fordeling af boligstørrelser er endnu ikke fastlagt, men det er ambitionen at projektet kommer til at have følgende fordeling:



Arkitektur

Projektets to åbne karrébebyggelser fremstår med korte facadeforløb. Disse er klart defineret med en top, et mellemstykke og en base. Facaderne er præget af udvendige altaner og varierende vinduesstørrelser – både med brystning og vinduer til gulv. Vinduerne er placeret ud fra de indvendige funktioner udlagt i en gentagende rytme.

Udformningen af volumenerne er i høj grad disponeret ud fra praktiske hensyn som fx afskærmning af trafikstøj. Dette hensyn skaber behagelige opholdsarealer mellem bygningerne. I kantzonen omkring bebyggelserne er facadernes base karakteriseret med større detaljeringsgrad med fremspring, overdækninger og facadeelementer. Detaljeringerne er med til at fremhæve indgangene til opgangene.

Parkeringskældrene ligger kun delvist under bygningerne hvilket muliggør fæl-

lesrum i stueetagen med gulv i terrænniveau og ekstra højt til loftet. Stueetagens boliger er hævet over terræn for at undgå indblikgene. Der er desuden direkte adgang til de hævede gårdrum herfra. De overliggende boliger har adgang til gårdrummene via opgangen.

Det nordøstlige hjørne, på den nordlige karré, er den højeste del seks etager. Derfra trapper etagerne ned og skaber en variation i den øverste del af bebyggelsen.

Den sydlige bebyggelse har også seks etager og trapper ligeledes ned, af hensyn til skyggedannelser og afstand til de omkringliggende ejendomme. Tagetagerne facader er flere steder tilbagedrukkene mod de indre gårdrum, hvor kun opgangene stikker frem. Tagtyperne vil bidrage til en forskellighed, med mulighed for både lave saddeltage, asymmetriske eller énsidet taghældning

ger og flade tage. Etagetrapperne giver mulighed for at aktivere flade tage med private eller fælles tagterrasser.

Fællesskab

Mellem de to karréer ligger et strategisk placeret fælles drivhus. Det er hensigten, at drivhuset kan blive en ramme for fællesskabet som et centralt samlingspunkt for de kommende beboere. Orienteringen mod det kommende rekreative bånd på Smedeland inviterer til social interaktion. Placeringen er med til at definere og beskytte det opholdsareal der ligger bagved, imellem den nordlige og sydlige bebyggelse.

Fællesrum har højt til loftet og med direkte adgang fra terræn. De er placeret med ét i hver bebyggelse – begge i de nordøstlige hjørner orienteret ud mod den interne parkeringsvej. Med store vinduer kan forbigående nemt følge med i livet udenfor og deltage i socialt samvær.



Eksempel på fælles drivhus der afgrænser et halvøfentligt rum mod vej. © 2022 Kuben Management



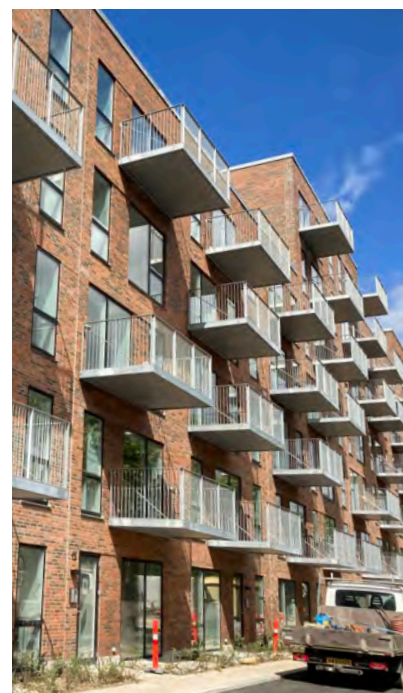
Eksempel på træfacade i nederste etage mod gårdrummets opholdsareal © 2022 Kuben Management



Eksempel på veldefineret indgang med cykelparkering i smal kantzone. Også et eksempel på detaljering af murværket med fremtrukne murskifter. © 2022 Kuben Management



Eksempel på korte facadelængder og materialeskift for markering af bygningstoppen. © 2022 Kuben Management

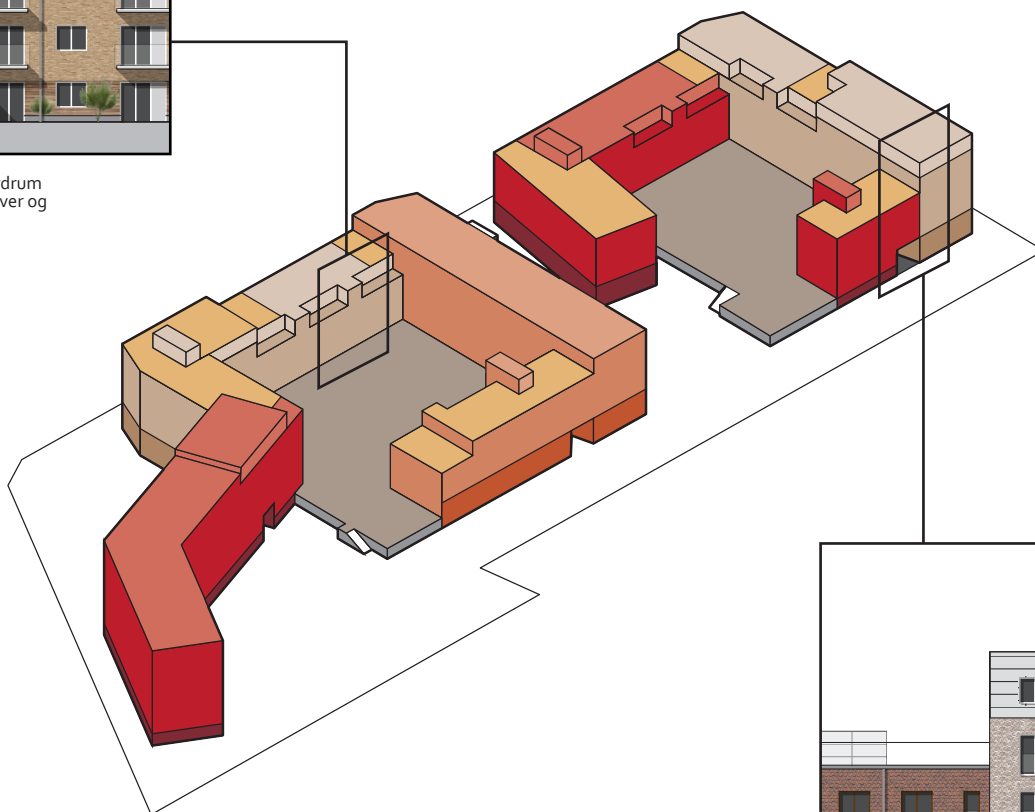


Eksempel på funktionelle altaner hængt på facaden. God størrelse uden at dybden ødelægger den underliggende etages dagslysforhold. © 2022 Kuben Management

Facadeprincipper



Facadeudsnit i gårdrum med forslag til farver og materialitet.



Facadeudsnit af facade mod intern vej med forslag til farveskift for at fremhæve volumenerne.



Eksempel på lys murstens-type i varme nuancer
© 2022 Wienerberger



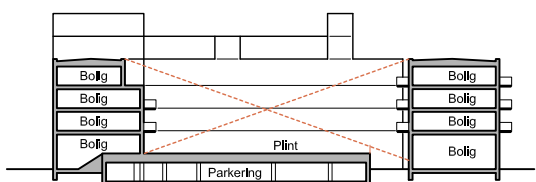
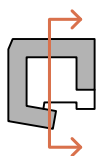
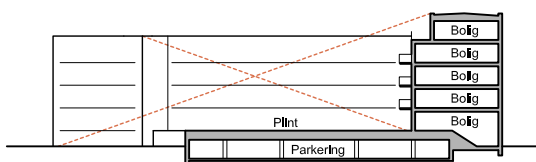
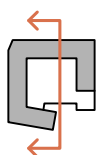
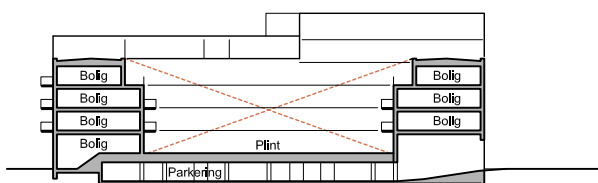
Eksempel på lys, rød og varm orange murstenstype
© 2022 Wienerberger



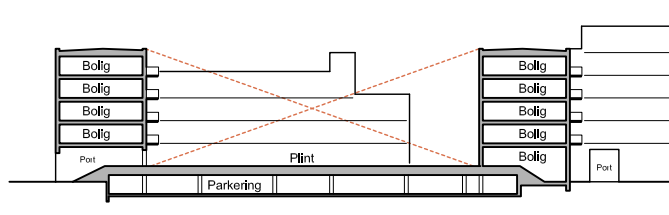
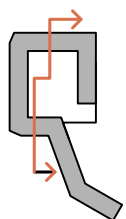
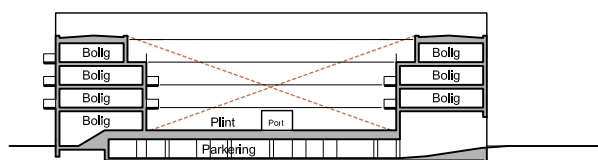
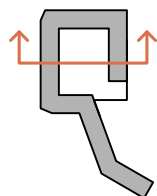
Eksempel på rød mursten med varme nuancer
© 2022 Wienerberger

Højder og afstande

Nordlig bygning



Sydlig bygning



Størrelsen og lysforholdene i de indre gårdrum definerer hvor højt der bygges omkring gårdrummene. Formålet er at sikre attraktive uderum i tæt forbindelse med boligerne.

Forholdet mellem bygningernes højde og afstanden til modstående facade er 1:2,8. Dette er markeret på de forskellige snit til venstre med orange stiplede linjer.

Uderum til ophold

De afskårne hjørner og skrå vinkler bidrager til skabelsen af mindre pladsdannelser hvor den daglige færdsel naturligt krydser hinanden og giver plads til social interaktion.

Derudover inddeler volumenerne friarealet i tre typer uderum:

- kantzoner
- hævede gårdrum
- opholdsarealer på terræn.

Uderummene karakteriseres ved at have forskellige grader af offentlighed/privathed og deres funktion relaterer sig til mikroklimatiske egenskaber.

Kantzoner

Pga. vejstøj og areal til brandredning samt praktiske forhold, som cykelparkering, brevkasser mv, forventes kantzonerne ikke at bidrage til det rekreative opholdsareal.

Boliger i stueetagen udføres med gulv i terræn og høj rumhøjde, for at muliggøre en potentiel konvertering til erhverv mod Smedeland boulevarden.

Hævede gårdrum

De hævede gårdrum ligger oven på parkeringskælderen, ca. 2 m over terræn. Overfladen i de hævede gårdrum

bearbejdes, så vandet ledes væk fra facader med enkelte bakker, der muliggør etablering af træer ovenpå kælderkonstruktionens opbygning.

Med den begrænsede adgang til gårdrummene anvendes disse primært af de der bor i den omkransende karré. Gårdrummene opdeles i mindre flader og bede, der giver plads til intimitet og mulighed for nærvær. Den programmeres til flere forskellige funktioner, såsom legepladser, nyttehaver og plæner.

Fælles opholdsarealer på terræn

Opholdsarealerne på terræn fremstår grønne, fortrinsvist afskærmet for vejstøj og binder karréerne sammen med stiforløb, der går igennem hele ejendommen. Der opstår mindre pladsdannelser ved de afkørte hjørner og mellem de to karréer. Her inddeles zoner med forskellige belægningstyper.

Arealerne på terræn opdeles af den interne parkeringsvej og indeholder desuden helt/delvist nedgravede beholdere til affaldssortering.

Tagterrasser og altaner

Som supplement til opholdsarealerne på terræn etableres der fælles opholdsarealer på tagterrasser på begge karréer.

Derudover etableres der private opholdsarealer i form af private tagterrasser ved udvalgt etagenedtrapninger, samt altaner til øvrige boliger over stueetagen.

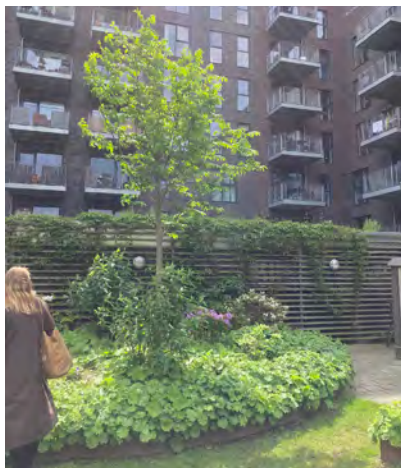
Som udgangspunkt etableres der én altan eller privat have for hver bolig, der overholder Miljøstyrelsens grænseværdier til udendørs opholdsarealer.



Eksempel på markant trappe med adgang til hævet gårdrum til ophold. © 2022 Kuben Management



Eksempel på afgrænsning af privat kantzone mellem fælles opholdsareal. © 2022 Kuben Management



Eksempel på lokal opbygning af højbed til etablering af træ ovenpå kælderdek. © 2022 Kuben Management



Eksempel på opdeling i zoner med befæstning. © 2022 Kuben Management

Infrastruktur og parkering

Den primære vejadgang sker via overkørsel fra vejen mod nord (Smedeland). Herfra etableres der via nedkørselsramper adgang til p-kældrene under de to gårdrum, samt i mindre omfang adgang til parkering på terræn langs den interne vej.

Det interne vejforløb er brudt op for at reducere hastigheden på vejen og skabe en varieret oplevelse igennem vejforløbet. For enden af vejen er indrettet vendeplads til renovationsvogn.

Opdelingen af bygningerne i to enheder tillader færdsel for fodgængere og cyklister igennem den åbne afgrænsning mod det kommende rekreative bånd mod vest og eventuelt mod naboen mod øst. Der er direkte adgang for gående mellem de to gårdrum via portåbninger. Der gives desuden adgang til rekreative friarealer på terræn med eksisterende beplantning som ligger på den sydlige del af ejendommen.

Parkering på terræn er udlagt som både vinkel og længdeparkering langs den

interne vej. P-pladserne er placeret øst for bebyggelserne, så de ikke optager attraktive opholdsarealer med aftensol.

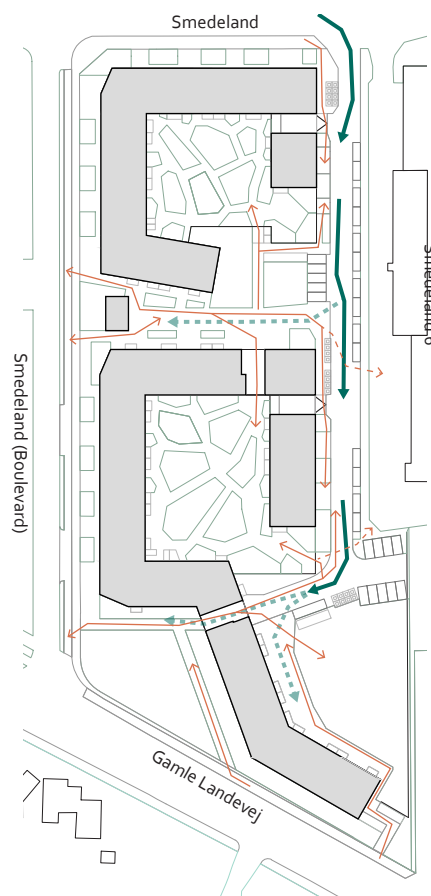
De to parkeringskældre ligger delvist nedgravet og delvist ind under bygningernes fodaftryk. Der er direkte adgang fra p-kælderene til alle omkringliggende opgange.

Der oprettes delebilsordning og de mest attraktive p-pladser reserveres hertil, for at imødekomme ønsket om mere bæredygtig transport som supplement til den offentlige transport.

P-pladser til handicappede er placeret tæt på opgangsdøre og findes både i konstruktion og på terræn.

Cykelparkering etableres på både på terræn og i kælder. På terræn placeres cykler fortrinsvist i støjbelastede kantzoner, tæt på opgangsdøre.

Udover at imødekomme kravet om cykel parkering til to cykler pr. bolig reserveres der plads til yderligere én cykel pr. bolig i projektet.



Opgørelse - Bilparkering	Krav		Opnået		
Parkeringspladser			etableres:	svarer til:	
- alm. pladser i konstruktion	min.	75%	78,8%	109	109 stk.
- delebilspladser i konstruktion				7	35 stk.
- handicappladser i konstruktion				8	8 stk.
- alm. pladser på terræn	maks.	25%	21,2%	23	23 stk.
- delebilspladser på terræn				3	15 stk.
- handicappladser på terræn				3	3 stk.
i alt:				153	193 stk.
P-norm, biler	min.	0,75	0,75		
- for alm. p-pladser	min.	0,55	0,56		
- for delebilspladser	maks.	0,2	0,19		

Opgørelse - Cykelparkering	Krav	
P-norm, cykler		
- cykler på terræn	min.	3 pr. delebilsplads
- ladcykler på terræn		
- cykler i kælder		
cykler i alt:	min.	2. pr. bolig

- Boligareal i terrænniveau
- Gående og cyklende færdsel
- Biltrafik
- Brandveje



Brandindsats og renovation

Brandforhold

Adgang for beredskabet sker via Smedeland.

Udstigningsarealer er placeret på de omkringliggende veje og den interne vej. Omkring begge bebyggelser er der mulighed for redning af personer på facaden fra håndstiger og motorstiger.

Det forudsættes at den planlagte omlægning af Smedeland ikke hindrer redningen fra den vestlige facade.

Renovation

Affaldshåndteringen er centreret ved tre miljøstationer, der er placeret hhv. nordøstlige hjørne, i mellem de to karreer og en i sydøstlige hjørne.

Miljøstationerne udgøres af helt eller delvist nedgravede affaldsbeholdere til fraktionerne pap, papir, bio, glas, blød og hård plast, metal samt restaffald. Der reserveres plads til kommende fraktioner som tekstil.



Eksempel på delvist nedgravede affaldsbeholdere. © 2022 joca a/s